

MANAJEMEN KREDIT

Teori dan Konsep Bagi Bank Umum



Andrianto, SE, M.Ak

**Sanksi Pelanggaran Pasal 72:
Undang Undang Nomor 19 Tahun 2002**

Tentang Hak Cipta:

- a. Barangsiapa dengan sengaja melanggar dan tanpa hak melakukan perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Ayat (1) atau Pasal 49 Ayat (1) dan Ayat (2) dipidana dengan pidana penjara masing-masing paling singkat 1 (satu) bulan dan/atau denda paling sedikit Rp. 1.000.000,00 (Satu juta rupiah), atau pidana penjara paling lama 7 (tujuh) tahun dengan atau denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (Lima miliar rupiah).
- b. Barangsiapa dengan sengaja menyiarkan, memamerkan, mengedarkan, atau menjual kepada umum suatu ciptaan atau barang hasil pelanggaran hak cipta atau hak terkait sebagai dimaksud pada Ayat (1) dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (Lima ratus juta rupiah).

MANAJEMEN KREDIT
Teori dan Konsep Bagi Bank Umum

CV. PENERBIT QIARA MEDIA
285 hlm: 14,5 x 21 cm

Copyright @2020 Andrianto
ISBN: 978-602-6588-49-4
Penerbit IKAPI No. 237/JTI/2019

Penulis:
Andrianto, SE, M.Ak

Editor: Qiara Media
Layout: Fahmi
Desainer Sampul: Dema
Gambar diperoleh dari www.google.com

Cetakan Pertama, 2020

Diterbitkan oleh:
CV. Penerbit Qiara Media - Pasuruan, Jawa Timur
Email: qiaramediapartner@gmail.com
Web: qiaramedia.wordpress.com
Blog: qiaramediapartner.blogspot.com
Instagram: [qiara_media](https://www.instagram.com/qiara_media)

Hak cipta dilindungi oleh undang-undang. Dilarang mengutip dan/atau memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku tanpa izin tertulis penerbit.

Dicetak Oleh CV. Penerbit Qiara Media
Isi diluar tanggung Jawab Percetakan



KATA PENGANTAR

Kegiatan dalam perkreditan merupakan salah satu kegiatan operasional dalam perbankan, baik bank umum dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR) merupakan kegiatan utama sekaligus juga sebagai tulang punggung bank dalam mendapatkan keuntungan yang besar bagi perbankan. Namun, dalam kegiatan perkreditan ini mengandung risiko dan ancaman bagi bank, yang tidak hanya dapat merugikan namun juga akan berpengaruh dalam hal kesehatan bank tersebut. Menyadari akan pentingnya hal tersebut, maka penulis sebagai praktisi perbankan selama 15 tahun di bidang perbankan, mencoba untuk memberikan sumbang-sih ide dari pengalaman penulis pada bidang keilmuan tentang perkreditan bank.

Buku ini merupakan kumpulan ide –ide penulis yang kebanyakan berisi tentang bagaimana melakukan “ manajemen kredit bagi bank umum dan BPR”. Namun dari pengalaman penulis, kebanyakan dalam kebijakan perkreditan dalam suatu bank biasanya juga tergantung dari kebijakan internal kredit dalam organisasi bank tersebut.

Penulis menyadari jika penyusunan buku ini masih terdapat banyak kekurangan dalam ide –ide perkreditan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran terutama dari praktisi perbankan.

Akhir kata, saya sampaikan terima kasih kepada Istri saya (Chusnatin Ariyanti) dan anak saya (Muh. Azzam Fikriansyah)



yang telah sudi dan sabar memberikan banyak waktunya untuk menyelesaikan penulisan buku ini.

Sidoarjo, April 2019

Penulis



DAFTAR ISI MANAJEMEN KREDIT

BAB 1 PENGERTIAN KREDIT DAN JENIS-JENISNYA	1
A Pengertian Kredit	1
B Unsur-unsur Kredit	2
C Tujuan, Fungsi dan Manfaat Kredit	4
D Jenis-Jenis Kredit	9
E Informasi Debitur Individual (IDI) Historis	15
F Penggolongan Kualitas Kredit	18
BAB 2 PRINSIP DASAR DAN KEBIJAKAN PEMBERIAN KREDIT	25
A Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit	25
B Besaran Bunga Kredit	29
C Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK)	34
D Portofolio Kredit Yang Sehat	41
E Monitoring dan Pengawasan Kredit	43
F Prinsip kehati-hatian Perkreditan	44
BAB 3 PERENCANAAN KREDIT	53
A Pengertian Perencanaan Kredit	53
B Faktor-Faktor Penting Perencanaan Kredit	54
C Pendekatan Dalam Perencanaan Kredit	55
D Tugas Pokok dan Tujuan Perencanaan Kredit	65
E Premises	66
F Strategi Pelaksanaan Perencanaan	69
G Performance Analysis Perkreditan	70
BAB 4 PROSEDUR UMUM PERKREDITAN	78
A Permohonan Kredit	78
B Penilaian atau Analisa Kredit	84

C	Risiko Kredit	88
D	Masalah Jaminan atau Agunan	90
E	Keputusan Kredit	91
F	Penolakan Permohonan Kredit	93
G	Persetujuan Pemberian Kredit	96
BAB 5 ADMINISTRASI KREDIT		123
A	Pengertian Administrasi Kredit	123
B	Manfaat Administrasi Kredit	125
C	Komponen Administrasi Kredit	126
D	Tahapan Administrasi Kredit	127
E	Akuntansi Kredit	129
BAB 6 ANALISA KREDIT		133
A	Pengertian Analisa Kredit	133
B	Tujuan Analisa Kredit	135
C	Prinsip-Prinsip Analisa Kredit	135
D	Aspek-Aspek Analisa Kredit	143
E	Pendekatan Dalam Analisis Kredit	158
BAB 7 MONITORING DAN PENGAWASAN KREDIT		161
A	Pengertian Monitoring dan Pengawasan Kredit	161
B	Fungsi Monitoring dan Pengawasan Kredit	163
C	Tujuan atau Sasaran Monitoring dan Pengawasan Kredit	164
D	Jenis Monitoring dan Pengawasan Kredit	165
E	Struktur Pengawasan Kredit	170
F	Pelaksanaan Pengawasan Kredit	173
G	Teknik Pengawasan Kredit	173
H	Aspek Pengawasan Kredit	181
BAB 8 PENANGANAN KREDIT BERMASALAH		183
A	Definisi Kredit Bermasalah	183

B	Pembinaan, Penyelamatan dan Penyelesaian Kredit Bermasalah	188
C	Penanganan Kredit Bermasalah	192
BAB 9 JAMINAN KREDIT		221
A	Pendahuluan	221
B	Penggolongan Jaminan Kredit Bank	223
C	Hak-Hak Memberi Jaminan yang Mempunyai Sifat Privilage	231
D	Surety Bond dan Bank Garansi	234
E	Undang-Undang Hak Tanggungan	241
F	Masalah-masalah Dalam Penyelesaian Jaminan Kredit	248
BAB 10 SUKU BUNGA KREDIT		254
A	Suku Bunga dan Faktor yang Mempengaruhi Suku Bunga	254
B	Komponen-Komponen Yang Menentukan Bunga Kredit	258
C	Jenis-Jenis Pembebanan Suku Bunga Kredit	260
BAB 11 ASURANSI KREDIT DAN PENJAMINAN KREDIT		266
A	Asuransi Kredit	266
B	Penjaminan Kredit	267
	Keuntungan Asuransi Kredit dan Salah Satu	
C	Rekomendasinya	271
D	Kriteria Kredit Yang Dijamin	272
E	Risiko Yang Dapat Dijamin	273
DAFTAR PUSTAKA		274
DAFTAR RIWAYAT HIDUP PENULIS		277

BAB 1

PENGERTIAN KREDIT DAN JENIS-JENISNYA

A. Pengertian Kredit

Kredit berasal dari kata "*credere*" yang berarti : percaya, atau *to believe / to trust*. Maksud dari kata tersebut bahwa kredit mengandung unsur kepercayaan dari bank kepada nasabah untuk dapat menggunakan kredit sebaik mungkin.

Berbicara tentang definisi kredit, terdapat banyak definisi dari para ahli dalam mendefinisikan tentang kredit yaitu :

1. Anwar

Menyatakan bahwa kredit adalah pemberian prestasi (jasa) dari pihak yang satu (pihak pemberi kredit) kepada pihak yang lain (pihak yang menerima kredit) dan prestasinya akan dikembalikan dalam jangka waktu yang disepakati beserta uang sebagai kontraprestasinya (balas jasa).

2. Hasibuhan

Menjelaskan bahwa semua jenis kredit adalah pinjaman yang harus dibayar bersama bunganya oleh peminjam seperti perjanjian yang disepakati bersama.

3. Kasmir

Menjelaskan bahwa kredit adalah pembiayaan yang bisa berupa uang, maupun tagihan yang nilainya dapat ditukar dengan uang.

4. Muljono



Kredit adalah kemampuan untuk melakukan pembelian atau melaksanakan suatu pinjaman dengan perjanjian untuk melakukan pembayaran dalam waktu yang ditentukan.

5. Veithzal Rivai

Kredit adalah penyerahan uang, barang atau jasa kepada pihak lain atas dasar kepercayaan dengan perjanjian mampu atau dapat membayar pada tanggal yang sudah disepakati.

Dari penjelasan para ahli-ahli diatas, penulis dapat menarik kesimpulan bahwa pada dasarnya kredit adalah “kondisi penyerahan baik berupa uang, barang maupun jasa dari pihak satu (pihak pemberi kredit) kepada pihak lainnya (pihak penerima kredit) dengan kesepakatan bersama untuk dapat diselesaikan dengan jangka waktu tertentu disertai adanya imbalan atas tambahan pokok tersebut”

Sedangkan menurut Undang-undang perbankan, yaitu UU no. 7 tahun 1998, bahwa kredit adalah “ Penyediaan uang atau tagihan yang bisa disamakan berdasarkan kesepakatan atau persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lainnya dan mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya dengan jumlah bunga, imbalan atau bagi hasil lainnya dalam jangka waktu yang disepakati.”

B. Unsur-Unsur Kredit

Berdasarkan pengertian diatas, bahwa sesungguhnya kredit memiliki beberapa unsur yang terkandung dari pengertian kredit itu sendiri. Unsur-unsur tersebut meliputi :

1. *Waktu*, yang menyatakan bahwa ada jarak antara saat persetujuan pemberian kredit dan pelunasannya.

- 
2. **Kepercayaan**, yang melandasi pemberian kredit oleh pihak kreditur kepada debitur, bahwa setelah jangka waktu tertentu bahwa debitur akan mengembalikannya sesuai dengan kesepakatan yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.
 3. **Penyerahan**, yang menyatakan bahwa pihak kreditur akan menyerahkan nilai ekonomi kepada debitur yang harus dikembalikan sesuai jatuh tempo.
 4. **Risiko**, yang menyatakan adanya risiko yang mungkin timbul selama jangka waktu tertentu antara pemberian dan pelunasannya.
 5. **Persetujuan atau Perjanjian**, yang menyatakan bahwa antara kreditur dan debitur terdapat suatu persetujuan dan dibuktikan dengan adanya suatu perjanjian.

Selain itu unsur-unsur diatas, bahwa pengertian kredit pada pasal UU No. 7 tahun 1998, juga memiliki beberapa unsur-unsur yang juga terkandung dalam definisi kredit diatas, yaitu :

- a. Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu,
- b. Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain.
- c. Terdapat kewajiban pihak meminjam untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu.
- d. Pelunasan utang yang disertai dengan bunga.

Unsur pertama dari kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu; uang disini seyogyanya ditafsirkan sebagai sejumlah dana (tunai dan saldo rekening giro) baik dalam mata uang rupiah maupun dalam valuta asing. Dalam pengertian “ penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu “ adalah cerukan (*overdraft*) , yaitu



saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari, pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang (*factoring*) dan pengambilalihan (pembelian) kredit atau piutang dari pihak lain seperti negoisasi hasil ekspor.

Unsur kedua dari kredit adalah persetujuan atau kesepakatan antara bank dan debitur. Sesuai dengan pasal 1320 KUH Perdata, agar suatu perjanjian menjadi sah diperlukan empat syarat, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, terdapat obyek tertentu dan ada suatu kausa (*cause*) yang halal. Selain kesepakatan antara debitur dan kreditur juga diperlukan ketiga syarat lain tersebut diatas sebagai dasar untuk menyatakan sahnya suatu perjanjian.

Unsur ketiga dari kredit adalah adanya kewajiban debitur untuk mengembalikan jumlah keseluruhan kredit yang dipinjam kepada kreditur dalam jangka waktu tertentu. Hal ini merupakan konsekuensi logis dari adanya hubungan pinjam-meminjam antara debitur dan kreditur.

Unsur terakhir, dari kredit adalah adanya pengenaan bunga terhadap kredit yang dipinjamkan. Bunga merupakan nilai tambah yang diterima kreditur dari debitur atas sejumlah uang yang dipinjamkan kepada debitur dimaksud.

C. Tujuan, Fungsi dan Manfaat Kredit

Tujuan Kredit

Kredit memiliki beberapa tujuan yang berguna baik bagi kreditur (bank) dan debitur (nasabah), tujuan-tujuan kredit antara lain :

1. Mendapatkan keuntungan.



Bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah menjadi sektor keuntungan yang menjadi prioritas bagi bank untuk mendapatkan laba yang sebesar-besarnya. Keuntungan dari bunga ini merupakan dana yang digunakan untuk kelangsungan atau operasinya kegiatan usaha bank. Jika bank mengalami kerugian secara terus menerus, maka tidak menutup kemungkinan kegiatan bank akan dilikuidasi atau ditutup.

2. Membantu usaha nasabah.

Kredit yang diberikan oleh kreditur kepada debitur, baik dalam bentuk dana investasi maupun modal kerja, sesungguhnya dapat membantu usaha nasabah (debitur) sehingga debitur (nasabah) dapat mengembangkan usahanya serta memperluas usahanya.

Disamping itu, bank dapat mendorong juga usaha masyarakat dengan memberikan fasilitas kredit. Kredit yang dikucurkan dapat berupa kredit untuk dana investasi maupun untuk modal kerja.

3. Membantu Pemerintah

Dengan adanya kredit dari kreditur (bank) dapat membantu pemerintah dalam melaksanakan program pembangunan. Karena dengan adanya kredit dari bank, perkembangan baik Usaha mikro kecil dan Menengah (UMKM) maupun sektor Usaha kredit menengah (UKM) dapat mengembangkan serta memperluas usahanya sehingga dari langkah ini akan tercipta perputaran arus barang dan jasa yang dapat memenuhi kebutuhan hidup masyarakat luas.



Fungsi Kredit

Selain tujuan-tujuan diatas, kredit juga memiliki fungsi-fungsi sebagai berikut :

1. Kredit dapat meningkatkan daya guna (utility) dari uang.
2. Kredit dapat meningkatkan daya guna (utility) dari barang.
3. Kredit meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.
4. Kredit adalah salah satu alat stabilisasi ekonomi.
5. Kredit menimbulkan kegairahan berusaha bagi masyarakat.
6. Kredit adalah jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional.
7. Kredit adalah juga sebagai alat hubungan ekonomi internasional.

Adapun penjelasannya sebagai berikut :

1. Kredit dapat meningkatkan daya guna (utility) dari uang.
Penyaluran kredit merupakan pengalihan status uang tidak bergerak atau pasif menjadi uang bergerak atau aktif. Artinya, uang di bank tidak menghasilkan sesuatu barang atau jasa yang bermanfaat di sini uang bersifat pasif.
Ketika uang disalurkan melalui kredit, maka uang tersebut menjadi bersifat aktif. Uang dari kredit dapat digunakan untuk menghasilkan barang dan jasa. Penggunaan barang dan jasa dilakukan melalui transaksi jual beli yang melibatkan uang. Pada saat transaksi, uang bergerak dan berpindah secara aktif dari satu tangan ke tangan lain, uang akan migrasi dari satu rekening ke rekening lain, uang bergerak dari satu tempat ke tempat lain.
2. Kredit dapat meningkatkan daya guna (utility) barang.



Kredit yang diberikan oleh bank dapat digunakan untuk mengolah barang menjadi memiliki daya guna yang lebih tinggi, sehingga barang memiliki nilai jual dan lebih bermanfaat. Para penerima kredit usaha kecil dapat memanfaatkan uangnya untuk usaha peningkatan nilai tambah barang. Contoh memanfaatkan limbah organik menjadi pupuk.

3. Kredit meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.

Uang dari penyaluran atau pemberian kredit akan beredar dari satu tempat ke tempat lain. Uang berpindah dari satu wilayah ke wilayah lain. Uang dari kredit dapat meningkatkan peredaran uang pada daerah yang kekurangan uang.

Ketika suatu daerah mendapatkan fasilitas kredit, maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan uang. Uang tersebut juga dapat beredar ke wilayah lain.

4. Kredit adalah jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional

Kredit yang disalurkan ke masyarakat industri, atau sektor produksi atau investasi akan mampu untuk meningkatkan kebutuhan tenaga kerja. Secara keseluruhan penyerapan tenaga kerja ini akan meningkatkan pendapatan nasional secara umum.

5. Kredit adalah salah satu alat untuk stabilisasi ekonomi.

Kredit dapat berfungsi sebagai alat stabilisasi ekonomi karena dengan adanya sistem kredit maka tdk menutup kemungkinan masyarakat yang ingin memulai usaha atau membeli sesuatu dapat mewujudkannya, sehingga perekonomian tetap akan berjalan sebagaimana mestinya, hal ini mendukung stabilitas ekonomi suatu daerah. dengan tetap berjalannya ekonomi seseorang, maka itu menyebabkan ekonomi secara umum tetap stabil

- 
6. Kredit menimbulkan kegairahan berusaha bagi masyarakat.
Bahwa bantuan kredit yang diberikan oleh bank akan dapat mengatasi kekurangan kemampuan para pengusaha di bidang permodalan tersebut sehingga para pengusaha akan dapat meningkatkan usahanya.
 7. Kredit adalah juga sebagai alat hubungan ekonomi internasional.
Bahwa bank-bank besar di luar negeri yang mempunyai jaringan usaha dapat memberikan bantuan kredit baik secara langsung maupun tidak langsung kepada perusahaan-perusahaan di luar negeri.

Manfaat Kredit

Selain itu, kredit juga memiliki manfaat, yaitu sebagai berikut :

1. Bagi Debitur
 - a. Meningkatkan usahanya dengan pengadaan berbagai faktor produksi.
 - b. Kredit bank relatif mudah bila usaha debitur layak dibiayai.
 - c. Dengan jumlah yang banyak, maka memudahkan calon debitur memilih bank yang cocok dengan usahanya.
 - d. Berbagai macam jenis kredit dapat disesuaikan dengan calon debitur.
 - e. Rahasia keuangan debitur terlindungi.
2. Bagi Bank (Kreditur)
 - a. Bank memperoleh pendapatan dari bunga yang diperoleh dari debitur.
 - b. Dengan adanya bunga kredit, diharapkan rentabilitas bank akan membaik dan perolehan laba juga meningkat.
 - c. Dengan pemberian kredit akan membantu dalam memasarkan produk atau jasa perbankan lainnya.

- 
- d. Pemberian kredit untuk mempertahankan dan mengembangkan usaha bank.
 - e. Pemberian kredit untuk merebut pangsa pasar dalam industri perbankan.
3. Bagi Pemerintah
 - a. Alat untuk memacu pertumbuhan secara umum.
 - b. Alat untuk mengendalikan kegiatan moneter.
 - c. Alat untuk menciptakan lapangan usaha.
 - d. Meningkatkan pendapatan negara.
 - e. Menciptakan dan memperluas pasar.
 4. Bagi masyarakat.
 - a. Mendorong pertumbuhan dan perluasan ekonomi.
 - b. Mengurangi tingkat pengangguran.
 - c. Memberikan rasa aman bagi masyarakat.
 - d. Memberikan rasa aman bagi masyarakat yang menyimpannya uangnya dibank.

D. Jenis – Jenis Kredit

1. Jenis Kredit Berdasarkan Agunan atau Jaminannya

Kredit yang didasarkan pada jaminan merupakan jenis kredit yang di dukung oleh jaminan (agunan). Namun juga terdapat jenis kredit yang tidak didasarkan pada anggungan atau jaminan. jadi, jenis kredit berdasarkan jenis jaminan terbagi menjadi dua yaitu kredit dengan jaminan (*scured loan*) dan kredit tanpa jamiian (*unsured loan*). **Kredit dengan jaminan (scured loan)** diberikan kepada nasabah dengan terbagi menjadi beberapa golongan yaitu Kredit Jaminan Benda Tidak Berwujud (seperti obligasi, saham, dan surat berharga lainnya), Kredit Jaminan Banda Berwujud (seperti kendaraanan bermotor, inventaris kantor, mesin, dan



lainya), Kredit Jaminan Perorangan (seperti ganti rugi apabila terdapat kerugian dan lain sebagainya).

Kredit tanpa jaminan (unsecured loan) diberikan kepada nasabah yang dianggap mampu membayar pinjamannya dengan lancar dan tanpa hambatan. Hal tersebut dikarenakan nasabah memiliki sumber pelunasan kedua agar hutang kredatnya dapat terbayar. dan sifat dari jenis kredit ini adalah suka rela. nasabah berhak mengambil jaminan atau tidak.

2. Jenis Kredit Berdasarkan Jangka Waktunya

Kredit jenis ini didasarkan kepada kemampuan seberapa lama nasabah membayar hutang kredit kepada bank. Berdasarkan jangka waktunya, kredit dibagi menjadi tiga yaitu :

a. Kredit jangka panjang

Kredit jangka panjang merupakan jenis kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah dengan jangka waktu yang lebih dari tiga tahun (Kredit > 3 tahun). Kredit ini diberikan kepada nasabah umumnya untuk investasi seperti investasi pembelian gedung, pengadaan peralatan dan mesin, pembanguna proyek, dan lain sebagainya yang memiliki nilai nominal yang cukup besar sehingga diperlukannya kredit jangka panjang untuk pelunasannya.

b. Kredit jangka menengah

kredit jangka menengah merupakan jenis kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah dengan jangka waktu antara satu tahun hingga tiga tahun (1 tahun < Kredit < 3 tahun). Kredit jenis ini umumnya digunakan untuk modal kerja, kebutuhan investasi, dan kebutuhan konsumtif. Jangka waktu kredit di tentukan berdasarkan nilai besarnya kredit yang digunakan oleh nasabah.

c. kredit jangka pendek

Kredit jangka pendek merupakan jenis kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah dengan jangka waktu yang dekat, maksimal adalah satu tahun (Kredit > 1 tahun). Kredit tersebut biasanya digunakan oleh nasabah untuk modal kerja yang memiliki siklus usaha kruang atau sama dengan setahun.

Kredit sesuai dengan jangka waktu	
jangka Panjang	Lebih dari 3 tahun
Jangka Menengah	1 - 3 tahun
Jangka Pendek	0 - 1 tahun

3. Jenis Kredit Berdasarkan Tujuan Penggunaannya

Jika ditinjau berdasarkan tujuan dari penggunaan kredit itu sendiri, maka kredit tersebut terbagi menjadi tiga yaitu kredit konsumtif, modal kerja, dan kredit investasi. Perbedaan dari masing - masing jenis kredit tersebut didasarkan pada tujuan penggunaannya, karena hal tersebut akan berpengaruh terhadap bagaimana cara nasabah mengansurnya dan berapa lama waktu yang dibutuhkannya.

Kredit konsumtif adalah jenis kredit yang disediakan oleh bank untuk para nasabah yang akan digunakan untuk memenuhi kebutuhan membeli barang atau jasa yang dibutuhkan secara pribadi dan tidak digunakan untuk keperluan usaha. contoh dari kredit jenis ini adalah pembelian kendaraan bermotor pribadi, kredit keperluan habis pakai, kredit pembelian rumah, dan lainsebagainya.

Dari pengertian diatas, bahwa kredit konsumtif memiliki arti yang sangat ekonomis. Dengan adanya penarikan kredit konsumtif,



proses sirkulasi uang yang berada pada sektor produksi dapat berjalan lancar dan memberikan *feedback* yang meningkat pula.

Kredit modal kerja adalah jenis kredit yang disediakan oleh bank untuk para nasabah yang kemudian digunakan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja. Pada umumnya modal kerja tersebut habis dalam satu siklus usaha. Contoh dari kredit modal kerja yaitu kredit pembelian bahan baku, kredit penutupan utang dagang, kredit upah buruh dan lain sebagainya.

Dengan adanya pemberian pada kredit ini, diharapkan sirkulasi kegiatan produksi dapat meningkat pula, sehingga perputaran uang dimasyarakat untuk mengkonsumsi hasil produksi juga meningkat pula.

Kredit investasi adalah kredit yang disediakan oleh bank untuk para nasabah dengan keperluan investasi. Umumnya kredit investasi diberikan kepada bank dengan jangka yang besar dengan nilai kredit yang besar. Contoh dari kredit investasi yaitu kredit pendirian perusahaan baru, kredit pengadaan barang modal (**aktiva tetap**), kredit pendirian proyek baru, Kredit pembelian kendaraan demi kelancaran usaha, dan lain sebagainya. Kredit ini juga dapat digunakan sebagai pengadaan barang modal, seperti pembelian mesin, bangunan, tanah untuk pabrik, pembelian alat-alat produksi yang baru, perbaikan alat-alat produksi secara besar-besaran.

- a) Rehabilitasi, yaitu untuk pemulihan kapasitas produksi, penggantian alat-alat produksi dengan yang baru yang kapasitasnya sama atau perbaikan secara besar-besaran dari alat produksi sehingga kapasitasnya pulih kembali seperti semula.

- 
- b) Modernisasi, yaitu untuk penggantian alat-alat produksi dengan yang baru, yang kapasitasnya lebih tinggi dalam arti dapat menghasilkan produksi yang lebih tinggi, baik kualitas maupun kuantitasnya.
 - c) Perluasan, yaitu penambahan kapasitas produksi yang dibangun dengan suatu unit proses yang lengkap seperti pabrik baru/ tambahan. Perluasan dapat berbentuk penambahan mesin diikuti dengan penambahan atau perluasan gedung pabrik ataupun tidak diikuti oleh penambahan / perluasan gedung pabrik.
 - d) Proyek baru, yaitu membangun pabrik / industri dengan alat produksi baru untuk usaha baru.

4. Jenis Kredit Berdasarkan Cara Penarikannya

Dilihat dari bagaimana cara penarikan pembayaran kreditnya, kredit itu sendiri terbagi menjadi tiga jenis, yaitu kredit rekening koran, bertahap, dan sekaligus.

Kredit rekening koran adalah kredit yang disediakan oleh bank kepada para nasabah yang penarikannya melalui **pemindahan bukuan**. Bank akan memindahkan kredit tersebut kedalam rekening giro nasabah, sedangkan penarikannya dilakukan dengan menggunakan sarana penarikan berupa bilyet giro, cek, atau surat pemindahan bukuan. penarikan rekening ini juga dapat dilakukan sewaktu - waktu sesuai dengan kebutuhan. Pada kredit ini, perusahaan tidak menarik sekaligus namun dilakukan secara bertahap. Sedangkan bunga yang dibayar oleh nasabah hanya untuk jumlah yang benar-benar dipergunakan, walaupun perusahaan mendapatkan kredit lebih dari jumlah yang dipakainya.



Kredit Bertahap adalah kredit yang diberikan kepada nasabah yang penarikannya tidak dilakukan secara sekaligus, akan tetapi secara bertahap 2,3,4 kali atau lebih pencairan dalam masa kredit. Pencairannya disesuaikan dengan dana yang dibutuhkan oleh nasabah. Contoh dari kredit bertahap ini adalah kredit investasi pembangunan yang pencairannya disesuaikan dengan termin pembayaran proyek.

Kredit sekaligus adalah kredit yang di sediakan oleh bank untuk para nasabah yang menginginkan pencairan kredit secara sekaligus sesuai dengan **plafon kredit** yang disetujui. dalam praktik kredit sekaligus, pembayaran dapat dilakukan dengan angsuran sampai dengan lunas setelah jangka waktu tertentu dan juga pembayaran dapat dilakukan sekaligus pada akhir masa kredit.

5. Jenis Kredit Berdasarkan Bentuk Penyaluran.

Cash Loan adalah pinjaman uang tunai yang diberikan oleh bank kepada nasabahnya. Dalam pemberian fasilitas cash loan ini bank telah menyediakan dana (*fresh money*) yang dapat digunakan oleh nasabah berdasarkan ketentuan yang ada dalam perjanjian kreditnya.

Non cash Loan adalah fasilitas yang diberikan bank kepada nasabahnya, tetapi atas fasilitas tersebut bank belum mengeluarkan uang tunai. Dalam fasilitas yang diberikan ini bank baru menyatakan kesanggupan untuk menjamin pembayaran kewajiban nasabah kepada pihak lain / pihak ketiga, sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam surat jaminan yang dikeluarkan oleh bank.

6. Jenis Kredit Berdasarkan Sisi Akad

Pinjaman dengan Akad Kredit adalah kredit yang disertai dengan suatu perjanjian kredit tertulis antara bank dan debitur, antara lain mengatur besarnya plafon kredit, suku bunga, jangka waktu, jaminan, cara-cara pelunasan dan sebagainya.

Pinjaman tanpa Akad Kredit adalah kredit yang disertai perjanjian tertulis. Pinjaman yang diberikan tanpa perjanjian kredit tertulis itu diperinci atas cerukan (*overdraft*) sebagai berikut.

- a) Cerukan (*overdraft*) terjadi karena penarikan yang melampaui saldo debit pada simpanan giro yang bersangkutan, sementara tidak ada suatu fasilitas kredit berdasarkan perjanjian tertulis.
- b) Cerukan (*overdraft*) terjadi karena penarikan yang melampaui jumlah plafond kredit seperti yang tercantum dalam perjanjian kredit tertulis.
- c) Cerukan (*overdraft*) terjadi karena pembebanan bunga dan pembiayaan lainnya terutang sehingga menyebabkan pelampaun plafond kredit seperti tercantum dalam perjanjian kredit tertulis.
- d) Cerukan (*Overdraft*) terjadi karena sebab lainnya, yaitu pinjaman yang diberikan tanpa perjanjian kredit tertulis yang tidak tergolong cerukan (*overdraft*) tersebut pada 1 dan 2 diatas, seperti pemberian kredit yang hanya disertai dengan aksep, promes, atau surat berharga lainnya.

E. Informasi Debitur Individual (IDI) Historis

Istilah BI Checking begitu akrab di telinga sebagian besar pelaku dan pengguna jasa industri keuangan, khususnya bisnis pembiayaan dan perkreditan. BI Checking menjadi salah satu



faktor penentu atau poin pertimbangan dalam pengambilan keputusan persetujuan pengajuan kredit nasabah.

BI Checking berisikan catatan historis pinjaman atau kredit seseorang ke lembaga keuangan (bank atau multifinance ,koperasi simpan pinjam dan lain-lain). Semua riwayat kredit / pinjaman setiap nasabah, baik atau buruk, semuanya oleh Biro Informasi Kredit Bank Indonesia itu dihimpun,diolah,dikelola, disimpan dan pada akhirnya didistribusikan sebagai informasi kredit yang selanjutnya disebut **Informasi Debitur Individual (IDI) Historis**.

IDI Historis merupakan produk /output yang dihasilkan oleh Sistem Informasi Debitur(SID). IDI Historis mencakup informasi seluruh penyediaan dana / pembiayaan dengan kondisi lancar dan bermasalah mulai dari Rp. 1 ke atas,serta menampilkan informasi mengenai historis pembayaran yang dilakukan dalam kurun waktu 24 bulan terakhir. IDI historis mencakup antara lain identitas debitur,pemilik dan pengurus,fasilitas penyediaan dana / pembiayaan yang diterima, agunan, penjamin dan kolektibilitas.

Sistem Informasi Debitur (SID) merupakan suatu sistem yang dipergunakan untuk menghimpun dan menyimpan data fasilitas penyediaan dana / pembiayaan yang disampaikan / dilaporkan oleh seluruh anggota Biro Informasi Kredit secara rutin setiap bulan kepada Bank Indonesia. Data tersebut kemudian diolah untuk menghasilkan output berupa IDI historis. Keanggotaan / kepesertaan dalam Biro Informasi Kredit ada yang bersifat wajib dan sukarela.

Bersifat Wajib, diberlakukan kepada Bank Umum,BPR dengan total aset Rp. 10 Milyar ke atas selama 6 (enam) bulan berturut-turut, dan penyelenggara kartu kredit selain bank yaitu



perusahaan pembiayaan yang melakukan kegiatan usaha kartu kredit.

Bersifat Sukarela, yang dapat menjadi anggota Biro Informasi Kredit, seperti BPR yang total asetnya belum sesuai dengan persyaratan menjadi anggota wajib namun telah mendapat persetujuan dari BI, Lembaga keuangan non bank (multifinance, Asuransi, Dana Pensiun, Sekuritas, Modal Ventura). Serta badan-badan lainnya yang menyelenggarakan penyelenggaraan pengelolaan dana masyarakat, dan koperasi Simpan Pinjam.

Manfaat dan Kegunaan IDI Historis

Bagi lembaga keuangan, IDI historis dapat dimanfaatkan antara lain untuk mengetahui kredibilitas (kelayakan) calon penerima fasilitas penyediaan dana (debitur) dan untuk mengetahui calon debitur dimaksud apakah sedang menerima fasilitas penyediaan dana dari lembaga lain atau tidak.

Informasi tersebut akan membantu lembaga keuangan dalam mempermudah analisis untuk pemberian kredit / pembiayaan, sehingga dapat memperlancar proses penyediaan dana dan untuk menghindari kegagalan membayar pinjaman yang telah diberikan serta mencegah penipuan.

Bagi masyarakat (perorangan maupun badan usaha), dengan IDI historis diharapkan mampu memberikan edukasi positif untuk bertanggung jawab terhadap kewajiban kredit yang telah diterimanya, sekaligus untuk membantu melakukan kontrol terhadap kebenaran dan keakuratan data yang disampaikan lembaga keuangan kepada Bank Indonesia.

F. Penggolongan Kualitas Kredit (Kolektibilitas Kredit)

Dalam peraturan BI no. 7/2/PBI/2005 dan Surat Edaran BI No. 7/3/DNP/ tanggal 31 Januari 2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, dan PBI No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum,serta Peraturan OJK No. 29/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan, dijelaskan mengenai faktor –faktor dalam penetapan / penilaian kualitas kredit dan penggolongan kualitas kredit.

Ada beberapa faktor dalam menentukan kualitas kredit atau kualitas piutang pembiayaan,seperti faktor kemampuan bayar nasabah, ketepatan pembayaran pokok dan / atau bunga, kinerja keuangan nasabah serta prospek usaha nasabah.

Berikut Rincian Penggolongan Kualitas Kredit (Kolektibilitas Kredit)

a. Kredit Lancar

Kredit digolongkan lancar apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :

- 1) Pembayaran angsuran pokok dan atau bunga tepat waktu,
- 2) Memiliki mutasi rekening yang aktif,
- 3) Bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai.

Dengan indikator sebagai berikut :

1. Industri
 - a) Diterima / umum.
 - b) Permintaan cukup
 - c) Profitabilitas cukup
 - d) Persaingan Minimal.
2. Perusahaan
 - a) Di atas rata-rata sektor
 - b) Daya saing kuat

- 
- c) Produk dan pasar yang baik
3. Keuangan
- a) Menguntungkan
 - b) Likuid
 - c) Cash flow meningkat
 - d) Rasio utang rendah
 - e) Dua sumber pembayaran kembali
 - f) Sedikit ketergantungan terhadap foreign exchange dan stabilisasi bunga.
4. Manajemen
- a) Memiliki kemampuan
 - b) Memiliki integritas
 - c) Memiliki visi strategis yang jelas
 - d) Kontrol yang baik
 - e) Eksternal audit yang baik.

b. Kredit Dalam Perhatian Khusus (DPK)

Kredit digolongkan dalam perhatian khusus apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :

- 1) Terdapat tunggakan pokok dan atau bunga yang belum melampaui 90 hari, atau
- 2) Kadang-kadang terjadi cerukan, atau
- 3) Mutasi rekening relatif aktif, atau
- 4) Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan, atau
- 5) Didukung oleh pinjaman baru.

Dengan indikator sebagai berikut :

- 1. Industri
 - a) Dipertanyakan
 - b) Pendapatan menurun

- 
- c) Kompetisi meningkat
 - d) Kompetisi harga meningkat
 - e) Biaya operasi meningkat
2. Perusahaan
- a) Di dalam rata-rata sektor
 - b) Beberapa kelemahan dalam persaingan
3. Keuangan
- a) Keuntungan rendah
 - b) Likuiditas dapat diterima
 - c) Rasio utang moderat
 - d) Dua sumber pembayaran kembali
 - e) Aliran kas lebih rendah daripada pembayaran pokok dan bunga pinjaman.
 - f) Dapat menopang perubahan kecil foreign exchange dan suku bunga.
4. Manajemen
- a) Mampu memenuhi syarat.
 - b) Memiliki integritas
 - c) Beberapa permasalahan strategi
 - d) Perbaikan dalam kontrol
 - e) Komite pemilik dan manajemen
 - f) Eksternal audit dapat diterima.

c. Kurang Lancar

Kredit digolongkan ke dalam kredit kurang lancar apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :

- 1) Terdapat tunggakan pokok dan/ atau bunga yang telah melampaui lebih dari 90 hari.
- 2) Sering terjadi cerukan,
- 3) Frekuensi mutasi rekening relatif rendah,

- 
- 4) Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi oleh debitur

Dengan indikator sebagai berikut :

1. Industri

- a) Bergejolak
- b) Pendapatan menurun
- c) Permintaan menurun
- d) Risiko bahan mentah
- e) Risiko devaluasi
- f) Regulasi harga

2. Perusahaan

- a) Di bawah rata-rata sektor
- b) Tingkat kompetisi tinggi
- c) Aspek teknologi rendah

3. Keuangan

- a) Pendapatan rendah mendekati 0
- b) Likuiditas rendah
- c) Rasio utang tinggi
- d) Satu sumber pembayaran kembali
- e) Aliran kas lebih rendah daripada pembayaran pokok dan bunga pinjaman
- f) Meningkatnya masalah modal kerja.

4. Manajemen

- a) Kepastian rendah
- b) Kurang pengalaman
- c) Integritas diragukan
- d) Tidak ada visi strategis
- e) Kontrol yang lemah



f) Konflik kepemimpinan

d. Diragukan

Kredit digolongkan diragukan apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan /atau angsuran bunga yang telah melampaui 180 hari.
- 2) Terjadi cerukan yang bersifat permanen
- 3) Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari
- 4) Terjadi kapitalisasi bunga
- 5) Dokumentasi hukum yang lemah, baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.

Dengan indikator sebagai berikut :

1. Industri

- a) Tidak baik
- b) Perndapatan 0 (nol) atau negatif
- c) Kompetisi harga sangat tajam
- d) Harga menurun
- e) Memerlukan rekstrurisasi operasional
- f) Harga politis.

2. Perusahaan

- a) Jauh dibawah rata –rata sektor
- b) Tingkat kompetisi yang sangat tinggi
- c) Masalah teknologi yang parah
- d) Membutuhkan modernisasi yang mendesak
- e) Kehilangan pasar
- f) Masalah produk
- g) Ekspansi yang terlalu cepat.

3. Keuangan

- 
- a) Kerugian operasional
 - b) Tidak likuid
 - c) Menjual aset untuk mempertahankan usaha
 - d) Aliran kas < pembayaran bunga
 - e) Rasio utang sangat tinggi
 - f) Sumber pembayaran tidak cukup
 - g) Meningkatnya modal kerja menyembunyikan kerugian operasional.
4. Manajemen
- a) Parah
 - b) Tidak kompeten
 - c) Tidak bisa bekerja sama
 - d) Kontrol sangat lemah
 - e) Masalah kepemilikan
 - f) Tidak ada sumber permodalan baru
 - g) Eksternal audit yang parah.

e. Macet

Kredit digolongkan ke dalam kredit macet apabila memenuhi kriteria diantaranya:

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan / atau angsuran bunga yang telah melampaui 270 hari,
- 2) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru
- 3) Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Dengan indikator sebagai berikut :

1. Industri
 - a) Hampir mati
 - b) Struktur industri lemah
2. Perusahaan

- 
- a) Tidak dapat berkompetisi
 - b) Ketinggalan teknologi
 - c) Produk yang lemah
 - d) Risiko negara
 - e) Peran yang sangat terbatas
3. Keuangan
- a) Kerugian yang besar
 - b) Penjualan aset saat merugi
 - c) Masalah kas dan utang yang parah
 - d) Aliran kas < biaya produksi
 - e) Tidak ada sumber pembayaran kembali
4. Manajemen
- a) Sangat parah
 - b) Tidak bisa dipercaya
 - c) Sangat tidak kompeten
 - d) Kemungkinan terjadi fraud
 - e) Tidak ada kepemimpinan



BAB 2

PRINSIP DASAR DAN KEBIJAKAN PEMBERIAN KREDIT

A. Prinsip – Prinsip Pemberian Kredit

Sebelum fasilitas kredit diberikan, maka bank harus yakin bahwa kredit yang diberikan akan kembali, keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan, untuk mendapatkan nasabah yang benar - benar layak untuk diberikan pinjaman, dilakukan dengan analisis 5 C dan 7 P, penilaian dengan analisis 5 C menurut Kasmir (2008:117) adalah sebagai berikut :

a. Character

Character merupakan sifat atau watak seseorang, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar harus dapat dipercaya.

Pemberian kredit didasari atas dasar kepercayaan yang berasal dari pihak bank bahwa peminjam mempunyai moral, watak maupun sifat-sifat pribadi yang positif dan kooperatif. Disamping itu, peminjam mempunyai tanggung jawab, baik dalam kehidupan pribadi sebagai manusia, kehidupannya sebagai anggota masyarakat maupun dalam menjalankan usahanya.

Karakter ini merupakan faktor dominan sebab walaupun calon debitur tersebut mempunyai itikad baik untuk mampu dan menyelesaikan utangnya, namun jika tidak memiliki itikad baik



tentu akan membawa berbagai kesulitan bagi bank di kemudian hari.

b. Capacity

Capacity adalah analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar kredit, dari penilaian dapat terlihat kemampuan nasabah / kreditur dalam mengelola bisnis, kemampuan ini dihubungkan dengan pendidikan dan pengalaman nyata selama ini dalam mengelola usahanya, sehingga akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.

Dengan semakin tinggi pendidikan dan pengalaman yang dimiliki calon debitur, maka pengelolaan kredit diharapkan dapat dilaksanakan sesuai dengan proposal permohonan kredit yang diajukan oleh calon nasabah kepada bank. Dalam artian, bahwa calon nasabah tersebut akan menggunakan dana kredit tersebut sesuai dengan tujuan dan penggunaan.

c. Capital

Capital digunakan untuk melihat penggunaan modal, apakah efektif atau dapat dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan laba - rugi) yang disajikan dengan melakukan pengukuran dari segi likuiditas dan solvabilitasnya, rentabilitas dan ukuran lainnya.

Semakin besar modal dalam perusahaan, tentu akan semakin tinggi kesungguhan calon debitur dalam menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin dalam memberikan kredit. Kemampuan modal sendiri akan merupakan benteng yang kuat agar tidak mudah mendapat goncangan dari luar, misalnya jika terjadi kenaikan suku bunga, komposisi modal sendiri ini perlu ditingkatkan. Penilaian atas besarnya modal sendiri merupakan hal yang penting mengingat kredit bank hanya sebagai tambahan



pembiayaan dan bukan untuk membiayai seluruh modal yang diperlukan.

d. Condition

Menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi, sosial dan politik yang ada sekarang dan prediksi untuk di masa yang akan datang, penilaian kondisi atau prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya memiliki prospek yang baik sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

Tidak jarang juga dalam pemberian kredit ini selalu dihadapkan pada tantangan dalam kondisi ekonomi secara makro. Seperti misalnya, nasabah yang bergerak dalam bidang ekspedisi, bank memberikan kredit dengan asumsi memakai biaya/ pengeluaran pada biaya bahan bakar dengan harga Rp. 7.500,- tiba-tiba enam bulan ke depan terjadi kenaikan sebesar Rp. 8.000,- . maka secara otomatis, hal ini akan menyebabkan berkurangnya pemasukan yang diperoleh oleh nasabah. Sehingga secara tidak langsung, akan berimbas juga pada pengembalian kredit kepada bank.

Oleh karena itu, melihat kondisi diatas, pihak bank juga harus memiliki ukuran risiko dalam pemberian kredit jika melihat dari aspek ini. Sehingga diharapkan tidak ada kendala dalam pengembalian kredit meskipun ada hambatan pada aspek ekonomi secara makro diatas.

e. Collateral

Collateral merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah-baik yang bersifat fisik maupun non fisik, jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Karena dengan hal tersebut, tentu akan mengamankan pemberian kredit jikalau terjadi kegagalan pembayaran dari nasabah akibat menurunnya omset usaha ataupun karena hal ini.



Sedangkan penilaian kredit dengan analisis 7 P antara lain:

1. *Personality*

Personality yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun kepribadiannya masa lalu, penilaian personality mencakup emosi, tingkah laku, dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah dan menyelesaikannya.

2. *Party*

Party yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu, berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya.

3. *Purpose*

Purpose yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah.

4. *Prospect*

Prospect yaitu untuk menilai usaha calon nasabah dimasa yang akan datang menguntungkan atau tidak atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya, hal ini penting mengingat jika fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya kreditur yang rugi akan tetapi juga nasabah.

4. *Payment*

Payment merupakan ukuran bagaimana nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana kredit dikembalikan.

6. *Profitability*

Profitability yaitu untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba, profitability diukur dari periode akan tetap sama atau semakin meningkat, dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.



7. Protection

Protection tujuannya adalah bagaimana menjaga kredit yang diberikan mendapat jaminan perlindungan, sehingga kredit yang diberikan benar - benar aman, perlindungan yang diberikan nasabah dapat berupa jaminan barang atau jaminan asuransi.

B. Besaran Bunga Kredit

Saat Anda hendak melakukan kredit kepada bank, hal yang biasa diperhatikan adalah plafon yang tersedia beserta angsuran yang mesti Anda bayarkan hingga akhirnya melunasi pinjaman tersebut. Anda memang menyadari pelunasan kredit yang Anda bayarkan tersebut sebenarnya berasal dari akumulasi jumlah pinjaman Anda ditambah bunga yang dikenakan untuk pinjaman tersebut. Namun untuk masalah bunga ini, tidak banyak orang yang peduli.

Sebagian besar orang menganggap bunga akan terlihat dari total pembayaran dikurangi dengan jumlah pinjaman Anda sebenarnya. Cukup sampai di sana dan Anda tidak mengacuhkan bahwa jenis dan cara menghitung bunga dapat memengaruhi nilai total pinjaman Anda.

Tiap kredit sebenarnya memiliki tipe bunganya sendiri, atau antara yang satu dengan yang lain tidaklah serupa. Jadi, ada baiknya Anda mengetahui cara hitung dan jenis bunga terlebih dahulu agar Anda bisa mengecek benar atau tidaknya penghitungan bunga yang dibebankan kepada kredit Anda.

Dengan mengetahui mengenai cara hitung dari setiap jenis bunga, Anda dapat mulai menganalisis seberapa banyak angsuran atau cicilan yang mesti Anda bayarkan serta seberapa lama



pinjaman tersebut dapat terlunasi. Dengan demikian, Anda dapat mengatur keuangan Anda secara lebih baik.

1) Bunga Flat

Cara penghitungan bunga *flat* bisa dianggap paling mudah dibandingkan dua jenis tipe bunga lainnya. Anda dapat menemukan contoh dari penggunaan cara hitung bunga ini umumnya pada kredit kepemilikan kendaraan bermotor atau kredit tanpa agunan.

Dalam brosur-brosur iklan kredit kendaraan bermotor, Anda akan menemukan kolom-kolom yang menampilkan angsuran yang mesti dibayar tiap bulannya. Angka dalam kolom-kolom tersebut berlaku sampai akhir pinjaman Anda berakhir atau lunas.

Jika Anda menemukan jumlah angsuran yang tetap seperti itu, bisa dipastikan cara penghitungan jenis bunga yang dipakai adalah *flat* atau rata. Di tipe ini, nilai plafon pinjaman beserta bunganya akan dihitung secara proporsional sesuai dengan jangka waktu atau tenor pinjaman.

Untuk memudahkan Anda membayangkan penerapan cara hitung bunga *flat* tersebut, berikut adalah contoh kasus yang bisa Anda pelajari.

Indra mengajukan KTA sebesar Rp120 juta dengan jangka waktu kredit 12 bulan, dan dikenakan bunga pinjaman sebesar 10% per tahun secara *flat*. Berapakah angsuran per bulan yang harus dibayar?

Data:

Pokok pinjaman: Rp120.000.000

Bunga per tahun: 10%

Tenor pinjaman: 12 bulan

Cicilan pokok: $\text{Rp}120.000.000 : 12 \text{ bulan} = \text{Rp}10.000.000/\text{bulan}$

Bunga:

$(\text{Rp}120.000.000 \times 10\%) : 12 \text{ bulan} = \text{Rp}1.000.000$

Angsuran per bulan: $\text{Rp}10.000.000 + \text{Rp}1.000.000 = \text{Rp}11.000.000$

Jadi, dari pinjaman tersebut setelah dihitung dengan cara hitung bunga *flat*, angsuran yang harus Anda bayarkan hingga pinjaman tersebut lunas adalah Rp11.000.000 tiap bulan. Nilai angsuran ini tidak akan berubah-ubah sebab bunga yang dikenakan adalah jenis bunga *flat*.

2) Bunga Efektif

Nama lain dari jenis bunga yang satu ini adalah *sliding rate*. Jenis bunga ini biasa diterapkan pada kredit dengan jangka waktu atau tenor yang panjang. Contohnya saat Anda mengajukan kredit pemilikan rumah (KPR) atau kredit pemilikan apartemen (KPA).

Alasan bunga efektif lebih ditujukan kepada kredit jangka panjang karena tenor yang lama membuat pinjaman tidak terburu-buru harus terlunasi, sementara suku bunganya tidak terlalu besar. Ya, suku bunga efektif biasa lebih rendah dibandingkan bunga *flat*. Inilah yang membuatnya cocok untuk digunakan dalam kredit jangka panjang.

Bunga yang lebih kecil itu didapatkan dari cara hitung bunga efektif yang melihat sisa pinjaman pokok dari debitur. Jika bunga *flat* melakukan penghitungan dengan mematok nilai pokok pinjaman dari awal pinjaman, berbeda dengan penerapan bunga efektif.



Yang dihitung saat kreditur menggunakan jenis bunga ini adalah jumlah utang yang belum terbayarkan tiap bulannya. Jadi kian lama, nilai bunga pinjaman Anda akan semakin rendah sebab sisa pinjaman Anda semakin berkurang.

Dari nilai bunganya yang semakin kecil itu, angsuran yang mesti Anda pertanggungjawabkan tiap bulannya juga semakin sedikit. Berikut adalah rumus untuk menghitung besaran bunga efektif dari sebuah pinjaman.

Jika pada bunga *flat*, kreditur hanya menghitung pada awal pinjaman untuk menentukan angsuran, pada pinjaman dengan bunga efektif penghitungan akan dilakukan setiap bulan. Ini karena sisa pinjaman tentu akan semakin berkurang tiap bulannya sehingga perlu untuk melakukan penghitungan ulang.

Agar lebih memahami cara hitung bunga efektif, berikut adalah contoh kasus yang menerapkan pemakaian jenis bunga yang satu ini.

Dani mengajukan kredit KPA sebesar Rp120 juta dengan jangka waktu kredit 12 bulan, dan dikenakan bunga pinjaman sebesar 10% per tahun secara efektif. Berapakah angsuran per bulan yang harus dibayar?

Data:

Pokok pinjaman: Rp120.000.000

Bunga per tahun: 10% Tenor pinjaman: 12 bulan

Cicilan pokok: Rp120.000.000 : 12 bulan = Rp10.000.000/bulan

Bunga bulan 1: $((Rp120.000.000 - ((1-1) \times Rp10.000.000)) \times 10\% : 12 = Rp1.000.000$

Maka, cicilan bulan 1 = Rp10.000.000 + Rp1.000.000 = Rp11.000.000

Bunga bulan 2: $((Rp120.000.000 - ((2-1) \times Rp10.000.000)) \times 10\% : 12 = Rp916.667$

Maka, cicilan bulan 2 = $Rp10.000.000 + Rp916.667 = Rp10.916.667$

Bunga bulan 3: $((Rp120.000.000 - ((3-1) \times Rp10.000.000)) \times 10\% : 12 = Rp833.333$

Maka, cicilan bulan 3 = $Rp10.000.000 + Rp833.333 = Rp10.833.333$

Dan seterusnya, hingga...

Bunga bulan 12: $((Rp120.000.000 - ((12-1) \times Rp10.000.000)) \times 10\% : 12 = Rp83.333$

Maka, cicilan bulan 12 = $Rp10.000.000 + Rp83.333 = Rp10.083.333$

Terlihat ada pengurangan nilai total angsuran dari bulan pertama, bulan kedua, dan seterusnya. Ini karena penerapan bunga efektif yang membuat bunga semakin kecil bergantung sisa pokok pinjaman. Untuk bulan-bulan berikut dengan contoh kasus di atas, hasil penghitungan bunga akan semakin kecil dan total angsuran akan semakin rendah.

3) Bunga Anuitas

Perhitungan bunga kredit yang satu ini merupakan modifikasi dari cara hitung bunga efektif. Nilai pembayaran total angsuran bunga efektif yang tiap bulannya berbeda sering kali membuat debitur menjadi bingung. Karena itu, pihak kreditur akhirnya membuat cara penghitungan yang kurang lebih sama seperti penghitungan bunga efektif tiap bulan, namun angsuran pokoknya yang berbeda.

Jika pada penerapan bunga efektif angsuran pokok didapatkan dari jumlah pinjaman dibagi dengan tenor kredit, hal berbeda diaplikasikan di pinjaman yang menerapkan bunga



anuitas. Angsuran pokok didapatkan dari total angsuran yang telah ditetapkan dikurangi dengan hasil penghitungan bunga anuitas.

C. Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK)

Arti Penting Batas Maksimum Pemberian Kredit

- Diversifikasi investasi merupakan sebuah solusi untuk menurunkan risiko berinvestasi. Yaitu hendaknya seseorang tidak hanya berinvestasi pada satu objek investasi saja, tetapi berinvestasi kepada beberapa objek investasi.
- Sama halnya dengan seseorang yang berinvestasi, bank juga harus menggunakan prinsip kehati-hatian dalam menempatkan dana agar tak terjadi resiko yang besar/fatal. Yakni dengan cara penyebaran dan diversifikasi portofolio penyediaan dana terutama dengan pembatasan penyediaan dana sebesar persentase tertentu dari modal bank yang disebut juga dengan BMPK.
- Dalam hal ini bank diwajibkan melakukan larangan dan pembatasan persentase tertentu, serta menerapkan manajemen risiko kredit yang lebih prudent kepada pihak terkait maupun peminjam/kelompok peminjam yang memiliki eksposur besar.
- Apabila terjadi penurunan modal bank, maka penyediaan dana bukanlah suatu pelanggaran, walaupun melampaui batas maksimalnya. Dari bank wajib menyelesaikan pelanggaran/pelampauan BMPK dengan menetapkan action plan dan melaksanakannya secara konsisten dan efektif karena konsentrasi pada penyediaan dana sangat penting untuk dikelola.

Pengertian Batas Maksimum Pemberian Kredit

- Menurut peraturan BI no.7/3/PBI/2005, BMPK adalah persentase maksimal penyediaan dana yang diperkenankan terhadap modal bank yang berupa modal inti atau modal pelengkap bagi bank yang berkantor pusat di dalam negeri maupun dana bersih kantor pusat dan kantor-kantor cabang di luar negeri (net head office fund).

BMPK dan Manajemen Resiko

- BMPK perlu menerapkan penerapan manajemen resiko dengan wajar (*arm's length basis*), disesuaikan dengan kemampuan permodalan bank, dan tidak terkonsentrasi kepada satu peminjam saja. Maka dari itu bank harus memiliki pedoman kebijakan secara tertulis, antara lain mencakup:
 1. Standar dan kriteria untuk melakukan seleksi dan penilaian kelayakan peminjam.
 2. Standar dan kriteria untuk penetapan batas (*limit*) penyediaan dana ditetapkan paling tinggi sesuai dengan batas yang diatur dalam peraturan Bank Indonesia.
 3. System informasi manajemen penyediaan dana.
 4. Penetapan langkah pengendalian untuk mengatasi konsentrasi penyediaan dana.

BMPK Kepada Pihak Terkait

- Yang dimaksud pihak terkait adalah per seorangan/perusahaan/badan yang memiliki hubungan



pengendalian dengan bank, langsung/tidak langsung, hubungan kepemilikan, kepengurusan, atau keuangan. Penempatan dana pada pihak terkait ditetapkan paling tinggi 10 % dari modal bank dan harus menghindari pembelian aktiva yang berkualitas rendah dari pihak terkait.

- Tidak dapat dipungkiri, bank pasti pernah mengalami keadaan yang mana kualitas penyediaan dananya macet atau kurang lancar. Ada beberapa langkah untuk memperbaikinya, antara lain:
 1. Pelunasan kredit selambat-lambatnya dalam jangka waktu 60 hari sejak turunnya kualitas penyediaan dana.
 2. Melakukan restrukturisasi kredit sejak turunnya kualitas penyediaan dana.
- Cakupan BMPK pihak terkait meliputi:
 1. Perseorangan/perusahaan/badan yang merupakan pengendali bank.
 2. Perusahaan/badan dimana bank bertindak sebagai pengendali.
 3. Perseorangan/perusahaan/badan lain yang bertindak sebagai pengendali dari perusahaan.

Dan pihak-pihak di atas harus memiliki syarat-syarat sebagai berikut:

1. Memiliki secara sendiri atau bersama-sama 10% atau lebih saham bank atau perusahaan/badan lain tersebut, secara langsung maupun tidak langsung.

- 
2. Memiliki hak opsi atau hak lainnya untuk memiliki saham.
 3. Melakukan kerjasama atau tindakan yang sejalan untuk mencapai tujuan bersama dalam pengendalian bank/perusahaan/badan lain tersebut.

BMPK Kepada Pihak Tidak Terkait

- Sedangkan dalam BMPK terhadap pihak tidak terkait, penyediaan dana untuk 1 peminjam ditetapkan paling tinggi 20% dari modal bank, dan untuk 1 kelompok peminjam 25% dari modal bank. Dan peminjam yang digolongkan dengan kelompok peminjam adalah yang memiliki hubungan dengan peminjam lain, seperti:
 1. Peminjam adalah pengendali peminjam lain.
 2. 1 pihak yang sama merupakan pengendali dari beberapa peminjam.
 3. Peminjam memiliki ketergantungan keuangan dengan peminjam lain.
 4. Direksi, komisaris, dan pejabat eksekutif peminjam menjadi direksi dan komisaris pada peminjam lain.

Pelampauan BMPK

- Pelampauan BMPK adalah selisih lebih antara persentase BMPK yang diperkenankan dengan persentase penyediaan dana terhadap modal bank pada saat tanggal laporan dan tidak termasuk pelanggaran BMPK, jika disebabkan oleh penurunan modal bank, perubahan nilai tukar, perubahan



nilai wajar, penggabungan usaha atau perubahan struktur kepengurusan, dan adanya perubahan ketentuan. Dan pelampauan BMPK dihitung berdasarkan nilai yang tercatat pada tanggal laporan.

Pelaporan Pelanggaran dan Pelampauan BMPK

- Pelanggaran BMPK adalah selisih lebih antara persentase BMPK yang diperkenankan dengan persentase penyediaan dana terhadap modal bank pada saat pemberian penyediaan dana. Dan ini dapat dilihat apabila pada saat bank melakukan realisasi penyediaan dana telah melebihi dari persentase maksimum. Dan untuk mengetahuinya dapat menggunakan:

Pelaporan mengenai posisi BMPK harus dilakukan bank komersial kepada bank sentral, pihak terkait, dan pihak tak terkait. Laporan tersebut secara rinci meliputi:

1. Laporan pelanggaran BMPK kepada pihak terkait
2. Laporan pelanggaran BMPK kepada pihak tak terkait
3. Laporan pelampauan BMPK kepada pihak tak terkait
4. Laporan penyediaan dana dan pelampauan BMPK kepada pihak terkait

Penyelesaian Pelanggaran dan Pelampauan BMPK

- Untuk menyelesaikan pelanggaran dan pelampauan BMPK, bank harus menyusun action plan yang mana harus memuat langkah-langkah serta target waktu



penyelesaiannya. Target waktu penyelesaiannya ditetapkan sbb:

1. Untuk pelanggaran BMPK, paling lambat 1 bulan sejak action plan disampaikan kepada BI.
2. Untuk pelampauan BMPK yang disebabkan penurunan modal bank, perubahan nilai tukar atau perubahan nilai wajar paling lambat 9 bulan sejak action plan disampaikan.
3. Untuk pelampauan BMPK yang disebabkan oleh penggabungan usaha atau perubahan struktur kepengurusan paling lambat 12 bulan sejak action plan disampaikan.
4. Untuk pelampauan BMPK yang disebabkan oleh perubahan ketentuan BI paling lambat 18 bulan sejak batas akhir waktu penyampaian action plan.

Pengecualian Dalam BMPK

- Di dalam BMPK pun ada beberapa pengecualian, pengecualian dalam BMPK itu antara lain:

Ketentuan BMPK dikecualikan untuk:

1. Pembelian surat berharga yang diterbitkan oleh pemerintah Indonesia atau BI.
2. Bagian penyediaan dana yang dijamin pemerintah Indonesia sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan memenuhi persyaratan, seperti jaminan



bersifat tanpa syarat (unconditional) dan tidak dapat dibatalkan (irrevocable).

3. Bagian penyediaan dana yang dijamin oleh agunan dalam bentuk agunan tunai berupa giro, deposito, ataupun agunan yang berupa surat berharga yang diterbitkan pemerintah Indonesia dan BI.
4. Ketentuan BMPK dikecualikan untuk penempatan sepanjang penempatan tersebut termasuk dalam cakupan yang dijamin pemerintah.
5. Penyertaan modal kepada bank lain di Indonesia dikecualikan dari ketentuan BMPK sepanjang bank melakukan konsolidasi dengan bank penerima penyertaan modal.
6. Pengambilalihan wesel ekspor berjangka dikecualikan dari perhitungan BMPK sepanjang memenuhi persyaratan, seperti wesel ekspor diterbitkan atas dasar L/C berjangka atau yang telah diaksep oleh prime bank.
7. Bagian penyediaan dana kepada peminjam yang dijamin oleh prime bank dikecualikan dari perhitungan BMPK sepanjang jaminan yang diberikan memenuhi persyaratan, seperti berbentuk SBLC, bersifat tanpa syarat, ataupun yang mempunyai jangka waktu paling kurang sama dengan jangka waktu penyediaan dana. Pengecualian untuk hal ini paling tinggi 90% untuk pihak terkait, 80% untuk 1 peminjam pihak tidak terkait, dan 75% untuk 1 kelompok peminjam tidak terkait.
8. Bagian penyediaan dana kepada peminjam yang dijamin oleh lembaga pembangunan multilateral dikecualikan dari perhitungan BMPK jika penyediaan dana bertujuan untuk



pembiayaan di Indonesia atau penjamin merupakan lembaga pembangunan multilateral yang ditetapkan BI.

9. Penyertaan modal sementara untuk mengatasi kegagalan kredit dikecualikan dari perhitungan BMPK.
10. Penggolongan kelompok peminjam dikecualikan untuk pemberia kredit kepada nasabah melalui lembaga pembiayaan dengan metode penerusan jika bank melakukan pengawasan terhadap penilaian kelayakan atau kredit diberikan tanpa jaminan dari lembaga pembiayaan.
11. Pemberian kredit dengan pola kemitraan inti-plasma dimana perusahaan inti menjamin kredit kepada plasma dikecualikan dari pengertian kelompok peminjam sepanjang kredit diberikan dengan pola kemitraan atau perusahaan inti bukan merupakan pihak terkait dengan bank.

D. Portofolio Kredit Yang Sehat

1) Kredit dalam arti umum :

Meliputi kredit komersial (produktif) dan kredit konsumtif.

Kredit komersil merupakan kredit yang diberikan kepada seseorang atau badan usaha untuk meningk`atkan usaha debitur bahkan mungkin dapat menciptakan *backward linkage* (keterkaitan ke sektor hulu) dan *forward linkage* (keterkaitan ke sektor hilir) yang selanjutnya dapat memberikan efek berganda (*multiflier effect*) yang positif.

Sedangkan kredit konsumtif, walaupun tidak digunakan untuk tujuan kredit produktif namun penggunaan yang bersifat



konsumtif tersebut dapat meningkatkan daya beli si debitur dan akhirnya secara tidak langsung akan mendorong pertumbuhan dan perkembangan ke sektor yang riil.

2) Pembelian Surat Berharga pasar uang (SBPU)

Pembelian surat berharga pasar uang oleh bank mengandung risiko seperti halnya kredit. Ini meliputi pasar uang antar bank, dimana dilakukan kegiatan pinjam meminjam dana antara satu bank dengan bank lainnya.

3) Pembelian *Commercial Paper* (CP)

Commercial Paper atau surat berharga komersial adalah surat utang tanpa jaminan yang diterbitkan oleh perusahaan bukan bank yang diperdagangkan dengan jaminan sistem diskonto, berjangka waktu 270 hari. Surat berharga komersial merupakan surat berharga yang berisiko tinggi (karena tanpa jaminan).

4) *Factoring* (anjak piutang/ pengambilalihan piutang)

Pengambilalihan piutang merupakan kegiatan pembiayaan dalam bentuk pembelian atau pengambilalihan piutang atau tagihan jangka pendek perusahaan debitur.

Factoring terdiri atas 2 (dua) jenis yaitu :

- *Recourse Factoring*, dimana risiko tagihan yang tidak tertagih tidak diambil alih oleh si pengambil alih, sehingga tetap menjadi hak pemilik tagihan.
- *Without recourse factoring*, dimana risiko itu diambil alih oleh pihak pengambil alih.

5) Pemberian Jaminan bank (bank garansi)

Jaminan bank merupakan suatu jaminan tertulis dari bank untuk membayar kepada seseorang atau suatu pihak yang ditunjuk, apabila pihak yang meminta jaminan cidera janji (wanprestasi).

E. Monitoring dan Pengawasan Kredit

Kredit merupakan faktor dominan dalam aset bank, bahkan merupakan sumber utama pendapatan bagi sebuah bank komersil. Oleh karena itu, seharusnya setiap tahap dalam pemberian kredit mendapat perhatian agar tujuan dan sasaran kredit dapat dicapai. Tujuan dan sasaran kredit dapat dicapai bila dapat diupayakan tercipta kredit yang sehat. Dalam pengertian pengawasan kredit yang diuraikan di atas secara jelas tujuannya adalah sebagai penjaga dan pengaman dalam pengelolaan tahap-tahap pemberian kredit. Bila dirinci, tujuan monitoring dan pengawasan kredit dapat berupa sebagai berikut.

1. Sistem/prosedur dan ketentuan-ketentuan sebagai dasar credit operation dapat dilaksanakan semaksimal mungkin.
2. Penjagaan dan pengamanan kredit sebagai kekayaan bank harus dikelola dengan baik agar tidak timbul risiko yang diakibatkan oleh penyimpangan-penyimpangan, baik oleh nasabah maupun oleh inter bank.
3. Administrasi dan dokumentasi kredit harus terlaksana sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan sehingga ketelitian, kelengkapan, keaslian, dan akurasinya dapat menjadi informasi bagi setiap lini manajemen yang terlibat dalam perkreditan.
4. Efektivitas dan efisiensi meningkat dalam setiap tahap pemberian kredit sehingga perencanaan kredit dapat dilaksanakan dengan baik.
5. Pembinaan portofolio, baik secara individual maupun secara keseluruhan dapat dilakukan sehingga bank mempunyai kualitas aktiva yang produktif dan mendukung menjadi bank yang sehat.



Kelima tujuan pengawasan kredit di atas saling terkait satu sama lain, misalnya dengan dikelolanya dengan baik, teliti, dan benar, administrasi perkreditan akan membantu dan mempermudah menemukan penyimpangan yang terjadi. Selain itu, dengan terdokumentasikan dengan baik arsip-arsip perkreditan, akan meningkatkan efisiensi dan efektivitas pengelolaan perkreditan, dan lain sebagainya.

Tujuan monitoring dan pengawasan kredit tersebut bila diperhatikan dengan teliti satu per satu, memiliki saling keterkaitan sehingga mempermudah untuk mengetahui terjadinya penyimpangan yang menjadi penyebab timbulnya risiko dan kredit yang merugi. Di samping hal-hal tersebut di atas, monitoring dan pengawasan kredit akan memperkuat posisi bank dan nasabah dalam menghadapi risiko-risiko mendatang.

F. Prinsip Kehati-hatian Perkreditan

Prinsip kehati-hatian (*prudent banking principle*) adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati (*prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya. Hal ini disebutkan dalam pasal 2 UU Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa perbankan Indonesia dalam menjalankan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.

Ada satu pasal dalam UU Perbankan yang secara eksplisit mengandung substansi prinsip kehati-hatian, yakni pasal 29 ayat 2, 3 dan 4 Undang-Undang No.10 tahun 1998.

Pasal 29 :

(2) Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas asset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian

(3) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank

(4) Untuk kepentingan nasabah, bank wajib menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya resiko kerugian sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank.

Jika memperhatikan judul Bab V UU Perbankan (terdiri dari pasal 29 s/d pasal 37B), maka pasal 29 merupakan pasal yang termasuk dalam ruang lingkup pembinaan dan pengawasan. Artinya ketentuan *prudent banking* sendiri merupakan bagian dari pembinaan dan pengawasan bank. Lebih khusus lagi menurut Anwar Nasution, ketentuan *prudent banking* termasuk dalam ruang lingkup pembinaan bank dalam arti sempit.

Sebenarnya pengaturan prinsip kehati-hatian ini ternyata termaktub juga pada bagian pasal sebelumnya, seperti pasal 8, 10 dan 11 UU Perbankan.

Pasal 8

“Dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan”.

Pasal 10 :

“Bank Umum dilarang :

- 
- a. melakukan penyertaan modal, kecuali sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 huruf b dan huruf c;
 - b. melakukan usaha perasuransian;
 - c. melakukan usaha lain di luar kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 dan pasal 7.

Pasal 11 :

(1) Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, pemberian jaminan, penempatan investasi Surat Berharga, atau hal lain yang serupa, yang dapat dilakukan oleh bank kepada peminjam atau sekelompok peminjam yang terkait, termasuk kepada perusahaan-perusahaan dalam kelompok yang sama dengan bank yang bersangkutan

(2) Batas maksimum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak boleh melebihi 30% (tiga puluh perseratus) dari modal bank yang sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia

(3) Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, pemberian jaminan, penempatan investasi Surat Berharga atau hal lain yang serupa, yang dapat dilakukan oleh bank kepada :

- a. Pemegang saham yang memiliki 10% (sepuluh perseratus) atau lebih dari modal disetor bank;
- b. Anggota dewan komisaris;
- c. Anggota direksi;
- d. Keluarga dari pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c;
- e. Pejabat bank lainnya; dan
- f. Perusahaan-perusahaan yang di dalamnya terdapat kepentingan dari pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, dan huruf e.



(4) *Batas maksimum sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) tidak boleh melebihi 10% (sepuluh perseratus) dari modal bank yang sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh BI*

Apa yang dimaksud dengan prinsip kehati-hatian, oleh UU Perbankan sama sekali tidak dijelaskan, baik pada bagian ketentuan maupun dalam penjelasannya. UU Perbankan hanya menyebutkan istilah dan ruang lingkupnya saja sebagaimana dijelaskan dalam pasal 29 ayat 2, 3, dan 4 di atas. Dalam bagian akhir ayat 2 misalnya disebutkan bahwasanya bank wajib menjalankan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian. Dalam pengertian, bank wajib untuk tetap senantiasa memelihara tingkat kesehatan bank, kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank. Apa saja yang dimaksud dengan aspek lain itu tidak dijelaskan.

Dalam rangka mendukung atau menjamin terlaksananya proses pengambilan keputusan dalam pengelolaan bank yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian, bank wajib memiliki dan menerapkan sistem pengawasan intern dalam bentuk *self regulations*. Ruang lingkup aturan *prudent banking* (pembinaan dalam arti sempit) meliputi persyaratan modal awal maupun rasio modal terhadap kemungkinan resiko yang dihadapinya, BMPK (Batas Maksimum Pemberian Kredit), rasio pinjaman terhadap deposito (LDR) maupun posisi luar negeri (NOP), rasio cadangan minimum, cadangan penghapusan aktiva produktif (kredit macet), transparansi pembukuan berdasarkan standarisasi akuntansi serta audit.



Hal menarik dalam ketentuan prinsip kehati-hatian bank adalah adanya kewajiban bagi bank menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya resiko kerugian sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank, sebagaimana dijelaskan dalam pasal 29 ayat 4 di atas.

Penyediaan informasi mengenai kemungkinan timbulnya resiko kerugian nasabah dimaksudkan agar akses untuk memperoleh informasi perihal kegiatan usaha dan kondisi bank menjadi lebih terbuka yang sekaligus menjamin adanya transparansi dalam dunia perbankan. Informasi tersebut dapat memuat keadaan bank termasuk kecukupan modal, dan kualitas aset. Apabila informasi tersebut telah tersedia, bank dianggap telah melaksanakan ketentuan ini. Informasi tersebut perlu diberikan dalam hal bank bertindak sebagai perantara penempatan dana dari nasabah atau pembelian/penjualan Surat Berharga untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya.

Ketentuan ini menunjukkan bahwa bank benar-benar memiliki tanggung jawab terhadap para nasabahnya. Hal ini penting bagi bank dalam rangka menjaga hubungan baik dan berkelanjutan dengan nasabahnya. Sebab, jika sekali nasabah dirugikan akibatnya nasabah selamanya tidak akan percaya kepada bank bersangkutan. Hal ini juga relevan dengan konsep hubungan antara bank dengan nasabahnya, yang bukan hanya sekedar hubungan debitur-kreditur semata, melainkan lebih dari itu sebagai hubungan kepercayaan (*fiduciary relationship*).



Pengaturan *prudent banking* saat ini sudah cukup banyak, bahkan sudah seringkali dilakukan revisi atau pergantian, baik setelah lahirnya UU No.7 tahun 1992 maupun ketika pemerintah mengundang UU No. 10 tahun 1998. Regulasi tersebut sebagian besar diwujudkan dalam bentuk Surat Edaran dan SK Direksi Bank Indonesia. Aturan-aturan tersebut misalnya :

1. SK BI 30/11/KEP/DIR/1997 tentang tata cara penilaian tingkat kesehatan bank
2. SK BI 30/12/KEP/DIR/1997 tentang tata cara penilaian tingkat kesehatan Bank Perkreditan Rakyat
3. SK BI 30/46/KEP/DIR/1997 tentang pembatasan pemberian kredit oleh bank umum untuk pembiayaan pengadaan dan atau pengolahan tanah
4. SK BI/31/16/UUPB/1998 tentang batas maksimum pemberian kredit bank umum
5. SK BI 31/177/KEP/DIR tentang batas maksimum pemberian kredit bank umum
6. SE BI 31/17/UUPB/1998 tentang posisi devisa neto bank umum
7. SE BI 31/18/UUPB/1998 tentang pemantauan likuiditas bank umum
8. SK BI 31/179/KEP/DIR tentang pemantauan likuiditas bank umum
9. SK BI 31/148/KEP/DIR/1998 tentang pembentukan penyisihan penghapusan aktiva produktif
10. SK BI 31/147/KEP/DIR/1998 tentang kualitas aktiva produktif
11. SK BI 331/178/KEP/DIR/1998 tentang posisi devisa neto bank umum

- 
12. Peraturan BI 2/16/PBI/2000 tentang perubahan SK Direksi BI 31/177/KEP/DIR/1998 tentang batas maksimum pemberian kredit
 13. Peraturan BI 3/21/PBI/2001 tentang kewajiban penyediaan modal minimum bank]
 14. Peraturan BI 3/22/PBI/2001 tentang transparansi kondisi keuangan bank
 15. Peraturan BI 6/25/PBI/2004 tentang rencana bisnis bank umum
 16. Peraturan BI 7/4/PBI/2005 tentang prinsip kehati-hatian dalam aktivitas sekuritisasi aset bagi bank umum
 - 17..dll

Sebagaimana halnya bank-bank di Negara-negara maju dan berkembang lainnya, dalam kaitannya dengan pemenuhan standar kesehatan bank, mengikuti ketentuan Basel International Standard (BIS). Dalam rangka pemenuhan kondisi perbankan di Indonesia, BI telah menyepakati 25 aturan BIS. Sampai saat ini baru 12 aturan BIS yang siap diterapkan di Indonesia. Diantaranya ketentuan CAR 8% dan Non Performing Loan (NPL) 5% yang harus segera dipenuhi bank-bank sebelum akhir 2001.

Ketentuan BIS tersebut dalam garis besarnya merupakan prinsip dasar pembinaan dan pengawasan bank yang efektif, yang telah disetujui untuk diterapkan di Indonesia melalui komitmen yang dilakukan oleh BI dengan IMF. 25 butir ketentuan BIS tersebut adalah sebagai berikut :

1. Mempunyai wewenang, tanggung jawab dan tujuan yang jelas, bersifat independen dan memiliki sumber daya yang cukup
2. Kegiatan yang diizinkan

- 
3. Kriteria perizinan
 4. Otoritas untuk mengkaji dan menolak usul
 5. Otoritas untuk menetapkan kriteria ketentuan kehati-hatian (prudential)
 6. Kecukupan modal
 7. Standar kredit dan monitoring
 8. Kebijakan dan prosedur evaluasi terhadap kualitas aset
 9. Sistem informasi manajemen bank
 10. Ketentuan pinjaman terkait (BMPK)
 11. Monitoring terhadap resiko
 12. Memiliki sistem yang memadai untuk memantau situasi pasar
 13. Mempunyai prosedur pengendalian resiko manajemen yang komprehensif
 14. Sistem pengendalian internal
 15. Meningkatkan kode etik professional metode pengawasan bank
 16. Meliputi off site dan on site
 17. Senantiasa melakukan hubungan dengan manajemen bank
 18. Mempunyai teknik untuk melakukan analisis data/laporan
 19. Mempunyai independensi
 20. Mampu melakukan pengawasan secara konsolidasi informasi perbankan
 21. Seluruh bank diharuskan memiliki sistem pencatatan yang lengkap dan akurat
 22. Pengawasan diharuskan mempunyai alat ukur yang cukup dan mampu melakukan perbaikan serta melakukan tindakan aturan dan kerjasama pengawasan internasional
 23. Menerapkan praktik pengawasan konsolidasi
 24. Melakukan kerjasama antar pengawas, dan



25. Menerapkan standar yang sama antar bank lokal dengan bank asing

Pembinaan dan pengawasan yang berlandaskan kepada ketentuan BIS tersebut, layak diimplementasikan tidak hanya terhadap perbankan, tetapi juga lembaga keuangan non-bank. Hal ini relevan dipertimbangkan mengingat empiris historis di Indonesia memperlihatkan cukup banyak kasus perbankan yang notabene di bawah pengawasan bank sentral sesungguhnya berkaitan dengan kegiatan lembaga keuangan non-bank.



BAB 3

PERENCANAAN KREDIT

A. Pengertian Perencanaan Kredit

Kegiatan awal dari proses perkreditan di bank adalah dengan membuat proses perencanaan kredit. Proses ini diperlukan karena merupakan awal dari manajemen perkreditan, dimana tujuan, strategi untuk mencapai tujuan, sasaran, dan program perkreditan ditentukan melalui proses perencanaan.

Dengan proses perencanaan kredit ini, diharapkan bisa dievaluasi apakah kegiatan perkreditan mencapai tujuan dan sasaran yang telah diinginkan oleh pimpinan manajemen dalam organisasi perbankan, sehingga tidak ada satupun kegiatan dalam proses operasional perbankan yang tidak melalui proses perencanaan yang matang meskipun dalam persiapan proses perencanaan tersebut sangatlah sederhana.

Dengan demikian, untuk kegiatan usaha nasabah bank yang sederhana sekalipun akan memerlukan rencana kerja, sehingga semakin rumit suatu kegiatan usaha yang akan dilakukan, rencana kerja yang harus disusun pun semakin rumit pula sesuai dengan kebutuhan dan kondisi bisnis perkreditan tentunya.

Kegiatan perkreditan yang dijalankan oleh suatu bank merupakan kegiatan bisnis yang paling dominan dan merupakan sektor pendapatan terbesar bagi bank dalam menghasilkan keuntungan. Tentunya untuk menjalankan kegiatan perkreditan ini diperlukan proses perencanaan yang matang dan terorganisir.



Karena dalam kegiatan perkreditan ini, juga banyak ditemui risiko-risiko yang bila tidak diminimalisir serta dikendalikan dengan proses perencanaan kredit yang matang, tentunya akan berdampak pada kelangsungan hidup bank tersebut.

Perencanaan perkreditan ini meliputi kegiatan-kegiatan menentukan tujuan pemberi kredit, bagaimana menetapkan sasaran, program dari sektor-sektor ekonomi mana yang akan dibiayai. Oleh karena itu, perencanaan kredit berupa kajian bagaimana dan ke arah mana penyaluran kredit ini akan dilakukan. Dilihat dari sisi jangka waktu, perencanaan kredit ini meliputi perencanaan jangka pendek (biasanya ± 1 tahun), perencanaan jangka menengah (biasanya $\pm 3-5$ tahun) dan perencanaan jangka panjang (biasanya ± 5 tahun).

Perencanaan kredit jangka pendek biasanya berupa penyaluran kredit yang berjangka waktu 1 tahun dan biasanya mencakup kredit –kredit program yang dilaksanakan oleh bank. Perencanaan kredit jangka menengah meliputi penentuan tujuan pemberian kredit jangka menengah dengan tujuan untuk $\pm 3- 5$ tahun. Sedangkan perencanaan kredit jangka panjang meliputi penentuan tujuan pemberian kredit dengan tujuan jangka waktu untuk ± 5 tahun.

B. Faktor-Faktor Penting Perencanaan Kredit

Dalam perencanaan perkreditan, terdapat beberapa faktor –faktor penting yang sangat berperan dalam perencanaan kredit, yaitu antara lain :

- a) Kondisi ekonomi dan moneter secara makro
- b) Kegiatan pasar modal dan lembaga keuangan lainnya yang juga memberikan fasilitas pembiayaan kepada masyarakat.

- 
- c) Kondisi bank yang dapat diketahui melalui analisis SWOT.
 - d) Kemampuan nasabah dan manajemen bank.
 - e) Komposisi dana dan kemampuan bank dalam menghimpun dana.
 - f) Strategi pemasaran produk-produk bank.
 - g) Kondisi kesehatan dan bank secara mikro.
 - h) Daya beli masyarakat terhadap hasil produksi nasabah.
 - i) Tingkat suku bunga dana dan kredit yang berlaku.
 - j) Tingkat suku bunga dana kredit pesaing.
 - k) Strategi bisnis bank.

C. Pendekatan Dalam Perencanaan Kredit

Dalam perencanaan kredit, ada beberapa pendekatan dalam penyusunan perencanaan kredit yaitu :

1) Perencanaan Kredit Berdasarkan Pendekatan Sumber Dana

Dari dana yang dapat dikumpulkan oleh suatu bank dari berbagai sumber yang berbeda, ternyata tidak seluruhnya dapat dipasarkan dalam perkreditan karena untuk menjaga likuiditasnya, bank yang bersangkutan perlu menyediakan suatu “*reserve*”, baik berupa uang tunai, surat-surat berharga yang mudah dicairkan, ataupun cadangan pada rekening bank sentral.

Pengumpulan dana merupakan salah satu kegiatan pokok suatu bank, kemudian dana tersebut akan diputar dan disalurkan oleh bank dalam bentuk kegiatan perkreditan. Oleh karena itu, kemampuan bank dalam menjual kreditnya kepada masyarakat akan sangat tergantung juga pada kemampuan bank dalam menjual kreditnya kepada masyarakat akan sangat tergantung juga pada kemampuan bank dalam menghimpun sumber-sumber dana baik dari eksternal maupun dari sumber internal.

Sumber –sumber dana ini akan menghasilkan jenis dana yang berbeda-beda sifatnya. Di samping itu, sumber –sumber dana ini juga akan menimbulkan biaya (*cost of fund*) yang berbeda-beda, selain kemampuan untuk mendapatkan dana dari masing-masing yang akan terbatas pula.

Perlu dipahami, beberapa sumber dana yang berada dalam operasional perbankan terdiri dari :

EKSTERN	INTERN
1. Pemilik : — Donasi — Pemilik,Saham biasa dan saham preferen dll. 2. Pihak Ketiga : — Tabungan — Giro — Deposito — Giro bank lain — Setoran jaminan, dll	1. Cadangan : • Cadangan umum • Cadangan khusus • Cadangan debitur • Laba yang ditahan • Dll 2. Intensif : • Penjualan aset tetap yang tidak terpakai • Likuiditas barang jaminan kredit macet • Penagihan debitur • dll

2) Perencanaan Kredit Berdasarkan Pendekatan Pasar

Pendekatan ini sering juga disebut “ *customer oriented* ” artinya, penyaluran kredit di dasarkan pada kebutuhan nasabah atau dengan kata lain, kepada siapa dana tersebut akan dipasarkan. Faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan dalam perencanaan kredit melalui pendekatan pasar antara lain sebagai berikut :

- 
- Perlu dipahami bahwa market profile dari pasar kredit ditinjau dari “ *economic environment*” sesungguhnya dapat diketahui melalui budaya masyarakat dan pengaruh lingkungan.
 - Perlu diketahui “ *competitive profile* “ dan berapa jumlah kredit yang telah dipasarkan ke masyarakat dan berapa market share yang berhasil diraih.
 - Perlu diketahui customer profile. Hal ini sangat berpengaruh dalam perencanaan kredit. Perlu diketahui apakah customer yang ada saat ini adalah perusahaan swasta nasional, swasta asing, BUMN, BUMD dll.

Tujuan utama dalam pendekatan ini, meliputi sarana dan tata cara yang paling sesuai untuk memasarkan kreditnya ke para calon debitur. Kemampuan bank dalam menyediakan sarana dan prosedur pemasaran ini merupakan rangkuman hasil-hasil dari analisis SWOT yang telah dilakukan oleh suatu bank dalam penetapan sarana pemasaran kredit.

Dan setelah strategi telah dirumuskan dan direncanakan, barulah disusun program pemasaran dari kredit tersebut, misalnya dalam bentuk penetapan :

- a) Area pemasaran / wilayah pemasaran
- b) Jadwal pemasaran kredit
- c) Target pemasaran kredit untuk masing-masing wilayah / cabang untuk masing-masing wilayah / cabang.
- d) Dan sebagainya.

3) Perencanaan Kredit Berdasarkan Pendekatan Anggaran

Dalam pendekatan anggaran ini, pola berpikir yang dipakai itu sesuai dengan pengertian anggaran itu sendiri, yaitu suatu



rencana kerja yang dimanifestasikan dalam bentuk kesatuan mata uang. Maksud dan tujuan dari penyusunan anggaran antara lain :

- Sebagai alat koordinasi dari berbagai kegiatan yang ada dalam suatu bank.
- Sebagai alat pengawasan karena anggaran merupakan tolok ukur dari rencana kerja yang akan direalisasi di kemudian hari.
- Sebagai alat pemilihan alternatif-alternatif yang akan ditempuh oleh suatu bank dalam mewujudkan optimal profit dari pengelolaan faktor-faktor produksi yang dikuasainya.

Secara lebih terperinci anggaran perbankan akan terdiri dari unsur-unsur sebagai berikut :

a. Anggaran dana bank

Secara sederhana, anggaran bank adalah anggaran yang menggambarkan besar kecilnya kebutuhan dana suatu bank. Setidaknya ada tiga kegiatan usaha bank yang utama yakni mengumpulkan dana dari masyarakat. Selanjutnya melakukan penempatan dana dalam bentuk kredit dan dalam bentuk aset-aset lainnya. Terakhir, bank juga melakukan aktifitas pelayanan kepada masyarakat dalam bentuk jasa-jasa bank yang lain.

Peran anggaran dana bank adalah merencanakan pengumpulan dan penyaluran dana serta aktifitas jasa perbankan dengan baik. Sehingga bank dapat bekerja dengan efisien dan mampu bersaing dengan bank-bank yang lain.

b. Anggaran Penanaman Dana Bank

Anggaran penanaman dana bank merupakan anggaran yang berfungsi merencanakan pengalokasian dana bank dalam berbagai bentuk baik produktif maupun non produktif. Perencanaan yang utama disini adalah merencanakan penempatan



dana dalam berbagai bentuk investasi produktif sehingga dapat memberikan hasil (return) bagi bank.

Penempatan produktif (investasi) yang dilakukan oleh bank tentunya beraneka ragam dan memiliki potensi keuntungan yang beraneka ragam pula. Anggaran penanaman dana bank akan sangat membantu untuk memilih berbagai alternatif penanaman dana yang paling optimum (menguntungkan dan risiko terkendali).

c. Anggaran Jasa-jasa Bank

Anggaran jasa-jasa perbankan ini merupakan gambaran pelaksanaan dari jasa-jasa perbankan yang akan ditawarkan kepada masyarakat. Hal ini penting, karena berbagai macam jasa-jasa perbankan tentunya akan memiliki karakteristik tersendiri dengan kelebihan dan kekurangannya masing-masing. Konsekuensinya, bank harus benar-benar mampu memilih jasa perbankan yang mana yang akan menjadi andalannya setelah disesuaikan dengan kemampuan bank yang bersangkutan. Akhirnya, alternatif yang sudah diambil dituangkan dalam anggaran, yang selanjutnya disebut dengan anggaran jasa-jasa bank.

d. Anggaran Sarana Kerja Bank

Bank membutuhkan berbagai macam saran untuk menunjang kegiatan usahanya. Seluruh sarana kerja yang dibutuhkan bank inilah yang akan dituangkan dalam gambaran anggaran sarana kerja bank. Berbagai macam sarana yang dimaksud bisa berupa tenaga kerja (manajemen), perangkat lunak, sistem prosedur kerja, formulir-formulir, perangkat keras,gedung kantor,peralatan kantor, komputer dan seterusnya sesuai dengan kebutuhan bank yang bersangkutan.

e. Anggaran Pendapatan dan Biaya Bank

Segala upaya yang dicapai dalam pengelolaan dana, penanaman dana, pengelolaan jasa-jasa perbankan, pengelolaan sarana kerja bank tersebut akhirnya tetap harus diukur berapa pendapatan yang diperoleh serta berapa biaya yang dikeluarkan. Dengan kata lain, manajemen bank perlu mengetahui besarnya laba atau rugi yang akan diperoleh pada waktu yang akan datang.

Namun dalam penyusunan anggaran dalam praktek sehari-hari, pihak manajemen akan dihadapkan pada berbagai dilema, baik itu dilema internal maupun eksternal.

Dilema Internal

Dilema yang dimaksud dalam kegiatan usaha perbankan adalah karena dengan memprioritaskan suatu kegiatan akan mengorbankan kegiatan bisnis yang lain. Oleh karena itu manajemen harus mampu memilih skala usaha yang menguntungkan ditinjau dari dua sudut kepentingan tersebut. Misalnya, apabila bank menanamkan sumber dananya ke sektor asset secara optimum, memang bank akan mampu bekerja dengan efektif, yakni tidak ada sumber dana yang menganggur, tetapi disisi lain tingkat likuiditas akan terancam dan ini tentu juga membahayakan bagi bank di dalam operasinya sehari-hari. Oleh karena itu bank harus dapat menjaga keseimbangan antara likuiditas dengan sumber dana. Dengan demikian, probelim pengalokasian faktor-faktor produksi yang ada untuk menghasilkan pendapatan secara optimum tanpa mengorbankan kepentingan likuiditas, yakni dengan mematuhi ketentuan *Capital Adequacy* merupakan salah satu tanggung jawab dalam penyusunan anggaran.



Dilema Eksternal

Setiap bank di dalam melaksanakan kegiatan usahanya harus senantiasa memperhatikan kaidah-kaidah dan norma-norma yang berlaku di masyarakat, baik masyarakat regional, nasional dan internasional. Oleh karena itu ketentuan mengenai *Capital Adequacy Ratio*, *legal Reserve*, *maksimum lending limit* dan lain-lain, harus ditaati sepenuhnya tanpa pengecualian. Dengan demikian, ambisi suatu bank harus juga memperhatikan norma-norma yang berlaku di masyarakat.

4) Perencanaan kredit Berdasarkan Pendekatan Kondisi Moneter Yang Ada

Beberapa model ketentuan moneter di bidang perkreditan yang dapat terjadi dan cara-cara pemanfaatan dapat diberikan ilustrasi sebagai berikut :

- Pemberian kredit ke sektor-sektor ekonomi yang akan diprioritaskan akan dapat memberikan manfaat bagi bank komersil.
- Dalam rangka pembentukan modal tetap domestik, akan tampak dalam pemberian kredit investasi dengan suku bunga rendah. Dalam rangka perbaikan neraca pembayaran manifestasi dengan mendorong ekspor melalui kredit produksi barang ekspor atau produksi substitusi barang impor dengan suku bunga kredit rendah.
- Dalam rangka perluasan kesempatan kerja dan perbaikan distribusi pendapatan, pemberian kredit diarahkan kepada perusahaan-perusahaan yang padat karya.

- Dalam rangka pengembangan usaha golongan ekonomi lemah, arah pemberian kredit ditujukan kepada pengusaha kecil.

Pendekatan ini dimaksudkan agar ada keseimbangan antara sumber dana dengan penggunaan dana karena penyaluran dana harus disesuaikan dengan sumber dana. Dalam hal ini digunakan anggaran sebagai alat kendali, sehingga penyaluran kredit didasarkan pada anggaran yang telah disepakati. Dengan demikian risiko penyimpangan kredit dapat dihindarkan.

5) Perencanaan Penetapan Suku Bunga Kredit (*Base Lending Rate*)

Penetapan suku bunga kredit merupakan langkah awal bagian yang penting dalam perencanaan kredit sebelum kredit ini disalurkan. Karena dengan penetapan suku bunga kredit yang terjangkau pada masyarakat yang telah menjadi sasaran kredit bagi manajemen suatu bank, menjadi faktor penentu dalam keberhasilan suatu bank dalam meraih keuntungan. Namun, dalam melakukan penetapan ini perlu diperhatikan faktor-faktor dalam penetapan *base lending rate* sebagai berikut :

- a) Biaya yang dikeluarkan dalam menghimpun dana, atau yang dikenal dengan *cost of fund*, *cost of money*, *cost of lonable fund* atau *cost of borrowing fund*.
- b) Faktor nasabah, dalam era persaingan yang semakin ketat, perlu ada kesepakatan antara bank dengan nasabah, karena pada dasarnya nasabah dapat memilih atau menegosiasikan suku bunga pada level tertentu.
- c) Bank pesaing, dalam memenangkan persaingan antarbank suku bunga kredit merupakan faktor yang sangat



menentukan sehingga dalam penetapan suku bunga kredit, perlu dipertimbangkan secara matang.

- d) Kualitas pelayanan, pelayanan cepat dan berkualitas sangat menentukan dalam pemasaran kredit ,terutama bila nasabah memerlukan segera dicairkan permohonannya.
- e) Risiko usaha, pada dasarnya setiap usaha mengandung risiko. Hal ini perlu menjadi pertimbangan bank-bank dalam menetapkan suku bunganya. Biasanya risiko kredit akan menentukan besarnya suku bunga yang akan diberikan oleh nasabah.

6) Teknik Menetapkan Suku Bunga Kredit

Cost Plus Pricing

Cara ini merupakan cara yang paling sederhana dalam menetapkan suku bunga kredit, yaitu sebagai berikut :

“ suku bunga kredit = biaya dana + laba yang diinginkan”

Teknik Marginal Pricing

Suku bunga kredit ditetapkan atas dasar marginal cost. Konsep ini sangat cocok dalam kebijakan penetapan suku bunga kredit untuk jangka pendek, terutama untuk menghadapi tingkat persaingan yang sangat ketat, sebagai upaya merebut minat calon nasabah.

Cara perhitungan Bunga Kredit

Single Interest

Perhitungan bunga kredit dengan cara ini didasarkan pada saldo debit dari rekening dari satu periode ke periode tertentu dan dikalikan dengan suku bunga kreditnya.

Add on Basis

Dalam menghitung bunga kredit dengan cara ini, pada tahap awal bunga dihitung terlebih dahulu lalu ditambahkan dengan pokok



pinjaman dan hasil perhitungannya dibagi sesuai dengan jangka waktu.

Component Interest

Perhitungan bunga dengan cara ini prinsipnya sama dengan *single interest*, yaitu didasarkan pada saldo debit selama jangka waktu tertentu.

Single Disconto

Dengan perhitungan cara ini, bunga dibayar dimuka dan langsung mengurangi jumlah saldo pinjaman yang seharusnya diterima nasabah.

Rente

Perhitungan bunga dengan cara ini, jumlah besarnya angsuran dan bunga yang harus dibayar nasabah pada setiap periode jumlahnya sama.

7) Sifat –Sifat Perencanaan Kredit

Perencanaan merupakan langkah awal suatu usaha untuk menentukan tujuan dan bagaimana tujuan tersebut dapat tercapai oleh manajemen suatu bank. Proses perencanaan hendaklah disusun dengan penuh kecermatan dan penuh perhitungan, agar dalam pelaksanaan suatu operasional kegiatan manajemen suatu bank tidak timbul risiko yang dapat merugikan suatu bank. Perencanaan yang disusun dengan cermat dan teliti memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

- Bersifat obyektif artinya disusun berdasarkan fakta dan dugaan secara ilmiah, bukan atas khayalan.
- Jelas dan praktis serta mempermudah tercapainya suatu tujuan berarti bahwa perencanaan harus disusun secara jelas sehingga mudah dimengerti dan dilaksanakan.

- 
- Bersifat fleksibel dan pragmatis, artinya rencana harus dapat mengalami penyesuaian-penyesuaian bila keadaan dan pelaksanaan menghendaki demikian.
 - Disusun secara lengkap dan rinci berarti bahwa segala aspek yang mungkin ditimbulkan dalam pelaksanaan harus tercakup di dalamnya. Artinya rencana harus memudahkan pengawasan.

D. Tugas Pokok dan Tujuan Perencanaan

1) Tugas Pokok

Pada umumnya bank memiliki tugas pokok yang menjadi arah dan pegangan operasinya. Tugas pokok suatu bank merupakan tugas utama bank tersebut menurut spesialisasinya sebagaimana ditentukan dalam undang-undangnya atau akta pendiriannya. Tugas pokok biasanya disebut “ *line of business* ”. Disamping itu, termasuk tugas pokok pula adalah semua sektor kegiatan ekonomi yang pada suatu saat merupakan sektor-sektor yang oleh pemerintah diprioritaskan untuk dikembangkan dalam pelaksanaan pembangunan. Oleh karena itu, perencanaan kredit suatu bank didasarkan atas tugas-tugas pokok tersebut.

2) Tujuan Perencanaan

Tujuan perencanaan pada hakikatnya merupakan penjabaran tugas pokok yang lebih nyata dan terperinci disertai jumlah (besar-besaran) yang nyata sehingga tujuan harus memenuhi kriteria di antaranya :

- a. *Feasible*, yang artinya dapat dilaksanakan.
- b. *Suitable*, yang artinya dapat memberikan arah yang kita kehendaki.

- 
- c. *Acceptable*, yang artinya dapat menerima.
 - d. *Valuable*, yang berarti mudah dicapai.
 - e. *Measurable*, yang berarti hasilnya dapat segera dievaluasikan.

Tujuan dapat bersifat kualitatif maupun kuantitatif. Bersifat kualitatif apabila berupa pernyataan yang sifatnya tidak mengenai jumlah atau persentase. Sebaliknya bersifat kuantitatif apabila menyangkut pernyataan mengenai jumlah atau persentase yang ingin dicapai.

Tugas pokok suatu bank adalah :

- a. Membantu pengembangan sektor industri kecil dan perdagangan.
- b. Membiayai proyek-proyek yang dapat menyerap tenaga kerja sebanyak-banyaknya.
- c. Meningkatkan usaha bank.
- d. Meningkatkan pembiayaan sektor industri kecil yang banyak dapat menyerap tenaga kerja.

E. Premises

Agar penyusunan perencanaan dapat tersusun dengan baik, perlu dilakukan penilaian keadaan. Keadaan yang dinilai berupa faktor-faktor yang dapat mempengaruhi dan bahkan mungkin menentukan pelaksanaan kecuali penilaian keadaan juga harus disesuaikan dengan keinginan pimpinan bank dan pemegang saham.

Penilaian akan menghasilkan anggapan dasar yang merupakan latar belakang atau landasan berpikir terhadap kejadian-kejadian yang mungkin dialami ataupun mempengaruhi



rencana yang disusun. Anggapan –anggapan dasar tersebut disebut *Premises*. *Premises* mencakup hal-hal berikut :

1. Keinginan pihak yang berkepentingan

Misalnya : keinginan pimpinan dan pemegang saham yang dapat mempengaruhi kebijakan pengarah dan pengelolaan kredit dan sebagainya.

2. Penilaian keadaan

Penilaian keadaan meliputi :

a. Keadaan intern

Meliputi kekuatan maupun kelemahan intern (*strength and weakness*)

- Kekuatan intern yang perlu dilihat :

- 1) Pimpinan, organisasi dan administrasi perkreditan yang baik.
- 2) Pelaksanaan pengelolaan maupun pengawasan yang baik.
- 3) Tenaga, baik tenaga ahli maupun pengawasan yang baik.
- 4) Alat-alat yang baik.
- 5) Pelayanan yang baik.

- Kelemahan intern meliputi :

- 1) Kekurangan dan kesulitan yang mungkin dialami di bidang administrasi, organisasi perkreditan.
- 2) Kekurangan tenaga dan pengalaman di bidang perkreditan.
- 3) Kemacetan pada berbagai kredit.

b. Keadaan eksten.

1) *Environment* (keadaan umum)

Meliputi keadaan ekonomi pada umumnya, persaingan dengan bank / lembaga lain, kebijakan pemerintah, rencana-rencana dan



informasi dari departemen, dinas-dinas, pengusaha, konsumen, para nasabah, lembaga penelitian, bank sentral dll.

2) *Opportunities* (*peluang*)

Kesempatan merupakan suatu faktor yang dapat memperluas berkembangnya perkreditan. Misalnya dengan melakukan perluasan usaha maka mungkin berkesempatan memperoleh nasabah baru.

3) *Threats* (*tantangan*)

Tantangan dapat timbul dalam hal memperoleh nasabah, pelayanan dan keuletan bank-bank lain. Tantangan ini seharusnya dihadapi dengan usaha-usaha untuk mengatasinya sehingga operasi perkreditan dapat menandingi bahkan menunggulangnya.

3. Data Base

Data base perlu disusun, khususnya untuk memberi gambaran besaran yang perlu bagi perencanaan. Data tentang realisasi pemberian kredit tahun-tahun yang lalu merupakan kenyataan kekuatan suatu bank akan operasi perkreditannya. Data realisasi kredit uang lalu penting karena dengan data tersebut dapat dilakukan ramalan kemungkinan pemberian kredit di waktu yang akan datang dengan melihat trend perkembangan pemberian kredit bila tidak ada perencanaan.

4. Asumsi-asumsi

Asumsi perlu disusun untuk memungkinkan penentuan penyusunan perencanaan. Asumsi diadakan untuk menetapkan kemungkinan dugaan-dugaan keadaan yang tidak menentu di waktu yang akan datang.



F. Strategi Pelaksanaan Perencanaan

1. Strategi

Strategi merupakan suatu upaya bagaimana tujuan-tujuan perencanaan dapat dicapai dengan mempergunakan sumber-sumber yang dimiliki oleh suatu bank, disamping diusahakan pula untuk mengatasi kesulitan serta tantangan yang ada. Strategi juga dapat berupa suatu upaya untuk mengatasi kesulitan serta tantangan yang ada. Strategi juga dapat berupa suatu upaya untuk menyusun suatu target, program, dan juga proyek untuk mewujudkan tercapainya tujuan-tujuan serta tugas pokok perencanaan. Strategi disusun berdasarkan premises dan tujuan yang telah ditetapkan.

2. Pelaksanaan Perencanaan

Program kredit merupakan perwujudan pelaksanaan tujuan-tujuan perencanaan kredit, baik dalam perencanaan jangka panjang, menengah maupun pendek. Tujuan-tujuan jangka panjang didasarkan atas penilaian keadaan untuk perkembangan jangka panjang. Tujuan tersebut masih merupakan garis besar dan akan disesuaikan bila keadaan berubah. Tujuan perencanaan jangka menengah lebih terperinci dan tetap searah dengan perencanaan jangka panjang dengan penyesuaian terhadap keadaan yang dinilai dan diperkirakan berpengaruh dalam kurun waktu sekitar tiga sampai lima tahun. Demikian pula perencanaan jangka pendek, tetap searah dengan perencanaan jangka menengah dengan disertai penyesuaian dengan keadaan pada tahun yang bersangkutan.

Pada umumnya bank-bank hanya memiliki perencanaan kredit jangka panjang dan pendek atau perencanaan jangka menengah dan pendek.

G. Performance Analysis Perkreditan

Mengawali tahun anggaran atau ketika rencana dan anggaran bank disusun perlu diawali dengan melakukan performance analysis. Tujuan performance analysis ini dengan maksud agar mengetahui kondisi bank serta kondisi perkreditan serta sebagai tolok ukur dalam penyaluran kredit pada tahun yang akan datang. Beberapa perangkat analisis yang dapat digunakan dalam melakukan performance analysis ini adalah sebagai berikut:

1. Penilaian Kesehatan bank.

Penilaian ini dimaksudkan untuk mengetahui kesehatan suatu bank, yang selanjutnya akan menjadi pedoman dalam menata bisnis ke depan. Penilaian kesehatan bank yang saat ini menggunakan formula CAMEL dan / atau ditambah dengan formula lainnya yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, antara lain :

a. *Capital Adequacy Ratio (CAR)*

$$= \frac{\text{Modal (Modal inti + modal pelengkap)}}{\text{Aktiva Tertimbang Menurut Risiko (ATMR)}} \times 100\%$$

Aktiva Tertimbang Menurut Risiko (ATMR)

Modal inti bank terdiri atas modal disetor, agio saham, cadangan umum dan laba ditahan. Dan yang termasuk modal pelengkap adalah cadangan umum PPA, modal agunan/ pinjaman subordinasi.

Bank yang dinyatakan sehat bila memiliki CAR minimal 8% sesuai dengan standar BIS (*Bank Of International Settelements*)

b. *Bad Debt Ratio*

$$= \frac{\text{Aaktifa produktif yang diklasifikasikan}}{\text{Total aktiva produktif}} \times 100\%$$

Total aktiva produktif

Aktiva produktif meliputi :

- 1) Kredit yang diberikan bank dan telah dicairkan nasabah.

- 
- 2) Surat-surat berharga.
 - 3) Penyertaan saham.
 - 4) Tagihan pada bank lain.

Kategori aktiva produktif yang diklasifikasikan adalah :

- 1) Lancar
- 2) Dalam Perhatian Khusus.
- 3) Kurang lancar.
- 4) Diragukan.
- 5) Macet.

Perhitungan nilai kredit rasio aktiva produktif yang diklasifikasikan adalah sebagai berikut :

- 1) Untuk BDR = 15,5% atau lebih, nilai kredit = 0
- 2) Untuk setiap penurunan 0,15% nilai kredit ditambah 1 dengan maksimum 100.
- 3) Bobot CAMEL untuk *bad debt ratio* adalah 25%.

Perhitungan nilai kredit rasio aktiva produktif yang diklasifikasikan adalah sebagai berikut :

- 1) Untuk BDR = 15,5% atau lebih, nilai kredit = 0
- 2) Untuk setiap penurunan 0,15%, nilai kredit ditambah 1 dengan maksimum 100.
- 3) Bobot CAMEL untuk *bad debt ratio* adalah 25%.

c. Cadangan aktiva yang diklasifikasikan

Setiap bank wajib membentuk cadangan khusus yang ditujukan untuk menampung kemungkinan kerugian yang diderita sebagai akibat penurunan kualitas aktiva produktif. Contoh : bank yang memiliki sejumlah kredit bermasalah. Cadangan ini dibentuk dengan menyisihkan dari sebagian laba dan merupakan persetujuan RUPS. Cadangan khusus tersebut dibentuk sebagai akibat dari

penyaluran risiko kredit untuk menghindarkan dari akibat gagal tagih (wanprestasi) dari nasabah, cadangan khusus dibentuk suatu bank terdiri dari :

No	Kategori Kredit	Cadangan yang wajib dibentuk
1	Lancar	0% x besarnya rekening dalam kategori tersebut
2	Perhatian Khusus	5% x besarnya rekening dalam kategori tersebut
3	Kurang lancar	15% x besarnya rekening dalam kategori tersebut
4	Diragukan	50% x besarnya rekening dalam kategori tersebut
5	Macet	100% x besarnya rekening dalam kategori tersebut

d. Penilaian Kemampuan Manajemen

Beberapa indikator dalam menilai kemampuan manajemen dalam suatu bank antara lain :

Aspek manajemen yang dinilai		Jumlah pertanyaan
Manajemen umum	a. Strategi / sasaran	5
	b. Struktur	5
	c. Sistem	10
	d. Sumber daya manusia	5
	e. Kepemimpinan	10
	f. Budaya kerja	5

Aspek manajemen yang dinilai		Jumlah pertanyaan
Manajemen risiko	a. Risiko Likuiditas	10
	b. Risiko Pasar	15
	c. Risiko Operasional	25
	d. Risiko Hukum	5
	e. Risiko Pemilik dan Pengurus	5
Total Pertanyaan		100

e. *Return on Asset (ROA)*

$$= \frac{\text{Laba sebelum pajak}}{\text{Total assets}} \times 100\%$$

Perhitungan nilai kredit adalah sebagai berikut :

- 1) Untuk ROA sebesar 100% atau lebih, nilai kredit = 0
- 2) Untuk setiap kenaikan 0,015%, nilai kredit ditambah 1 dengan maksimum 100.
- 3) Nilai kredit dikalikan dengan bobot CAMEL untuk ROA (5%).

f. Rasio Beban Operasional terhadap Pendapatan Operasional (BOPO)

$$= \frac{\text{Beban Operasional}}{\text{Pendapatan operasional}} \times 100\%$$

Perhitungan nilai kredit adalah sebagai berikut :

- 1) Untuk rasio 100% atau lebih, nilai kredit = 0.
- 2) Untuk setiap penurunan sebesar 0,08% nilai kredit ditambah 1 dengan maksimum 100.

- 
- 3) Nilai kredit dikalikan dengan bobot CAMEL untuk BOPO (5%).

g. *Loan Deposit Ratio (LDR)*

$$= \frac{\text{Total kredit yang Diberikan}}{\text{Total Dana Masyarakat + Modal Inti}} \times 100\%$$

Rasio ini sebagai salah satu alat untuk menilai likuiditas suatu bank. Semakin tinggi rasio ini berarti memberikan indikasi bahwa semakin rendahnya kemampuan likuiditas bank tersebut. Hal ini disebabkan karena jumlah dana yang diperlukan untuk membiayai kredit semakin besar. Perhitungan nilai kredit adalah sebagai berikut :

- 1) Untuk rasio 100% atau lebih, nilai kredit = 0
- 2) Untuk LDR dibawah 110%, nilai kredit = 100.
- 3) Nilai kredit dikalikan dengan bobot CAMEL untuk LDR (5%).

Rasio ini merupakan indikator kerawanan dan sekaligus kemampuan dari suatu bank sehingga batas aman LDR adalah sekitar 80% dengan batas toleransi antara 85%-100%.

h. *Rasio Net Call Money terhadap Current Assets*

Net Call Money sebagai selisih antara volume transaksi call money yang diberikan oleh suatu bank umum kepada bank lain dengan volume transaksi call money yang diterima oleh bank tersebut dari bank lain.

Sementara current assets bank terdiri atas kas, giro pada bank Indonesia, serta tagihan jangka pendek lain yang dapat segera dicairkan bila diperlukan.

Perhitungan nilai kredit adalah sebagai berikut :

- 1) Untuk rasio 100% atau lebih, nilai kredit = 0

- 2) Untuk setiap penurunan 1% nilai kredit ditambah 1 dengan maksimum 100.
- 3) Nilai kredit dikalikan dengan bobot CAMEL untuk rasio net call money terhadap current assets (5%).

2. Penilaian Melalui *Analysis Ratio*

Rasio-rasio berikut digunakan untuk mengukur performance bank dan perkreditan bank yaitu :

a. Cash ratio = $\frac{\text{Jumlah alat likuid}}{\text{Pinjaman yang harus segera dibayar}} \times 100\%$

Pinjaman yang harus segera dibayar

Rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan bank dalam membayar kembali simpanan nasabah pada saat ditarik dengan menggunakan alat likuid yang dimiliki.

- Semakin tinggi rasio berarti semakin tinggi kemampuan likuiditas bank.
- Semakin tinggi rasio dapat mempengaruhi profitabilitas.

b. *Reserve requirement* = $\frac{\text{jumlah alat likuid}}{\text{Jumlah dana masyarakat (dana pihak ke 3)}} \times 100\%$

Jumlah dana masyarakat (dana pihak ke 3)

rasio ini disebut juga likuiditas wajib minimum yaitu simpanan minimum yang wajib dipelihara / disimpan pada rekening giro bank Indonesia bagi semua bank. Komponen dana pihak ke – 3 terdiri atas :

- 1) Giro.
- 2) Deposito berjangka.
- 3) Sertifikat deposito
- 4) Tabungan.

c. *Loan Deposit Ratio (LDR)* = $\frac{\text{Total Kredit yang diberikan}}{\text{Total dana masy + Modal inti}} \times 100\%$



Rasio ini sebagai salah satu alat untuk menilai likuiditas suatu bank.

Dengan demikian, LDR ini menyatakan seberapa jauh kemampuan bank dalam membayar kembali penarikan dana yang dilakukan oleh masyarakat dengan mengandalkan kredit yang diberikan sebagai sumber likuiditasnya. Artinya seberapa jauh pemberian kredit kepada nasabah kredit dengan mengimbangi kewajiban bank untuk dapat segera memenuhi permintaan deposan yang ingin menarik kembali dananya yang telah digunakan oleh bank untuk memberikan kredit.

d. $Loan\ to\ asset\ ratio = \frac{\text{jumlah kredit yang diberikan}}{\text{Jumlah aset}} \times 100\%$

Rasio ini digunakan untuk mengukur tingkat likuiditas bank yang menunjukkan kemampuan bank dalam memenuhi kebutuhan kredit dengan menggunakan total aset yang dimiliki oleh bank. Semakin tinggi rasio ini, artinya tingkat likuiditas semakin kecil karena jumlah aset yang diperlukan untuk membiayai kredit menjadi semakin besar.

e. Rasio kewajiban bersih

$$call\ money = \frac{\text{kewajiban bersih call money}}{\text{Aktiva lancar}} \times 100\%$$

Rasio ini menunjukkan besarnya kewajiban bersih call money terhadap aktiva lancar atau aktiva yang paling likuid dari bank. Jika rasio ini semakin kecil nilainya, suatu bank yang dikatakan likuid jika bank dapat segera menutup kewajiban dalam kegiatan pasar uang antarbank dengan alat likuidnya yang dimilikinya. Aktiva lancar berupa kas, giro pada bank Indonesia, sertifikat Bank Indonesia (SBI) dan Surat Berharga Pasar Uang (SBPU) yang telah di- *endors* oleh bank lain (semuanya dalam rupiah).



f. Return On Asset (ROA) = $\frac{\text{Laba bersih}}{\text{Total Asset}} \times 100\%$

Rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan manajemen bank dalam memperoleh laba secara keseluruhan dengan membandingkan antara laba bersih (EAT) yang diperoleh suatu bank dengan total asset yang dimiliki.

g. Return On Equity (ROE) = $\frac{\text{Laba bersih}}{\text{Modal sendiri}} \times 100\%$

Rasio ini digunakan sebagai indikator yang penting bagi investor dalam mengukur kemampuan bank dalam memperoleh laba bersih yang diperoleh dengan total ekuitas baik yang berasal dari internal maupun dari eksternal suatu bank.

h. Rasio Biaya Operasional (BOPO) = $\frac{\text{Biaya operasional}}{\text{Pendapatan operasional}} \times 100\%$

Rasio ini digunakan untuk mengukur tingkat efisiensi dan kemampuan bank dalam melakukan kegiatan operasinya.

i. Net Profit Margin (NPM) Ratio = $\frac{\text{laba bersih}}{\text{Pendapatan Operasional}} \times 100\%$

Perhitungan rasio ini dapat berpedoman pada pendapatan operasional bank yang sebagian besar berasal dari pendapatan bunga kredit yang dalam praktiknya memiliki berbagai risiko.

j. Debt to equity ratio = $\frac{\text{Jumlah utang}}{\text{Jumlah modal}} \times 100\%$

Rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan bank dalam melunasi sebagian atau seluruh utang-utangnya, baik bersifat jangka pendek dan jangka panjang, dengan dana yang berasal dari modal bank itu sendiri.



BAB 4

PROSEDUR UMUM PERKREDITAN

A. Permohonan Kredit

Kebanyakan bagi mereka yang sedang menjalani sebuah usaha bisnis apabila sedang mengalami masalah keuangan, salah satu solusi yang sering dilakukan oleh pelaku bisnis yaitu mengajukan kredit kepada sebuah lembaga keuangan seperti bank, koperasi atau lembaga simpan pinjam lainnya. Dan kebanyakan para pembisnis dalam meminjam uang kepada lembaga keuangan nominalnya tidak sedikit. Dan hampir seluruh lembaga keuangan mempunyai kebijakan apabila meminjam dana dengan jumlah yang besar harus memenuhi berbagai macam syarat dan ketentuan. Salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon kredit yaitu surat permohonan kredit. Jika anda masih bingung dengan surat permohonan kredit, mari simak pembahasan lengkapnya dibawah ini.

Pada dasarnya surat permohonan kredit adalah sebuah surat yang dibuat oleh pemohon untuk mengajukan permohonan pinjaman berupa uang kepada lembaga keuangan seperti bank guna untuk membiayai kegiatan usaha pemohon. Maka dari itu sudah sepatutnya dalam membuat surat permohonan kredit harus dengan benar dan formal. Ada beberapa point penting yang harus diperhatikan jika anda ingin membuat surat permohonan kredit salah satunya yaitu mencantumkan jumlah uang yang akan



dipinjam. Dari pada anda bingung mendingan langsung saja melihat contoh surat permohonan kredit yang sudah kami bahas dibawah ini.

Contoh surat permohonan kredit dari calon debitur kepada kreditur :

Banda Aceh, 06 Januari 2015

Hal: Permohonan Bantuan Kredit

Kepada Yth,

Bapak Pimpinan Cabang Bank Mandiri Banda Aceh

Di – Banda Aceh

Dengan hormat,

Salam sejahtera kepada kita semua, semoga segala aktifitas keseharian kita senantiasa bernilai ibadah di sisi Allah SWT.

Amin.

Sehubungan dengan program pemerintah dalam upaya menumbuh kembangkan Usaha Kecil dan Menengah dan Mikro di Indonesia yang dijabarkan dalam bentuk kebijakan-kebijakan, di antaranya dengan sistem pola penjaminan, maka bersama dengan surat ini kami dari DOORSMEER RAH MOTO sebagai salah satu usaha kecil yang bergerak di bidang jasa pencucian mobil mengajukan permohonan Bantuan Kredit Usaha Rakyat (KUR) pada Bank Mandiri cabang Banda Aceh yang Bapak pimpin.

Adapun besarnya pinjaman yang kami butuhkan adalah sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dana ini kami peruntukkan untuk penambahan Hidrolik pada usaha kami. Sebagai bahan pertimbangan Bapak, bersama ini turut kami lampirkan:

- 
1. Proposal beserta analisis keuangan dan kelayakannya
 2. Legalitas dokumen/kelengkapan usaha
 3. Perincian penggunaan dana pinjaman
 4. Laba rugi dua tahun terakhir
 5. Neraca dua tahun terakhir
 6. Gambaran umum usaha yang sedang berjalan

Demikian permohonan ini kami buat, atas segala pertimbangan dan kerja sama yang baik kami ucapkan banyak terima kasih.

Pemohon,

(nama Pemohon)

Langkah-langkah Sukses Dalam Pengajuan Proposal Kredit ke Bank

Belakangan ini banyak bank-bank besar mengucurkan kredit untuk kalangan usaha segmen KUKM. Bahkan ada bank yang mendirikan unit/divisi yang khusus menangani kredit mikro, seperti Bank Danamon, BRI serta Bank Mandiri membentuk KUKM Center. Hal ini dimaksudkan untuk lebih mendekatkan bank dengan kalangan KUKM. Namun sayang, banyak pengusaha dikalangan KUKM masih gamang dengan hal-ikhwal kredit.

Hal ini boleh jadi karena ketidaktahuan mereka tentang seluk beluk pengajuan kredit dan pengucurannya. Jika Anda atau koperasi Anda ingin mendapatkan pinjaman dari bank, maka Anda perlu mengetahui step-step yang harus dilalui. Nah, berikut ini proses atau alur kerja permohonan dan penyaluran kredit.

1. Persiapan Sebelum ke Bank

Sebelum Anda pergi ke bank, sebaiknya Anda terlebih dahulu menyiapkan beberapa dokumen penting, antara lain:



a. Membuat proposal yang bankable (memenuhi syarat perbankan) yang meliputi:

- data historis usaha
- perkembangan usaha (neraca dan rugi laba);
- sumber dan penggunaan dana
- jenis, jumlah, dan penggunaan kredit;
- penerimaan dan pengeluaran dalam bentuk arus kas (cashflow);

a. Administrasi dan legalitas usaha.

Jika Anda telah menyiapkan semua dokumen dan berkas sebagai penunjang permohonan kredit, langkah selanjutnya Anda menemui petugas bank di bagian kredit. Biasanya Anda akan diberikan formulir (isian) permohonan kredit.

2. Mengisi Formulir Permohonan Kredit

Di bank tertentu, formulir permohonan kredit Anda diisi oleh petugas bank. Jadi, Anda hanya diwawancarai saja. Namun, tidak menutup kemungkinan, di bank lain Anda akan mengisi formulir sendiri. Formulir tersebut pada umumnya berisi tentang data pribadi, profil usaha, pengalaman usaha, jumlah pengelola, jumlah karyawan, jenis dan pemasaran produk (barang atau jasa) termasuk bahan bakunya, omset usaha, profit margin rata-rata, modal, jaminan, tujuan penggunaan kredit, kebutuhan kredit, kepemilikan jaminan, dan lain sebagainya.

Setelah formulir diisi dan ditandatangani oleh Anda, lalu diserahkan kembali kepada petugas bank, maka bank akan melakukan berbagai analisa atas permohonan kredit Anda tersebut.

3. Analisa Awal Pejabat Bank

Analisa awal dilakukan bank dengan cara antara lain:



a. Wawancara. Gunanya untuk mencari kebenaran data di dalam formulir permohonan kredit dan data tambahan yang diperlukan bank.

b. Call visit (kunjungan pihak bank ke tempat usaha Anda).

c. Call report (laporan kunjungan)

4. Analisa Lanjutan oleh Bank

a. Analisa Keuangan menyangkut:

- Likuiditas, kemampuan prototype usaha dalam membayar utang yang jatuh tempo.

- Leverage, mengukur seberapa besar asset calon debitur yang dibiayai oleh bank (kreditur). Kalkulasi ini dapat dilihat melalui komparasi total utang yang dimiliki dengan modal sendiri, perbandingan total utang dengan modal sendiri, dan perbandingan antara pendapatan bersih dengan bunga yang harus dibayar.

- Aktivitas usaha, dinilai oleh bank melalui perbandingan pembayaran yang diterima dengan persediaan barang, perbandingan-perbandingan penjualan dengan persediaan total asset, serta perputaran modal kerja dalam setahun.

- Profitabilitas atau kemampuan menghasilkan keuntungan, diukur melalui perbandingan laba bersih dengan total asset, serta perbandingan laba bersih dengan modal sendiri.

b. Analisa Usaha/industri

c. Analisa Manajemen

d. Analisa Yuridis Usaha

e. Analisa Karakter

f. Analisa Jaminan

5. Persetujuan/Penolakan Kredit

Setelah melakukan analisa-analisa tersebut diatas, bank akan menyetujui atau menolak permohonan kredit Anda. Jika bank



menyetujuinya, maka Anda (calon debitur) akan memperoleh offering letter (surat persetujuan prinsip bersyarat) dari bank yang bersangkutan.

6. Pengikatan/Perjanjian Kredit

Bila Anda (calon debitur) setuju atas persyaratan yang termuat dalam offering letter, maka akan dilanjutkan dengan pengikatan pembiayaan (kredit) dan jaminan.

7. Pencairan Kredit (Pembiayaan)

Setelah offering letter yang dilanjutkan dengan pengikatan/perjanjian kredit (utangpiutang) maka proses selanjutnya adalah pencairan dana. Tiap bank mempunyai kebijakan berbeda. Seperti Bank Muamalat, Anda tidak akan diberi uang dalam bentuk cash, tetapi barang yang Anda butuhkan sesuai dengan usaha Anda. Pemilihan produsen atau pedagang yang menjual diatur dalam kesepakatan antara debitur dan kreditur.

8. Monitoring

Bank akan melakukan monitoring (pengawasan) terhadap usaha Anda agar dapat berjalan secara sustainable (berkesinambungan) dan meningkat menjadi besar. Sistem monitoring yang dijalankan sesuai kebijakan masing-masing bank. Biasanya, sifatnya timbal balik, Anda membuat laporan kegiatan usaha, dan pihak perbankan akan mendatangi usaha Anda.

9. Pelunasan Utang

Hutang yang Anda peroleh dari bank, mempunyai hak untuk dibayar. Buatlah budget anggaran setiap bulan dari penyisihan laba usaha Anda.



B. Penilaian atau Analisa Kredit

Penilaian atau analisis kredit adalah semacam studi kelayakan (*feasibility Study*) atas perusahaan pemohon kredit. Penilaian kredit adalah Suatu kegiatan pemeriksaan, penelitian, dan analisa terhadap kelengkapan, keabsahan, dan kelayakan berkas/surat/data permohonan kredit calon debitur hingga dikeluarkannya suatu keputusan apakah kredit tersebut diterima atau ditolak.

Yang dimaksud dengan analisa kredit adalah pekerjaan yang meliputi:

1. Mempersiapkan pekerjaan-pekerjaan penguraian dari segala aspek, baik keuangan maupun non keuangan untuk mengetahui kemungkinan dapat/tidak dapat dipertimbangkan suatu permohonan kredit.
2. Menyusun laporan analisis yang diperlukan, yang berisi penguraian dan kesimpulan serta penyajian alternatif-alternatif sebagai bahan pertimbangan untuk pengambilan keputusan pimpinan dari permohonan kredit nasabah.

Dari Pengertian tersebut dapat disimpulkan, pengertian penilaian atau analisis kredit adalah Suatu kegiatan analisa/penilaian berkas/data dan juga berbagai aspek yang mendukung yang diajukan oleh pemohon kredit, sebagai dasar pertimbangan pengambilan keputusan apakah permohonan kredit tersebut diterima atau ditolak.

Pertimbangan Analisa Kredit

Dalam pelaksanaan penilaian kredit, bank harus selalu mempertimbangkan berbagai hal yang terkait, agar kredit yang



akan dipinjamkan dapat memiliki manfaat dan tidak merugikan bank maupun debitur di masa depan. Bank harus selalu mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Keamanan kredit (safety), artinya harus benar-benar diyakini bahwa kredit tersebut dapat dilunasi kembali.
2. Terarahnya tujuan penggunaan kredit (suitability), yaitu bahwa kredit akan digunakan untuk tujuan yang sejalan dengan kepentingan masyarakat/sekurang-kurangnya tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku.
3. Menguntungkan (profitable), baik bagi bank berupa penghasilan bunga maupun bagi nasabah, yaitu berupa keuntungan dan makin berkembangnya usaha.

Fungsi Analisa Kredit

Kegiatan analisa kredit memiliki arti penting bagi bank, karena bank akan memiliki jaminan yang memadai selama kredit diberikan. fungsi analisa kredit adalah:

1. Sebagai dasar bagi bank dalam menentukan tingkat suku bunga kredit dan jaminan yang disyaratkan untuk dipenuhi nasabah,
2. Sarana untuk pengendalian resiko yang akan dihadapi bank,
3. Syarat kredit dan sarana untuk struktur, jumlah kredit, jangka waktu kredit, sifa kredit, tujuan kredit, dan sebagainya,

- 
4. Sebagai bahan pertimbangan pimpinan/direksi bank dalam proses pengambilan keputusan,
 5. Sebagai alat informasi yang diperlukan untuk evaluasi kredit.

Aspek Penilaian Analisis Kredit

Dalam menilai atau menganalisis suatu permohonan kredit perlu dibahas berbagai aspek yang menyangkut keadaan usaha pemohon kredit. Pembahasan ini pada dasarnya adalah untuk meneliti apakah pemohon memenuhi Prinsip 5C atau tidak yang kemudian menjadi pertimbangan bank untuk menentukan kelayakan pemohon kredit memperoleh kredit atau tidak, dengan perkataan lain apakah permohonan kredit tersebut feasible dalam arti andaikata kredit diberikan, maka usahanya akan berkembang baik dan mampu mengembalikan kredit, baik pokok maupun bunga dalam jangka waktu yang wajar atau sebaliknya.

Aspek-aspek yang perlu dinilai dalam penentuan kelayakan pemberian fasilitas kredit adalah sebagai berikut:

1. Aspek hukum/Yuridis

Dalam aspek ini, tujuannya adalah untuk menilai keaslian dan keabsahan dokumen-dokumen yang diajukan oleh pemohon kredit. Penilaian ini juga dimaksudkan agar jangan sampai dokumen yang diajukan palsu atau dalam kondisi sengketa, sehingga menimbulkan masalah. Penilaian dokumen-dokumen ini dilakukan ke lembaga yang berhak untuk mengeluarkan dokumen tersebut.



2. *Aspek Pemasaran (Marketing)*

Dalam aspek ini dinilai besar kecilnya permintaan terhadap produk yang dihasilkan dan strategi pemasaran yang dilakukan oleh perusahaan, sehingga akan diketahui prospek usaha tersebut sekarang dan dimasa yang akan datang.

3. *Aspek Keuangan*

Analisa aspek ini terhadap perusahaan pemohon kredit sangat menentukan jumlah dari kebutuhan usaha dan juga terpenting untuk menilai kemampuan berkembangnya usaha pada masa mendatang serta untuk menilai kemampuan perusahaan dalam membayar kreditnya.

4. *Aspek Teknis*

Tujuan utama dari analisis ini adalah untuk mengamati perusahaan dari segi fisik serta lingkungannya agar perusahaan tersebut sehat dan produknya mampu bersaing di pasaran dengan masih memperoleh keuntungan yang memadai.

5. *Aspek Manajemen*

Penilaian aspek ini digunakan untuk menilai struktur organisasi perusahaan, sumber daya manusia yang dimiliki serta latar belakang pendidikan dan pengalaman sumber daya manusianya. Pengalaman perusahaan dalam mengelola berbagai proyek yang ada juga menjadi pertimbangan lain.

6. *Aspek Sosial Ekonomi*

Penilaian aspek ini digunakan untuk menganalisis dampak yang ditimbulkan akibat adanya proyek atau usaha pemohon kredit terhadap perekonomian masyarakat dan sosial secara umum.

7. Aspek AMDAL

Merupakan analisis terhadap lingkungan baik darat, laut atau udara, termasuk kesehatan manusia apabila usaha atau proyek pemohon kredit dijalankan. Analisis ini dilakukan secara mendalam sebelum kredit disalurkan, sehingga proyek atau usaha yang dibiayai tidak akan mengalami pencemaran lingkungan disekitarnya.

C. Risiko Kredit

Salah satu tujuan melakukan analisis kredit adalah memperkirakan berapa besar risiko kredit yang akan dihadapi, berdasarkan perkiraan kemampuan dan tendensi dari karakter debitur. Menurut Chorafas (2000 : 1), risiko kredit merupakan kemungkinan pihak lain dalam suatu transaksi, atau menyangkut suatu instrumen keuangan, akan gagal memenuhi kewajibannya sesuai dengan kondisi dan syarat-syarat dari kontrak atau perjanjian yang telah disepakati, karena masalah-masalah seperti kebangkrutan, keadaan yang tidak likuid, dan alasan-alasan lainnya. Schroeck menekankan pada keadaan wanprestasi di pihak debitur, karena perubahan kualitas kredit yang dapat menimbulkan kerugian ekonomis bagi kreditor.

Colquitt menyebutkan bahwa risiko kredit bersumber dari masalah keuangan, bisnis, industri, dan manajemen. Menurut Banks, risiko kredit tidak saja bersumber dari ketidakmampuan, tetapi juga ketidakmauan debitur untuk memenuhi kewajiban keuangan kepada kreditor. Ketidakmauan ini merupakan salah satu bentuk *moral hazard* yang dihadapi bank. Jadi, risiko kredit adalah perkiraan besar kecilnya kemungkinan, atau probabilita,



calon debitur/debitur tidak dapat membayar kembali pinjamannya, berdasarkan perkiraan kemampuan dan tendensi dari karakternya.

Mengukur risiko kredit tidak terlepas dari persepsi, intuisi dan pertimbangan individu, dan karenanya tidak selalu dapat diukur secara matematis. Informasi yang diperlukan tidak semuanya dapat diperoleh, dan tidak selalu berdasarkan informasi yang bersifat faktual, terkadang hanya bersifat perkiraan, baik yang bersifat kualitatif maupun kuantitatif. Namun, sebagian besar dari perkiraan terhadap masa depan ini harus diupayakan agar merupakan ekstrapolasi dari analisis yang menggunakan lebih banyak data kuantitatif yang akurat dan mutakhir, dan dikombinasikan dengan informasi yang bersifat kualitatif. Sebaliknya, untuk mengukur kemauan debitur untuk membayar kewajibannya di masa depan jauh lebih sulit, dan akan lebih banyak menggunakan persepsi dan intuisi yang merupakan penalaran dari karakter dan reputasi debitur ketika mempertimbangkan pemberian kredit/pinjaman.

Untuk memperkecil risiko kredit, *Colquitt* mengatakan, bahwa risiko kredit perlu dikelola dengan menggunakan pendekatan *bottom-up*, semenjak perolehan awal dari suatu transaksi baru. Untuk itu, merupakan hal yang sangat penting bagi para pemroses kredit atau para spesialis yang membidangi kredit memiliki pengetahuan dan pengalaman dalam proses seleksi kredit *ex-ante*; mereka juga perlu memiliki pengalaman dalam memonitoring perkembangan kualitas kredit *ex-post*, yaitu setelah kredit disetujui hingga dilunasi. Selain itu, mereka juga perlu memiliki integritas dan moralitas yang tinggi.

Pada akhirnya, seperti halnya dalam bisnis, orang yang berpengalaman dalam suatu bisnis juga menggunakan nalurnya



dalam memahami besar kecilnya suatu risiko bisnis yang sedang dihadapinya.

D. Masalah Jaminan atau Agunan

Berdasarkan UU Perbankan, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari debitor. Jaminan utama bank adalah keyakinan bank bahwa kredit yang diberikan dapat dibayar kembali oleh calon debitor. Keyakinan ini diperoleh dari penilaian yang saksama tersebut. Agunan dapat berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, dan bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai, atau disebut sebagai agunan tambahan.

Namun, agunan terutama yang bersifat tambahan bukan faktor yang menentukan dalam pembayaran kembali suatu pinjaman, dan bukan pengganti unsur karakter dalam pemberian kredit. Agunan merupakan syarat yang cukup penting untuk dipenuhi, dan mutlak harus diperhatikan dan dipertimbangkan oleh kreditor, tetapi berada pada prioritas secara komparatif lebih rendah kedudukannya dalam menentukan kelayakan suatu kredit. Sumber utama pembayaran kembali suatu pinjaman atau utang adalah berasal dari keberhasilan usaha debitor, yang tercermin dalam arus kas dan dapat direalisasikan, atau feasibilitas usaha yang dapat bertahan sampai utang debitor lunas terbayar, bukan pada penekanan penjualan agunan. Keyakinan bank atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi utangnya merupakan jaminan utama bagi bank.



Penentuan masalah dan kecukupan agunan dalam setiap situasi pemberian pinjaman atau kredit merupakan sesuatu yang bersifat *judgmental*, dan ditentukan pula oleh keyakinan kreditor terhadap kelayakan kredit debitur atau *borrower's creditworthiness*. Pertimbangan mengenai agunan ini merupakan bagian dari prinsip kehati-hatian.

E. Keputusan Kredit

Substansi utama dari proses persetujuan kredit, yang melibatkan banyak pihak dalam struktur organisasi perkreditan suatu bank, adalah untuk meyakinkan bank sebagai suatu institusi bahwa kredit yang akan disetujuinya itu cukup layak untuk diberikan. Cukup layak artinya debitur diyakini akan mampu untuk membayar bunga serta cicilan pokoknya kembali, sehingga kredit tersebut dapat diperkirakan tidak akan mengalami kemacetan.

Kalaupun kemacetan terjadi di kemudian hari, maka bank harus meyakini diri bahwa jaminan tambahan atau agunan yang dimiliki dapat dijadikan sebagai sumber pelunasan kredit yang diberikan. Agunan tambahan ini harus dibahas dalam komite kredit, ditetapkan dan diterima di awal perjanjian kredit; sedangkan nilai dan bentuknya, harus dikaitkan dengan persepsi tingkat risiko kredit yang dihadapi.

Keputusan kredit mengandung unsur moral yang paling besar, karena menyangkut begitu banyak kepentingan orang lain. Menurut Lehrer, keputusan moral adalah keputusan unik, karena harus mempertimbangkan kepentingan orang lain. Orang lain yang tercakup dalam keputusan pemberian kredit dan harus dipertimbangkan begitu banyak. Pihak yang banyak itu mewakili

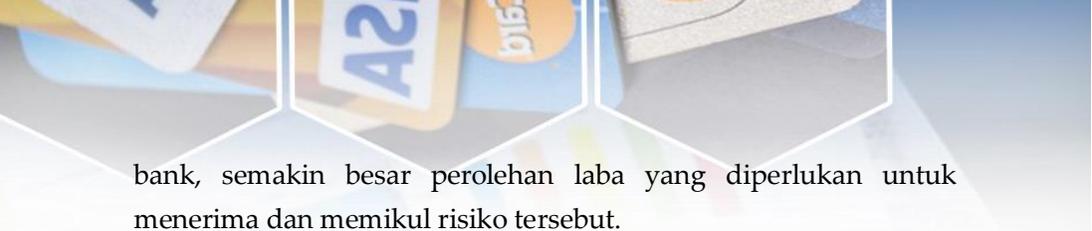


begitu banyak kepentingan baik jangka pendek maupun jangka panjang. Mereka adalah mulai dari masyarakat pemilik dana yang disimpan pada bank, debitor dan calon debitor yang mewakili kepentingan pertumbuhan usaha dan para pekerja dibelakangnya, para *stakeholders* di belakang usaha yang dibiayai, sampai pada para pemilik dan para *stakeholders* yang berkaitan dengan bank itu sendiri, disamping para pegawai dan keluarganya.

Apabila keputusan kredit yang diambil tidak tepat, maka akan berakibat pada timbulnya kredit bermasalah atau NPL, dan seterusnya akan berakibat pula pada kegagalan bank, dan kemudian pada krisis perbankan. Apabila hal ini terjadi, seluruh pihak yang dikemukakan tadi akan merasakan akibat negatifnya.

Pengambilan keputusan kredit ini sangat penting artinya tidak saja bagi kualitas portofolio pinjaman bank bagi institusi pemberi pinjaman, tetapi juga bagi kelanjutan atau kelanggengan usaha bank. Dari segi pemikiran deontologi, pendekatan terhadap masalah etika berporos pada konsep tugas atau *duty*, dan tugas seseorang adalah untuk melakukan apa yang benar secara moral, dan menghindari diri dari yang buruk. Individu pada dasarnya merupakan unit etika, sehingga diperlukan agen yang bermoral.

Oleh karena itu, keputusan kredit sangat tergantung pada individunya, yang akan mengambil keputusan yang benar, dan bermoral karena menyangkut begitu banyak kepentingan orang lain. Dari segi tugas, keputusan kredit merupakan pilihan yang diambil dalam memastikan bahwa suatu risiko kredit dapat diterima atau tidak, dan sekaligus menyelaraskan keseimbangan antara risiko dan perolehan laba, atau *risk and return* dari suatu transaksi perkreditan. Secara teoretis, semakin besar suatu risiko bisnis dalam hal ini risiko kredit sejauh yang dapat diterima oleh



bank, semakin besar perolehan laba yang diperlukan untuk menerima dan memikul risiko tersebut.

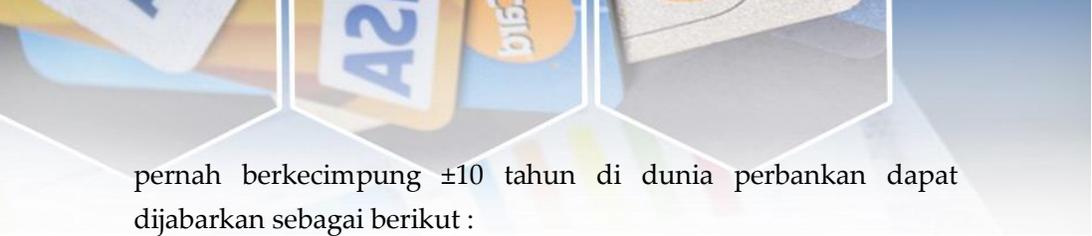
Pertimbangan kredit merupakan proses dari pengolahan seluruh informasi yang terkait dan berinteraksi secara bersamaan meliputi unsur keuangan, ekonomi, dan manajemen. Pada akhirnya, pertimbangan ini merupakan pemilihan keputusan yang terbaik, dan dikaitkan dengan arahan yang harus diikuti. Dalam konteks organisasi bank, arahan ini merupakan ketentuan dari perkreditan yang harus diikuti dan ditaati.

Dengan demikian, apakah keputusan kredit itu benar atau tidak, atau disetujui atau ditolak, harus didukung dengan alasan-alasan yang benar, yang muncul dari hasil analisis yang menggunakan informasi, data dan fakta yang relevan dan mutakhir. Putusan moral bukan berdasarkan suka atau tidak suka, tidak ditentukan oleh emosi atau selera, tetapi lebih memerlukan penalaran yang objektif.

F. Penolakan Permohonan Kredit

Setelah permohonan kredit diajukan serta analisis kredit telah dilaksanakan oleh pegawai bank, dan setelah keputusan permohonan kredit dibuat maka selanjutnya adalah tahap keputusan kredit. Pada saat tahap keputusan kredit dibuat, ada yang disetujui dalam permohonan kredit yang diajukan kepada bank namun ada juga yang permohonan kredit ditolak. Adapun penolakan permohonan kredit ini dilandasi oleh prosedur perkreditan yang dibuat oleh manajemen suatu bank dalam mengantisipasi timbulnya risiko kredit yang besar.

Adapun beberapa alasan permohonan kredit yang diajukan oleh nasabah kepada bank ditolak, dari pengalaman penulis yang



pernah berkecimpung ±10 tahun di dunia perbankan dapat dijabarkan sebagai berikut :

1) Validitas data, informasi dan dokumen.

Setiap pengajuan kredit, nasabah diminta menuliskan data diri, data pekerjaan dan data referensi beserta nomor telepon yang bisa dihubungi. Serta melengkapi persyaratan dokumen kredit sesuai profesi calon nasabah, pegawai/ karyawan, wiraswasta atau professional.

Pihak perusahaan pembiayaan atau institusi keuangan lainnya akan melakukan verifikasi dan survey ketika permohonan kredit anda akan disetujui. Pastikan data yang anda berikan itu valid dan nomor telpon yang anda tuliskan bisa dihubungi. Begitu juga dengan dokumen kredit yang anda berikan itu bukan dokumen palsu.

Sebagai contoh, nomor telpon tidak bisa dihubungi setelah dicoba berkali-kali dihubungi oleh pihak multifinance atau bank, alamat rumah/ kantor/ usaha yang dikelirui, tidak sesuai dengan data yang ditulis di formulir aplikasi, ketidaksesuaian jumlah penghasilan yang tercantum di slip gajo / surat keterangan penghasilan dengan hasil verifikasi ke pihak HRD. Anda tidak bekerja di perusahaan yang anda tulis di formulir aplikasi, adanya unsur pemalsuan / penipuan data dan dokumen.

Kalau kondisinya seperti diatas, artinya sudah pasti pengajuan kredit anda ditolak, jadi pastikan semua data, informasi dan dokumen yang anda berikan benar adanya, tidak manipulatif.

2) Dokumen Kredit Tidak Terbaca



Pastikan semua dokumen kredit yang diminta oleh pihak bank telah anda berikan, dan hasil fotokopi dokumen tersebut bisa dibaca dengan jelas.

Proses pengajuan kredit tidak akan berlanjut, jika dokumen kredit yang anda berikan tidak terbaca jelas.

3) Masa kerja atau lamanya usaha berjalan

Status karyawan masih dalam percobaan, atau masa kerja kontrak kerja anda lebih rendah dibandingkan tenor kredit yang diajukan, dan belum ada kepastian perpanjangan kontrak baru, ataupun usaha anda baru berjalan dengan masa kurang dari 1 atau 2 tahun, berpengaruh terhadap kepastian kredit untuk disetujui.

4) Kemampuan bayar (penghasilan) vs Pinjaman / cicilan kredit.

Pagu kredit yang akan diberikan oleh suatu bank akan disesuaikan dengan kondisi keuangan nasabah. Terutama dilihat dari berapa besar penghasilan anda dan kemampuan anda membayar angsuran kredit. Begitu juga jika anda sebelumnya juga sudah memiliki cicilan kredit ditempat lain.

Umumnya, jika total cicilan kredit anda tidak melebihi 30% dari penghasilan anda, maka pinjaman anda kemungkinan besar untuk disetujui. Jika jumlah pinjaman yang anda ajukan terlalu besar dari penghasilan anda, maka pihak suatu bank akan menolak permohonan kredit tersebut. Kecuali jika anda bisa membuktikan anda mempunyai penghasilan / pendapatan lain dari pekerjaan / usaha sampingan, dengan income yang memadai.

5) Utang atau tagihan lainnya.

Pertimbangan lainnya yang menjadi ukuran bagi pihak bank adalah jika anda memiliki tagihan kartu kredit, cicilan kredit di



bank lainnya, termasuk juga tagihan listrik / PAM/ Telepon. Jika semua tagihan atau utang lainnya tersebut dibayar dengan disiplin dan tepat waktu, pengajuan kredit anda lebih mudah untuk disetujui.

6) Faktor risiko Pada Suatu Profesi

Ada beberapa profesi yang dianggap beresiko tinggi serta sulit untuk mendapatkan kucuran kredit. Akibatnya bank berhati-hati dalam memberikan pinjaman / kredit.

Contoh : pekerja seni yang tidak memiliki penghasilan tetap, atau profesi dengan tingkat

G. Persetujuan Pemberian Kredit

CONTOH SURAT PERJANJIAN PEMBERIAN KREDIT PERJANJIAN KREDIT

Yang bertanda tangan di bawah ini :

- I. ----- dalam hal ini bertindak dalam kedudukan selaku (----- *jabatan* -----) dari PT. Bank (----- *nama Bank* -----), Kantor Cabang Utama ----- oleh karena itu bertindak untuk dan atas nama PT. Bank (----- *nama Bank* -----), berkedudukan di -----.

- II. -----, swasta, bertempat tinggal di (----- *alamat lengkap* -----) dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri, selanjutnya disebut DEBITOR.
PT. Bank (----- *nama Bank* -----) dan DEBITOR dengan ini telah bersepakat untuk membuat Perjanjian Kredit dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:



Pasal 1 DEFINISI

Untuk keperluan Perjanjian Kredit, setiap istilah di bawah ini mempunyai arti sebagaimana diuraikan di bawah ini:

Agunan, berarti barang dan/atau hak yang diserahkan oleh DEBITOR maupun oleh pihak lain kepada PT. Bank (----- *nama Bank* -----) yang digunakan untuk menjamin pembayaran kembali dengan tertib dan sebagaimana mestinya Utang yang karena sebab apa pun terutang dan wajib dibayar oleh DEBITOR kepada PT. Bank (----- *nama Bank* -----) berdasarkan Perjanjian Kredit.

Akta Pemberian Jaminan, mempunyai arti sebagaimana didefinisikan dalam ayat 6.1 sub (a) Pasal 6 Perjanjian Kredit.

Batas Waktu Penarikan dan/atau Penggunaan Fasilitas Kredit, berarti periode penarikan dan/atau penggunaan fasilitas kredit yang diijinkan oleh PT. Bank (----- *nama Bank* -----) kepada DEBITOR.

Dokumen Agunan, berarti dokumen pengikatan atas agunan, baik yang dibuat dalam akta otentik maupun akta di bawah tangan.

Fasilitas Kredit, berarti fasilitas atau fasilitas-fasilitas kredit yang disetujui oleh PT. Bank (----- *nama Bank* -----) untuk diberikan kepada DEBITOR sebagaimana diuraikan dalam Pasal 2 Perjanjian Kredit berdasarkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan Perjanjian Kredit.

Hari Kerja, berarti hari pada waktu kantor cabang PT. Bank (----- *nama Bank* -----) setempat dibuka dan menyelenggarakan pelayanan umum.

Kejadian Kelalaian, berarti setiap tindakan atau peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Perjanjian Kredit.



Lampiran, berarti lampiran atau lampiran-lampiran yang dilekatkan dan merupakan satu kesatuan serta menjadi bagian yang tidak terpisah dari Perjanjian Kredit yang berisi antara lain cara penarikan dan/atau penggunaan serta ketentuan-ketentuan khusus untuk setiap Fasilitas Kredit.

Perjanjian Kredit, berarti perjanjian ini berikut segenap perpanjangan, pengubahan, dan/atau penambahannya.

Penjamin, berarti pihak lain yang mengikatkan diri, guna kepentingan PT. Bank (----- nama Bank -----) untuk menanggung pemenuhan pembayaran kembali dengan tertib dan sebagaimana mestinya Utang manakala DEBITOR lalai memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit.

Tanggal Pembayaran Bunga, berarti tanggal saat DEBITOR wajib melakukan pembayaran bunga sebagaimana ditentukan lebih lanjut dalam Pasal 4.2. Perjanjian Kredit.

Utang, berarti semua jumlah uang yang dari waktu ke waktu terutang oleh DEBITOR kepada PT. Bank (----- nama Bank -----) berdasarkan Perjanjian Kredit, yang meliputi jumlah utang pokok yang timbul sebagai akibat dari penarikan atau penggunaan Fasilitas Kredit, bunga, provisi, denda, biaya, dan/atau kewajiban-kewajiban lain berdasarkan Perjanjian Kredit.

Pasal 2

JUMLAH DAN TUJUAN PENGGUNAAN FASILITAS KREDIT

Ayat 1

Dengan mengindahkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan Perjanjian Kredit, PT. Bank (----- nama Bank -----) menyetujui untuk memberikan Fasilitas Kredit kepada DEBITOR yang terdiri dari:

- 
- a. Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran), dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi [(Rp. -----,00) (*--- jumlah uang dalam huruf ---*)].
- b. Fasilitas Installment Loan, dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi [(Rp. -----,00) (*--- jumlah uang dalam huruf --*)].

Ayat 2

DEBITOR dengan ini telah menyetujui jumlah pemberian Fasilitas Kredit tersebut.

Ayat 3

Fasilitas Kredit tersebut akan digunakan untuk modal kerja. DEBITOR bertanggung jawab mengenai kebenaran atas penggunaan Fasilitas Kredit tersebut.

Pasal 3

BATAS WAKTU PENARIKAN DAN/ATAU PENGUNAAN FASILITAS KREDIT

Ayat 1

Dengan memperhatikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kredit, Batas Waktu Penarikan dan/atau Penggunaan Fasilitas Kredit ditentukan sebagai berikut:

- a. Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran), terhitung sejak tanggal (*--- tanggal, bulan, dan tahun ---*) dan berakhir pada tanggal (*-- tanggal, bulan, dan tahun ---*).
- b. Fasilitas Installment Loan, pada tanggal (*--- tanggal, bulan, dan tahun ---*).

Ayat 2

Setelah Batas Waktu Penarikan dan/atau Penggunaan Fasilitas Kredit sebagaimana diuraikan dalam Pasal 3 ayat 1 tersebut di atas berakhir, PT. Bank (*----- nama Bank -----*) tidak mempunyai



kewajibkan lagi untuk memberikan Fasilitas Kredit kepada DEBITOR.

Ayat 3

DEBITOR dengan ini menyetujui dalam hal Batas Waktu, Penarikan dan/atau Penggunaan Fasilitas Kredit sudah berakhir dan PT. Bank (----- *nama Bank* -----) atas pertimbangannya sendiri telah menyetujui untuk memperpanjang Batas Waktu Penarikan dan/atau Penggunaan Fasilitas Kredit tersebut namun akta Perubahan Perjanjian Kredit mengenai perpanjangan tersebut belum dapat ditandatangani, maka PT. Bank (----- *nama Bank* -----) akan mengirimkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit yang berisi pemberitahuan mengenai Perpanjangan Batas Waktu Penarikan dan/atau Penggunaan Fasilitas Kredit tersebut. Fasilitas Kredit yang ditarik selama batas waktu yang tercantum dalam Surat Persetujuan Pemberian Kredit merupakan Utang yang tunduk pada syarat dan ketentuan dalam Perjanjian Kredit. DEBITOR dengan ini mengikatkan diri (pada waktu dan tempat yang ditetapkan oleh PT. Bank (----- *nama Bank* -----)) untuk menandatangani akta Perubahan Perjanjian Kredit sebagaimana ditentukan oleh PT. Bank (----- *nama Bank* -----) yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit dalam hal DEBITOR tidak menandatangani akta Perubahan Perjanjian Kredit tersebut pada waktu yang ditetapkan oleh PT. Bank (----- *nama Bank* -----), maka PT. Bank (----- *nama Bank* -----) berhak untuk menghentikan atau membatalkan Fasilitas Kredit dan oleh karenanya DEBITOR wajib membayar kembali kepada PT. Bank (----- *nama Bank* -----) seluruh Utang yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit secara seketika dan sekaligus lunas.

Pasal 4

BUNGA DAN PROVISI ATAU KOMISI

Ayat 1

Atas setiap pinjaman uang yang terutang berdasarkan Perjanjian Kredit, DEBITOR wajib membayar bunga sebesar:

- a. [(-----) % (--- jumlah dalam huruf ---)] persen per tahun yang dihitung dari Utang yang timbul dari Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran), untuk Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran).
- b. [(-----) % (--- jumlah dalam huruf ---)] persen per tahun yang dihitung dari jumlah Fasilitas Installment Loan yang telah ditarik dan belum dibayar kembali oleh DEBITOR, untuk Fasilitas Installment Loan.

Ayat 2

Perhitungan bunga dilakukan secara harian atas dasar pembagi tetap [(-----) (----- jumlah dalam huruf -----)] hari dalam setahun dan wajib dibayar lunas kepada PT. Bank (----- nama Bank -----) pada Tanggal Pembayaran Bunga, yaitu:

- a. Setiap tanggal terakhir pada tiap-tiap bulan, untuk Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran) tau jika terdapat perubahan ketentuan mengenai tanggal pembayaran bunga untuk Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran) di PT. Bank (----- nama Bank -----), pada tanggal lain yang akan diberitahukan secara tertulis oleh PT. Bank (----- nama Bank -----) kepada DEBITOR.
- b. Setiap tanggal yang sama dengan tanggal penarikan dari Fasilitas Installment Loan, untuk Fasilitas Installment Loan.

Pembayaran bunga tersebut dapat dilakukan dengan cara mendebet rekening DEBITOR yang ada pada PT. Bank (-----

nama Bank -----) atau dengan cara lain yang disepakati oleh para pihak, dengan ketentuan bahwa:

- a. Tanggal Pembayaran Bunga tidak boleh melampaui tanggal saat Fasilitas Kredit wajib dibayar lunas, dan
- b. Jumlah bunga yang wajib dibayar oleh DEBITOR kepada PT. Bank (----- *nama Bank* -----) akan dihitung sejak tanggal timbulnya jumlah bunga yang terutang sampai dengan tanggal dilunasinya jumlah bunga yang terutang tersebut seluruhnya oleh DEBITOR kepada PT. Bank (----- *nama Bank* -----).

Ayat 3

Besarnya suku bunga tersebut dapat ditinjau kembali oleh PT. Bank (----- *nama Bank* -----) pada setiap saat sesuai dengan perkembangan moneter.

Ayat 4

Atas fasilitas pemberian kredit, DEBITOR wajib membayar provisi atau komisi kepada PT. Bank (----- *nama Bank* -----) sebesar:

- a. [(-----) % (--- *jumlah dalam huruf* ---)] persen per tahun, yang dihitung dari jumlah Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran) yang diberikan untuk Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran).
- b. [(-----) % (--- *jumlah dalam huruf* ---)] persen sekali bayar yang dihitung dari jumlah Fasilitas Installment Loan yang diberikan, untuk Fasilitas Installment Loan.

Provisi tersebut wajib dibayar pada tanggal penandatanganan Perjanjian Kredit atau tanggal lain yang disetujui PT. Bank (----- *nama Bank* -----), dan selanjutnya pada saat penandatanganan Perubahan Perjanjian Kredit mengenai perpanjangan dan/atau penambahan Fasilitas Kredit tersebut.



Ayat 5

Pembayaran provisi atau komisi tersebut dapat dilakukan dengan cara mendebet rekening DEBITOR yang ada pada PT. Bank (----- -- *nama Bank* -----) atau dengan cara lain yang disepakati oleh para pihak.

Ayat 6

Untuk melaksanakan pendebitan atas rekening tersebut, DEBITOR memberi kuasa kepada PT. Bank (----- *nama Bank* -----) sebagaimana diuraikan dalam Pasal 19 ayat 1 Perjanjian Kredit.

Ayat 7

Apabila tanggal Pembayaran Bunga dan/atau tanggal pembayaran provisi atau komisi jatuh pada hari yang bukan merupakan Hari Kerja, maka DEBITOR wajib menyediakan dana dalam rekeningnya pada PT. Bank (----- *nama Bank* -----) untuk keperluan pembayaran bunga atau provisi atau komisi tersebut pada Hari Kerja sebelumnya.

Ayat 8

Apabila Perjanjian Kredit telah ditandatangani namun Fasilitas Kredit tidak digunakan oleh DEBITOR atau Utang menjadi jatuh waktu karena sebab yang tercantum dalam Pasal 14 ayat 3 Perjanjian Kredit atau terjadi kejadian sebagaimana diuraikan dalam Pasal 18 ayat 3 Perjanjian Kredit, maka PT. Bank (----- *nama Bank* -----) tidak berkewajiban untuk membayar kembali kepada DEBITOR provisi yang telah dibayar DEBITOR kepada PT. Bank (----- *nama Bank* -----).

Pasal 5

PEMBUKTIAN UTANG

Pembukuan dan catatan-catatan yang telah dan akan dibuat oleh PT. Bank (----- *nama Bank* -----) merupakan bukti yang

lengkap dan sempurna mengenai Utang dan bukti tersebut akan mengikat DEBITOR, kecuali apabila dapat dibuktikan sebaliknya.

Pasal 6

SYARAT-SYARAT PENARIKAN DAN/ATAU PENGUNAAN FASILITAS KREDIT

Ayat 1

Penarikan dan/atau penggunaan Fasilitas Kredit dapat dilakukan oleh DEBITOR pada setiap Hari Kerja apabila DEBITOR telah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. DEBITOR dan/atau pemberi Agunan telah menandatangani Dokumen Agunan, dan/atau penjamin telah menandatangani akta pengikatan atas jaminan pribadi dan/atau jaminan perusahaan (selanjutnya disebut “Akta Pemberian Jaminan”) dalam bentuk dan isi yang dapat diterima oleh PT. Bank (----- -- *nama Bank* -----) PT. Bank (----- *nama Bank* -----).
- b. DEBITOR telah menyerahkan kepada PT. Bank (----- *nama Bank* -----):
 - Dokumen-dokumen asli kepemilikan Agunan,
 - Fotokopi yang dinyatakan sesuai asli anggaran dasar DEBITOR dan/atau pemberi Agunan dan/atau Penjamin berikut perubahannya (apabila DEBITOR dan/atau pemberi Agunan dan/atau Penjamin berbentuk badan), dan
 - Dokumen lain yang diperlukan PT. Bank (----- *nama Bank* -----), antara lain Nomor Pokok Wajib Pajak, Tanda Daftar Perusahaan, Surat Ijin Usaha.
- c. Tidak ada Kejadian Kelalaian yang berlangsung atau suatu tindakan atau peristiwa yang mengakibatkan timbulnya Kejadian Kelalaian atau suatu tindakan atau peristiwa yang



dengan dilakukannya pemberitahuan atau lewatnya waktu atau keduanya akan merupakan suatu Kejadian Kelalaian.

- d. Hal-hal yang dinyatakan dalam Pernyataan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Perjanjian Kredit adalah benar dan sesuai dengan kenyataannya.

Ayat 2

DEBITOR memenuhi ketentuan-ketentuan khusus mengenai Cara Penarikan dan/atau Cara Penggunaan bagi Fasilitas Kredit tertentu sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Lampiran.

Pasal 7

PEMBAYARAN UTANG

Ayat 1

Pembayaran Utang wajib dilakukan oleh DEBITOR dalam mata uang yang sama dengan Fasilitas Kredit yang diberikan oleh PT. Bank (----- *nama Bank* -----) dan harus sudah efektif diterima oleh PT. Bank (----- *nama Bank* -----) di kantor cabangnya di (----- alamat lengkap kantor -----) selambat-lambatnya pukul {(- -----) (----- *waktu dalam huruf* -----)] waktu setempat.

- a. Pada saat Batas Waktu Penarikan dan/atau Penggunaan Fasilitas Kredit berakhir, untuk Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran).
- b. Sesuai dengan Lampiran Daftar Angsuran untuk Fasilitas Installment Loan.

Ayat 2

Apabila tanggal pembayaran Utang jatuh pada hari yang bukan merupakan Hari Kerja, maka DEBITOR wajib menyediakan dana dalam rekeningnya pada PT. Bank (----- *nama Bank* -----) untuk keperluan pembayaran tersebut pada Hari Kerja sebelumnya.

Ayat 3

Pembayaran Utang yang diterima PT. Bank (----- nama Bank -----) setelah pukul { (-----) (----- waktu dalam huruf -----) } waktu setempat dianggap diterima oleh PT. Bank (----- nama Bank -----) pada Hari Kerja berikutnya.

Pasal 8

DENDA

Ayat 1

Apabila DEBITOR lalai membayar Utang karena sebab apa pun pada tanggal jatuh waktunya, maka DEBITOR wajib membayar denda atas jumlah uang yang lalai dibayar itu terhitung sejak tanggal jumlah tersebut wajib dibayar sampai jumlah tersebut dibayar seluruhnya sebesar [(-----) % (--- jumlah dalam huruf ---)] persen per bulan.

Ayat 2

Perhitungan denda tersebut dilakukan secara harian atas dasar pembagi tetap [(-----) (----- jumlah dalam huruf -----)] hari dalam setahun.

Pasal 9

AGUNAN DAN/ATAU JAMINAN

Untuk menjamin kepastian pembayaran kembali dengan tertib dan sebagaimana mestinya Utang, DEBITOR dan/atau pemberi Agunan dan/atau Penjamin dengan ini menyerahkan Agunan dan/atau jaminan pribadi dan/atau jaminan perusahaan sebagai berikut:

“Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam sertifikat Hak Milik Nomor -----, terletak dalam Provinsi-----, Kotamadya-----, Kecamatan-----, Kelurahan -----,

setempat dikenal sebagai jalan (-----alamat lengkap-----), terdaftar atas nama ----- di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya ----- melalui Kantor Notaris -----, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah -----“

Pasal 10
ASURANSI
Ayat 1

Selama DEBITOR belum membayar lunas Utang atau Batas Waktu Penarikan dan/atau Penggunaan Fasilitas Kredit belum berakhir, maka Agunan yang menurut sifatnya dapat diasuransikan wajib diasuransikan oleh DEBITOR terhadap bahaya kebakaran, kerusakan, kecurian, atau bahaya-bahaya lainnya yang dianggap perlu oleh PT. Bank (----- nama Bank -----), pada perusahaan asuransi yang disetujui oleh PT. Bank (----- nama Bank -----), untuk jumlah dan syarat-syarat yang dianggap baik oleh PT. Bank (----- nama Bank -----), dengan ketentuan bahwa premi asuransi dan biaya lain yang berkenaan dengan penutupan asuransi tersebut wajib ditanggung oleh DEBITOR dan dalam polis, PT. Bank (----- nama Bank -----) ditunjuk sebagai pihak yang berhak untuk menerima segala pembayaran berdasarkan asuransi itu.

Dalam hal DEBITOR lalai mengasuransikan Agunan dan/atau memperpanjang asuransi, maka dengan ini DEBITOR memberi kuasa kepada PT. Bank (----- nama Bank -----), tanpa PT. Bank (----- nama Bank -----) berkewajiban untuk melaksanakannya, untuk mengasuransikan Agunan dan/atau memperpanjang asuransi tersebut atas biaya DEBITOR.



Apabila DEBITOR menghendaki adanya tambahan jenis atau perluasan bahaya-bahaya yang diasuransikan, maka DEBITOR wajib memberitahukan hal tersebut kepada PT. Bank (----- *nama Bank* -----), dengan ketentuan jika DEBITOR tidak memberitahukan hal tersebut, maka resiko atas jenis atau perluasan bahaya-bahaya yang tidak diasuransikan tersebut sepenuhnya menjadi tanggungan DEBITOR.

Ayat 2

Jumlah uang yang diterima PT. Bank (----- *nama Bank* -----) sebagai akibat dari pembayaran asuransi tersebut akan diperhitungkan dengan Utang.

Pasal 11

PERNYATAAN

DEBITOR dengan ini menyatakan dan menjamin PT. Bank (----- *nama Bank* -----) mengenai kebenaran hal-hal sebagai berikut:

1. DEBITOR mempunyai ijin-ijin yang disyaratkan untuk menjalankan usaha-usaha DEBITOR sebagaimana mestinya dan dengan ini berjanji tidak memperpanjang atau memperbaharui ijin-ijin tersebut bilamana telah habis masa berlakunya, apabila hal yang demikian disyaratkan oleh peraturan yang berlaku.
2. Tidak ada suatu perkara perdata, tata usaha negara, tuntutan pajak, penyidikan maupun perkara pidana atau sengketa yang sedang berlangsung, yang mengancam atau dapat menimbulkan akibat terhadap DEBITOR atau harta kekayaan DEBITOR, sehingga mempengaruhi keadaan keuangan atau usaha-usaha DEBITOR atau dapat mengganggu kemampuan DEBITOR untuk melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit.
3. Semua dokumen, data, dan keterangan yang telah diberikan DEBITOR kepada PT. Bank (----- *nama Bank* -----) adalah

benar dan tidak ada dokumen, data, dan keterangan lain yang tidak diberitahukan oleh DEBITOR yang apabila diberikan atau diberitahukan oleh DEBITOR kepada PT. Bank (----- *nama Bank* -----) dapat mempengaruhi keputusan PT. Bank (----- *nama Bank* -----) dalam pemberian fasilitas kredit.

Pasal 12

KEWAJIBAN BAGI DEBITOR

Kecuali apabila PT. Bank (----- *nama Bank* -----) secara tertulis menetapkan lain, DEBITOR wajib untuk:

1. Mentaati semua undang-undang, peraturan pemerintah, kebijakan pemerintah, petunjuk atau instruksi dari pemerintah yang berlaku terhadap DEBITOR.
2. Segera memberitahukan kepada PT. Bank (----- *nama Bank* -----) secara tertulis tentang adanya setiap perkara yang menyangkut DEBITOR, baik perdata, tata usaha negara, tuntutan pajak, penyidikan maupun perkara pidana yang akan mempengaruhi usaha maupun harta kekayaan DEBITOR.
3. Segera memberitahukan kepada PT. Bank (----- *nama Bank* -----) secara tertulis dengan melampirkan dokumen pendukung setiap kali terjadi perubahan anggaran dasar serta perubahan susunan Direksi, Komisaris, dan/atau pemegang saham DEBITOR jika DEBITOR berbentuk badan.
4. Membayar semua biaya yang timbul dan berhubungan dengan pemberian Fasilitas Kredit serta pelaksanaan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan Perjanjian Kredit meskipun Fasilitas Kredit tidak digunakan dan/atau Perjanjian Kredit dibatalkan.
5. Memberikan segala keterangan yang diminta oleh PT. Bank (----- *nama Bank* -----) yang berhubungan dengan pemberian Fasilitas Kredit dan Agunan.

6. Mempertahankan Hak atas Kekayaan Intelektual, antara lain hak cipta, paten dan merek yang telah atau akan dimiliki oleh DEBITOR.
7. Khusus bagi DEBITOR berbentuk Perseroan Terbatas yang mempunyai aktiva sebesar [(Rp. -----,00) (--- jumlah uang dalam huruf ---)] atau lebih wajib menyerahkan laporan keuangan tahunan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Terdaftar yang disetujui oleh PT. Bank (----- nama Bank -----) setiap [(-----) (--- waktu dalam huruf ---)] tahun sekali atau selambat-lambatnya [(-----) (--- waktu dalam huruf ---)] bulan setelah akhir tahun buku.
8. DEBITOR harus segera menandatangani Akta Jual Beli selambat-lambatnya [(-----) (--- waktu dalam huruf ---)] hari setelah proses persil selesai.

Pasal 13

LARANGAN BAGI DEBITOR

Selama DEBITOR belum membayar lunas utang atau Batas Waktu Penarikan dan/atau Penggunaan Fasilitas Kredit belum berakhir, DEBITOR tidak diperkenankan untuk melakukan hal-hal di bawah ini, tanpa persetujuan tertulis dahulu dari PT. Bank (----- nama Bank -----) :

1. Memperoleh pinjaman uang/kredit baru dari pihak lain dan/atau mengikatkan diri sebagai penanggung/penjamin dalam bentuk dan dengan nama apa pun dan/atau mengagunkan harta kekayaan DEBITOR kepada pihak lain.
2. Meminjamkan uang, termasuk tetapi tidak terbatas kepada perusahaan afiliasinya, kecuali dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari.
3. Apabila DEBITOR berbentuk badan :

- 
- a. Melakukan peleburan, penggabungan, pengambilalihan, pembubaran/likuidasi.
 - b. Mengubah status kelembagaan.

Pasal 14

KEJADIAN KELALAIAN

Ayat 1

Satu atau lebih dari tindakan atau peristiwa tersebut di bawah ini merupakan Kejadian Kelalaian.

1. Kelalaian DEBITOR untuk membayar utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.
2. DEBITOR lalai atau tidak memenuhi syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13 atau ketentuan-ketentuan lainnya dalam Perjanjian Kredit dan/atau lalai berdasarkan perjanjian lainnya yang dibuat antara DEBITOR dan PT. Bank (----- *nama Bank* -----) atau pihak lain, baik yang telah ada maupun yang akan dibuat di kemudian hari.
3. Pemberi Agunan dan/atau Penjamin melalaikan kewajibannya berdasarkan dokumen Agunan dan/atau Akta Pemberian Jaminan.
4. Pihak lain yang utangnya dijamin dengan Agunan dan/atau jaminan pribadi dan/atau jaminan perusahaan yang sama dengan Agunan dan/atau jaminan pribadi dan/atau jaminan perusahaan DEBITOR telah dinyatakan lalai oleh PT. Bank (---- *nama Bank* -----).
5. DEBITOR menggunakan Fasilitas Kredit menyimpang dari maksud dan tujuan penggunaannya.
6. Menurut penilaian PT. Bank (----- *nama Bank* -----), keadaan keuangan, bonafiditas dan solvabilitas DEBITOR

- 
- dan/atau Penjamin mundur sedemikian rupa, sehingga mempengaruhi kemampuan DEBITOR dan/atau Penjamin dalam melakukan pembayaran utang.
7. DEBITOR dan/atau pemberi Agunan dan/atau Penjamin mengajukan permohonan pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang atau dinyatakan pailit atau karena sebab apapun tidak berhak lagi untuk mengurus dan menguasai harta kekayaan DEBITOR dan/atau pemberi Agunan dan/atau Penjamin.
 8. Sebagian besar atau seluruh harta kekayaan DEBITOR dan/atau Penjamin disita akibat tersangkut suatu perkara atau sengketa yang secara material dapat mempengaruhi kemampuan DEBITOR dan/atau Penjamin dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau Dokumen Agunan dan/atau Akta Pemberian Jaminan.
 9. Agunan yang diberikan oleh DEBITOR dan/atau Pemberi Agunan musnah, berkurang nilainya atau disita pihak lain baik sebagian atau seluruhnya atau karena sesuatu hal berakhir hak penggunaannya.
 10. Suatu persetujuan yang dibuat oleh DEBITOR dan/atau pemberi Agunan dan/atau Penjamin kepada PT. Bank (----- *nama Bank* -----) atau suatu keterangan atau pernyataan yang diberikan kepada PT. Bank (----- *nama Bank* -----), termasuk tetapi tidak terbatas pada pernyataan yang tercantum dalam Pasal 11 Perjanjian Kredit, atau Agunan yang diserahkan terbukti tidak benar.
 11. DEBITOR dan/atau Penjamin terlibat dalam perkara di pengadilan yang menurut penilaian PT. Bank (----- *nama Bank* -----) dapat mengakibatkan DEBITOR dan/atau Penjamin



wajib membayar ganti rugi dan/atau pembayaran lainnya yang secara material dapat mempengaruhi kemampuan DEBITOR dan/atau Penjamin untuk melakukan pembayaran utang.

12. DEBITOR dan/atau Penjamin melakukan tindakan yang melanggar suatu ketentuan atau peraturan hukum yang berlaku yang dapat mengakibatkan ijin usaha DEBITOR dan/atau Penjamin dicabut dan/atau secara langsung maupun tidak langsung dapat mempengaruhi kemampuan DEBITOR dan/atau Penjamin untuk memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit.
13. DEBITOR dan/atau Penjamin meninggal dunia (dalam hal DEBITOR dan/atau Penjamin bukan berbentuk badan).
14. DEBITOR dan/atau Penjamin dibubarkan atau dilikuidasi (apabila DEBITOR dan/atau Penjamin berbentuk badan).

Ayat 2

Apabila DEBITOR berkewajiban untuk melakukan suatu kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit dalam suatu waktu yang ditetapkan dan DEBITOR lalai melaksanakannya, maka dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian DEBITOR, sehingga tidak diperlukan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari juru sita.

Ayat 3

Jika terjadi kelalaian sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat 1 Perjanjian Kredit, para pihak menyatakan tidak berlaku pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya yang mengatur keharusan untuk mengajukan permohonan pembatalan perjanjian melalui Pengadilan negeri, dan PT. Bank (----- *nama Bank* -----) berhak menyatakan utang menjadi jatuh waktu



dengan seketika dan wajib dibayar sekaligus lunas oleh DEBITOR kepada PT. Bank (----- *nama Bank* -----) tanpa memperhatikan ketentuan Pembayaran Utang sebagaimana ditentukan dalam Pasal 7 Perjanjian Kredit, dengan ketentuan kewajiban-kewajiban DEBITOR yang timbul dari Perjanjian Kredit tetap wajib dipenuhi.

Ayat 4

Jika utang menjadi jatuh waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 3 Perjanjian Kredit, maka PT. Bank (----- *nama Bank* -----) berhak untuk melaksanakan hak-haknya selaku kreditor untuk memperoleh pengembalian Utang dengan jalan pelaksanaan hak-haknya terhadap DEBITOR dan/atau harta kekayaannya, termasuk tetapi tidak terbatas pada pelaksanaan/eksekusi hak-hak PT. Bank (----- *nama Bank* -----) terhadap Agunan dan/atau Penjamin berdasarkan Dokumen Agunan serta Akta Pemberian Jaminan.

Pasal 15

PENGGUNAAN PEMBAYARAN

Ayat 1

Setiap jumlah uang yang diperoleh PT. Bank (----- *nama Bank* -----) dari pembayaran Utang dan/atau karena dilaksanakannya hak-hak PT. Bank (----- *nama Bank* -----) atau Agunan dan/atau atas jaminan pribadi dan/atau jaminan perusahaan yang diberikan oleh DEBITOR dan/atau pemberi Agunan dan/atau Penjamin berdasarkan Perjanjian Kredit, Dokumen Agunan, Akta Pemberian Jaminan, atau dokumen lainnya dan/atau pembayaran asuransi yang diterima PT. Bank (----- *nama Bank* -----) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Perjanjian Kredit dan/atau karena pelaksanaan kompensasi akan digunakan dengan urutan prioritas sebagai berikut :

- 
- Pertama : untuk membayar semua biaya yang dikeluarkan atau dibayar oleh PT. Bank (----- *nama Bank* -----) :
 - dalam melaksanakan tugas-tugas PT. Bank (----- *nama Bank* -----) sehubungan dengan Perjanjian Kredit yang belum dibayar oleh DEBITOR.
 - dalam mengamankan, mengambil alih, memperbaiki, memulihkan, menyimpan, mengangkut ke tempat penjualan dan/atau menjual Agunan atau sebagian daripadanya termasuk ongkos-ongkos Pengadilan, biaya penasihat hukum atau pengacara serta biaya lelang.
 - Kedua : untuk pembayaran lunas seluruh denda yang timbul tetapi belum dibayar DEBITOR kepada PT. Bank (----- *nama Bank* -----) sehubungan dengan Perjanjian Kredit.
 - Ketiga : untuk pembayaran lunas seluruh bunga yang timbul dan/atau provisi yang belum dibayar DEBITOR kepada PT. Bank (----- *nama Bank* -----) sehubungan dengan Perjanjian Kredit.
 - Keempat : untuk pembayaran lunas jumlah utang pokok yang wajib dibayar oleh DEBITOR kepada PT. Bank (----- *nama Bank* -----) sehubungan dengan Perjanjian Kredit.

Ayat 2

Apabila setelah semua kewajiban yang menjadi beban DEBITOR dibayar lunas dan ternyata masih terdapat kelebihan uang, maka PT. Bank (----- *nama Bank* -----) akan menyerahkan kelebihan uang tersebut kepada DEBITOR atau pihak yang berhak atas kelebihan uang tersebut.

Pasal 16

PAJAK

Ayat 1

Semua dan setiap jumlah uang yang wajib dibayar oleh DEBITOR kepada PT. Bank (----- *nama Bank* -----) berdasarkan Perjanjian Kredit, bebas, bersih dan tanpa pengurangan atau pemotongan pajak, pungutan, iuran atau beban berupa apa pun dan berapa pun.

Ayat 2

Jika DEBITOR diwajibkan oleh Undang-Undang atau Peraturan Hukum yang berlaku untuk melakukan pemotongan atau pengurangan atas jumlah uang yang wajib dibayarnya berdasarkan Perjanjian Kredit, maka DEBITOR wajib membayar suatu jumlah tambahan kepada PT. Bank (----- *nama Bank* -----) yang besarnya sedemikian rupa, sehingga setelah dilakukan pemotongan atau pengurangan tersebut PT. Bank (----- *nama Bank* -----) kan menerima dari DEBITOR suatu jumlah yang sama besarnya seakan-akan tidak pernah dilakukan pemotongan atau pengurangan tersebut.

Pasal 17

PERUBAHAN KETENTUAN PERJANJIAN KREDIT

Dalam hal dilakukan perubahan atas ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kredit, maka perubahan dimaksud akan diatur dalam suatu perjanjian atau surat tersendiri yang ditandatangani oleh para pihak, perjanjian atau surat tersebut merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisah dari Perjanjian Kredit.



Pasal 18
LAIN-LAIN

Ayat 1

PT. Bank (----- *nama Bank* -----) berhak, tanpa persetujuan terlebih dahulu dari DEBITOR, memindahkan atau mengalihkan dengan cara apa pun sebagian atau seluruh hak dan/atau kewajiban PT. Bank (----- *nama Bank* -----) dalam memberikan Fasilitas Kredit berdasarkan Perjanjian Kredit kepada lembaga keuangan, Bank atau kreditor lainnya yang pelaksanaannya cukup dengan memberitahukan secara tertulis kepada DEBITOR.

- Untuk keperluan tersebut, DEBITOR sekarang atau nanti pada waktunya, memberi kuasa kepada PT. Bank (----- *nama Bank* -----) untuk memberikan data dan/atau keterangan yang diperlukan kepada lembaga keuangan, Bank atau kreditor lainnya.

Ayat 2

PT. Bank (----- *nama Bank* -----) berhak, tanpa persetujuan terlebih dahulu dari DEBITOR, memblokir/membekukan dan/atau mencairkan dan/atau mendebet dana yang terdapat dalam rekening-rekening DEBITOR pada PT. Bank (----- *nama Bank* -----) dan menggunakan hasilnya untuk diperhitungkan atau dikompensasikan dengan utang dan/atau kewajiban-kewajiban DEBITOR lainnya berdasarkan Perjanjian Kredit dalam hal terjadi Kejadian Kelalaian sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat 1 Perjanjian Kredit. Dalam hal terdapat perbedaan mata uang antara kewajiban DEBITOR dengan mata uang dari dana hasil pencairan/pendebetan rekening-rekening DEBITOR, maka PT. Bank (----- *nama Bank* -----) berhak untuk melakukan konversi terhadap dana hasil pencairan/pendebetan rekening-rekening DEBITOR tersebut berdasarkan nilai tukar (kurs) yang

ditetapkan PT. Bank (----- *nama Bank* -----) pada hari dimana konversi tersebut dilakukan. Resiko atas kerugian yang timbul sehubungan dengan dilakukannya konversi mata uang tersebut dipikul dan menjadi tanggung jawab DEBITOR.

Ayat 3

DEBITOR dengan ini menyetujui tindakan PT. Bank (----- *nama Bank* -----) untuk :

1. Menyesuaikan/mengubah besarnya suku bunga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 Perjanjian Kredit; dan/atau
2. Mewajibkan DEBITOR untuk mengganti biaya-biaya yang diperlukan oleh PT. Bank (----- *nama Bank* -----) dalam melanjutkan atau memelihara pemberian Fasilitas Kredit kepada DEBITOR dan/atau
3. Menunda tanggal penarikan dan/atau penggunaan Fasilitas Kredit yang diajukan oleh DEBITOR; dan/atau
4. Menurunkan jumlah Fasilitas Kredit; dan/atau
5. Mengganti pemberian Fasilitas Kredit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat 1 Perjanjian Kredit dengan mata uang lain yang tersedia pada PT. Bank (----- *nama Bank* -----); dan atau
6. Menghentikan pemberian Fasilitas Kredit.
dalam hal terjadi:
 1. Peningkatan biaya-biaya yang diperlukan PT. Bank (----- *nama Bank* -----) dalam mempertahankan pemberian Fasilitas Kredit kepada DEBITOR sebagai akibat dari pemenuhan peraturan/ketentuan dari Bank Indonesia atau badan pemerintah lainnya, sehingga tingkat suku bunga yang berlaku bagi DEBITOR tidak dapat menutup biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh PT. Bank (----- *nama Bank* -----); dan/atau

- 
2. Terjadi perubahan dalam bidang moneter, keuangan, ekonomi atau politik yang mempengaruhi likuiditas PT. Bank (----- *nama Bank* -----), atau tingkat kolektibilitas DEBITOR, baik pada PT. Bank (----- *nama Bank* -----) maupun pada Bank (-Bank) lain menurun menjadi Kurang Lancar atau Diragukan atau Macet.

Dalam hal PT. Bank (----- *nama Bank* -----) telah melaksanakan hak PT. Bank (----- *nama Bank* -----) tersebut, PT. Bank (----- *nama Bank* -----) akan memberitahukan secara tertulis pelaksanaannya kepada DEBITOR. Surat pemberitahuan tersebut merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisah dari Perjanjian Kredit.

Ayat 4

Kegagalan dan/atau keterlambatan PT. Bank (----- *nama Bank* -----) untuk menggunakan sesuatu hak, kekuasaan, wewenang atau hak istimewanya berdasarkan Perjanjian Kredit tidak berarti bahwa PT. Bank (----- *nama Bank* -----) telah melepaskan hak, kekuasaan, wewenang atau hak istimewa tersebut, demikian juga pelaksanaan semua atau sebagian dari hak, kekuasaan, wewenang atau hak istimewa menurut Perjanjian Kredit, tidak akan menghalangi pelaksanaan selanjutnya dari hak, kekuasaan, wewenang atau hak istimewa tersebut.

Ayat 5

Apabila salah satu atau lebih ketentuan yang terdapat dalam Perjanjian Kredit dinyatakan tidak berlaku atau tidak dapat dilaksanakan oleh Pengadilan yang berwenang atau dianggap bertentangan dengan ketentuan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka ketentuan-ketentuan lainnya yang



tercantum dalam Perjanjian Kredit akan tetap berlaku dan mengikat para pihak.

Ayat 6

Perjanjian Kredit berlaku bagi para pihak dan para pengganti hak masing-masing pihak, dengan ketentuan bahwa DEBITOR tidak berhak memindahkan dan/atau menyerahkan suatu hak dan/atau kewajiban DEBITOR berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau perjanjian lainnya sehubungan dengan Perjanjian Kredit, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PT. Bank (----- *nama Bank* -----).

Ayat 7

Syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Kredit berlaku dan mengikat para pihak sampai dipenuhinya seluruh kewajiban DEBITOR kepada PT. Bank (----- -- *nama Bank* -----) berdasarkan Perjanjian Kredit.

Pasal 19

KUASA

Ayat 1

Untuk keperluan pelaksanaan pembayaran utang sesuai Perjanjian Kredit, dengan ini DEBITOR memberi kuasa dan wewenang kepada PT. Bank (----- *nama Bank* -----) untuk dari waktu ke waktu melaksanakan pendebitan atas dana yang terdapat dalam setiap rekening DEBITOR pada PT. Bank (----- *nama Bank* -----).

Ayat 2

Untuk memastikan ketertiban pembayaran kembali utang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat 2 Perjanjian Kredit, DEBITOR, sekarang ini untuk nanti pada waktunya, memberi kuasa kepada PT. Bank (----- *nama Bank* -----), untuk dan atas



nama DEBITOR, mencairkan dan/atau dengan cara lain mendebet dana yang terdapat dalam setiap rekening DEBITOR pada PT. Bank (----- nama Bank -----).

Ayat 3

Setiap kuasa yang diberikan DEBITOR berdasarkan Perjanjian Kredit merupakan bagian yang tidak terpisah dari Perjanjian Kredit dan oleh karena itu setiap kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dan/atau dibatalkan dengan cara apa pun atau berakhir karena peristiwa apa pun, dan para pihak menyatakan tidak berlaku Pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selama utang berdasarkan Perjanjian Kredit belum lunas seluruhnya.

Pasal 20

KETENTUAN-KETENTUAN KHUSUS

Terhadap Fasilitas Kredit berlaku juga syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Lampiran (-lampiran) yang dari waktu ke waktu akan disesuaikan dengan Fasilitas Kredit yang diberikan PT. Bank (----- nama Bank -----) dan diterima DEBITOR, yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisah dari Perjanjian Kredit.

Pasal 21

YURIDIKSI

Mengenai Perjanjian Kredit dan segala akibat serta pelaksanaannya, PT. Bank (----- nama Bank -----) dan DEBITOR memilih tempat kediaman hukum yang tetap dan tidak berubah di (----- Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri -----) di (----- tempat -----) tanpa mengurangi hak PT. Bank (----- nama Bank -----) untuk menggugat DEBITOR di hadapan pengadilan



lain di dalam wilayah Republik Indonesia berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

Perjanjian Kredit ini dibuat di (----- tempat -----) pada tanggal (--- tanggal, bulan, dan tahun ---).

PT. Bank (----- nama Bank -----)

DEBITOR

[-----]

[-----]



BAB 5

ADMINISTRASI KREDIT

A. Pengertian Administrasi Kredit

Portofolio kredit yang sehat, baik kepada individu / *branch* portofolio maupun bank portofolio, merupakan tujuan yang hendak dicapai oleh suatu bank. Untuk itu, diperlukan suatu alat yang dapat memberikan informasi yang lengkap kepada manajemen. Bankir mengetahui bahwa dalam mengelola suatu bank akan ditemui berbagai jenis risiko antara lain *credit risk*, *interest risk rate*, *delivery risk*, dan *off – balance sheet banking risk*. Sebagai salah satu penunjang dalam mengusahakan kredit yang sehat, penyelenggaraan administrasi kredit dengan tertib, lengkap dan efisien merupakan suatu tuntutan dan kewajiban bagi suatu bank.

Pengertian Administrasi Secara Umum

Kata administrasi dalam bahasa latin disebut *administration*, secara umum dapat diartikan sebagai proses kegiatan tata usaha badan-badan pemerintah / swasta dalam arti yang luas, bukan saja tentang keuangannya tetapi tentang hal-hal penyelenggaraan pimpinan, surat – menyurat perjanjian dan sebagainya.

Teguh Tejo Mulyono dalam bukunya manajemen perkreditan, bahwa administrasi sebagai suatu rangkaian kesatuan kegiatan dari berbagai komponen yang saling berhubungan secara sistematis dalam penyelenggaraan proses kegiatan pengumpulan dan penyajian informasi perkreditan suatu bank sebagai alat dalam



pelaksanaan fungsi-fungsi manajemen bank pada umumnya dan khususnya di bidang perkreditan.

Adapun pengertian komponen diatas yang saling berhubungan adalah manusia baik sebagai pelaksana maupun sebagai brainware, kemudian peralatan-peralatan kerja sebagai hardware dan termasuk perangkat lunak sebagai software, ketiga komponen ini bekerja dalam suatu sistem yang telah dirancang dengan cara yang tertentu.

Administrasi Kredit

Administrasi kredit bertujuan untuk mendukung langkah-langkah pembinaan atau penilaian atas perkembangan kredit yang telah diberikan atau perkembangan usaha nasabah dan pengawas kredit, sehingga kepentingan bank terlindungi.

Setiap tahapan dalam proses pemberian kredit harus diadministrasikan secara tertib, mulai dari tahap permohonan, tahap prakarsa dan analisis kredit, tahap rekomendasi kredit, tahap putusan kredit, tahap pencairan kredit, tahap pembinaan kredit, tahap angsuran sampai pelunasan kredit, tahap penyelamatan kredit bermasalah sampai tahap penghapusbukuan kredit macet harus diadministrasikan secara tertib dalam registernya masing-masing.

Administrasi kredit juga dipergunakan untuk monitoring oleh manajemen. Antara lain monitoring dalam bidang portofolio kredit, monitoring kredit-kredit yang harus dikendalikan, monitoring kolektibilitas kredit, monitoring besarnya aktiva tertimbang menurut resiko, monitoring besarnya risiko dalam setiap industri/sector ekonomi, monitoring usaha-usaha penyelamatan kredit bermasalah.

Dokumentasi Kredit



Dokumentasi kredit adalah seluruh dokumen yang diperlukan dalam rangka pemberian kredit yang merupakan bukti perjanjian/ikatan hukum antara bank dengan nasabah kredit dan bukti kepemilikan barang agunan serta dokumen-dokumen perkreditan lainnya yang merupakan perbuatan hukum atau mempunyai akibat hukum.

Kemudian Mengingat kepentingannya dokumen kredit dapat dibedakan menjadi dokumen pokok dan dokumen pendukung. Dokumen primer merupakan dokumen yang harus dikuasai oleh bank untuk dapat membuktikan kepemilikan asset secara yuridis. Dokumen ini dapat diperoleh dengan cara pemenuhan oleh debitur dibuat oleh bank maupun pihak ketiga. Sedangkan dokumen pendukung adalah semua dokumen kredit diluar dokumen primer. Dokumen ini dapat diperoleh dengan cara pemenuhan oleh nasabah . Dibuat oleh bank maupun dari pihak ketiga.

B. Manfaat Administrasi Kredit

1. Sebagai alat penyelenggaraan kegiatan proses perkreditan baik secara individual maupun secara keseluruhan.
2. Sebagai alat penyelenggaraan sistem dokumentasi perkreditan untuk pelaksanaan fungsi manajemen perkreditan secara khusus.
3. Sebagai pelaksanaan dari sistem pelaporan ataupun sistem informasi manajemen bagi suatu bank. Dan bertugas sebagai penyusun atau penanggung jawab dari manajemen informasi sistem untuk pihak manajemen yang bersangkutan dalam melaksanakan fungsi-fungsi manajemen.

- 
4. Sebagai dasar pelayanan kepada pihak ekstern baik debitur maupun pihak lain yang terkait dalam perkreditan suatu bank.
 5. Untuk penetapan besarnya utang piutang dengan pihak debitur, untuk pelaksanaan pencatatan utang piutang, mutasi keuangan pada masing-masing rekening tersebut dapat dilakukan secara manual ataupun secara computerized.
 6. Untuk dasar pelayanan pada pihak ekstern seperti telah dikemukakan administrasi adalah untuk pelayanan khususnya pada pihak ekstern.

C. Komponen Administrasi Kredit

Untuk melaksanakan kegiatan administrasi kredit serta dalam mewujudkan objektivitasnya maka ada berbagai komponen administrasi perkreditan yang akan terlibat didalamnya. Masing-masing komponen itu antara lain adalah :

1. Brainware

Pengertian brainware disini antara lain pegawai, pejabat, pimpinan yang terlibat dalam administrasi kredit.

2. Komponen Hardware

Komponen hardware adalah data yang digunakan untuk menjalankan administrasi ataupun untuk melancarkan kegiatan administrasi.

3. Komponen Software

Aturan yang terlebih dahulu dituangkan guna mempermudah para petugas atau pegawai dalam menjalankan tugas dan menggunakan perangkat keras tersebut, agar digunakan secara efektif dan efisien.

D. Tahapan Administrasi Kredit

Proses pemberian kredit suatu bank terhadap para nasabahnya dilaksanakan secara bertahap, oleh karena itu pelaksanaan administrasi kredit harus bertaha agar dalam pemberian kredit tersebut tidak kehilangan jejak. Adapun tahap dalam proses administrasi kredit tersebut melalui :

1. Tahap Kredit sebelum kredit dilaksanakan.

Merupakan tahap awal dari prosedur pemberian kredit. Pada kegiatan-kegiatan tahap ini lebih banyak bersifat administrasi dalam artian merupakan tahap pengajuan permohonan kredit dari calon debitur kepada kreditur (bank) untuk mendapatkan penyaluran kredit berdasarkan aspek usaha dan kemampuan keuangannya.

2. Tahap administrasi kredit pada saat proses analisa.

Merupakan tahap kedua dari proses administrasi dalam proses pemberian kredit. Pada tahap ini, kegiatan administrasi meliputi proses analisa / survey yang telah dilakukan oleh petugas bank kepada calon debitur dalam menilai kelayakan baik untuk usaha maupun kemampuan pengembalian angsuran. Selain kelayakan diatas, pada proses ini juga meliputi kelayakan agunan / jaminan yang diagunkan dari calon debitur kepada kreditur (bank) sebagai alat untuk pengaman dari risiko kredit apabila calon debitur tersebut mengalami gagal bayar.

3. Tahap administrasi kredit pada saat ada keputusan kredit

Merupakan tahap ketiga dari proses adminstrasi dalam proses pemberian kredit. Pada tahap ini, merupakan tahap atas persetujuan dan keputusan atas analisa kredit yang telah dilakukan account offircer suatu bank kepada calon debitur.



Pada tahap ini, merupakan tahap yang paling penting dari tahap sebelumnya, untuk dapat diberikan persetujuan atau tidak atas pencairan kredit yang akan disalurkan. Tahap ini merupakan keputusan kredit yang di setujui oleh pimpinan kredit dan kemudian diteruskan kepada pimpinan cabang suatu bank untuk segera dilakukan perintah realisasi kredit dengan dibuatkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SPPK).

4. Tahap administrasi kredit pada saat pembukaan rekening.
Tahap ini merupakan kelanjutan dari tahap administrasi kredit, setelah mendapat keputusan dan persetujuan dari Pimpinan Cabang atas penyaluran kredit kepada Calon debitur. Pada tahap ini, calon debitur diharuskan untuk membuka rekening bank yang akan mencairkan fasilitas kredit tersebut. Guna pembukaan rekening tersebut, adalah agar fasilitas pencairan kredit bisa langsung masuk ke tempat rekening calon debitur tersebut. Hal ini dilakukan agar calon debitur bisa mengangsur pembayarannya melalui rekening tersebut serta agar bisa dilakukan untuk potongan-potongan biaya administrasi dll pada fasilitas kredit yang disalurkan pada nasabah.
5. Tahap administrasi kredit pada saat kredit berjalan
Pada tahap ini merupakan tahap yang panjang dari proses administrasi kredit. Dikatakan demikian, karena pada tahap ini merupakan tahap yang berlaku bagi nasabah selama proses jangka waktu kredit diberikan kepada nasabah. Pada tahap ini juga, merupakan tahap yang dapat digunakan untuk melihat secara langsung itikad baik dari nasabah dalam membayar



angsuran pinjaman sesuai dengan persetujuan kredit antara bank dan nasabah.

6. Tahap administrasi pada tahap pelunasan kredit.

Pada tahap ini merupakan proses tahap akhir dari kegiatan proses administrasi kredit. Pada tahap ini, dilakukan proses pembayaran akhir dari keseluruhan proses angsuran kredit nasabah. Pada tahap ini juga, biasanya nasabah akan mengambil agunan / jaminan yang telah diagunkan oleh nasabah kepada bank.

E. Akuntansi Kredit

Sesuai dengan pengertian kredit yaitu penyediaan uang berdasarkan kesepakatan pinjam meminjam, ini berarti perlu adanya akad atau perjanjian kredit. Perjanjian kredit ini akan mengikat bank dan debitur. Pengikatan tersebut tidak dapat dibatalkan oleh salah satu pihak selama syarat-syarat dipenuhi oleh kedua belah pihak. Bagi bank, pengikatan diri dalam perjanjian kredit berarti sebuah komitmen untuk memberikan kredit kepada debitur.

Pada realisasi kredit, bank akan memungut beban terhadap debitur (yang berarti pendapatan bagi bank). Pendapatan tersebut berasal dari biaya provisi, biaya administrasi, biaya taksasi jaminan, biaya asuransi dan sebagainya. Biaya-biaya ini akan dibebankan pada debitur melalui perkreditan terhadap kredit yang akan direalisasikan. Pengucuran kredit dilakukan sebesar nilai kreditnya.

Contoh:

Tanggal 15 Maret 2006 Nugroho mengajukan permohonan kredit kepada Bank Artha Yogya sebesar Rp150.000.000. Aplikasi kredit disetujui pada tanggal 1 April 2006 dengan jangka waktu 1 tahun, tingkat suku bunga 24%. Debitur dibebani biaya provisi dan komisi 0,5%, bea materai Rp12.000, biaya penggantian barang cetakan Rp20.000, biaya administrasi Rp150.000, biaya notaris dan PPAT Rp300.000, biaya asuransi kredit Rp250.000. Bank memperhitungkan bunga dengan **Sliding Rate**. Pada tanggal tersebut, Nugroho langsung mencairkan kredit sebesar Rp150.000.000 dengan perincian di transfer ke cabang Solo Rp80.000.000, dikreditkan ke rekening Giro Nugroho Rp30.000.000, dan sisanya tunai. Buatlah perhitungan angsuran kreditnya beserta jurnalnya!

⊙ Menghitung besarnya angsuran angsuran pokok:

$$a = \frac{M}{n}$$

$$M = \text{Rp } 150.000.000$$

$$n = 12 \text{ bulan}$$

$$i = 24\% : 12 = 0,02$$

$$a = \frac{150.000.000}{12} = \text{Rp } 12.500.000$$

⊙ Menghitung angsuran bunga:

$$b_1 = M \times i$$

$$b_n = (M - (a \times (n-1)) \times i$$

$$b_2 = (M - a) \times i$$

$$b_1 = 150.000.000 \times 0,02 = \text{Rp } 3.000.000$$

$$b_2 = (150.000.000 - 12.500.000) \times 0,02 = 2.750.000$$

$$b_3 = (150.000.000 - (12.500.000 \times 2) \times 0,02 = 2.500.000$$

Daftar Angsuran dengan Metode **Sliding Rate**

Angsuran						
ke	Bulan	Pokok Pinjaman	Cicilan Pokok	Cicilan Bunga	Angsuran Per Bulan	Saldo Pokok
1	1 Mei' 06	150.000.000	12.500.000	3.000.000	15.500.000	137.500.000
2	1 Juni' 06	137.500.000	12.500.000	2.750.000	15.250.000	125.000.000
3	1 Juli' 06	125.000.000	12.500.000	2.500.000	15.000.000	112.500.000
4	1 Agst '06	112.500.000	12.500.000	2.250.000	14.750.000	100.000.000
5	1 Sep' 06	100.000.000	12.500.000	2.000.000	14.500.000	87.500.000
6	1 Okt' 06	87.500.000	12.500.000	1.750.000	14.250.000	75.000.000
7	1 Nop '06	75.000.000	12.500.000	1.500.000	14.000.000	62.500.000
8	1 Des '06	62.500.000	12.500.000	1.250.000	13.750.000	50.000.000
9	1 Jan' 07	50.000.000	12.500.000	1.000.000	13.500.000	37.500.000
10	1 Feb' 07	37.500.000	12.500.000	750.000	13.250.000	25.000.000
11	1 Mar' 07	25.000.000	12.500.000	500.000	13.000.000	12.500.000
12	1 Apr' 07	12.500.000	12.500.000	250.000	12.750.000	0
					169.500.000	

Jurnal :

Tanggal	Rekening	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
1/4-06	Dr.Kredit Yang Diberikan	150.000.000	
	Cr.RAK Cabang Solo		80.000.000
	Cr.Giro Nugroho		30.000.000

Tanggal	Rekening	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
	Cr.Provisi dan Komisi		1.000.000
	Cr.Persediaan Bea Materai		12.000
	Cr.Biaya Notaris dan PPAT		300.000
	Cr.Pendapatan Administrasi		150.000
	Cr.Persediaan Barang Cetak		20.000
	Cr.Premi Asuransi Kredit		250.000
	Cr.Kas		38.268.000
1/5-06	Dr.Giro Nugroho	15.500.000	
	Cr.Kredit Yang Diberikan		12.500.000
	Cr.Pendapatan Bunga Kredit		3.000.000
1/6-06	Dr.Giro Nugroho	15.250.000	
	Cr.Kredit Yang Diberikan		12.500.000
	Cr.Pendapatan Bunga Kredit		2.750.000



BAB 6

ANALISIS KREDIT

A. Pengertian Analisis Kredit

Analisis kredit atau penilaian kredit dilakukan oleh *account officer* dari suatu bank dan *account officer* tersebut dari sisi level jabatannya merupakan level seksi atau bagian, atau bahkan dapat pula berupa *committee* (tim) yang ditugaskan untuk menganalisis permohonan kredit. Analisis kredit ini dilakukan dengan tujuan agar kredit yang diberikan mencapai sasaran, yaitu aman. Artinya kredit tersebut harus diterima kembali pengembaliannya oleh bank secara tertib, teratur dan tepat waktu, sesuai dengan perjanjian antar bank dengan nasabah sebagai penerima dan pengguna kredit. Selain itu, dengan tujuan terarah, artinya kredit yang diberikan tersebut akan digunakan untuk tujuan seperti yang dimaksud dalam permohonan kredit dan sesuai dengan peraturan dan kesepakatan ketika disyaratkan dalam akad kredit.

Untuk mewujudkan hal diatas, perlu dilakukan persiapan kredit, yaitu dengan mengumpulkan informasi dan data untuk bahan analisis. Kualitas hasil analisis tergantung pada kualitas SDM, data yang diperoleh, dan teknik analisis.

Seorang *account officer* dituntut keterampilannya, baik teknis serta memiliki penguasaan pengetahuan yang bersifat teoritis. Seorang *account officer* yang baik telah terbiasa dengan berbagai borang yang lazim digunakan untuk menganalisis dan mengetahui tentang cara-cara menganalisis, memiliki pengetahuan yang memadai tentang aspek ekonomi, keuangan, manajemen,



hukum, teknis, serta memiliki wawasan yang luas mengenai prinsip-prinsip prosedur perkreditan.

Kualitas data yang bagus dan objektif merupakan hal yang tidak bisa dihindari oleh account officer dalam menghasilkan kualitas kredit yang bagus. Kualitas data tersebut haruslah dapat digunakan sebagai alat untuk menganalisis pengajuan kredit oleh calon debitur yang harus dijamin secara akurat, mutakhir dan dapat dipercaya. Disamping kualitas data tersebut, seorang account officer haruslah menguji kebenaran dan keakuratan data tersebut dengan melakukan survey / kunjungan kepada usaha calon debitur sehingga dari kunjungan dan analisa kredit yang dihasilkan oleh account officer tersebut dapat dihasilkan suatu keputusan dan persetujuan kredit kepada calon debitur.

Teknik analisa kredit yang digunakan oleh account officer haruslah dilakukan secara cermat dan teliti dengan senantiasa berpedoman pada ketentuan yang berlaku dan yang menjadi standar operasional prosedur perkreditan bagi suatu bank. Penilaian setiap permohonan kredit sangat bergantung pada faktor-faktor seperti jenis usaha, karakter nasabah, kemampuan keuangan usaha nasabah serta hal-hal lainnya yang tergolong dalam syarat dan ketentuan pengajuan kredit suatu bank. Seorang account officer selain berpedoman pada hal-hal tersebut diatas, hendaknya memegang prinsip-prinsip kredit yang tertuang dalam prinsip 6 C's, yaitu *Character, Capacity, Capital, Collateral, Conditions Of Economy dan Constrains*. Prinsip-prinsip tersebut merupakan aspek-aspek yang menjadi faktor utama dan pendukung di dalam kegiatan proses perkreditan disamping faktor-faktor yang lain seperti aspek manajemen usaha, marketing, teknik dan keuangan calon debitur.



B. Tujuan Analisis Kredit

Tujuan utama analisis kredit adalah untuk memperoleh keyakinan apakah nasabah mempunyai kemampuan dan kemauan memenuhi kewajibannya kepada pihak pemberi kredit secara tertib, baik pembayaran pokok maupun bunganya, sesuai kesepakatan dengan pihak kreditur.

Analisis kredit juga bertujuan agar kredit yang diberikan dapat mencapai sasaran, yaitu aman dan terarah. Aman dengan pengertian kredit tersebut harus diterima kembali pengembaliannya secara tertib, teratur dan tepat waktu, sesuai perjanjian kredit antara pihak kreditur dan debitur. Sedangkan terarah, artinya kredit yang diberikan tersebut digunakan untuk tujuan seperti yang dimaksud dalam permohonan kredit dan sesuai dengan peraturan dan kesepakatan yang ketika disyaratkan dalam akad kredit.

C. Prinsip –Prinsip Analisa Kredit

Seorang account officer dalam melakukan analisa kredit, haruslah berpegangan dan berpedoman pada prinsip-prinsip analisa kredit. Prinsip-prinsip tersebut biasanya digunakan pada proses analisa kredit serta bisa dijadikan pertimbangan dalam pengambilan keputusan dan persetujuan kredit. Prinsip-prinsip analisa kredit yang lazim dikenal yaitu :

- Prinsip 6 C's
- Prinsip 5P
- Prinsip 3R

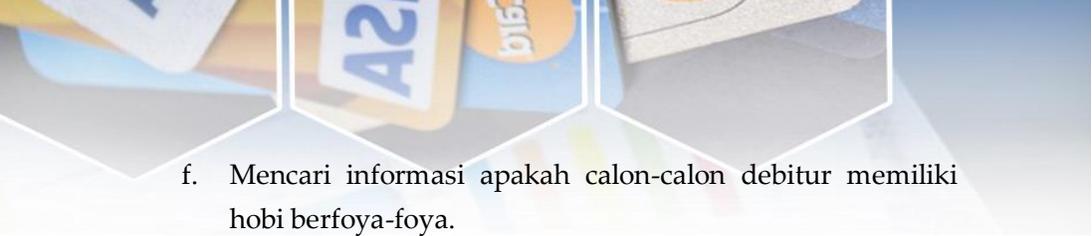
Prinsip 6C'S Analysis

1. Character

Character adalah keadaan, watak, / sifat dari debitur, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Kegunaan dari penilaian kredit terhadap karakter ini adalah untuk mengetahui sejauh mana itikad / kemauan debitur untuk memenuhi kewajibannya dalam melunasi pinjamannya sesuai dengan kesepakatan kredit yang ditetapkan.

Pemberian kredit didasari atas dasar kepercayaan yang berasal dari pihak bank bahwa peminjam mempunyai moral, watak maupun sifat-sifat pribadi yang positif maupun kooperatif. Disamping itu, peminjam mempunyai tanggung jawab, baik dalam kehidupan pribadi sebagai manusia, kehidupannya sebagai anggota masyarakat ataupun dalam menjalankan kegiatan usahanya. Karakter ini merupakan faktor yang dominan sebab walaupun calon debitur tersebut cukup mampu untuk menyelesaikan utangnya, tetapi jika tidak mempunyai itikad baik tentu akan membawa berbagai keseulitan bagi bank di kemudian hari. Sebagai alat untuk memperoleh gambaran tentang karakter dari calon nasabah tersebut, dapat ditempuh melalui upaya antara lain :

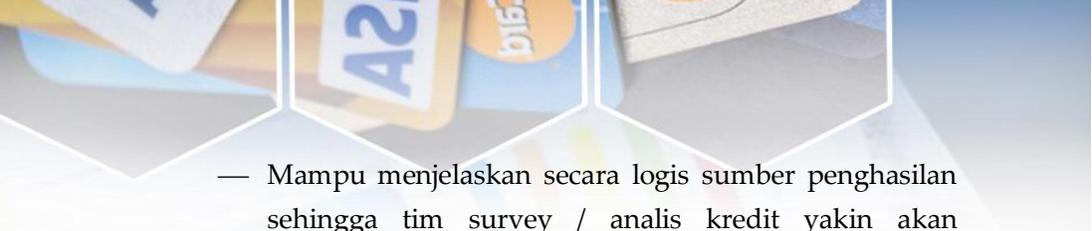
- a. Meneliti riwayat hidup nasabah.
- b. Meneliti reputasi calon nasabah tersebut di lingkungan usahanya.
- c. Meminta *bank to bank information*.
- d. Mencari informasi kepada asosiasi-asosiasi usaha di mana calon debitur tersebut berada.
- e. Mencari informasi apakah calon debitur suka judi



f. Mencari informasi apakah calon-calon debitur memiliki hobi berfoya-foya.

Beberapa parameter yang perlu diperhatikan dalam aspek karakter ini adalah :

- Aspek karakter yang diharapkan dari calon nasabah adalah bertanggung jawab, jujur, terbuka serta tidak ada indikasi negative spekulasi.
- Credit cheking, melakukan verifikasi karakter bisnis calon nasabah dalam berhubungan dengan krediturnya, seperti perusahaan pembiayaan atau bank.
- Trade cheking, melakukan verifikasi karakter bisnis calon nasabah dalam menjalankan bisnisnya, berhubungan dengan customer dan supplier.
- Usia, semakin bertambah usai umumnya semakin bertanggung jawab.
- Status menikah, harmonis, dan punya anak, bila seseorang sudah memiliki tanggungan umumnya tidak cenderung berspekulasi, orang yang bercerai (keluarga tidak harmonis) memiliki risiko yang lebih besar dari yang berstatus single ataupun menikah.
- Lama usaha dan tempat tinggal, calon nasabah yang berniat menipu punya kecenderungan untuk berpindah-pindah tempat, dan semakin lama seseorang tinggal / bekerja disuatu tempat, maka lingkungan akan mengenali karakter calon nasabah dengan baik.
- Sikap tanggung jawab didalam memenuhi kewajiban lainnya terhadap tagihan listrik, telepon, kreditur dan lain-lain.

- 
- Mampu menjelaskan secara logis sumber penghasilan sehingga tim survey / analis kredit yakin akan kemampuan pembayaran angsurannya.

2. Capital

Capital adalah jumlah dana / modal sendiri yang dimiliki oleh calon debitur. Semakin besar modal sendiri dalam perusahaan, tentu semakin tinggi kesungguhan calon debitur dalam menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin dalam memberikan kredit. Kemampuan modal sendiri akan merupakan benteng yang kuat agar tidak mudah mendapat goncangan dari luar, misalnya jika terjadi kenaikan suku bunga, komposisi modal sendiri ini perlu ditingkatkan. Penilaian atas besarnya modal sendiri merupakan hal yang penting mengingat kredit bank hanya sebagai tambahan pembiayaan dan bukan untuk membiayai seluruh modal yang diperlukan.

3. Capacity

Capacity adalah kemampuan yang dimiliki oleh calon nasabah dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan, atau bekerja guna memperoleh penghasilan yang cukup untuk membayar semua angsuran / kewajiban setiap bulan, memenuhi biaya-biaya rutin, biaya hidup sehari-hari pada setiap bulannya.

Yang umum digunakan dalam pengecekan capacity ,seperti DSR, DIR, nilai penghasilan berdasarkan slip gaji / rekening tabungan, nilai omset berdasarkan rekening tabungan / koran, lama bekerja sebagai karyawan, status karyawan tetap / kontrak.



Pengukuran capacity tersebut dapat dilakukan beberapa pendekatan antara lain sebagai berikut :

- a. Pendekatan historis, yaitu menilai past performance, apakah menunjukkan perkembangan yang baik dari waktu ke waktu.
- b. Pendekatan finansial, yaitu menilai latar belakang pendidikan para pengurus.
- c. Pendekatan yuridis, yaitu secara yuridis apakah calon debitur mempunyai kapasitas untuk mewakili badan usaha yang diwakilinya untuk mengadakan perjanjian kredit dengan bank.
- d. Pendekatan manajerial, yaitu menilai sejauh mana kemampuan dan keterampilan nasabah melaksanakan fungsi-fungsi manajemen dalam memimpin perusahaan.
- e. Pendekatan teknis, yaitu untuk menilai sejauh mana kemampuan calon debitur mengelola faktor-faktor produksi, seperti tenaga kerja, sumber bahan baku, peralatan-peralatan/mesin-mesin, administrasi, dan keuangan.

4. Collateral

Collateral adalah barang / objek yang diserahkan oleh nasabah sebagai agunan terhadap kredit yang diterima. Collateral tersebut harus dinilai oleh kreditur untuk mengetahui sejauh mana risiko kewajiban finansial nasabah kepada kreditur. Risiko pemberian kredit dapat dikurangi sebagian / seluruhnya dengan meminta collateral yang baik kepada nasabah.



Penilaian terhadap collateral ini dapat ditinjau dari dua segi sebagai berikut :

- a) Segi ekonomis, yaitu nilai ekonomis dari barang-barang yang akan diagunkan.
- b) Segi yuridis, yaitu apakah agunan tersebut memenuhi syarat-syarat yuridis untuk dipakai sebagai jaminan.

5. **Condition of Economy**

Condition of Economy, yaitu situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada suatu saat yang kemungkinannya mempengaruhi kelancaran perusahaan calon debitur.

Untuk gambaran mengenai hal tersebut diatas, pada faktor ini ada beberapa hal yang mempengaruhi antara lain sebagai berikut :

- a) Keadaan konjungtur
- b) Peraturan pemerintah (pusat dan daerah)
- c) Situasi, politik dan perekonomian dunia.
- d) Keadaan lain yang mempengaruhi pemasaran.

6. **Constraint**

Constraint adalah batasan dan hambatan yang tidak memungkinkan suatu bisnis untuk dilaksanakan pada tempat tertentu, misalkan pendirian suatu usaha pompa bisnis yang disekitarnya banyak bengkel las atau pembakaran batu bata.



Prinsip 5P analysis

1. Party (Golongan)

Yang dimaksud dengan party adalah mencoba menggolongkan calon debitur ke dalam kelompok tertentu menurut character, capacity dan capital-nya, dengan cara penilaian atas ke 3C tersebut.

2. Purpose (Tujuan)

Yang dimaksud dengan purpose adalah tujuan penggunaan kredit yang diajukan, apa tujuan sebenarnya (real purpose) dari kredit tersebut, apakah mempunyai aspek-aspek sosial positif yang luas atau tidak. Bagaimana keterkaitan ke hulu dan keterkaitan ke hilir.Selanjutnya kreditur / pemberi kredit juga harus meneliti apakah kreditnya benar-benar digunakan sesuai tujuan semula.

3. Payment (Sumber Pembayaran)

Setelah diketahui real purpose dari kredit tersebut, maka perlu diestimasi kemungkinan besarnya pendapatan yang akan dihasilkan. Sehingga pihak kreditur dapat menghitung kemampuan dan kekuatan debitur untuk membayar kembali kreditnya, sekaligus dapat ditentukan cara pembayaran dan jangka waktu pengembalian kredit.

4. Profitability (Kemampuan memperoleh laba)

Yang dimaksud profitability disini bukan saja keuntungan yang dicapai oleh debitur saja, juga dinilai dan dihitung keuntungan yang akan didapat oleh kreditur jika memberikan kredit kepada debitur tertentu daripada memberikan kredit kepada debitur lain atau tidak memberikan kredit sama sekali. Misalnya, debitur tertentu lebih sering menggunakan jasa – jasa bank selain kredit dibanding debitur-debitur lainnya.



Disamping kredit,debitur memiliki deposito, sering melakukan kiriman uang dan sebagainya, itu semua akan memberikan keuntungan –keuntungan materiil dan psikologis tersendiri bagi kreditur/bank.

5. Protection (Perlindungan)

Proteksi dimaksudkan untuk mengantisipasi terhadap hal-hal yang tidak diduga sebelumnya, maka kreditur perlu melindungi kredit yang diberikannya dengan cara meminta jaminan / collateral dari debitur, bahkan baik agunan maupun kreditnya diasuransikan.

Prinsip 3 R

1. Returns (Hasil yang dicapai)

Returns artinya penilaian atas hasil yang akan dicapai oleh usaha debitur setelah dibantu dengan pinjaman dari kreditur. Apakah hasil yang dicapai dapat menutupi untuk pengembalian pinjaman serta usaha yang dijalankan debitur terus berkembang atau tidak.

Returns disini bisa juga diartikan keuntungan yang akan diperoleh kreditur terhadap kredit yang diberikan kepada debitur.

2. Repayment (Pembayaran Kembali)

Dalam hal ini, kreditur harus menilai berapa lama usaha debitur dapat membayar kembali pinjamannya sesuai dengan kemampuan membayar kembali (repayment capacity) dan apakah kredit harus diangsur / dicicil atau dilunasi sekaligus diakhir periode.

3. Risk Bearing Ability (Kemampuan untuk menanggung risiko)



Dalam hal ini, kreditur harus mengetahui dan menilai sampai sejauh mana usaha debitur mampu menanggung risiko kegagalan jika terjadi sesuatu yang tidak diinginkan. Dengan memiliki modal yang kuat, usaha debitur biasanya akan lebih kuat juga dalam menghadapi / memenangkan persaingan dengan pihak lain. Disamping itu, kemampuan menanggung risiko dipihak kreditr, yaitu dengan cara meminta jaminan/agunan dari debitur tersebut.

D. Aspek – Aspek Analisa Kredit

1. Aspek Yuridis

Aspek yuridis ini merupakan aspek yang lebih banyak diliputi oleh legalitas berbagai hal dokumen data, seperti legalitas pendirian perusahaan (badan usaha), legalitas usaha, legalitas pengajuan permohonan kredit, dan legalitas barang-barang jaminan.

a. Legalitas Pendirian Perusahaan

Pada aspek ini, digambarkan apakah pendirian perusahaan sudah sah dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang / Peraturan Pemerintah.

Hal yang perlu diteliti dalam analisis legalitas pendirian badan usaha adalah :

- 1) Penelitian apakah nasabah telah memenuhi syarat sebagai subjek hukum.
- 2) Penelitian mengenai keabsahan pendirian perusahaan,sesuai bentuk hukum perusahaan.
- 3) Penelitian apakah ada akta-akta perubahan dari perusahaan berbadan hukum, seperti perubahan



kepemilikan, perubahan pengurus, perubahan modal dan sebagainya.

b. Legalitas Usaha

Pada aspek ini legalitas lebih ditujukan kepada legalitas kegiatan nasabah. Semua izin yang ada harus diteliti kebenaran dan masa berlakunya. Selain itu, harus digambarkan pula apakah kegiatan yang dijalankan dan / atau direncanakan nasabah secara yuridis sudah didukung oleh izin-izin yang sesuai dan sah menurut ketentuan yang berlaku.

Hal-hal yang perlu diteliti meliputi :

- 1) Apakah nasabah telah memiliki izin usaha dari instansi yang berwenang.
- 2) Apakah izin usaha nasabah sesuai dengan kegiatannya usahanya yang tercantum dalam anggaran dasar perusahaan.
- 3) Apakah izin usaha nasabah masih berlaku.

c. Legalitas Pengajuan Permohonan Kredit

Dalam bahasan ini, adalah apakah orang yang mengajukan permohonan kredit adalah orang yang berhak bertindak atas nama perusahaan, dilihat dari ketentuan-ketentuan anggaran dasar perusahaan.

Batasan –batasan dalam legalitas pengajuan permohonan kredit adalah sebagai berikut :

- 1) Untuk Perseroan Terbatas (PT)
 - a) Apabila meminjamkan / mengagunkan harta kekayaan sebagian atau seluruhnya kepada pihak lain, harus terlebih dahulu mendapat persetujuan dewan komisaris perusahaan.

- 
- b) Apabila mengajukan permohonan kredit kepada bank, harus mendapat persetujuan tertulis dewan komisaris.
 - 2) Untuk Perseroan Komanditer
Adakalanya dalam wewenang anggaran dasar perseroan perusahaan komanditer disebutkan bahwa pengajuan permohonan kredit oleh pesero pengurus kepada bank harus mendapat persetujuan dari pesero diam.

d. Legalitas Barang Jaminan

Hal-hal yang harus diperhatikan adalah sebagai berikut :

- 1) Meneliti bukti-bukti kepemilikan barang yang diajukan sebagai jaminan :
 - a) Untuk sertifikat tanah dengan mengecek keabsahannya ke BPN setempat.
 - b) Untuk bangunan, meneliti IMB (Ijin mendirikan bangunan) ke Pemerintah Daerah Setempat.
 - c) Untuk mesin-mesin dengan meneliti faktur pembelian.
 - d) Untuk kendaraan, mengecek BPKB (Bukti Pemilikan Kendaraan Bermotor) ke Kantor polisi daerah setempat.
- 2) Meneliti surat kuasa menjaminkan dari pemilik barang agunan dalam hal barang tersebut bukan milik nasabah / perusahaan sendiri.
- 3) Meneliti status kepemilikan atas agunan, baik agunan utama atau agunan tambahan harus dijelaskan apakah secara yuridis dapat dilaksanakan pengikatan secara notariil.

2. Aspek Pemasaran

Didalam aspek ini, hal yang perlu diketahui adalah seberapa besar kemampuan nasabah dalam memasarkan produk



barang / jasa yang dihasilkan dari kegiatan usahanya baik yang sekarang maupun yang direncanakan.

Faktor-faktor yang perlu diperhatikan pada aspek pemasaran adalah :

- a. Produk atau jasa yang akan dipasarkan.
- b. Penentuan volume atau rencana pemasaran produk.
- c. Menentukan penilaian tentang kebijakan dan strategi Pemasaran Nasabah
- d. Melakukan penilaian terhadap Manajemen Pemasaran Perusahaan Nasabah.
- e. Keadaan pemasaran saat ini.
- f. Prospek pemasaran.
- g. Target pemasaran.

3. Aspek Manajemen dan Organisasi

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, tentunya dibutuhkan pimpinan / manajer yang bertugas mengelola usaha. Persyaratan yang diperlukan bagi seorang manajer berbeda-beda kendatipun pada dasarnya sama, yakni memiliki pengetahuan dan pengalaman yang memadai. Pengetahuan dapat diperoleh dari pendidikan formal dan non-formal, sedangkan pengalaman dapat diperoleh dari praktik. Kombinasi yang baik antara pengetahuan dan keterampilan tersebut menjadikan kompetensi yang memadai.

Sedangkan tentang organisasi, seorang pemilik usaha tentunya tidak bisa berdiri-sendiri untuk mencukupi semua kebutuhan yang terkait dengan pengelolaan usahanya. Maka, secara naluri manusia memerlukan kerjasama dengan orang lain. Kerjasama dengan orang lain dengan cara demikian dinamakan dengan ber-Organisasi. Perkembangan organisasi sejalan dengan tingkat perkembangan kemajuan manusia, sistem



dan teknologi. Dengan demikian, organisasi dapat bersifat kompleks.

4. Aspek Teknis

Ruang lingkup dalam aspek teknis ini adalah menilai apakah barang yang diproduksi nasabah dapat dibuat dengan kualitas yang baik dan dengan biaya produksi yang rendah sehingga laku dijual dan menguntungkan. Dalam ruang lingkup aspek ini dipengaruhi beberapa hal sebagai berikut :

a. Ruang lingkup aspek teknis

Untuk menjalankan usahanya, apa pun sektornya baik ekstraktif, agraris, perdagangan, industri maupun jasa, pasti membutuhkan sarana diantaranya :

- 1) Tanah untuk tempat usahanya.
- 2) Bangunan untuk pabrik, toko, gudang, kantor, rumah makan, dan lain-lain.
- 3) Mesin
- 4) Peralatan penunjang antara lain komputer, kalkulator,
- 5) Cara memperoleh (proses)
- 6) Kebutuhan penunjang antara lain air, listrik, bahan baku.

b. Proses analisis Aspek Teknis

Secara umum penilaian aspek teknis harus mencakup hal-hal berikut :

- 1) Lokasi usaha.

Dalam penilaian yang terkait dengan lokasi usaha ini, apakah lokasi yang ada memenuhi syarat kebutuhan untuk mendukung keberhasilan operasi usaha yang sesuai dengan kegiatan usaha yang bersangkutan,



serta tidak bertentangan dengan agama, moral, sosial dan budaya, dampak lingkungan dll.

2) Sumber daya manusia.

Penilaian diarahkan kepada sifat dan jenis tenaga kerja / ahli yang ada dan dibutuhkan, bagaimana cara pemenuhannya, dari mana sumbernya, sesuaikan tenaga kerja yang ada/ perencanaan pemakaian tenaga kerja baru dengan rencana kerja / produksi dan lain sebagainya.

3) Pengalaman Usaha

Yang dimaksud disini adalah pengalaman dalam mengelola usaha baik di masa lalu, masa sekarang untuk melaksanakan usaha yang sejenis dengan direncanakan dan bagaimana reputasinya di dalam dunia usaha untuk kegiatan / usaha tersebut.

4) Kapasitas Perusahaan, Mesin, dan Proses Produksi yang Sesuai.

Kapasitas disini dimaksudkan sebagai daya atau kemampuan teknis yang dimiliki oleh perusahaan di dalam merealisasikan rencana kerjanya.

5) Pemilihan Mesin dan Peralatan.

Dalam pemilihan ini tentunya harus sudah sesuai dengan karakteristik dari produksi dan berkaitan erat dengan jenis proses produksi yang dipilih dan skala output.

6) Fasilitas Pemeliharaan.

Hal yang harus digambarkan disini adalah ada atau tidaknya fasilitas pemeliharaan yang meliputi nasabah, bagaimana peralatannya, dan lain-lain.



7) Sarana dan Prasarana.

Hal yang dilihat disini adalah apakah sarana dan prasarana serta faktor-faktor produksi yang diperlukan untuk kegiatan usaha yang dilakukan tersebut tersedia secara ekonomis.

5. Aspek Keuangan

Aspek keuangan ini merupakan aspek yang sangat penting dan vital didalam proses pengajuan kredit, meskipun demikian aspek-aspek lainnya juga bisa merupakan aspek yang menentukan.

Penelitian pada aspek keuangan ini lebih menitikberatkan pada batasan-batasan posisi keuangan nasabah, kemampuan penyediaan dana sendiri oleh nasabah, dan kebutuhan pembiayaannya. Disamping itu perhitungan kredit juga masuk di dalam aspek keuangan mengingat kaitannya sangat erat dengan aspek keuangan.

Didalam analisis aspek keuangan ini, perlu dibedakan untuk perusahaan yang telah lama berdiri / beroperasi dengan perusahaan baru. Sumber dana utama untuk menganalisis aspek keuangan ini adalah neraca dan laba / rugi. Oleh karena itu, sebelum menganalisis laporan keuangan tersebut, perlu diteliti apakah neraca dan laba /rugi tersebut telah disusun sesuai dengan prinsip-prinsip Akuntansi Indonesia (PAI).

6. Aspek Jaminan

Salah satu yang digambarkan dalam rangka pemberian kredit perbankan adalah penyerahan jaminan oleh calon nasabah. Jaminan tersebut beraneka ragam jenisnya. Jaminan yang diberikan oleh calon nasabah, biasanya berupa jaminan bergerak (Sepeda motor, mobil, mesin dll) dan jaminan tak



bergerak (tanah, rumah, ruko dll). Jaminan yang diberikan oleh calon nasabah tersebut haruslah diteliti dan dinilai secara baik untuk mendapatkan nilai pasar yang wajar. Nilai pasar wajar yang ditetapkan untuk suatu jaminan merupakan pedoman untuk mengukur kewajarannya terhadap pemberian kredit yang sedang dipertimbangkan apakah sudah cukup memadai atau belum memenuhi persyaratan nilai jaminan yang diterapkan oleh bank.

Penilaian suatu jaminan atau jaminan terkait pada berbagai hal dan memperhatikan kondisi masing-masing jaminan. Akan tetapi, terdapat beberapa hal yang bersifat umum yang dapat digunakan sebagai pedoman bagi bank dalam melaksanakan jaminan itu.

1) Jaminan kredit perbankan

Dalam memberikan gambaran pada hal ini, jaminan kredit perbankan dapat dibedakan atas : a. Jaminan perorangan, b. Jaminan kebendaan. Dengan demikian, jaminan kredit perbankan tidak hanya berasal dari harta kekayaan calon nasabah, tetapi juga dapat berasal dari pihak lain.

2) Jaminan Pihak lain.

Untuk jaminan pihak lain, dapat pula berupa penyerahan benda / barang milik pihak yang bersangkutan, disamping yang berupa jaminan perorangan. Dalam hal jaminan ini, berupa penyerahan suatu benda (barang) milik pihak lain, maka diperlukan kejelasan secara hukum mengenai penyerahan oleh pemilik kepada calon nasabah. Penyerahan tersebut biasanya dapat diberikan surat kuasa penyerahan agunan kepada bank dengan disahkan dari pemilik jaminan tersebut. Hal ini dilakukan agar pihak



bank terhindar dari segala tuntutan hukum, apabila calon nasabah tersebut mengalami wanprestasi atas pengembalian angsuran kepada bank. Disamping itu, pihak lain yang merupakan pemilik jaminan tersebut haruslah ikut juga menandatangani pada perjanjian kredit dihadapan notaris dengan membubuhkan tanda tangan beserta calon nasabah.

3) Fungsi Jaminan Kredit Perbankan.

Salah satu usaha pokok bank adalah memberikan kredit. Kegiatan pokok bank tersebut, tentunya tidak bisa dihindari risiko yang tinggi yang akan berdampak pada kelangsungan hidup operasional suatu bank. Dari kegiatan ini pula (pemberian kredit) merupakan kegiatan utama dalam memperoleh keuntungan sebesar-besarnya bagi suatu bank disamping bank tersebut memperoleh pendapatan tambahan atas kegiatan jasa-jasa bank lainnya. Untuk memitigasi atas risiko kredit yang begitu tinggi, tentunya bank akan mengamankan posisinya terhadap debitur apabila mengalami gagal bayar. Salah satu strategi bank adalah dengan meminta jaminan kepada calon nasabah. Seperti yang telah diuraikan diatas, bahwa jaminan yang diminta oleh bank bisa berupa jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Namun dalam prakteknya, hampir sebagian besar bank melaksanakan proses dengan meminta jaminan berupa kebendaan, baik untuk benda yang bergerak seperti sepeda motor, mobil, mesin, dll dan benda yang tidak bergerak seperti tanah, bangunan rumah tinggal, ruko dll.



Seperti yang telah disampaikan diatas, bahwa jaminan – jaminan yang diberikan oleh nasabah kepada bank tersebut merupakan salah satu pengaman atas pemberian kredit dari bank terhadap calon nasabah apabila nasabah tersebut mengalami gagal bayar. Oleh karena itu, jaminan yang diberikan tersebut hendaknya haruslah bernilai tinggi dari besarnya nilai pinjaman yang diberikan oleh bank kepada nasabah. Untuk mengetahui bahwa jaminan tersebut bernilai tinggi, tentunya pihak bank haruslah melakukan appraisal pada jaminan tersebut. Sehingga dari kegiatan appraisal tersebut, diharapkan pihak bank akan memperoleh nilai pasar yang wajar terhadap jaminan tersebut.

4) Penilaian Jaminan Perorangan

Jaminan perorangan disebut pula *borgotch* atau penanggung utang. Penanggung utang disini adalah persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga guna kepentingan yang berpiutang (bank) mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan yang berutang (nasabah) ketika pihak yang berutang tidak memenuhi kewajibannya. Dalam pemberian jaminan perorangan, tidak ada jaminan berupa kebendaan yang diberikan, namun biasanya berupa ikatan jaminan moril dari pihak pemberi jaminan kepada pihak nasabah. Biasanya bank hanya menerima perjanjian atau surat pernyataan yang ditandatangani oleh pemberi jaminan perorangan atau penanggung. Ada beberapa hal yang perlu diperhatikan, berkaitan dengan jaminan perorangan tersebut antara lain :

- 
- a) Perjanjian pengikatan jaminan perorangan bersifat *accessoir*, artinya perjanjian diadakan berdasarkan perjanjian pokok, oleh karena itu, perjanjian tersebut disebut perjanjian *accessoir*.
 - b) Jaminan perorangan tidak boleh dipersangkakan, tetapi harus dengan pernyataan yang tegas dengan dibubuhkan pada surat pernyataan dengan ditandatangani dihadapan notaris dan bank.
 - c) Pemberian jaminan perorangan atau penanggung mempunyai hak perlakuan yang istimewa. Penanggung tidak diwajibkan untuk membayar kepada yang berpiutang selainnya jika yang berutang lalai, sedangkan benda-benda yang berutang (nasabah) ini harus lebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi utang-utang.
 - d) Jika pemberi jaminan perorangan atau penanggung tersebut melepaskan hak istimewa yang dapat dimilikinya, penanggung tersebut berkewajiban segera memenuhi tagihan yang diajukan kepadanya untuk pelunasan utang nasabah yang dijaminnya.

Pada prakteknya, jaminan perorangan dapat dibedakan atas :

1. Jaminan Pribadi (*personal guarantee*).
2. Jaminan Perusahaan (*Corporate guarantee*).

Jaminan pribadi adalah jaminan perorangan yang diberikan oleh seseorang sebagai pribadi, misalnya tuan Joko memberikan jaminan perorangan dalam rangka pinjaman Tuan Budi kepada Bank Mandiri, Tbk. Tuan Joko tidak menyerahkan barang kepada Bank Mandiri, Tbk



namun hanya menyatakan menjamin pinjaman Tuan Budi kepada Bank Mandiri, Tbk.

Sedangkan, Jaminan Perusahaan adalah jaminan perorangan yang diberikan oleh suatu perusahaan. Jaminan ini biasa diberikan kepada nasabah komersial dimana dalam nominal pinjaman rata-rata diatas 2 milyar. Beberapa dari jaminan perusahaan telah diatur secara tegas melalui suatu ketentuan peraturan perundang-undangan. Seperti *security bonds dan garansi bank*.

5) Penilaian Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan adalah pemberian jaminan yang memberikan hak untuk menguasai, serta memegang dari nasabah kepada bank. Benda / barang yang sering dijadikan jaminan dapat dibedakan atas :

- a. Benda (barang) bergerak
- b. Benda (barang) tidak bergerak.

Dalam melakukan atas penilaian jaminan yang bersifat kebendaan, tentunya berbeda dengan jaminan yang bersifat perorangan. Ada beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam penilaian jaminan kebendaan ini :

a) Legalitas Jaminan

Legalitas jaminan adalah mengenai dokumen (alat) yang membuktikan dan mendukung keabsahan jaminan tersebut, misalnya sertifikat tanah, bukti kepemilikan, izin –izin yang melekat dengan jaminan, dokumen-dokumen yang berkaitan dengan jaminan, dan sebagainya.

b) Legalitas Penguasaan Jaminan



Dalam pengertian disini adalah tentang penguasaan dan kewenangan calon nasabah atau nasabah untuk menjaminkan barang jaminan milik pihak lain kepada bank.

c) Pengikatan Jaminan

Pengikatan jaminan hendaknya secara langsung diikat dan dilakukan oleh lembaga jaminan yang berlaku, misalnya melalui lembaga –lembaga hak tanggungan, hipotek, gadai, atau Fidusia. Jika pengikatan jaminan berupa tanah atau rumah tempat tinggal diikat melalui perjanjian kredit dengan melakukan hak tanggungan. Namun dalam prakteknya, ternyata terdapat beberapa jenis jaminan yang tidak dapat diikat dengan lembaga jaminan. Terhadap jaminan yang demikian hanya diikat dengan akta perjanjian. Sebagai contoh adalah jaminan tagihan, surat-surat berharga, simpanan berupa deposito, buku tabungan dan sebagainya.

6) Hal-hal Penting dalam Penilaian Jaminan.

a) Jaminan Utama

Dalam penilaian jaminan pada jaminan utama, penilaian lebih difokuskan pada pembiayaan yang dilakukan. Karena antara nasabah satu dengan nasabah yang lain dalam memberikan jaminan utama, tentunya akan berbeda satu sama lain. Hal ini dikarenakan sektor pembiayaan / pinjaman yang dicairkan oleh bank tentu berbeda –beda dalam setiap segmen kredit yang dikucurkan. Seperti kredit modal kerja, jaminan utama yang dibiayai oleh bank tentu



akan berbeda dengan jaminan utama pada sektor kredit investasi dan kredit konsumtif.

Kredit Investasi : Jaminan utama yang dibiayai biasanya berupa alat-alat / barang-barang atau yang berkaitan dengan proyek-proyek investasi seperti bangunan pabrik, ruko, kantor, mesin-mesin dll.

Kredit modal kerja : jaminan utama yang dibiayai biasanya berupa stok / bahan baku yang menjadi modal kerja bagi nasabah tersebut dalam menjalankan usahanya.

Kredit Konsumtif : jaminan utama yang dibiayai biasanya berupa SK pengangkatan pegawai tetap perusahaan tersebut serta adanya surat kuasa dari perusahaan. Untuk kredit ini biasanya dilakukan oleh bank, hanya pada perusahaan-perusahaan yang sudah bekerja sama dengan instansi bank, biasanya kerjasama ini lebih banyak dilakukan dalam hal payroll gaji.

b) Jaminan tambahan.

Jaminan tambahan merupakan jaminan pelengkap atas jaminan utama yang akan dibiayai oleh bank kepada nasabah. Jaminan tambahan ini biasanya berupa barang-barang baik bergerak maupun barang tidak bergerak. Dalam penilaian atas jaminan tambahan ini, bank selalu melakukan penilaian atas besarnya nilai jaminan diatas nilai pembiayaan / pinjaman yang diberikan oleh bank kepada nasabah. Rata-rata besarnya nilai jaminan berkisar 110% - 150% dari nilai pembiayaa/



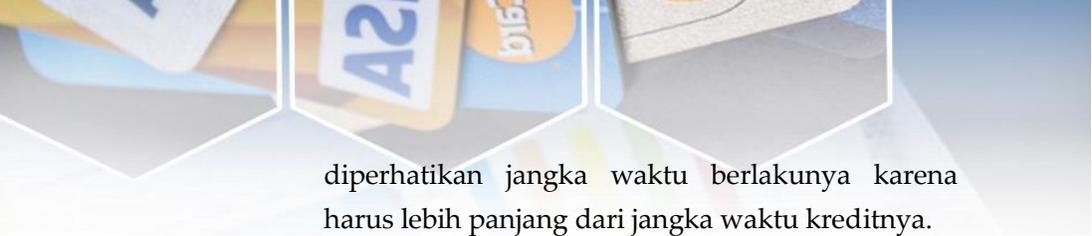
pinjaman, misalnya Tuan Andi mendapatkan pinjaman dari bank A, maka bank A tersebut akan meminta jaminan tambahan sebesar Rp. 150 juta kepada Tuan Andi. Hal ini dilakukan oleh bank sebagai *cover* atau alat pengaman dari nasabah kepada bank apabila nasabah mengalami gagal bayar, maka bank dapat segera menjual / melelang dengan harga yang wajar sehingga dapat mengembalikan pinjaman yang tertunggak.

Dasar penilaian yang dinilai oleh bank, dalam hal ini agar dinilai berdasarkan harga yang realistis dan paling konservatif, adalah setelah mempertimbangkan harga yang disampaikan oleh nasabah, harga pasaran setempat, harga patolan pemerintah daerah setempat, nilai atas dasar PBB (Pajak Bumi dan Bangunan), penilaian appraisal.

Marketabilitas barang jaminan juga perlu diperhatikan oleh bank sehingga apabila kredit menjadi bermasalah, eksekusi barang jaminan tidak akan mengalami kesulitan.

Untuk barang jaminan yang harus disusut, maka harus diadakan penilaian ulang minimal setiap enam bulan sekali.

Perlu diperhatikan juga bahwa agunan yang tidak dapat diikat secara notariil sebagai agunan kredit seperti hak pakai dan hak sewa agar dihindari dan untuk jaminan HGB (Hak Guna Bangunan), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pakai/sewa perlu



diperhatikan jangka waktu berlakunya karena harus lebih panjang dari jangka waktu kreditnya.

7. Aspek Sosial Ekonomi dan Analisis Dampak Lingkungan (AMDAL)

Pada aspek ini, yang perlu menjadi penilaian dalam analisis kredit adalah bagaimana pengaruh perusahaan terhadap sosial ekonomi masyarakat setempat. Hal –hal yang perlu mendapat perhatian dalam aspek ini antara lain :

- a. Kemungkinan penyerapan tenaga kerja.
- b. Apakah proyek tersebut dapat menumbuhkan kehidupan perekonomian masyarakat setempat atau sebaliknya akan mematikan sektor –sektor usaha masyarakat setempat yang ada sudah saat ini.
- c. Apakah proyek tersebut tidak bertentangan dengan adat istiadat dan agama masyarakat setempat.
- d. Dalam hal analisis dampak lingkungan hendaknya harus memperhatikan peraturan / ketentuan pemerintah yang berlaku.

E. Pendekatan – Pendekatan Dalam Analisis Kredit

Didalam melakukan analisis kredit ada beberapa metode pendekatan yang dapat digunakan oleh seorang analisis, adapun beberapa metode pendekatan yang penulis terapkan didalam praktek selama ini yakni meliputi: pendekatan karakter, pendekatan secara jaminan, pendekatan kemampuan membayar kembali dan pendekatan kelayakan usaha.

Berikut penjelasan lebih jauh mengenai beberapa pendekatan yang hanya diterapkan oleh penulis selama ini didalam melakukan analisis kredit:

- 
- **Pendekatan Karakter.** Pendekatan secara karakter ini lebih banyak penulis dasarkan pada adanya iktikad baik dari calon debitur didalam memenuhi apa yang menjadi kewajibannya pada pihak bank, sikap kooperatif yang ditunjukkan serta reputasi selama ini didalam lingkungan bisnisnya. Misalkan pengajuan kredit pemilikan rumah (KPR) oleh salah satu pemimpin tertinggi Bank BUMN, selain faktor jaminan, penekanan utama yang penulis garis bawahi dan menjadi titik kritis adalah reputasi dari calon debitur tersebut. Masih berkaitan dengan masalah karakter bilamana suatu usaha yang dikelola oleh calon debitur cukup menguntungkan sedangkan sikap koopereatif yang ditunjukkan oleh manajemen dinilai kurang (tidak terbuka dalam memberikan keterangan mengenai kinerja usaha yang dijalankan), berbohong, sulit dimintai data dan berbelit-belit maka serta merta hal ini menjadi faktor penguat bgi penulis didalam menolak pengajuan kreditnya.
 - **Pendekatan Jaminan.** Dalam pendekatan ini, nilai jaminan khususnya *fix asset* harus dapat mengcover kredit yang akan diberikan sesuai dengan SOP/*Corporate Policy* namun demikian tidaklah menutup kemungkinan sepanjang proyek usaha maupun kemampuan membayar kembali dinilai jelas serta aman maka kekurangan daripada *fix asset* tersebut perlu dimintakan pesetujuan lebih lanjut kepada pejabat pemutus kredit
 - **Pendekatan Kemampuan Membayar.** Dalam hal pendekatan terhadap kemampuan membayar ini, penulis mendasarkan penilaiannya atas **cashflow** dari calon debitur dan pembayaran dari pihak ketiga (**bowheer**). Perlu



dipastikan juga bahwasanya bila sumber pembayarannya kembali ini berasal dari pihak ketiga maka calon debitur harus menyerahkan *Standing Instruction* atas tagihan piutang dari pihak pemberi kerja yang menyatakan bahwa tagihan/piutangnya tersebut dibayarkan langsung kerekening calon debitur di Bank pemberi kredit atau masuk kedalam *escrow account* untuk langsung menurunkan outstandingsnya

- **Pendekatan Kelayakan Usaha.** Pendekatan terhadap kelayakan usaha disini penulis lakukan dalam hal proyek usahanya tersebut jelas dan layak untuk dijalankan serta dijamin pembayarannya kembali, semisal proyek-proyek dari pemerintah, proyek-proyek penyaluran kredit kerjasama dengan departemen-departemen pemerintahan(kredit program Depkeu dan Deptan)
- **Pendekatan Hubungan.** Pada pendekatan ini lebih ditujukan untuk *pricing* nasabah, dan pemberian fasilitas kepada nasabah, misalnya *immediate credit*, pemberian kurs khusus dan lebih didasarkan pada besar kecilnya volume *relationship* antara pihak bank dengan nasabah, misalnya dalam negoisasi pemberian fasilitas lain kepada debitur lama, seperti *pricing product* dan jasa yang diberikan oleh bank.

BAB 7

MONITORING DAN PENGAWASAN KREDIT

A. Pengertian Monitoring dan Pengawasan Kredit

Salah satu fungsi manajemen dalam usaha untuk pengamanan perkreditan yang lebih baik dan efisien guna menghindarkan adanya penyimpangan – penyimpangan dengan cara mematuhi kebijakan perkreditan yang telah ditetapkan serta pemeliharaan data administrasi yang benar. Proses kegiatan perkreditan merupakan suatu proses pembentukan asset bank yang lazim disebut *risk asset*, yang sehat dalam artian *productive dan collectible*.

Oleh karena itu, setiap tahap dari proses kegiatan perkreditan itu harus dimonitor dengan baik untuk mengetahui dimana terjadinya penyimpangan-penyimpangan dan tahap-tahap kegiatan perkreditan secara normal terdiri dari tahapan-tahapan sebagai berikut :

1. Penentuan target market, yaitu penentuan sektor ekonomi atau segmen pasar dan bidang usaha mana yang mendapat perhatian.
2. Analisa Kredit, yaitu usaha untuk mengetahui risiko-risiko yang mungkin menjadi penyebab gagalnya usaha nasabah dan untuk mengetahui kondisi *cash flow* nasabah agar diketahui kemampuan melunasi kreditnya.
3. Penentuan *terms of lending* , yaitu untuk setiap segmen pasar ditentukan syarat-syaratnya *conform* ketentuan otoritas moneter



dan ketentuan –ketentuan bank sehingga memudahkan monitoringnya.

4. Pelaksanaan dokumentasi, yaitu kelengkapan dokumen perkreditan sehingga posisi bank baik dari aspek yuridis maupun dari aspek ekonomis bertambah kuat.
5. Pelaksanaan *disbursement*, yaitu penarikan-penarikan oleh nasabah atas persetujuan dapat terkendali sehingga tujuan *disbursement* tercapai, yaitu aman, terarah, dan produktif.
6. Monitoring Kredit, yaitu pemantauan kredit agar dapat diketahui sedini mungkin deviasi yang terjadi yang akan membawa akibat menurunnya mutu kredit (*uncollectible*) itu dan bank dapat segera menyusun action program untuk memperbaiki kolektibilitas kredit tersebut.
7. Pengawasan kredit, yaitu usaha untuk mengendalikan pelaksanaan kredit oleh bank dan nasabah agar persyaratan dan target yang diasumsikan dapat dipenuhi sebagai dasar persetujuan kredit (*terms of lending*).
8. Reorganisasi kredit, yaitu upaya atau langkah-langkah untuk memperbaiki dan meluruskan deviasi agar tidak timbul kerugian bank. Langkah-langkah tersebut dapat berupa pembinaan, penyehatan, penagihan, dan penyelamatan kredit.

Adapun pengertian dari monitoring kredit adalah “ pemantauan kredit agar dapat diketahui sedini mungkin deviasi yang terjadi yang akan membawa akibat menurunnya mutu kredit (*uncollectible*) itu dan bank dapat segera menyusun action program untuk memperbaiki kolektibilitas kredit tersebut”. Sedangkan pengertian dari Pengawasan Kredit adalah “usaha untuk mengendalikan pelaksanaan kredit oleh bank dan nasabah agar



persyaratan dan target yang diasumsikan dapat dipenuhi sebagai dasar persetujuan kredit (terms of lending)”.

Dengan demikian, monitoring dan pengawasan kredit itu merupakan suatu sistem dalam pengelolaan kredit atau loan management yang dapat berfungsi sebagai penutup kekurangan / kelemahan dalam proses kegiatan perkreditan.

Hasil monitoring dan pengawasan kredit tersebut banyak tergantung pada bentuk organisasi yang dipakai, yaitu apakah unit *banking system*, yang dimana monitoring dan pengawasan kreditnya masih dalam bentuk yang lebih mudah karena head office dan *operation office* masih dalam satu koordinasi ataukah *branch banking system*, yang dimana *head office* dan *branches* sudah membutuhkan koordinasi yang rumit.

B. Fungsi Monitoring dan Pengawasan Kredit

Fungsi monitoring dan pengawasan kredit merupakan alat kendali apakah dalam pemberian kredit telah dilaksanakan sesuai dengan perencanaan maupun ketentuan –ketentuan yang telah ditetapkan di bidang perkredita, yaitu dalam bentuk surat edaran atau peraturan ataupun ketentuan-ketentuan lain yang berlaku secara umum maupun khusus.

Pelaksanaan fungsi pengawasan ini merupakan tanggung jawab setiap level manajemen ataupun setiap individu yang mengelola kegiatan di bidang perkreditan pada masing-masing bank atau cabang. Sehingga pada hakikatnya, kegiatan



pengawasan perkreditan bersifat melekat di dalam organisasi dan prosedur kerja yang ada yang dikelola masing-masing level manajemen / individu tersebut.

Sementara itu, fungsi pengawasan yang dilakukan oleh unit pengawasan eksternal, internal auditor lainnya merupakan sarana untuk melakukan *re-checking* dan dinamisator apakah internal control di bidang perkreditan telah berjalan sebagaimana mestinya.

C. Tujuan atau Sasaran Monitoring dan Pengawasan Kredit

Kredit merupakan faktor dominan dalam struktur asset suatu neraca bank, bahkan sampai saat ini merupakan sumber utama pendapatan bagi sebuah bank komersil sehingga diharapkan dalam setiap tahap pemberian kredit mendapat perhatian agar tujuan dan sasaran kredit dapat tercapai.

Monitoring dan pengawasan kredit diperlukan sebagai upaya peringatan dini (*early warning*) yang mampu mengantisipasi tanda-tanda penyimpangan dari syarat-syarat yang telah disepakati antara debitur dengan bank yang mengakibatkan menurunnya kualitas kredit serta untuk menentukan tingkat kualitas / kolektibilitas yang bersangkutan.

Adapun tujuan dan sasaran dalam monitoring dan pengawasan kredit, adalah sebagai berikut :

1. Sistem/ prosedur dan ketentuan-ketentuan sebagai dasar credit operation dapat dilaksanakan semaksimal mungkin.

- 
2. Penjagaan dan pengamanan kredit sebagai kekayaan bank harus dikelola dengan baik agar tidak timbul risiko yang diakibatkan oleh-oleh penyimpangan-penyimpangan (deviasi) baik oleh nasabah maupun oleh intern bank.
 3. Administrasi dan dokumentasi kredit harus terlaksana sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan sehingga ketelitian, kelengkapan,keaslian dan akurasi dapat menjadi informasi bagi setiap lini manajemen yang terlibat dalam perkreditan.
 4. Efektivitas dan efisiensi meningkat dalam setiap tahap pemberian kredit sehingga perencanaan kredit dapat dilaksanakan dengan baik.
 5. Pembinaan portofolio baik secara individual maupun secara keseluruhan dapat dilakukan sehingga bank mempunyai kualitas aktiva yang produktif dan mendukung menjadi bank yang sehat.

Tujuan monitoring dan pengawasan kredit tersebut bila diperhatikan dengan teliti satu persatu, memiliki saling keterkaitan (interpedensi) sehingga mempermudah untuk mengetahui terjadinya penyimpangan yang menjadi penyebab timbulnya risiko dan kredit yang merugi. Selain itu, monitoring dan pengawasan kredit juga akan memperkuat posisi bank dan nasabah dalam menghadapi risiko-risiko mendatang.

D. Jenis Monitoring dan Proses Pengawasan Kredit

Risiko itu adalah setiap bentuk dan jenis kegiatan, termasuk dalam proses kegiatan perkreditan bank. Hanya saja intensitas



risiko itu berbeda dalam setiap bentuk dan jenis kegiatan. Risiko- risiko itu harus diantisipasi agar pengaruh negatifnya terhadap perkreditan dapat diminimalkan. Tidak ada suatu kredit itu macet secara tiba-tiba bila tahap-tahap dalam proses pemberian kredit diikuti dengan baik. Bila suatu bank telah melakukan monitoring dengan baik, berarti bank tersebut telah menjalankan *early warning system*, dimana deteksi dini dilakukan untuk mengetahui indikasi- indikasi yang merupakan *potential risk* bagi perkreditan bank.

Indikasi- indikasi penyimpangan dapat dideteksi melalui beberapa jenis monitoring. Jenis monitoring yang lebih efisien banyak tergantung pada penggunaan tenaga, waktu, biaya dan risiko yang dihadapi sebab bank akan selalu mempertimbangkan hal tersebut. Indikasi- indikasi tersebut merupakan penyimpangan- penyimpangan atas *terms of lending*, dimana intinya adalah ketentuan otoritas moneter, ketentuan bank, prasyarat / syarat, dan hasil negoisasi antara bank dan nasabah.

1. Monitoring

Maksud bank melakukan monitoring adalah untuk mengetahui secara dini penyimpangan yang terjadi dari kegiatan perkreditan (deviasi) sehingga bank dapat mengambil langkah- langkah secepat mungkin untuk perbaikannya. Namun, bank juga harus memilih jenis monitoring yang akan dipergunakan karena menyangkut masalah biaya dan efisiensi kredit itu sendiri. Adapun monitoring ini akan diklasifikasikan dalam tiga jenis yaitu :

a. *On Desk Monitoring*

On desk monitoring, yaitu pemantauan kredit secara administratif, yakni melalui instrument- instrument administrasi, seperti laporan- laporan, financial statement (neraca, laba rugi, sumber dan penggunaan dana), kelengkapan dokumen, informasi



pihak ketiga. Dan data-data administrasi yang dimonitor oleh bank adalah kegiatan nasabah dan bank sendiri, seperti :

- 1) Anggaran dan neraca kerja perusahaan nasabah.
- 2) Financial statement (neraca, 4R, Sumber / Penggunaan dana)
- 3) Laporan perkembangan perusahaan
- 4) Laporan-laporan produksi/ pembelian, pemasaran/penjualan,persediaan barang, piutang / utang, biaya dan sebagainya.
- 5) Dokumern dan pengikatan Jaminan (utama dan tambahan)
- 6) Plafon dan saldo debit fasilitas kredit serta mutasinya.
- 7) Jenis dan jangka waktu kredit
- 8) Mutu kredit yang tergambar dalam kolektibilitasnya
- 9) *Terms of lending* setiap sektor / bidang usaha.

b. *On site Monitoring*

On site monitoring yaitu, pemantauan kredit itu langsung ke lapangan (nasabah), baik sebagian atau menyeluruh, maupun khusus atas kasus tertentu untuk membuktikan pelaksanaan kebijakan kredit bank, atua secara menyeluruh apakah ada penyimpangan yang terjadi atas *terms of lending* yang disepakati. Pemantauan kredit langsung ke lapangan ini bertujuan untuk mengetahui apakah terjadi ketidaksesuaian antara laporan-laporan dan kondisi fisik dari kegiatan usaha nasabah. Kegiatan menurut administrasi harus sesuai dengan fisiknya kegiatan usaha nasabah tersebut.

c. *Exception Monitoring*

Adalah pemantauan kredit dengan memberikan tekanan kepada hal – hal yang kurang berjalan baik dan hal-hal yang telah berjalan sesuai dengan *terms of lending*, dikurangi intensitasnya.

2. *Warning Signs*

Jarang sekali kredit bermasalah itu terjadinya secara tiba-tiba, tetapi sering penyimpangan itu terjadi secara perlahan-lahan dalam berbagai usaha nasabah sehingga akhirnya berakibat nasabah tidak mampu membayar kembali kreditnya. Antara lain tanda –tanda peringatan atas tidak berjalan baiknya kegiatan usaha atau kredit yang dinikmatinya sebagai berikut :

a. Sinyal dari *Financial Statement*

Financial statement analysis merupakan alat utama untuk mendeteksi kecenderungan menurunnya rasio-rasio keuangan nasabah, seperti :

- 1) Menurunnya posisi cash flow, sering terjadi overdraft, dan masalah sulitnya penagihan utang usaha.
- 2) Lambannya penagihan piutang dagang, lemahnya customer,lemahnya prosedur penagihan dari piutang-piutang sengketa.
- 3) Meningkatnya penjualan kredit, konsekuensinya meningkat pula piutang dagang.
- 4) Meningkatnya persediaan barang sehingga meningkat pula posisi debit pinjamannya.
- 5) Melemahnya inventory turn over.

b. Sinyal dari Nasabah dalam Sikap Bisnisnya

Untuk mendeteksi sinyal-sinyal sikap bisnis nasabah pejabat bank harus mengenal baik bisnis nasabah secara baik, seperti berikut ini :

- 1) Hubungan nasabah dengan mitra usahanya makin menurun.

- 
- 2) Ada kecenderungan nasabah meningkatkan spekulasi / gambling sehingga terjadi peningkatan risiko kredit.
 - 3) Nasabah menurunkan harga barang dan jasa tanpa memperhatikan posisi berada dibawah BEP.
 - 4) Nasabah kehilangan kunci-kunci distribusi barang-barang sehingga menurunkan *market share-nya*.
 - 5) Nasabah kehilangan beberapa customer base, yang mempunyai kondisi keuangan yang sehat.

c. Sinyal dari Sikap Nasabah

Umumnya dalam hubungan pinjam-meminjam, nasabah berkomunikasi lebih mudah dan terbuka tentang bisnis *individual relationship*. Hubungan –hubungan ini menjadi retak / jarang. Ini merupakan indikasi ada masalah. Dalam hal ini, pejabat bank semestinya lebih peka atas perubahan tersebut. Kepekaan itu terutama atas :

- 1) Kesulitan atau masalah keluarga nasabah
- 2) Kontak-kontak telepon dari pejabat bank tidak mendapat reaksi dari nasabah.
- 3) Sakit yang serius dari nasabah atau keluarganya.
- 4) Mengembangkan produk-produk baru di luar *core businessnya*.
- 5) Menjual asset yang terkait dengan kegiatan usaha.

d. Sinyal dari Ekonomi Makro

Sektor bisnis utama cenderung terpengaruh oleh *business cycle*. Bank harus memberikan perhatian terhadap kemampuan nasabah atas siklus dan perubahan bisnis dalam segala bentuk. Prospek usaha nasabah masa mendatang akan sangat terpengaruh performanya atau nasabah mampu mengikuti perubahan tersebut.



Poor loan Quality terus akan lebih dominan yang menjadi penyebab dari kegagalan atau masalah bank.

E. Struktur Pengawasan Kredit

1. Pengawasan Intern

Pengawasan yang baik harus memiliki kemampuan. Dalam arti andal dan dapat menjamin bahwa dalam penyaluran perkreditan dapat dicegah terjadinya penyalahgunaan wewenang oleh berbagai pihak yang dapat merugikan bank dan terjadinya praktik pemberian kredit yang tidak sehat. Penerapan pengendalian intern di bidang perkreditan meliputi berbagai hal sebagai berikut :

a. Division of Duties.

Artinya, adanya pemisahan antara fungsi-fungsi administratif, operasional fungsi penyimpanan, dan dapat juga berupa pembagian tugas dan wewenang berdasarkan tingkat jabatan yang ada. Pemisahan fungsi, tugas, dan wewenang dimaksudkan agar tercapai internal check secara otomatis melalui prosedur kerja yang ada. Selanjutnya, dengan penerapan internal check yang baik melalui pemisahan fungsi, wewenang, dan tugas yang jelas tidak akan terjadi seseorang melaksanakan pekerjaan dari awal sampai selesai tanpa control.

b. Dual Control

Pelaksanaan dual control dalam kegiatan pemberian fasilitas kredit kepada nasabah melekat di dalam pelaksanaan tugas dan tanggung jawab unit-unit terkait berikut ini :

- i. Account officer atau loan officer*
- ii. Account officer Supervisor*
- iii. Branch Manager*

- 
- iv. *Loan Administrator*
 - v. *Unit Accounting Information*
- c. *Joint / Dual Custody*
Joint / Dual Custody merupakan suatu sistem pengamanan penyimpanan file jaminan kredit dengan menggunakan dua kunci pengaman dan formulir checklist.
- d. *Number Controls*
Pengawasan intern dapat dilaksanakan melalui sistem penomoran dokumen pada kegiatan perkredita dengan tujuan untuk memudahkan pengecekan dan menghilangkan peluang tindakan manipulasi.
- e. *Limitation Outside Activities of Bank Personnel*
Aktifitas karyawan di luar pekerjaannya sangat mempengaruhi kinerja dan produktifitasnya dalam melaksanakan tugas. Internal Auditor maupun para pejabat bank dalam memantau kegiatan karyawan di luar pekerjaannya.
- f. *Rotation of Duty Assignment*
Mutasi pejabat bank mempunyai manfaat yang besar, baik bagi pejabat yang bersangkutan maupun bagi bank.
- g. *Independence Balancing*
Sistem akuntansi akan menghasilkan keseimbangan otomatis antara saldo suatu rekening dengan rekening lainnya selama pencatatan, klasifikasi, pelaporan transaksi tersebut dilakukan dengan benar. Setiap petugas harus memastikan bahwa sistem, prosedur, dan proses akuntansi telah berjalan sesuai norma akuntansi, aktif memantau keseimbangan angka-angka pelaporan keuangan, serta lampiran-lampirannya.
2. *Objek Pengawasasn Kredit*



Pemberian kredit yang efektif dan efisien ditujukan untuk menghindari terjadinya penyelewengan dengan cara mematuhi kebijakan perkreditan yang telah ditetapkan. Dalam suatu bank, pejabat yang berwenang memberikan kredit lazimnya adalah :

- a. Direksi
- b. Group Head (General Manager)
- c. Senior Vice President
- d. Area Manager
- e. Senior Credit Officer
- f. Manager
- g. Branch Manager
- h. Account Officer Supervisor
- i. Credit Recovery Supervisor
- j. Loan Administrator Supervisor
- k. Account Officer
- l. Credit Recovery Officer
3. Ruang Lingkup Pengawasan Kredit

Lingkup Pengawasan kredit dapat dibedakan atas sebagai berikut :

- 1) Pengawasan dalam arti sempit, yaitu berupa pengawasan administrative yang mempunyai ruang lingkup untuk mengetahui kebenaran data-data administratif.
- 2) Pengawasan dalam arti luas, yaitu kegiatan pengendalian yang dikenal dengan pengendalian manajemen yang mempunyai ruang lingkup yang lebih luas, yaitu di bidang:
 - *Financial*, yang didalam pelaksanaannya sering disebut financial audit.
 - *Operational*, yang sering disebut operational audit atau performance audit.



— *Management / policy*, yang sering disebut *management audit*.

F. Pelaksanaan Pengawasan Kredit

Proses pengawasan kredit adalah sebagai berikut :

1. Suatu standar baku ditentukan yang landasan utamanya waktu, sehingga bank mudah menentukan mutu kreditnya, yang dikelompokkan dalam kelompok kredit lancar, Dalam Perhatian Khusus, Kurang Lancar, Diragukan dan Macet.
2. Hasil monitoring dan pengawasan kredit dapat menggambarkan actual performance kredit itu sendiri.
3. Actual Performance Kredit dibandingkan dengan standar bank yang sudah ditetapkan / disetujui otoritas moneter, selanjutnya diidentifikasi dan dievaluasi atas deviasi (penyimpangan) yang mungkin terjadi.
4. Setelah diketahui penyimpangan yang terjadi, kemungkinan penyebab kerugian bank atau baru berupa *potential risk* , maka harus dicari alternative pemecahannya (*Problem solving*). Bila pengawasan kredit berjalan sesuai dengan sistemnya, bank dapat mengharapkan akan memperoleh informasi yang cepat, akurat, dan informative tentang performa dari proses kegiatan perkreditan.

G. Teknik Pengawasan Kredit

Teknik pengawasan kredit merupakan pendekatan yang digunakan bank dalam melakukan pengawasan. Beberapa pendekatan yang sering digunakan dalam mendapatkan *loan portfolio* yang sehat bagi bank adalah sebagai berikut :

1. Monitoring Perkreditan



Dalam praktiknya, tidak ada satu sistem pun yang dapat memberikan keterangan lengkap yang dibutuhkan secara otomatis kepada bank. Oleh karena itu, informasi tersebut harus dicari dan dikumpulkan. Informasi yang diperlukan tersebut, diantaranya adalah sebagai berikut :

a) *External Information*

- I. Nasabah diwajibkan menyampaikan laporan secara berkala yang meliputi laporan posisi stok dan piutang, realisasi usaha, laporan keuangan beserta lampirannya.
- II. Inspeksi on the spot ke lokasi usaha nasabah yang tujuannya untuk membandingkan data laporan yang disampaikan nasabah dengan kondisi yang sesungguhnya di proyek yang meliputi perkembangan kemajuan proyek, posisi stok dan piutang, kapasitas produksi normal dan kesibukan di dalam proses produksi.
- III. Laporan akuntan, konsultan, biasanya dilakukan untuk nasabah dengan jumlah besar.

b) *Internal Information (Data Intern Kantor Cabang)*

- I. Teliti apakah laporan realisasi usaha yang disampaikan oleh nasabah sesuai dengan keadaan yang sesungguhnya dan harus mencerminkan aktivitas / mutasi rekeningnya.
- II. Teliti turn over rekening dengan membandingkan debit dan kredit rekening koran pada beberapa bulan berjalan.
- III. Awasi tanggal-tanggal pelunasan apakah dapat dipenuhi oleh nasabah.
- IV. Teliti buku pembantu dan folder nasabah.

- 
- V. Teliti apakah nasabah memenuhi kewajiban pelunasan angsuran dan pembayaran bunga dengan baik atau apakah nasabah tidak menunggak angsuran maupun bunga.
2. *Control by Exception* (Pengawasan terhadap hal-hal yang Masih Menyimpang)

Pengawasan kredit memiliki ruang lingkup yang luas tetapi pelaksanaan pengawasan kredit harus berjalan dengan efektif dan efisien terlebih bila dikaitkan dengan jumlah SDM yang terbatas. Dengan demikian, untuk mengetahui hal-hal apa saja yang harus dapat dikategorikan bersifat *exception* , harus dilakukan analisis SWOT yang terdiri atas :

- a. *Strengthness*, yaitu mengadakan pengamatan, analisis atas suatu objek untuk mengidentifikasi hal-hal yang telah baik, kuat dan hal –hal lain yang bersifat positif sehingga dapat diketahui apakah nasabah mempunyai kemampuan manajemen yang baik, cukup memiliki pengalaman, dan kemampuan yang merupakan titik kekuatan dari nasabah tersebut.
- b. *Weakness*, yaitu mencari dan mengelompokkan hal-hal yang masih lemah, adanya kekurangan atau hal-hal yang bersifat negative sehingga bila produk nasabah meskipun kualitasnya baik, tetapi relative monoton dalam mode, dan hal ini akan merupakan kelemahan nasabah.
- c. *Opportunities*, yaitu peluang usaha yang memungkinkan untuk dikembangkan, adanya potensi yang menguntungkan.
- d. *Threat*, yaitu adanya pembatasan, ancaman, tantangan yang membahayakan kelangsungan perusahaan atau yang dapat menimbulkan kerugian.

3. *Verband Control* (Pemeriksaan atas hal-hal yang saling berhubungan)

Pelaksanaan pengawasan pada suatu situasi dan kondisi tertentu yang saling berhubungan juga perlu dilakukan secara tersamar untuk menghindarkan kerugian dari pihak atau objek yang sedang diawasi. Hal ini perlu dilakukan apabila dirasakan adanya sesuatu yang mencurigakan terhadap suatu informasi dan untuk menguji kebenaran informasi yang mencurigakan tersebut diperlukan informasi lain yang mempunyai hubungan yang sangat erat. Oleh karena itu, pendekatan atau teknik *verband control* akan sangat membantu untuk memecahkan persoalan yang ada.

4. *Budgetary Control*

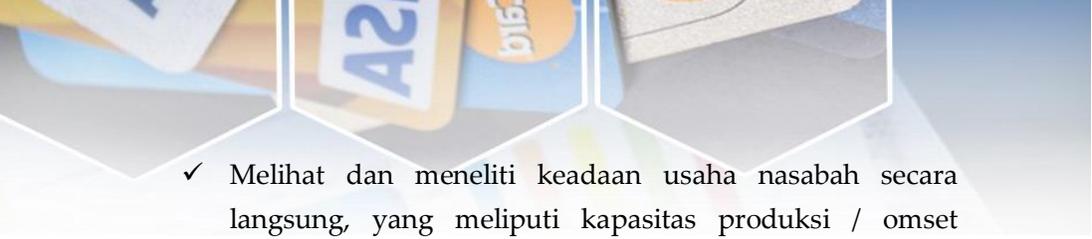
Teknik *budgetary control* ini dapat berupa analisis variance yaitu dengan membandingkan rencana kerja yang telah ditetapkan dalam anggaran dengan realisasinya sehingga semua kegiatan perkreditan yang telah dirumuskan anggarannya perlu dianalisis kemudian diambil rata-ratanya baik dalam *weighted average* maupun *unweight average*, kemudian yang akan dipilih tergantung dari ketelitian yang diharapkan.

5. *Inspeksi On The Spot*

Pengawasan fisik adalah pengawasan yang dilakukan dengan mengadakan pemeriksaan langsung di tempat perusahaan atau kegiatan usaha nasabah.

a. Tujuan Pengawasan Fisik :

- ✓ Mengecek kebenaran seluruh keterangan ataupun data serta laporan yang disampaikan nasabah dengan membandingkan jumlah dan kondisinya secara fisik.

- 
- ✓ Melihat dan meneliti keadaan usaha nasabah secara langsung, yang meliputi kapasitas produksi / omset penjualan.
 - ✓ Secara tidak langsung mengingatkan nasabah bahwa bank menaruh perhatian besar terhadap kelancaran usaha dan menjadi mitra yang baik untuk membantu memecahkan masalah yang dihadapinya.
 - ✓ Mendidik nasabah agar selalu menyampaikan laporan kepada bank tentang seluruh kegiatannya sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya.
- b. Sasaran Pengawasan Fisik
- ✓ Sumber daya manusia dan Struktur Organisasi, karena sebagai pengawas wajib menyelidiki apakah masalah tersebut telah memadai sesuai dengan kebutuhan perusahaan.
 - ✓ Administrasi dan Keuangan Perusahaan, yaitu dapat memberikan gambaran tentang bagaimana aktivitas perusahaan tersebut dijalankan.
6. Pelaksanaan Pengawasan

Dalam pelaksanaan pengawasan fisik, faktor manusia sebagai pelaksanaannya sangat menentukan karena petugas yang melakukan inspeksi harus memiliki pengetahuan yang luas, mempunyai integritas yang tinggi, bersikap wajar, sopan, berwibawa dan terlatih.

Hal-hal yang perlu diperhatikan agar pelaksanaan pengawasan fisik dapat tercapai secara efektif dan efisien adalah sebagai berikut :

- 
- a) Persiapan pelaksanaan pengawasan fisik yang meliputi mempelajari aktivitas fisik nasabah dan teknik pelaksanaan (wawancara / diskusi dan pemeriksaan)
 - b) Kesimpulan dan laporan yaitu hasil pemeriksaan di lokasi nasabah dilaporkan pada orang yang telah ditetapkan yaitu laporan kunjungan dan kontak nasabah.
7. Audit (Pemeriksaan) Perkreditan

Beberapa teknik pemeriksaan yang dapat dilakukan dalam pemeriksaan perkreditan adalah :

- a) Membandingkan antara dua hal yaitu meneliti dua hal secara bersamaan dan mencari / mengamati persamaan dan perbedaan.
- b) *Mouching* yaitu memastikan keabsahan suatu transaksi dengan meneliti dokumen dasar yang dipakai untuk mencatat dan mendukung transaksi yang bersangkutan.
- c) Rekonsiliasi yaitu menentukan perbedaan antara dua hal dan mencari sebab perbedaan tersebut.
- d) Analisis yaitu memecahkan suatu data atau informasi dalam sub bagiannya untuk ditarik kesimpulan lebih lanjut.
- e) *Scan, scrutinize* yaitu memeriksa dengan tingkat ketelitian yang lebih tinggi untuk melihat apakah ada sebelumnya suatu keganjilan-keganjilan.
- f) *Trace, retrace* yaitu mengikuti suatu transaksi atau suatu bukti untuk memeriksa tahap – tahap yang sebelumnya atau tahap selanjutnya. Secara lebih konkrit dalam pelaksanaan audit bidang perkreditan diharapkan dua sasaran yaitu :
 - ✓ Audit atau pemeriksaan kepada nasabah kredit.
 - ✓ Penilaian perkreditan kantor cabang.

Adapun rasio-rasio yang dapat digunakan dalam mengukur performa perkreditan cabang, yaitu sebagai berikut :

- ✓ $Rate\ of\ Return\ of\ Loan = \frac{Interest\ and\ Fees\ on\ Loan}{Total\ Loans}$
- ✓ $Interest\ Margin\ on\ Loan = \frac{Interest\ Income - interest\ expense}{Total\ Loans}$
- ✓ $Credit\ Risk\ Ratio = \frac{Bad\ Debts}{Total\ loans}$
- ✓ $Interest\ Risk\ Ratio = \frac{interest\ income}{Interest\ Expense}$
- ✓ $Capital\ Ratio\ 1 = \frac{Equity\ Capital}{Total\ Loans}$
- ✓ $Capital\ Ratio\ 2 = \frac{Equity\ and\ Reserves\ for\ Loans}{Total\ Loans}$
- ✓ $Capital\ Adequacy\ Ratio = \frac{Equity\ Capital - Fixed\ Assets}{Estimated\ Risk\ in\ Loans}$
- ✓ $Banking\ Ratio = \frac{Total\ Loans}{Total\ Deposits}$
- ✓ $Loans\ to\ assets\ Ratio = \frac{Total\ Loans}{Total\ Assets}$
- ✓ $Cost\ of\ Efficiency\ Ratio = \frac{Provision\ For\ Loan\ Losses}{Total\ Revenues}$

8. *Undercover Investigation* (Pemeriksaan secara Terselubung)

Teknik pemeriksaan yang dilakukan secara terselubung ini bertujuan untuk mendapatkan data dan informasi yang lebih objektif. Manfaat yang diperoleh dari cara pemeriksaan seperti ini adalah sebagai berikut :

- 
- a) Sasaran yang sedang diperiksa tidak bias / tidak sempat melakukan rekayasa atas performanya agar dapat dinilai secara baik.
 - b) Dapat diketahui apabila terjadi kecurangan atau pun manipulasi karena yang bersangkutan tidak mengetahui bahwa dia sedang diperiksa.
 - c) Penyelesaian lebih dini terhadap kepentingan baik keamanan kredit dapat segera dilaksanakan sebelum masalah berkembang menjadi lebih rumit dan besar.
9. Cara yang lazim dilakukan dalam Mengawasi Kredit
- a) *Break Even Point*, analisis dapat membantu untuk menggambarkan kepada manajemen hubungan timbal balik dan saling mempengaruhi antara biaya dan volume penjualan perusahaan. Peningkatan biaya secara menyeluruh dapat meningkatkan laba usaha merupakan kebijakan atas hasil, biaya dan laba usaha.
 - b) *Credit Audit*, secara administrative dapat membantu untuk melengkapi kekurangan-kekurangan dokumen dan pemenuhan syarat-syarat, baik secara yuridis maupun secara ekonomis, termasuk kewajiban nasabah untuk mengirimkan laporan-laporan dan target yang diasumsikan dalam persetujuan.
 - c) *Credit Examination*, yaitu suatu kegiatan untuk kebijaksanaan kredit bank yang dibebankan kepada seseorang atau badan usaha dihubungkan dengan keadaan nasabah dan kondisi ekonomi dan moneter masih relevan atau tidak.
 - d) *Credit Review*, merupakan suatu kegiatan penelitian atau pemeriksaan kredit kembali atau penilaian ulang secara



menyeluruh untuk mengetahui baik individual kredit maupun branch / bank kredit portofolio.

- e) *Group System*, merupakan kebijakan kredit yang dianut harus mampu mendorong minimalisasi resiko sehingga kredit portofolio dalam posisi sehat. *Group System* ini tidak lain dari kredit yang diberikan oleh bank harus sejalan dengan struktur dana yang mampu dikumpulkan seperti kredit jangka pendek dibiayai dengan dana jangka pendek, kredit jangka menengah dibiayai dengan dana jangka sedang, kredit jangka panjang dibiayai dengan dana jangka panjang. Adapun dasar pemikirannya adalah setiap kelompok menempatkan kredit itu dilayani dengan kelompok *funds*, memerlukan *special pricing* dan *funding strategy*.

H. Aspek Pengawasan Kredit

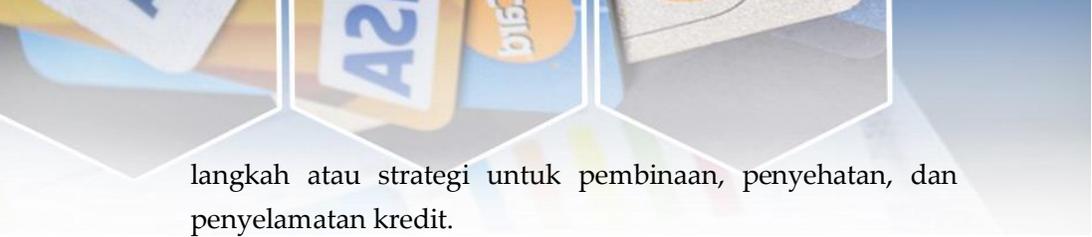
Pengawasan kredit mengandung tiga aspek pokok yaitu sebagai berikut :

1. Aspek Administratif

Yaitu meliputi penguasaan dan penata usahaan proses kegiatan perkreditan sejak awal sampai pada pelunasan, pemacetan, dan penghapusan kredit, yang bertujuan untuk memperkuat posisi bank menghadapi fluktuasi bisnis yang akan mempengaruhi pengembalian kredit oleh nasabah sesuai jadwalnya.

2. Aspek *Supervise*

Yaitu secara terus-menerus mengikuti perkembangan kredit dan usaha nasabah, agar bank mampu mengetahui *actual performance credit* yang tercermin pada kolektibilitasnya, yang bertujuan agar bank dapat secara dini mengambil langkah-



langkah atau strategi untuk pembinaan, penyehatan, dan penyelamatan kredit.

3. Aspek Penagihan

Yaitu penarikan kembali kredit sesuai jadwal dengan tidak mengganggu jalanya kegiatan usaha nasabah, kecuali ada sinyal bahwa ada penurunan mutu kredit yang terus menerus agar bank dapat terhindar dari kerugian.

BAB 8

PENANGANAN KREDIT BERMASALAH

A. Definisi Kredit Bermasalah

Kegiatan bisnis perkreditan yang dijalankan oleh suatu bank merupakan kegiatan aspek utama dalam menjalankan bisnis perbankan. Dalam melaksanakan bisnis perkreditan ini, tentunya membawa dampak positif maupun negatif bagi kelangsungan hidup suatu bank. Dampak positif bagi kelangsungan hidup bank adalah tentunya akan membawa pada peningkatan pendapatan bunga kredit serta akan membawa pertumbuhan bisnis perbankan. Dampak negatif adalah tentunya akan berdampak pada kredit tersebut menjadi bermasalah atau macet. Hal ini sejalan dengan risiko yang dihadapi oleh suatu bank, tentunya risiko kredit memiliki pengaruh yang besar bagi pertumbuhan bisnis perbankan. Karena begitu kredit ini menjadi bermasalah atau macet, maka risiko kredit akan dihadapi oleh suatu bank dan tentunya apabila hal ini tidak diatasi dan diselesaikan dengan sesegera mungkin akan berdampak secara langsung pada pertumbuhan bisnis perbankan.

Bagi suatu bank, kredit bermasalah ini menggambarkan situasi di mana persetujuan atas pengembalian kredit beserta bunga kredit dari nasabah tentunya mengalami risiko kegagalan, dan tentunya hal ini juga mengalami kerugian yang potensial seperti yang telah dikemukakan diatas. Oleh karena itu, pendekatan praktis bagi bank dalam mengelola kredit bermasalah didasarkan atas premise, bahwa lebih dini penentuan potensial



kredit bermasalah akan lebih banyak peluang atau alternatif koreksi dan prospek pencegahan kerugian bagi bank.

Dari hal-hal yang dikemukakan diatas, kredit bermasalah memiliki beberapa pengertian yaitu :

1. Kredit yang didalam pelaksanaannya belum mencapai / memenuhi target yang diinginkan oleh pihak bank.
2. Kredit yang memiliki kemungkinan timbulnya risiko di kemudian hari bagi bank dalam arti yang luas.
3. Mengalami kesulitan di dalam penyelesaian kewajiban-kewajibannya baik dalam bentuk pembayaran kembali pokoknya dan / atau pembayaran bunga, denda keterlambatan serta ongkos-ongkos bank yang menjadi beban debitur yang bersangkutan.
4. Kredit dimana pembayaran kembalinya dalam bahaya, terutama apabila sumber-sumber pembayaran kembali yang diharapkan diperkirakan tidak cukup untuk membayar kembali kredit, sehingga belum mencapai / memenuhi target yang diinginkan oleh bank.
5. Kredit dimana terjadi cedera janji dalam pembayaran kembali sesuai perjanjian, sehingga terdapat tunggakan, atau ada potensi kerugian di perusahaan debitur sehingga memiliki kemungkinan timbulnya risiko di kemudian hari bagi bank dalam arti luas.
6. Mengalami kesulitan didalam penyelesaian kewajiban-kewajibannya terhadap bank, baik dalam bentuk pembayaran kembali pokoknya, pembayaran bunga, pembayaran ongkos-ongkos bank yang menjadi beban nasabah / debitur yang bersangkutan.

- 
7. Kredit golongan perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet serta golongan lancar yang berpotensi menunggak.

Sebab Terjadinya Kredit Bermasalah

Kredit bermasalah dapat menggambarkan suatu situasi di mana persetujuan pengembalian kredit mengalami risiko kegagalan, bahkan cenderung menuju mengalami rugi yang potensial (*potential lost*). Oleh karena itu, dalam setiap penanaman moto adalah lebih baik secara dini kredit bermasalah dapat ditentukan, maka akan lebih baik banyak alternatif dan lebih banyak peluang pencegahan kerugian bagi bank. Dengan demikian, perlu dilakukan inventarisasi sebab-sebab timbulnya kredit bermasalah dan bagaimana alternatif penyelesaiannya

Adapun sebab-sebab timbulnya kredit bermasalah meliputi sebagai berikut :

1. Kelemahan dari sisi intern debitur dapat disebabkan antara lain :
 - ✓ Itikad tidak baik dari debitur
 - ✓ Menurunnya usaha debitur mengakibatkan turunnya kemampuan debitur untuk membayar angsuran.
 - ✓ Debitur tidak mempunyai pengetahuan dan pengalaman yang cukup untuk mengelola usaha, sehingga usaha debitur menjadi tidak berjalan baik.
 - ✓ Ketidak jujuran debitur dalam penggunaan kredit untuk produktif menjadi kredit konsumtif yang tidak sesuai dengan tujuan semula dalam perjanjian kredit.
2. Kelemahan dari sisi Intern Bank / Lembaga Keuangan dapat disebabkan :
 - ✓ Itikad tidak baik dari petugas Bank/ Lembaga Keuangan untuk kepentingan pribadi, seperti pegawai bank / lembaga

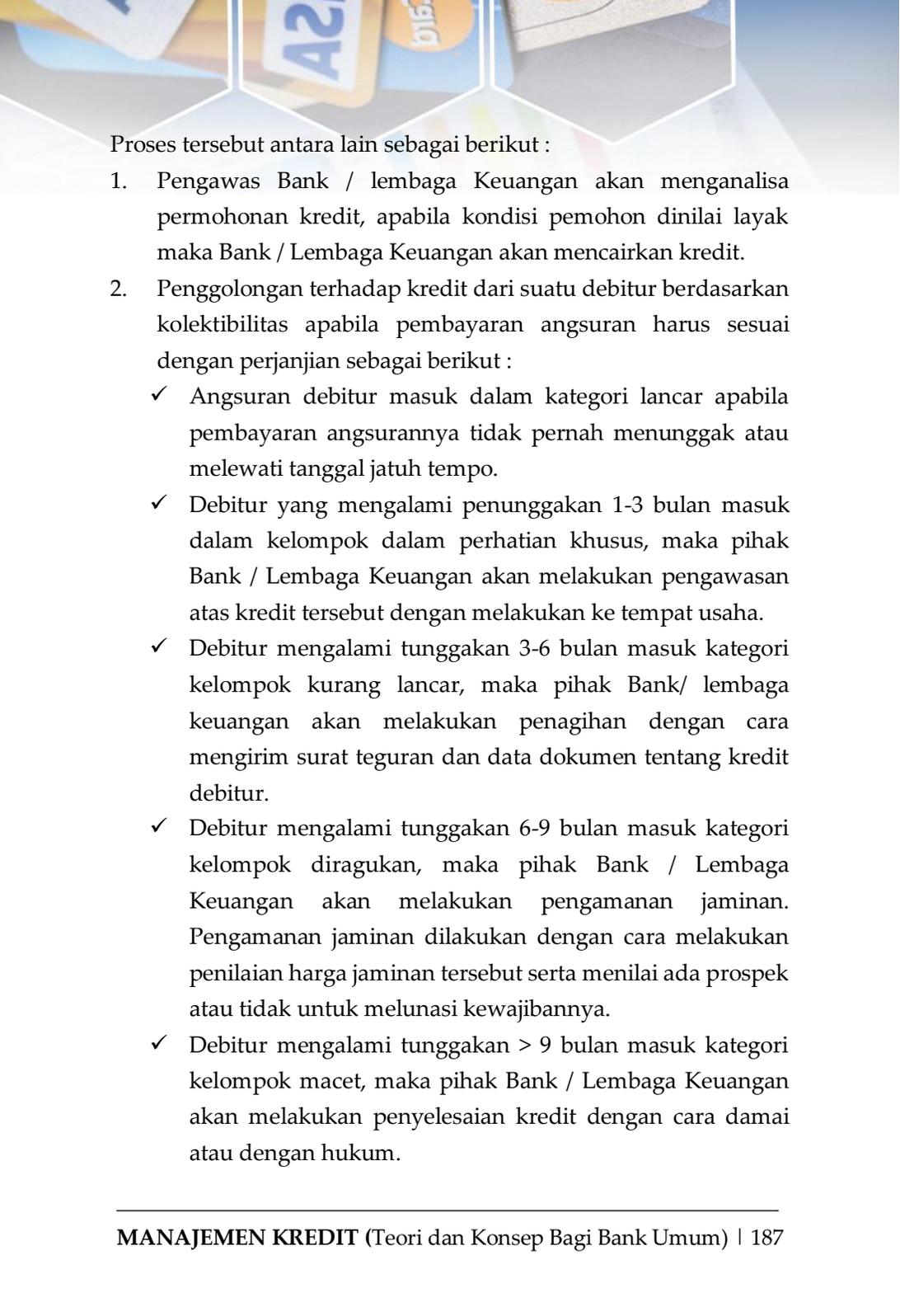


keuangan merealisasikan kredit debitur yang memberi imbalan atas pencairan kredit tersebut.

- ✓ Kekurangan kemampuan petugas Bank / Lembaga Keuangan dalam pengelolaan pemberian kredit mulai dari pengajuan permohonan sampai pencairan kredit.
 - ✓ Kelemahan dan kurang efektifnya petugas bank / lembaga keuangan membina debitur, sehingga debitur mudah memanfaatkan celah ini untuk mencoba melakukan pelanggaran maupun ingkar janji (wanprestasi).
3. Kelemahan dari sisi Ekstern Bank / Lembaga Keuangan dapat disebabkan :
- a. Force Majeur
Perubahan –perubahan yang terjadi karena bencana alam yang dapat menyebabkan kerugian besar bagi debitur dalam usahanya. Perubahan ini antara lain bencana alam seperti banjir, tanah longsor, kebakaran dan lain sebagainya.
 - b. Akibat –akibat perubahan eksternal lingkungan (environment).
Perubahan ekonomi karena krisis moneter yang berpengaruh terhadap usaha debitur. Krisis moneter tersebut dapat menyebabkan terjadinya inflasi yang dapat menyebabkan nilai uang menurun terhadap mata uang asing. Harga barang-barang naik, menyebabkan daya beli masyarakat menurun. Kebalikan dari inflasi adalah deflasi yang menyebabkan nilai uang naik terhadap mata uang asing sehingga barang-barang turun, yang menyebabkan lesunya produktivitas perusahaan.

Proses Terjadinya Kredit Bermasalah

Proses terjadinya kredit bermasalah dapat dideteksi oleh bank setelah dilakukan pengenalan dini terhadap kredit bermasalah.



Proses tersebut antara lain sebagai berikut :

1. Pengawas Bank / lembaga Keuangan akan menganalisa permohonan kredit, apabila kondisi pemohon dinilai layak maka Bank / Lembaga Keuangan akan mencairkan kredit.
2. Penggolongan terhadap kredit dari suatu debitur berdasarkan kolektibilitas apabila pembayaran angsuran harus sesuai dengan perjanjian sebagai berikut :
 - ✓ Angsuran debitur masuk dalam kategori lancar apabila pembayaran angsurannya tidak pernah menunggak atau melewati tanggal jatuh tempo.
 - ✓ Debitur yang mengalami penunggakan 1-3 bulan masuk dalam kelompok dalam perhatian khusus, maka pihak Bank / Lembaga Keuangan akan melakukan pengawasan atas kredit tersebut dengan melakukan ke tempat usaha.
 - ✓ Debitur mengalami tunggakan 3-6 bulan masuk kategori kelompok kurang lancar, maka pihak Bank/ lembaga keuangan akan melakukan penagihan dengan cara mengirim surat teguran dan data dokumen tentang kredit debitur.
 - ✓ Debitur mengalami tunggakan 6-9 bulan masuk kategori kelompok diragukan, maka pihak Bank / Lembaga Keuangan akan melakukan pengamanan jaminan. Pengamanan jaminan dilakukan dengan cara melakukan penilaian harga jaminan tersebut serta menilai ada prospek atau tidak untuk melunasi kewajibannya.
 - ✓ Debitur mengalami tunggakan > 9 bulan masuk kategori kelompok macet, maka pihak Bank / Lembaga Keuangan akan melakukan penyelesaian kredit dengan cara damai atau dengan hukum.

B. Pembinaan, Penyelamatan, dan Penyelesaian Kredit Bermasalah

1. Pembinaan Kredit Bermasalah

Pembinaan kredit adalah proses yang dilakukan oleh suatu bank dalam upaya mengelola kredit bermasalah dengan tujuan untuk memperoleh hasil yang optimal sesuai dengan tujuan dari pemberian kredit tersebut.

2. Penyelamatan Kredit Bermasalah

Penyelamatan kredit adalah suatu upaya langkah yang dilakukan oleh suatu bank dalam mengelola kredit bermasalah yang masih memiliki prospek dalam pengelolaan usahanya sebagai upaya dalam meminimalisir kemungkinan terjadinya kerugian bagi suatu bank. Biasanya dalam proses penyelamatan kredit, account officer melihat dan menganalisis apakah debitur yang memiliki kredit bermasalah ini apa masih bisa diupayakan untuk diangkat status kredit macet nya menjadi kredit lancar, dengan langkah awal melihat dan mengamati perkembangan usaha debitur apakah masih memungkinkan memiliki kemampuan untuk mengangsur atautkah sudah tidak menjalankan usahanya lagi. Apabila si debitur masih memiliki kemampuan mengangsur, namun tidak seluruh angsuran sesuai dengan persetujuan kredit di awal, maka pihak bank akan langsung melakukan langkah penyelamatan kredit dengan cara sebagai berikut:

1. Penjadwalan kembali (*reschedulling*).
2. Persyaratan kembali (*reconditioning*)
3. Penataan Kembali (*restructuring*).

Syarat Penyelamatan Kredit Bermasalah

Dalam melakukan penyelamatan kredit bermasalah, suatu Bank / Lembaga Keuangan dengan pertimbangan sebagai berikut :

- 
- a. Dengan penyelamatan kredit, kondisi Bank / Lembaga Keuangan menjadi Lebih baik.
 - b. Adanya itikad baik dari debitur yang kurang kooperatif.
 - c. Penilaian usaha debitur yang menunjukkan prospek usaha yang baik.
 - d. Penilaian harga barang jaminan dapat digunakan untuk menutup kredit, jika masih kurang nilai jaminannya maka debitur harus memberikan jaminan lagi.

Dalam langkah –langkah diatas, yang dimaksud dengan penyelamatan kredit bermasalah adalah sebagai berikut :

1. **Melalui reschedulling (Penjadwalan Kembali)**, yaitu suatu upaya penyelamatan kredit bermasalah untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali / jangka waktu kredit termasuk tenggan (grace period), termasuk perubahan jumlah angsuran. Bila perlu dilakukan dengan melakukan penambahan kredit, asalkan nilai harga jaminan masih mengcover atas penambahan pinjaman tersebut.
2. **Melalui reconditioning (Persyaratan kembali)**, yaitu suatu upaya penyelamatan kredit bermasalah dengan melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian, yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran, atau jangka waktu kredit saja. Tetapi perubahan kredit tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi equity perusahaan.
3. **Melalui restructuring (Penataan Kembali)**, yaitu suatu upaya penyelamatan kredit bermasalah dengan melakukan upaya berupa perubahan syarat-syarat perjanjian kredit



berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian kredit menjadi perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa reschedulling atau reconditioning. Rekstrukturisasi kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan oleh Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui :

- a. Penurunan suku bunga kredit
- b. Perpanjangan jangka waktu kredit
- c. Pengurangan tunggakan bunga kredit
- d. Pengurangan tunggakan pokok kredit.
- e. Penambahan fasilitas kredit, dan atau,
- f. Konversi kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara.

Sebagaimana diketahui dalam praktek penyelesaian masalah kredit macet diawali dengan upaya-upaya dari bank sebagai pihak kreditur dengan berbagai cara antara lain dengan melakukan penagihan langsung oleh bank kepada debitur yang bersangkutan atau mengupayakan agar debitur menjual agunan kreditnya sendiri untuk pelunasan kreditnya di bank.

4. Penyelesaian Kredit Bermasalah

Adalah suatu langkah bank dalam penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum. Yang dimaksud dengan lembaga hukum dalam hal ini adalah Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN), melalui Badan Peradilan, dan melalui Arbitrase atau Badan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Apabila penyelesaian sebagaimana tersebut diatas tidak berhasil dilaksanakan, pada umumnya upaya yang dilakukan bank dilakukan melalui prosedur hukum. Sehubungan dengan hal



tersebut, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku terdapat beberapa lembaga dan berbagai sarana hukum yang dapat digunakan untuk mempercepat penyelesaian masalah kredit macet perbankan.

Penyelesaian Kredit bermasalah dilakukan melalui 2 (dua) cara yaitu sebagai berikut :

1. Penyelesaian Kredit Bermasalah Secara Damai.

Penyelesaian kredit bermasalah secara damai dapat dilakukan terhadap debitur yang beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya dan cara yang ditempuh dalam penyelesaian ini dianggap lebih baik dibandingkan alternatif penyelesaian melalui saluran hukum.

Jenis-jenis dan Ketentuan Penyelesaian Kredit Secara Damai, meliputi :

- ✓ **Pemberian Fasilitas Keringanan Bunga**, Pemberian fasilitas keringanan bunga hanya diberikan kepada penunggak dengan kolektibilitas Diragukan, Macet dan Kredit yang telah dihapus bukukan.
- ✓ **Penjualan agunan dibawah tangan**, Penjualan agunan di bawah tangan dilakukan agar debitur masih diberikan kesempatan untuk menawarkan / menjual sendiri agunannya.

2. Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Saluran Hukum

Penyelesaian kredit bermasalah melalui saluran hukum ini apabila upaya restrukturisasi / penyelesaian secara damai sudah diupayakan secara maksimal dan belum memberikan hasil atau debitur tidak menunjukkan itikad baik dalam menyelesaikan kewajibannya, maka penyelesaian dapat ditempuh melalui saluran hukum yaitu Badan Urusan Piutang Lelang Negara (BUPLN) atau Panitia Urusan Piuang Negara (PUPN) atau Pengadilan Negeri.

C. Penanganan Kredit Bermasalah

1. Langkah – Langkah Penanganan

Gejala kredit bermasalah pada dasarnya dapat dideteksi dini dengan melakukan langkah-langkah penanganan sesuai dengan pedoman yang sudah diarahkan oleh pihak manajemen. Pada dasarnya langkah-langkah dalam penanganan dalam kredit bermasalah dapat dilakukan antara lain :

- a. Perkuat posisi bank secara umum, terutama yuridis dan nilai agunan.
- b. Buat rencana penanganan dengan kerjasama nasabah, perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut :
 - 1) Informasikan dengan baik apa yang dikehendaki / tidak dikehendaki bank serta langkah-langkah yang diminta untuk dilaksanakan.
 - 2) Yakinkan niat bank adalah membantu, dan kerjasama dengan bank merupakan hal yang bermanfaat.
 - 3) Jangan meminta sesuatu yang tidak realistis, kecuali debitur memang berniat buruk.
 - 4) Kepentingan bank tetap diutamakan.
 - 5) Mencari informasi-informasi yang berkaitan dengan :
 - a) Sumber-sumber dana pembayaran kembali
 - b) Jumlah dan waktu pembayaran kembali
 - c) Perubahan apa yang perlu dalam manajemen
 - d) Seberapa jauh bank dapat ikut dalam manajemen
 - e) Jaminan tambahan dan pengikatannya
 - f) Penjualan aset yang tidak produktif
 - g) Komitmen pada bank
 - h) Target dan batas waktu pencapaian.

- 
- c. Setelah menemukan rencana penanganan yang disetujui oleh nasabah, harus segera dilaksanakan yang memerlukan supervisi ,laporan,komunikasi dan perhatian serta kerja keras kedua belah pihak.
 - d. Memiliki dasar pertimbangan dalam menentukan jenis penanganan terhadap kredit bermasalah, dengan melaksanakan antara lain :
 - 1) Itikad nasabah
 - 2) Kemampuan nasabah
 - 3) Prospek usaha nasabah.
 - 4) Jaminan.
 - 5) Nilai nasabah terhadap bank.
 - 6) Biaya penagihan dan rehabilitasi.
 - 7) Sikap bank lainnya.
 - e. Langkah-langkah penanganan secara kronologis adalah :
 - 1) Identifikasi masalah.
 - 2) Menentukan penyebab masalah.
 - 3) Menentukan apakah masalah bisa diatasi.
 - 4) Menentukan informasi yang diperlukan.
 - 5) Memperkirakan apakah pemecahannya menguntungkan bank.
 - 6) Menentukan alternatif penanganan.
 - 7) Menyusun tindakan *action plan*.
 - f. Langkah – langkah *action plan* adalah :
 - 1) Evaluasi kekuatan dan kelemahan bank.
 - 2) Menyusun strategi negoisasi.
 - 3) Menentukan langkah-langkah secara rinci, penanggung jawabnya dan target waktunya.
 - 4) Buat ringkasan dan disajikan dalam suatu formulir.

2. Identifikasi Permasalahan Kredit Bermasalah

Sebelum menentukan strategi penyelesaian permasalahan dalam kredit bermasalah yang akan dipilih, unit *credit recovery officer* yang menangani kredit bermasalah terlebih dahulu harus melakukan analisis, kemudian menilai risiko nasabah, yaitu sebagai berikut :

a. Kondisi Industri Usaha

Dalam melakukan analisa pada kondisi industri usaha harus benar-benar dilakukan dan sangat penting. Hal ini dikarenakan alasan-alasan sebagai berikut :

- 1) Problema struktural dalam industri dapat mempengaruhi risiko kredit secara keseluruhan, misalnya pendapatan rendah, biaya tinggi, dan persaingan sangat tinggi.
- 2) Perubahan lingkungan dapat memberikan dampak negatif terhadap kredit yang diberikan, misalnya deregulasi bidang valas dan deregulasi bidang perdagangan.

b. Posisi Perusahaan dalam Industri

Setelah kondisi industri usaha dianalisis, maka selanjutnya adalah perlu melakukan analisa posisi perusahaan dalam industri. Hal ini dikarenakan alasan-alasan sebagai berikut :

- 1) Dinamika persaingan dapat memberikan keuntungan atau kerugian kritis kepada perusahaan.
- 2) Kelemahan dalam bidang –bidang kunci dapat mempengaruhi risiko kredit secara keseluruhan.

Dalam melakukan analisis pada posisi perusahaan dalam industri harus diperhatikan tiga komponen, yaitu kondisi persaingan, strategi perusahaan dan aliansi.

- a) Kondisi Persaingan :

- Mengidentifikasi faktor keberhasilan kunci apa yang harus dilaksanakan nasabah agar bisa berhasil.
- Meneliti KSF yang dimiliki oleh pesaing.
- Meneliti KSF yang dimiliki oleh debitur.
- Membuat rangking nasabah.

b) Strategi perusahaan :

- Meneliti strategi perusahaan.
- Memperkirakan sejauh mana strategi tersebut dapat mengatasi kelemahan / kekuatan dan mengatasi tantangan / kesempatan.
- Kemampuan manajemen melaksanakannya.

c) Aliansi :

- Meneliti aliansi politik.
- Meneliti aliansi dengan swasta
- Memperkirakan implikasinya terhadap posisi bank dan kinerja debitur.

c. Kondisi Keuangan

Penilaian kondisi keuangan didasarkan atas kinerja keuangan masa lalu dan masa yang akan diproyeksikan, likuiditas, dan leverage.

a) Kinerja :

- Mengungkapkan keberhasilan operasional, potensi pertumbuhan dan posisi persaingan.
- Sering kali penyajian kurang lengkap, sehingga perlu diperiksa dengan cermat.

b) Likuiditas :

- Menentukan kemampuan risiko nasabah untuk memenuhi kewajiban biaya operasional, *debt service*, *supplier credit*, dan lain-lain.

c) Leverage :

- Menentukan tingkat risiko keuangan dan kesanggupan *business risk*.

Penilaian kondisi keuangan harus dapat diukur dan diidentifikasi masalah-masalah yang ada dengan melakukan pemeriksaan, analisis *spread sheet*, dan ditambah pula dengan kunjungan ke nasabah / pabrik.

Mempelajari kondisi keuangan nasabah merupakan kunci untuk mengembangkan strategi dalam penyelesaian kredit bermasalah. Oleh karena itu petugas/ pejabat bank yang menangani harus konsisten dalam mengungkapkan kondisi keuangan dengan melakukan antara lain :

- 1) Menggunakan format *spread sheet* yang standar.
- 2) Memeriksa kebenaran informasi dan mengubahnya bila dianggap perlu.
- 3) Memahami trend keuangan dengan baik.
- 4) Menentukan persyaratan kredit.
- 5) Menentukan NPV dan probabilitas arus kas untuk bank di kemudian hari.

d. **Kualitas Manajemen**

Kualitas manajemen dapat dinilai dari tiga sisi utama, yaitu :

- 1) Integritas.
- 2) Kompetensi.
- 3) Aliansi.

Integritas merupakan dasar hubungan dalam melakukan komunikasi antara nasabah dan bank dalam menciptakan hubungan yang sehat. Tanpa adanya integritas dapat berakibat pada ketidakmampuan mengadakan perundingan



dan mencapai persetujuan yang sehat dan kurangnya kepercayaan terhadap penggunaan dana bank.

Kompetensi merupakan kualitas manajemen dalam mengatasi masalah dan tantangan dalam pekerjaan yang dihadapi. Pengelolaan manajemen yang tidak kompeten memiliki kecenderungan tidak mampu untuk mengatasi masalah yang dihadapi, sehingga akibatnya dapat menimbulkan masalah dan kegagalan kredit.

Aliansi dapat mempengaruhi keseimbangan kekuatan bank / manajemen. Bahkan aliansi tertentu dapat mengakibatkan kegagalan bagi manajemen, walaupun integritas dan kompetensi cukup baik.

a) Integritas :

Ukuran:

— Kejujuran

- Kualitas informasi yang disampaikan dapat dipercaya.
- Pemenuhan komitmen.
- Karakter dan track record nasabah.

— Kerjasama

- Konsistensi dan kualitas komunikasi dengan bank.
- Dukungan yang diberikan nasabah.
- Menyampaikan laporan dan kewajiban lainnya dengan tertib.

Analisis :

— Meneliti dokumen nasabah

- Catat informasi yang tidak ada.
- Frekuensi dan sifat komunikasi

- Mewawancarai Pimpinan Cabang yang mengenal nasabah dengan baik.
- Mewawancarai manajemen
 - Menguji keterbukaan.
 - Meminta referensi.
 - Mengembangkan kesan.
- Mewawancarai pejabat pemerintahan atau sektor swasta yang mengenal nasabah dengan baik.
- Mewawancarai informasi yang diperoleh dari kreditor lainnya.

b) Kompetensi

Ukuran :

- Kemampuan
 - Pengalaman
 - Operating skill
 - Financial Skill
 - Administrative Skill
 - Struktur manajemen
 - Kedalaman pemahaman kewenangan.
 - Keputusan-keputusan yang diambil.

Analisis :

- Mewawancarai Pimpinan Cabang yang mengenal nasabah dengan baik
- Mewawancarai manajemen :
 - Meminta riwayat hidup debitur untuk mengetahui pendidikan, pengalaman, dan keahliannya.
- Menilai Kinerja :

- Dari sudut keuntungan pertumbuhan dan kecenderungan.
- Membandingkannya dengan perusahaan lain.
- Meneliti Bagan Organisasi :
 - Menentukan rentang kendali.
 - Melihat apakah semua fungsi tercakup dalam bagan organisasi.
- Mewawancarai pejabat pemerintahan atau sektor swasta yang mengenal debitur secara baik.
- Membandingkannya dengan kesan kreditor lain.

c) Aliansi

Ukuran:

- Afiliasi Politik
- Afiliasi Sektor Swasta

Analisis :

- Melakukan wawancara
- Melihat dukungan politiknya
- Melihat keanggotaannya dalam organisasi atau asosiasi

e. Keadaan Jaminan

Agar keputusan dan persetujuan kredit mendapatkan hasil terbaik, maka pejabat bank yang menangani haruslah mengetahui dan memperkirakan nilai pasar dari agunan / jaminan dari nasabah apabila agunan tersebut dijual ataupun dilelang. Perkiraan nilai pasar agunan tergantung kepada kendali bank atas agunan jika surat-surat agunan tersebut tidak sempurna. Demikian juga bank tidak akan memperoleh hasil penjualan agunan tanpa suatu *legal claim* yang kuat dan kemampuan untuk menjualnya.



Nilai likuiditas harus benar-benar mencerminkan jumlah uang yang diterima sepanjang hal ini dapat diperkirakan. Disamping itu, harus pula diperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- 1) Biaya likuidiasi yang tinggi akan mengurangi besarnya penerimaan.
- 2) Kualitas agunan akan menurun dari waktu ke waktu.
- 3) Uang mempunyai nilai agunan.

Mengenai penilaian jaminan dilakukan secara ganda, yaitu penilaian oleh pihak ketiga (*appraisal company*) dan penilaian yang dilakukan oleh bank itu sendiri. Penilaian yang dilakukan oleh bank dibandingkan dengan penilaian oleh pihak ketiga, dimana maksimum penilaian bank terhadap agunan, sama dengan penilaian pihak ketiga.

Selanjutnya hasil penilaian agunan yang dilakukan oleh bank dibandingkan dengan total kewajiban nasabah, yaitu utang pokok, tunggakan bunga serta kewajiban-kewajiban lainnya sehingga dapat diperoleh kesimpulan berapa besarnya persentase nilai agunan terhadap total kewajiban nasabah.

3. Langkah Penyelesaian Kredit Bermasalah

Langkah penyelesaian kredit bermasalah memiliki langkah yang berbeda-beda dan harus dilakukan secara khusus. Langkah – langkah penyelesaian disini memiliki pengertian bahwa bank harus mengakhiri ikatan hubungan debitur dengan likuidiasi nilai agunan, penjualan aset atau penjualan perusahaan.

Dalam mengakhiri ikatan hubungan dengan debitur, kewajiban membayar yang harus dilakukan oleh debitur terhadap bank diselesaikan dengan sumber dana dari :

- a) Hasil perusahaan nasabah yang dibiayai.
- b) Hasil usaha lain.

- 
- c) Penjualan aset perusahaan.
 - d) Penjualan kekayaan pribadi.
 - e) Sumber-sumber lainnya.

Tindakan ini dilaksanakan apabila :

- a) Nasabah nakal dan tidak kooperatif.
- b) Sudah dilakukan berbagai cara penyelamatan, tetapi tidak berhasil.
- c) Perusahaan tidak mempunyai prospek.
- d) Kegagalan program penyelamatan akan menyulitkan bank.

Penyelesaian kredit bermasalah dilaksanakan dengan dua macam kondisi sebagai berikut :

1) Sukarela

Penjualan yang dilakukan secara sukarela oleh nasabah biasanya nasabah akan mendapatkan harga lebih tinggi daripada nilai likuidasi paksaan oleh bank selain adanya biaya-biaya likuidasi.

Tindakan ini dilakukan apabila :

- Posisi yuridis bank lemah.
- Posisi agunan lemah.
- Debitur kooperatif.
- Prospek usaha tidak ada.

2) Paksaan

Dilakukan apabila :

- Posisi yuridis kuat.
- Posisi agunan kuat.
- Itikad debitur buruk.
- Prospek usaha tidak ada.

Pada dasarnya, bank tidak menghendaki likuidasi sebab :

- Memerlukan proses hukum lama.

- 
- Memerlukan waktu yang lama untuk menentukan pilihan.
 - Menimbulkan itikad buruk nasabah, antara lain membiarkan alat-alat produksi tanpa perawatan / pemeliharaan.
 - Hasil penjualan rendah nilainya.

Apabila kredit bermasalah menjadi macer dan menurut pertimbangan bank sudah sulit untuk ditagih, kredit tersebut dapat dihapuskan dalam arti :

- a) Dihapuskan dari pembukuan dan dicatat secara terpisah.
- b) Mengurangi cadangan penghapusan piutang.
- c) Menjadi beban laba / rugi.
- d) Tidak menghapuskan piutang bank kepada debitur.

Setelah dilalui tahap penanganan diatas, akan diperoleh langkah penyelamatan dan / atau penyelesaian terhadap suatu fasilitas kredit yang bermasalah. Untuk selanjutnya diadakan penyelesaiann dengan berpedoman pada ketentuan sebagai berikut :

1. Terhadap nasabah yang dipandang masih mempunyai prospek dan nasabah masih mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya, penyelamatan kredit antara lain dapat dilakukan melalui cara :
 - a) Penagihan insentif oleh bank.
 - b) *Rescheduling*.
 - c) *Reconditioning*.
 - d) *Restructuring*.
 - e) *Management assistancy*.
 - f) *Penyertaan bank*.
2. Terhadap nasabah yang dipandang kurang mempunyai prospek dan nasabah tidak mempunyai itikad yang baik untuk



menyelesaikan kewajibannya, penyelesaian dapat ditempuh melalui cara *exit* dalam bentuk *take over* yaitu :

- a) Novasi.
 - b) Kompensasi.
 - c) Likuidasi.
 - d) Subrogasi.
 - e) Penebusan jaminan.
 - f) Lelang oleh bank.
3. Terhadap nasabah yang sudah tidak mempunyai prospek namun masih mempunyai itikad baik untuk melunasi kewajibannya dapat diberikan keringanan tunggakan bunga, denda dan ongkos-ongkos.
 4. Terhadap nasabah yang sudah tidak mempunyai prospek dan tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya, penyelesaian kreditnya dapat ditempuh melalui pihak ketiga (BUPLN, Pengadilan Negeri).
 5. Terhadap nasabah kredit kecil yang sudah tidak mempunyai prospek dan masih mempunyai prospek, namun tidak memenuhi kewajibannya, penagihan dilakukan oleh bank secara intensif.

Terhadap Nasabah yang Masih Mempunyai Prospek dan Mempunyai Itikad Baik untuk Menyelesaikan Kewajibannya.

1) Penagihan Intensif Oleh Bank.

Merupakan langkah penanganan kredit bermasalah yang dilakukan oleh suatu bank pada nasabah yang masih mempunyai prospek dan mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya.



Dalam melakukan pada upaya penagihan intensif oleh bank, ada beberapa hal yang harus diketahui oleh petugas bank dalam melakukan langkah ini, antara lain :

a) Identifikasi Keadaan Usaha dan Kredit Nasabah.

Pada kondisi demikian, petugas bank harus mengetahui sedini mungkin gejala-gejala yang harus diidentifikasi keadaan usaha yang menunjukkan pada kredit nasabah yang mengarah pada kredit bermasalah. Adapun gejala-gejala tersebut antara lain :

1. Nasabah sudah sering menunggak bunga pada akhir bulan, meskipun dikemudian hari dilunasi pada bulan-bulan berikutnya.
2. Baki debet nasabah jauh melampaui batas izin tarik dari jaminan utama.
3. Penarikan-penarikan oleh nasabah sudah sering mulai ditolak khususnya melalui kliring.
4. Mutasi rekening nasabah sangat kecil bila dibandingkan dengan laporan realisasi usahanya yang berarti aktivitas keuangan nasabah tidak disalurkan melalui rekeningnya.

b) Syarat-syarat untuk melakukan penagihan.

Dalam melakukan penagihan pada semua debitur, tidak diperlukan syarat-syarat khusus dalam melaksanakannya.

Persyaratan minimal dalam melakukan penagihan adalah bahwa nasabah masih mempunyai itikad baik, usahanya masih berjalan sehingga masih mampu memberikan penghasilan, masih memiliki stok barang dagangan, masih memiliki tagihan-tagihan pada pihak lain dsb.

c) Data yang diperlukan dalam Rangka Pelaksanaan Penagihan

1. Alamat terakhir nasabah.

- 
2. Informasi tentang nasabah antara lain keadaan usaha, aktivitas nasabah yang lain, karakter, aliansi, afiliasi dan sebagainya.
 3. Posisi kredit nasabah meliputi utang pokok, tunggakan bunga, biaya-biaya yang harus dibayar seperti premi asuransi kebakaran, biaya-biaya notaris untuk pengikatan jaminan, dan tanggal jatuh tempo kredit.
 4. Agunan kredit serta status yuridis baik kepemilikannya maupun pengikatannya.
- d) Pelaksanaan Penagihan
1. Petugas menghubungi nasabah untuk membicarakan masalah kewajibannya.
 2. Dalam pembicaraan kepada nasabah, pembahasan lebih ditujukan kepada janji nasabah untuk melunasi kewajiban-kewajibannya dicatat kemudian ditandatangani bersama oleh nasabah dan bank.
 3. Petugas melakukan penagihan sesuai janji nasabah yang telah disepakati bersama untuk melunasi kewajiban-kewajibannya.

2) *Reschedulling*

Adalah upaya penyelamatan kredit dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu, termasuk masa grace period baik termasuk besarnya jumlah angsuran maupun tidak.

Macam- macam bentuk dari *reschedulling* dalam kegiatan penyelesaian kredit bermasalah sebagai berikut :

1. Perpanjangan jangka waktu pelunasan utang.
2. Perpanjangan jangka waktu pelunasan tunggakan bunga.

- 
3. Perpanjangan jangka waktu pelunasan utang pokok dan tunggakan angsuran kredit sesuai dengan *cash flow*-nya.
 4. Perpanjangan jangka waktu pelunasan utang pokok dan / atau tunggakan angsuran, tunggakan bunga, serta perubahan jumlah angsuran.
 5. Perpanjangan jangka waktu pelunasan utang pokok, tunggakan angsuran, dan tunggakan bunga kredit sesuai dengan *cash flow*-nya.
 6. Perpanjangan jangka waktu pelunasan utang pokok dan tunggakan bunga kredit sesuai *cash flow*-nya.

Syarat –syarat penyelesaian kredit bermasalah dengan *Reschedulling*.

Langkah penyelesaian kredit bermasalah dengan *reschedulling* lebih ditujukan diberikan kepada debitur yang masih menunjukkan itikad baik untuk melunasi kewajibannya dalam kunjungan penagihan secara rutin yang dilakukan oleh petugas yang menangani penyelesaian kredit bermasalah ini.

Adapun faktor-faktor yang mendukung diberikannya langkah *reschedulling* tersebut adalah dari sisi pemasaran produk nasabah masih berjalan baik dan berjalan normal. Dari sisi manajemen, usaha nasabah dikelola oleh tenaga yang profesional dan cukup terampil. Bahan baku untuk keperluan produksi nasabah cukup tersedia di pasar, sedangkan proses produksinya menggunakan metode teknologi yang memadai (tidak usang).

Dengan demikian dasar suatu bank dalam melakukan *reschedulling* adalah :

1. Hanya kesulitan likuiditas sementara.
2. Nasabah kooperatif dan beritikad baik.
3. Sarana produksi masih baik.

- 
4. Prospek baik.
 5. Memiliki dana cukup.
 6. Perpanjangan jangka waktu tidak melebihi umur teknis / ekonomis sarana produksi.
- 3) **Reconditioning**

Adalah upaya penyelamatan kredit bermasalah dengan cara melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat perjanjian kredit yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran atau jangka waktu kredit saja, namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan.

Macam-macam bentuk dari *reconditioning* adalah sebagai berikut :

1. Perubahan tingkat suku bunga.
2. Perubahan tata cara perhitungan bunga.
3. Pemberian keringanan tunggakan bunga.
4. Pemberian keringanan denda (jika ada)
5. Pemberian keringanan ongkos / biaya (jika ada)
6. Perubahan struktur permodalan perusahaan nasabah.
7. Bank ikut dalam permodalan nasabah.

Syarat-syarat penyelesaian kredit bermasalah dengan melakukan *reconditioning* :

Langkah penyelesaian kredit bermasalah dengan melakukan *reconditioning* lebih ditujukan kepa debitur yang masih mempunyai itikad baik untuk melunasi kewajibannya berdasarkan dari pembuktian di lapangan yang dilakukan oleh petugas yang menangani kredit bermasalah.



Adapun faktor-faktor dalam melakukan *reconditioning* pada penyelesaian kredit bermasalah pada dasarnya adalah sama dengan yang dilakukan pada *reschedulling*.

4) *Restructuring*

Adalah upaya penyelamatan kredit bermasalah dengan melakukan perubahan atas syarat-syarat perjanjian kredit berupa tambahan kredit atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* bank yang dilakukan dengan atau tanpa *reschedulling* dan / *reconditioning*.

Dalam melakukan langkah penyelesaian kredit bermasalah dengan cara *restructuring* dilakukan dengan dasar –dasar pertimbangan sebagai berikut :

1. Itikad debitur baik dan masih bisa kooperatif.
2. Prospek usaha baik.
3. Kesulitan keuangan.
4. Beban bunga terlalu berat.
5. Sarana produksi masih baik, tetapi kapasitas tidak imbang, pemanfaatan ini dibawah normal.

Macam –macam bentuk langkah penyelesaian kredit bermasalah dengan *restructuring* :

1. Penambahan kredit untuk investasi pada alat-alat produksi alam rangka meningkatkan kapasitas produksi yang optimal atau dalam rangka meningkatkan efisiensi usahanya.
2. Penambahan kredit modal kerja untuk dapat meningkatkan usahanya secara optimal.
3. Penambahan kredit untuk investasi dan modal kerja.
4. Mengadakan penjualan aktiva yang tidak produktif untuk menambah modal kerja / investasi pada alat –alat produksi yang



lebih tepat guna atau untuk menurunkan baki debet / tunggakan bunga.

5. Perubahan tingkat suku bunga dan perhitungannya.
6. Menghapuskan kegiatan-kegiatan yang tidak menguntungkan.
7. Kontrol biaya yang ketat.
8. Pindah lokasi ke tempat yang lebih murah.
9. Mengurangi biaya *overhead*.
10. Penjualan aset yang tidak begitu terpengaruh.

Syarat-syarat dalam melakukan *restructuring* :

Langkah penyelesaian kredit bermasalah dengan *restructuring* lebih ditujukan diberikan kepada debitur yang masih menunjukkan itikad baik untuk melunasi kewajibannya dalam kunjungan penagihan secara rutin yang dilakukan oleh petugas yang menangani penyelesaian kredit bermasalah ini.

Adapun faktor-faktor yang mendukung diberikannya langkah *restructuring* tersebut adalah dari sisi pemasaran produk nasabah masih berjalan baik dan berjalan normal. Dari sisi manajemen, usaha nasabah dikelola oleh tenaga yang profesional dan cukup terampil. Bahan baku untuk keperluan produksi nasabah cukup tersedia di pasar, sedangkan proses produksinya menggunakan metode teknologi yang memadai (tidak usang).

Risiko Penyelamatan Kredit Bermasalah dengan *restructuring* :

Dalam pelaksanaannya dengan dilakukan *restructuring* tentu mempunyai risiko –risiko yang besar. Adapun risiko-risiko tersebut antara lain :

1. Bila ternyata gagal, bank dapat disalahkan bahkan dituntut oleh nasabah.
2. Nasabah merasa lega, tidak ada tekanan, mengalihkan dana yang ada untuk membayar kewajiban –kewajiban lain.

- 
3. Kadang-kadang hanya untuk menghindari masalah.
 4. Pengawasan menjadi kurang ketat karena dianggap tidak menunggak.

5) **Management Assistancy**

Adalah bantuan konsultasi dan manajemen profesional yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang masih mempunyai prospek dan mempunyai itikad baik untuk melunasi kewajibannya, namun lemah di dalam pengelolaan perusahaannya, baik engan cara menempatkan petugas bank maupun meminta bantuan pihak-pihak ketiga sebagai anggota manajemen.

Macam-macam bentuk penyelesaian kredit bermasalah dengan *management assistancy*

1. Mengganti top manajemen dengan manajer yang profesional.
2. Mengganti sebagian top management dengan manajer yang profesional.
3. Memberikan saran-saran perbaikan untuk mengatasi kelemahan nasabah dalam membuat perencanaan, keputusan dan pengawasan.
4. Menempatkan pejabat bank di dalam manajemen perusahaan.
5. Menunjuk pihak ketiga yang profesional dalam bidang manajemen atas persetujuan nasabah.

Syarat- syarat *Management Assistancy*

Pemberian bantuan management (*management assistancy*) dapat diberikan kepada nasabah yang mengalami kesulitan manajemen sehingga perencanaan perusahaan nasabah kurang terarah, organisasi lemah, pembagian tugas, dan tanggung jawab tidak jelas, sistem *internal control* yang lemah.



Selanjutnya, proses produksi nasabah tidak efisien, penempatan tenaga kerja kurang / tidak tepat, dan adanya motivasi staf yang rendah. Namun demikian, meskipun sedang mengalami kesulitan, nasabah masih menunjukkan itikad baik untuk melunasi kewajibannya. Selain itu, pemasaran produk nasabah masih baik meskipun kalah bersaing dalam merebut pasar.

6) Penyertaan Bank

Adalah penempatan dana dalam bentuk saham yang dilakukan tidak melalui pasar modal. Bank dapat melakukan penyertaan modal yang mungkin terjadi akhir-akhir ini adalah untuk mengatasi akibat kegagalan kredit dan cenderung bersifat penyelamatan kredit.

Dalam pelaksanaan penyertaan bank ada beberapa ketentuan-ketentuan yaitu :

- a) Penyertaan modal sementara untuk mengatasi kegagalan kredit.
- b) Jangka waktu penyertaan kredit paling sampai dengan perusahaan di mana bank melakukan penyertaan kredit telah memperoleh laba.
- c) Penyertaan yang dilakukan bank semata-mata untuk menyelamatkan kredit.

Terhadap Nasabah yang Kurang Mempunyai Prospek dan Tidak Mempunyai Itikad Baik untuk Menyelesaikan Kewajibannya.

1) Novasi

Pengertian dan istilah mengenai novasi tidak diberikan dalam undang-undang, akan tetapi dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“BW”), novasi diterjemahkan sebagai pembaharuan



utang. Menurut J. Satrio, Novasi adalah suatu perjanjian yang menyebabkan hapusnya suatu perikatan dan pada saat yang bersamaan timbul perikatan lainnya yang ditempatkan sebagai pengganti perikatan semula.

a. **Jenis-Jenis Novasi**

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1413 BW dijelaskan bahwa ada tiga macam jalan untuk pembaruan utang (Novasi) :

1. **Novasi Objektif**, yaitu dimana perikatan yang telah ada diganti dengan perikatan lain (yang baru). Atau juga bisa disebutkan sebagai penggantian perikatan lama dengan perikatan baru untuk orang yang mengutangkan. Novasi obyektif dapat terjadi dengan:

- Mengganti atau mengubah isi daripada perikatan, Adapun penggantian perikatan terjadi jika kewajiban debitur atas suatu prestasi tertentu diganti oleh prestasi lain. Misalnya kewajiban untuk membayar sejumlah uang tertentu diganti dengan kewajiban untuk menyerahkan sesuatu barang tertentu;
- Mengubah sebab daripada perikatan. Misalnya ganti rugi atas dasar perbuatan melawan hukum diubah menjadi utang piutang

2) **Novasi Subjektif Pasif**, yaitu suatu perikatan dimana debiturnya diganti oleh debitur yang baru yang mana akibat pergantian tersebut, debitur yang lama dibebaskan dari perikatannya. Novasi subyektif pasif dapat terjadi dua cara penggantian debitur, yaitu:

- 
- *Expromissie*, yaitu dimana debitur semula diganti oleh debitur baru, tanpa bantuan debitur semula. Contoh : A (debitur) berutang kepada B (kreditur). B (kreditur) membuat persetujuan dengan C (debitur baru) bahwa C akan menggantikan kedudukan A selaku debitur dan A akan dibebaskan oleh B dari utangnya.;
 - *Delegatie*, yaitu dimana terjadi persetujuan antara debitur semula, kreditur dan debitur baru. Tanpa persetujuan dari kreditur semula, debitur semula tidak dapat diganti dengan kreditur lainnya. Contoh : A (debitur lama) berutang kepada B (kreditur) dan kemudian A mengajukan C sebagai debitur baru kepada B. Antara B dan C diadakan persetujuan bahwa C akan melakukan apa yang harus dipenuhi oleh A terhadap B dan A dibebaskan dari kewajibannya oleh B.

3) **Novasi Subjektif Aktif**, yaitu peristiwa di mana kreditur baru ditunjuk menggantikan kreditur lama. Novasi subyektif aktif merupakan perjanjian segi tiga, karena debitur perlu mengikatkan dirinya dengan kreditur baru. Juga novasi dapat terjadi secara bersamaan penggantian baik kreditur maupun debitur (*double novasi*). Contoh : A berutang Rp.10.000.000,- kepada B dan B berutang kepada C dalam jumlah yang sama. Dengan novasi dapat terjadi bahwa A menjadi berutang kepada C sedangkan A terhadap B dan B terhadap C dibebaskan dari kewajiban-kewajibannya.

b. Syarat-Syarat sahnya Novasi

Pada dasarnya syarat sahnya perjanjian Novasi meliputi syarat sahnya suatu perjanjian pada umumnya, meskipun dalam ketentuan mengenai Novasi dalam BW dijelaskan persyaratan secara khusus, yang diantaranya meliputi:

- 
1. Kecakapan Para Pihak, Pasal 1414 BW menentukan bahwa novasi hanya dapat terjadi antara orang-orang yang cakap untuk membuat perikatan. Adapun yang dimaksud dengan orang tidak cakap membuat suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1330 BW adalah Orang-orang yang belum dewasa dan mereka yang ditaruh di bawah pengampuan. Penerapan secara hurufiah daripada ketentuan tersebut mengakibatkan bahwa novasi yang dilakukan oleh orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perikatan adalah batal. Akan tetapi sebenarnya pasal tersebut hanya menunjuk kepada syarat umum tentang kecakapan untuk membuat perikatan. Jadi jika orang yang melakukan novasi tidak cakap untuk membuat perikatan maka novasi tersebut dapat dibatalkan.
 2. Kehendak untuk mengadakan novasi harus tegas ternyata dari perbuatan hukumnya, maksudnya, Tiada satupun Novasi (pembaharuan hutang) dapat dipersangkakan.

c. Akibat-akibat dari Novasi

Ada beberapa akibat hukum perbuatan Novasi ini, yaitu antara lain meliputi:

1. bahwa setelah terjadi Novasi (dalam hal Novasi Subyektif Pasif berbentuk delegasi), kreditur tidak dapat menuntut debitur semula (Debitur lama), jika debitur baru jatuh pailit. Berlainan halnya jika hak penuntutan itu dipertahankan dalam persetujuan atau jika pada waktu terjadi delegasi,



debitur baru ternyata sudah pailit atau dalam keadaan terus-menerus merosot kekayaannya. Jika telah terjadi novasi subyektif aktif, debitur tidak dapat mengajukan tangkisan-tangkisan terhadap kreditur baru yang ia dapat ajukan terhadap kreditur semula, sekalipun ia tidak mengetahui pada waktu terjadinya novasi akan adanya tangkisan-tangkisan tersebut.

2. bahwa setelah terjadi Novasi (dalam hal Novasi Subyektif Pasif berbentuk delegasi) Debitur telah mengikatkan dirinya kepada seorang kreditur baru dan dengan demikian telah dibebaskan dari kreditur lama, tak dapat mengajukan terhadap kreditur baru itu tangkisan tangkisan yang sebenarnya dapat ia ajukan terhadap kreditur lama, meskipun ini tidak dikatakannya sewaktu membuat perikatan baru; namun dalam hal yang terakhir ini, tidaklah berkurang haknya untuk menuntut kreditur lama.
3. Hak hak istimewa dan hipotek yang melekat pada piutang lama, tidak berpindah pada piutang baru yang menggantikannya, kecuali jika hal itu secara tegas dipertahankan oleh debitur. Namun Bila Novasi (pembaharuan utang) diadakan dengan penunjukan seorang debitur baru yang menggantikan debitur lama, maka hak-hak istimewa dan hipotek-hipotek yang dari semula melekat pada piutang, tidak berpindah ke barang-barang debitur baru; sebaliknya Bila pembaharuan utang diadakan antara kreditur dan salah seorang dari para debitur yang berutang secara tanggung-menanggung, maka hak-hak istimewa dan hipotek tidak dapat dipertahankan selain atas barang-barang orang yang membuat perikatan baru itu.

2) Kompensasi

Pengertian kompensasi merupakan salah satu cara hapusnya perikatan yang disebabkan oleh keadaan di mana dua orang / pihak masing-masing merupakan nasabah satu terhadap lainnya.

Bentuk Kompensasi

1. Jaminan yang dikompensasikan dengan kredit yang diberikan bank adalah jaminan dan / atau aktiva tetap lainnya yang mempunyai nilai seimbang dengan utang nasabah dan kewajiban lainnya kepada bank.
2. Bank menerima jaminan dan / atau aktiva tetap yang dikompensasikan dengan kredit dan bank memberikan tambahan pembayaran kepada debitur apabila nilai agunan dan / atau aktiva tetap lainnya melebihi utang pokok dan kewajiban lainnya.
3. Bank menerima jaminan dan / atau aktiva tetap lainnya dan menghapuskan sebagian tunggakan yang ada karena agunan tidak memadai serta tidak ada kekayaan lainnya lagi atau tunggakan tersebut di *reshedulling*.

Syarat dan kriteria Kompensasi

Syarat-syarat kompensasi :

1. Dua orang / pihak secara timbal balik merupakan nasabah satu terhadap lainnya.
2. Hal-hal yang dapat dikompensasikan adalah :
 - Uang dengan uang.
 - Barang dengan barang yang sejenis dan dapat dipakai habis.
 - Bahan-bahan makanan atau hasil pertanian dengan uang.
3. Utang piutang tersebut sudah jatuh waktu.

4. Utang piutang tersebut dapat segera dihitung.

Kriteria Kompensasi

Penyelesaian kredit dapat dilakukan dengan kompensasi kepada nasabah berdasarkan pembuktian secara kuantitatif merupakan alternatif terbaik, dimana faktor-faktor yang mendukung diberikannya tindakan kompensasi umpamanya nasabah memiliki karakter dan beritikad baik dalam menyelesaikan utang-utangnya dan masih bersifat kooperatif dengan bank, kondisi sarana produksi yang masih baik dan dapat dimanfaatkan untuk kegiatan usaha bank atau dapat sebagai perantara untuk penguasaan secara fisik untuk kemudian dijual kembali.

Usaha nasabah mengalami kesulitan manajemen di mana tidak ada lagi pengurus yang mampu mengelola usaha nasabah secara professional. Untuk kelangsungan produksinya, Sumber Daya Manusia (SDM) yang profesional tidak ada lagi, demikian pula sumber bahan baku, bahan pembantu tidak diperoleh lagi secara kualitatif / kuantitatif maupun secara ekonomis.

3) Likuidasi

Adalah penjualan barang jaminan debitur untuk melunasi utang kepada bank, baik dilakukan oleh nasabah yang bersangkutan atau oleh pemilik jaminan, dengan persetujuan dan dibawah pengawasan bank.

Bentuk-bentuk likuidiasi

Nasabah dengan sukarela menjual sendiri jaminan / aktiva tetap yang dimiliki baik yang dijaminkan atau tidak untuk melunasi utang kepada bank. Bentuk- bentuk tersebut dapat dikombinasikan dengan *write – off*.

Syarat-syarat likuidasi



Penyelesaian kredit dengan cara likuidasi dapat diberikan kepada nasabah yang berdasarkan pembuktian secara kuantitatif merupakan alternatif yang terbaik. Faktor-faktor yang mendukung dilakukan tindakan likuidasi kepada nasabah umpunya nasabah masih mempunyai itikad baik untuk melunasi utangnya atau dengan suatu tekanan atau paksaan dari bank, menggunakan sarana produksi yang sudah tidak berfungsi lagi, tetapi masih mempunyai nilai dan kondisi yang memungkinkan untuk dijual kepada pihak lain yang berminat. Dari segi manajemen, pengurus yang ada tidak professional.

Pelaksanaan Likuidasi

1. Atas permohonan debitur atau pemilik jaminan, bank dapat menyetujui likuidasi / penjualan jaminan nasabah sebagian atau seluruhnya.
2. Nilai jual jaminan tersebut harus segera meng-cover utang pokok dan tunggakan bunganya.
3. Debitur / pemilik jaminan sudah harus merealisasikan penjualan jaminan sesuai kesepakatan sejak persetujuan bank atas permohonan / rencana penjualan jaminan.
4. Pembayaran atas penjualan agunan tersebut dilaksanakan langsung dari pembeli kepada bank.
5. Surat bukti pemilikan jaminan yang dijual diserahkan kepada pembeli melalui nasabah atau pemilik jaminan setelah nilai penjualan (bersih) dibukukan oleh bank untuk mengurangi utang nasabah.

4) Subrogasi

Adalah penggantian hak-hak bank oleh pihak ketiga karena adanya pembayaran utang nasabah oleh pihak ketiga tersebut kepada bank dimaksud.



Dengan adanya subrogasi, perikatan utang piutang antara bank dengan nasabah tidak hapus, demikian pula janji yang melekat pada perikatan lama tetap utuh dan berpindah kepada bank baru yang melakukan pembayaran tersebut.

Jika pembayaran yang dilakukan pihak ketiga tersebut hanya sebagian, pihak ketiga tersebut juga hanya menyubrogasi sebagian dari hak kreditor sebanding dengan pembayaran dibanding dengan keseluruhan utang debitur.

Apabila subrogasi dilakukan secara murni dan menyeluruh, jumlah kewajiban nasabah tidak terpengaruh oleh subrogasi, hanya saja kreditornya telah berganti.

Bentuk-bentuk Subrogasi.

1. Seluruh utang debitur dilunasi oleh kreditor lain dan kreditor sebelumnya, yakni bank kemudian menyerahkan seluruh agunan kredit yang ada kepada kreditor lain tersebut.
2. Sebagian utang nasabah diambil alih oleh bank lain dimana jaminan yang ada diikat secara paripassu. Dengan adanya subrogasi tersebut, utang nasabah terhadap kreditor sebelumnya, yakni bank dapat dinyatakan lunas. Namun, perikatannya (baik perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan) belum dihapus / masih tetap ada dan beralih ke bank lain tersebut.

Syarat- syarat subrogasi

Selama ini penyelesaian kredit dengan cara subrogasi murni seperti diuraikan diatas belum pernah dilaksanakan di kalangan perbankan.

Penyelesaian kredit yang sering dilakukan adalah pelunasan seluruh kredit oleh nasabah karena nasabah mendapat kredit dari



bank / nasabah lain. Namun, jika subrogasi murni akan dilaksanakan dan seluruh kewajiban nasabah akan dibayar lunas, kondisi / kriteria nasabah dapat dikesampingkan. Apabila pembayaran kewajiban disertai dengan permohonan keringanan tunggakan bunga, maka perlu adanya perhitungan NPV, dan apabila NPV memberikan keuntungan yang terbaik, subrogasi dapat dilaksanakan.

Pelaksanaan Subrogasi

1. Subrogasi dapat terjadi apabila ada pembayaran nasabah oleh bank lain atau dengan melunasi seluruh utang pokok dan bunga kepada bank dengan diperjanjikan adanya subrogasi.
2. Adanya subrogasi tersebut atas persetujuan debitur.
3. Setelah utang nasabah tersebut dilunasi, kemudian dibuatkan akta subrogasi secara notariil.
4. Setelah akta subrogasi dibuat, perjanjian kredit, jaminan beserta pengikatan jaminan diserahkan kepada bank lain atau bank lain tersebut.
5. Dengan adanya subrogasi tersebut, utang nasabah terhadap nasabah bank dapat dinyatakan lunas.
6. Dalam hal yang disubrogasikan hanya sebagian dari utang nasabah, bank masih tetap berkedudukan sebagai kreditor sehingga perjanjian kredit dan jaminan beserta akta pengikatannya tidak perlu diserahkan kepada bank lain tersebut atau setidaknya bank masih tetap menguasai jaminan yang dapat mengcover sisa utang nasabah tersebut.



BAB 9

JAMINAN KREDIT

A. Pendahuluan

Prinsip 5C dalam pemberian kredit telah digunakan selama bertahun-tahun dan kenyataannya pada saat ini masih terus dipergunakan. Prinsip ini meliputi:

- Character (watak);
- Capacity (Kemampuan);
- Capital (Modal);
- Conditions; and
- Collateral (Jaminan).

Karakter tidak diragukan lagi adalah faktor yang sangat penting untuk dipertimbangkan jika ingin memberikan kredit. Apabila debitur tidak jujur, curang, ataupun *incompetence*, maka kredit tidak akan berhasil tanpa perlu memperhatikan faktor-faktor lainnya. Orang yang tidak jujur ataupun curang akan selalu mencari jalan untuk mengambil keuntungan. Seseorang yang *incompetence* menjalankan bisnis tidak diragukan lagi akan menjalankan bisnisnya dengan buruk, dan hasilnya kredit akan mengandung resiko tinggi. Jika seseorang tidak ingin membayar kembali kreditnya, kemungkinan ia akan mencari jalan untuk menghindari membayar kembali. Untuk itu, penilaian karakter debitur harus ditentukan sejak ia memulai langkah pertama untuk mendapatkan pinjaman.

Dalam menentukan karakter, debitur harus mampu menunjukkan kepada bank bahwa ia adalah orang yang jujur



dan dapat diandalkan. Untuk itu dibutuhkan *track record* dari yang bersangkutan. Tentu saja untuk melakukan hal ini sangat sulit. Di Australia informasi semacam itu dapat didapatkan pada biro kredit, seperti Credit Reference Association of Australia, Ltd. (“CRAA”). CRAA mengelola *database* yang berisi data kredit baik perorangan maupun perusahaan yang ada di Australia, yang memuat berbagai informasi dari kredit yang telah diajukan, pembayaran yang telat dan juga putusan pengadilan yang berhubungan dengan kredit macet. Lembaga keuangan yang menjadi anggota CRAA berhak untuk untuk mendapatkan informasi tentang si peminjam, dan sebagai imbalannya, mereka harus menyediakan informasi dari pinjaman yang akan diajukan.

Di Indonesia informasi tentang nasabah dapat diperoleh melalui system informasi kredit yang dimiliki Bank Indonesia. Namun karena tidak adanya system “kenal diri” yang berlaku nasional sehingga seorang dapat memiliki identitas diri lebih dari satu informasi itu seringkali tidak akurat. Bank Indonesia saat ini sedang dalam proses untuk mendirikan biro kredit yang berfungsi seperti CRAA.

Sedangkan modal (*capital*) berhubungan dengan kekuatan keuangan dari si peminjam. Ada beberapa cara untuk menentukan apakah modal seseorang itu memuaskan. Langkah pertama adalah mendapatkan laporan asset dan passiva dari si peminjam dan harus dipastikan data tersebut akurat. Beberapa lembaga pinjaman mempunyai aturan-aturan pinjaman yang memuat batas ratio maksimal asset dan passiva.

Conditions, dapat dilihat melalui dua kategori, yaitu kondisi internal dan kondisi eksternal yang akan mempengaruhi



peminjam dan kemampuan debitur untuk mengembalikan. Kedua belah pihak baik bank maupun debitur menyusun kontrak yang memuat hal-hal yang berkaitan dengan kredit, biaya dan bunga. Bank berhak mengetahui tujuan dari pinjaman. Hal ini membantu bank menilai resiko dari pinjaman, tipe dari produk pinjaman dan keamanan apa yang diperlukan. Bank tidak memberikan kredit untuk tujuan yang illegal misalnya memberikan kredit untuk tujuan yang dapat membahayakan lingkungan.

Collateral (agunan) diperlukan untuk menanggung pembayaran kredit macet. Calon debitur umumnya diminta untuk menyediakan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diterimanya. Agunan berfungsi sebagai jaminan tambahan. Kesulitan bank dalam melakukan analisis dengan menggunakan prinsip 5 C sebagaimana dikemukakan di atas dapat diatasi dengan adanya skim penjaminan atau skim asuransi kredit. Dengan adanya skim tersebut maka bank lebih mudah menilai risiko kredit yang diberikannya.

B. Penggolongan Jaminan Kredit Bank

Jaminan kredit bank dapat digolongkan dalam beberapa klasifikasi berdasarkan sudut pandang tertentu, misalnya cara terjadinya, sifatnya kebendaan yang dijadikan objek jaminan, dan lain sebagainya.

- a. Jaminan karena undang-undang dan karena perjanjian
Jaminan karena undang-undang adalah jaminan yang dilahirkan atau diadakan oleh seperti jaminan umum, hak privelege dan hak retensi (pasal 1132, pasal 1134 ayat (1)).



Sedangkan jaminan karena perjanjian adalah jaminan yang dilahirkan atau diadakan oleh perjanjian yang diadakan para pihak sebelumnya, seperti gadai, hipotik, hak tanggungan dan fiducia.

b. Jaminan umum dan jaminan khusus

Pada prinsipnya menurut hukum segala harta kekayaan debitur akan menjadi jaminan bagi perutangnya dengan semua kreditu. Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada pasal 1131 menyatakan bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perserorangan. Hal ini berarti seluruh harta kekayaan milik debitur akan menjadi jaminan pelunasan atas utang debitur kepada semua kreditur. Kekayaan debitur dimaksud meliputi kebendaan bergerak maupun benda tetap, baik yang sudah ada pada saat perjanjian utang piutang diadakan maupun yang baru akan ada di kemudian hari yang akan menjadi milik debitur setelah perjanjian utang piutang diadakan.

Dengan demikian, seluruh harta kekayaan debitur akan menjadi jaminan umum atas pelunasan perutangnya, baik yang telah diperjanjikan maupun tidak diperjanjikan sebelumnya. Jaminan umum ini dilahirkan karena undang-undang, sehingga tidak perlu ada perjanjian jaminan sebelumnya.

Dalam jaminan yang bersifat umum ini, semua kreditur mempunyai kedudukan yang sama terhadap



kreditur-kreditur lain, tidak ada kreditur yang diutamakan atau diistimewakan dari kreditur-kreditur lain.

Karena jaminan umum kurang menguntungkan bagi kreditur, maka diperlukan penyerahan harta kekayaan tertentu untuk diikat secara khusus sebagai jaminan pelunasan utang debitur, sehingga kreditur yang bersangkutan mempunyai kedudukan yang diutamakan atau didahulukan daripada kreditur-kreditur lain dalam pelunasan utangnya. Jaminan yang seperti ini memberikan perlindungan kepada kreditur dan didalam perjanjian akan diterangkan mengenai hal ini. Jaminan khusus memberikan kedudukan mendahului (preferen) bagi pemegangnya.

c. Jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan perseorangan.

Jaminan yang bersifat kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapa pun, selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan (contoh: hipotik, hak tanggungan gadai, dan lain-lain).

Sedang jaminan perseorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perseorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya (contoh: borgtocht).

Jaminan kebendaan dapat berupa jaminan benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak adalah kebendaan yang karena sifatnya dapat berpindah atau dipindahkan atau karena undang-undang dianggap sebagai



benda bergerak, seperti hak-hak yang melekat pada benda bergerak.

Benda bergerak dibedakan lagi atas benda berwujud atau bertubuh. Pengikatan jaminan benda bergerak berwujud dengan gadai atau fiducia, sedangkan pengikatan jaminan benda bergerak tidak berwujud dengan gadai, cession, dan account receivable.

Jaminan kebendaan diatur dalam Buku II KUH Perdata serta Undang-undang lainnya, dengan bentuk, yaitu:

- 1) Gadai diatur dalam KUH Perdata Buku II Bab XX Pasal 1150-1161, yaitu suatu hak yang diperoleh seorang kreditur atas suatu barang bergerak yang diserahkan oleh debitur untuk mengambil pelunasan dan barang tersebut dengan mendahulukan kreditur dari kreditur lain.
- 2) Hak tanggungan; UU No.4/1996, yaitu jaminan yang dibebankan hak atas tanah, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan suatu ketentuan dengan tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan pada kreditur terhadap kreditur lain.
- 3) Fiducia, UU No.42/1999, yaitu hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dibebani hak tanggungan sebagai agunan bagi pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan utama terhadap kreditur lain.

Jaminan perorangan dan garansi, diatur dalam Buku III KUH Perdata, dalam bentuk:

- 
- 1) Penanggungan hutang (Borgtoght) Pasal 1820 KUH Perdata, yaitu suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga guna kepentingan si berhutang mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berhutang mana hak orang tersebut tidak memenuhinya.
 - 2) Perjanjian Garansi/indemnity (Surety Ship) Pasal 1316 KUH Perdata, yang berbunyi meskipun demikian adalah diperbolehkan untuk menanggung atau menjamin seorang pihak ketiga, dengan menjanjikan bahwa orang ini akan berbuat sesuatu, dengan tidak mengurangi tuntutan pembayaran ganti rugi terhadap siapa yang telah menanggung pihak ketiga itu atau yang telah berjanji, untuk menyuruh pihak ketiga tersebut menguatkan sesuatu jika pihak ini menolak memenuhi perikatannya.
- d. Jaminan pokok, jaminan utama dan jaminan tambahan
- Sesuai dengan namanya, kredit diberikan kepada debitur berdasarkan kepercayaan si kreditur terhadap kesanggupan pihak debitur untuk membayar kembali utang-utangnya kelak.
- Sementara jaminan-jaminan lainnya yang bersifat kontraktual, seperti hak tanggungan atas tanah, gadai, hipotik, fiducia, dan sebagainya hanya dianggap sebagai “jaminan tambahan” semata-mata, yakni tambahan atas jaminan utamanya berupa jaminan atas barang yang dibiayai dengan kredit tersebut.

e. Jaminan atas benda bergerak dan tidak bergerak

Pembebanan jaminan kredit didasarkan pada objek bendanya. Kalau yang dijadikan jaminan adalah tanah, maka pembebanannya adalah dengan menggunakan hak tanggungan atas tanah, sedangkan kalau yang dijamin adalah kapal laut atau pesawat udara, maka pembebanannya dengan menggunakan gadai, fiducia, cession dan account receivable.

f. Jaminan regulative dan jaminan non regulative

Jaminan regulative adalah jaminan kredit yang kelembagaannya sendiri sudah diatur secara eksplisit dan sudah mendapat pengakuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tergolong ke dalam jaminan regulative ini antara lain adalah hipotik, gadai, hak tanggungan, akta pengakuan utang. Sedangkan jaminan non regulative adalah bentuk-bentuk jaminan yang tidak diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, tetapi dikenal dan dilaksanakan dalam praktek.

Jaminan non regulative ini ada yang berbentuk jaminan kebendaan seperti pengalihan tagihan dagang, pengalihan tagihan asuransi, tetapi ada juga jaminan non regulative yang semata-mata hanya bersifat kontraktual, seperti kuasa menjual dan lain-lainnya.

g. Jaminan konvensional dan jaminan non konvensional

Jaminan konvensional adalah jaminan yang pranata hukumnya sudah lama dikenal dalam system hukum kita, baik yang telah diatur dalam perundang-undangan, hukum adat maupun yang tidak diatur dalam peraturan



perundang-undangan yang bukan berasal dari hukum adat, tetapi sudah lama dilaksanakan dalam praktek, seperti hipotik, hak tanggungan, gadai barang bergerak, gadai tanah, fiducia, garansi, dan akta pengakuan utang.

Sementara itu bentuk-bentuk jaminan non konvensional adalah bentuk-bentuk jaminan yang eksistensinya dalam system hukum jaminan yang masih terbilang baru sungguh pun sudah dilaksanakannya secara meluas, sehingga pranatanya belum sempat pula diatur secara rapi, antara lain seperti pengalihan hak tagih debitur (*assignment of receivable for security purposes*), pengalihan hak tagih klaim (*assignment of insurance proceeds*), kuasa menjual, dan jaminan menutupi kekurangan biaya (*cash deficiency*).

h. Saham sebagai agunan tambahan

Dalam rangka menunjang perkembangan pasar modal yang sehat, diperlukan peran serta perbankan untuk membiayai kegiatan pasar modal, dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian.

Sehubungan dengan hal itu, bank diperkenankan meminta agunan tambahan berupa saham untuk memperoleh keyakinan terdapatnya jaminan pemberian kredit.

Hal ini dituangkan dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/69/KEP/DIR dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/1/UKU masing-masing tanggal 7 September 1993 perihal Saham sebagai Agunan Tambahan Kredit, yang menetapkan ketentuan saham sebagai agunan tambahan kredit.



Sebelumnya hal yang sama diatur dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 24/32/KEP/DIR dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 24/1/UKU masing-masing tanggal 12 Agustus 1991 tentang Kredit kepada Perusahaan Sekuritas dan Kredit dengan Agunan Saham.

Ditegaskan bahwa bank diperkenankan untuk memberikan kredit dalam agunan tambahan berupa saham perusahaan yang dibiayai dalam rangka ekspansi atau akuisisi.

Berdasarkan ketentuan yang baru, bank juga diperbolehkan memberikan kredit dengan agunan tambahan berupa saham, baik yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar di bursa efek.

Untuk pemberian kredit dalam rangka ekspansi atau akuisisi, bank diperbolehkan menerima agunan tambahan berupa saham yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar di bursa efek. Jika saham yang diagunkan termasuk saham yang terdaftar di bursa, maka saham yang bersangkutan tidak termasuk saham yang tidak mengalami transaksi dalam waktu tiga bulan berturut-turut sebelum saat akad kredit ditandatangani dan saham dengan harga pasar dibawah nilai nominal pada saat akad kredit ditandatangani.

Nilai saham yang digunakan sebagai agunan tambahan kredit maksimum sebesar 50% dari harga pasar atau kurs saham yang bersangkutan di bursa efek pada saat akad kredit ditandatangani. Sebaliknya jika saham yang diagunkan berupa saham yang tidak terdaftar di bursa efek, maka saham tersebut dibatasi hanya pada saham yang



diterbitkan oleh perusahaan penerima kredit yang bersangkutan.

Nilai saham yang digunakan sebagai agunan tambahan kredatnya adalah maksimum sebesar nilai nominal saham yang tercantum dalam anggaran dasar atau anggaran rumah tangga perusahaan yang bersangkutan.

C. Hak-Hak yang Memberi Jaminan yang Mempunyai Sifat Privilege

1. Pengertian

Privilege termasuk jenis piutang yang diberikan keistimewaan atau piutang yang lebih didahulukan (*bevoorrechte scdhulden*) dalam hal ada pevelangan (*executie*) dari harta kekayaan debitur dan dalam hal terjadi kepailitan. Hak untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang menurut ketentuan Pasal 1133 KUHPerdara timbul dari hak istimewa (*privilege*), disamping dari gadai dan hipotik.

Selanjutnya Pasal 1134 KUHPerdara mengatakan hal-hal sebagai berikut:

1. Hak istimewa (*privilege*) adalah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya.
2. Gadai dan Hipotik adalah lebih tinggi daripada hak istimewa, kecuali dalam hal-hal dimana oleh Undang-undang ditentukan sebaliknya.

Dengan demikian Privilege adalah hak yang diberikan undang-undang terhadap seseorang, dan tidak diperjanjikan seperti halnya Gadai dan Hipotik.



Privilege sendiri dapat dibagi dalam dua macam yaitu:

1. Privilege khusus yang tercantum dalam Pasal 1139 KUHPerdara ada 9, merupakan privilege yang diberikan terhadap benda-benda tertentu dari debitur.
2. Privilege umum diatur dalam Pasal 1149 KUHPerdara ada 7, merupakan privilege yang diberikan terhadap semua kekayaan debitur.

Privilege khusus mempunyai kedudukan yang lebih tinggi daripada Privilege umum (Pasal 1138 KUHPerdara) dan tidak ditentukan urutannya, maksudnya walaupun disebut berturut-turut tapi tidak mengharuskan adanya urutan; sedangkan Privilege umum ditentukan urutannya artinya yang lebih dahulu disebut, dengan sendirinya didahulukan dalam pelunasannya.

2. Ciri-Ciri/Sifat-sifat Privilage

- a. Privilege baru ada kalau terjadi penyitaan barang dan hasil penjualannya tidak cukup untuk membayar seluruh hutang kepada kreditur.
- b. Privilege tidak memberikan kekuasaan langsung terhadap suatu benda.
- c. Merupakan hak terhadap benda debitur
- d. Merupakan hak untuk didahulukan dalam pelunasannya.

Oleh karena itu Privilege bukanlah termasuk jaminan kebendaan karena pada hak kebendaan cirri-ciri sebagai berikut:

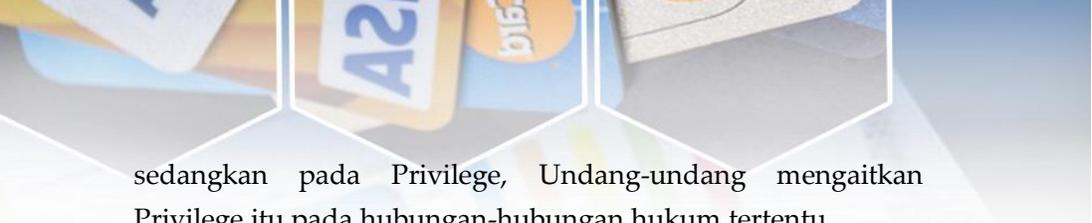
1. Hak itu sudah ada tanpa harus menunggu ada penyitaan barang debitur terlebih dahulu.
2. Hak kebendaan memberikan kekuasaan langsung terhadap suatu benda.

3. Hak kebendaan merupakan hak terhadap suatu benda.

Namun Privilege diatur dalam Buku II KUHPerdara sejajar dengan hak kebendaan. Hal ini disebabkan Privilege juga memiliki sifat *droit de suite* dan merupakan hak yang memberikan jaminan seperti halnya Gadai dan Hipotik. Namun para sarjana menganggap bahwa seharusnya Privilege dimasukkan kedalam Hukum Acara pedata yang termasuk Executie (pelelangan) harta kekayaan debitur dan dalam hal debitur jatuh pailit.

Privilege juga bukan merupakan jaminan perorangan sebab hak perorangan itu timbul pada saat suatu perjanjian terjadi misalnya, jual beli, sewa menyewa dan lain-lain, sedangkan Privilege timbul bila barang-barang yang disita tidak mencukupi untuk langsung melunasi hutang. Disamping itu hak perorangan langsung memberikan suatu tuntutan/tagihan terhadap seseorang, sedangkan pada Privilage baru ada tuntutan dalam hal debitur pailit.

Perbedaan antara Gadai dan Hipotik dengan Privilege adalah kalau Gadai dan Hipotik adalah karena diperjanjikan sedangkan Privilege diberikan/ditentukan oleh Undang-undang. Kemudian Gadai dan Hipotik lebih didahulukan daripada Privilege, kecuali dalam hal ditentukan sebaliknya oleh Undang-undang (Pasal 1134 ayat (2), 1139 ayat (1) dan 1149 ayat (1) KUHPerdara); antara Gadai dan Hipotik tidak dipersoalkan mana yang harus didahulukan sebab Gadai berkaitan dengan benda bergerak sedangkan Hipotik mengenai benda tidak bergerak. Selanjutnya pada Gadai, para pihak bebas untuk menjamin dengan Gadai terhadap piutang apapun juga,



sedangkan pada Privilege, Undang-undang mengaitkan Privilege itu pada hubungan-hubungan hukum tertentu.

Meskipun Gadai dan Hipotik berada dalam urutan di atas Privilege artinya hak utama yang diperjanjikan berada di atas hak utama menurut undang-undang namun ada pengecualiannya yaitu dalam hal undang-undang menentukan sebaliknya; termasuk didalamnya antara lain hutang-hutang sebagai berikut:

1. Ongkos-ongkos dalam rangka eksekusi
2. Uang sewa
3. Ongkos-ongkos yang dikeluarkan untuk pemeliharaan benda-benda yang bersangkutan sesudah benda-benda tersebut digadaikan.
4. Beberapa Privilege lainnya seperti pajak-pajak, bea-cukai dan lain-lain.
5. Hak-hak utama dalam Pasal 318 KUHDagang dan lain-lain

D. Surety Bond dan Bank Garansi

Praktek penjaminan sudah sejak lama dilakukan oleh lembaga keuangan khususnya bank, dalam bentuk bank garansi. Sedangkan dalam dunia asuransi penjaminan dilakukan dalam bentuk *surety bond* merupakan suatu bentuk penjaminan yang relatif baru di Indonesia. Bisnis surety bond di Indonesia mulai diperkenalkan sejak tahun 1980 atas kebijakan pemerintah dengan tujuan untuk membantu para pengusaha ekonomi lemah untuk ikut berpartisipasi dalam pembangunan. Untuk itu pemerintah mengeluarkan Keppres No. 14A/80 tahun 1980 tentang pelaksanaan APBN/APBD dan bantuan luar negeri. Berdasarkan Keppres tersebut dikeluarkan Surat Keputusan



Menteri Keuangan No. 271/KMK.011/1980 Tentang Pemberian Ijin Bagi Bank-bank dan Lembaga Keuangan Non Bank untuk dapat Menerbitkan Jaminan. Dalam pelaksanaannya pemerintah menetapkan pemberian ijin kepada lembaga keuangan non bank untuk menerbitkan surety bond sebagai alternatif bank garansi, yang ditunjuk pada waktu itu adalah PT. Asuransi Jasa Raharja (persero).

Secara teori dan praktek terdapat kemiripan antara bank garansi dan garansi asuransi dalam bentuk surety bond yang pada intinya bahwa baik bank atau asuransi menjamin untuk memenuhi kewajiban apabila yang dijamin di kemudian hari ternyata tidak memenuhi kewajiban terhadap pihak ketiga sebagaimana telah diperjanjikan.

Bank garansi sudah lebih dahulu dikenal sebagai lembaga penjaminan atas hutang atau kewajiban debitur kepada pihak ketiga, dimana tentunya prinsip-prinsip perbankan dan kehati-hatian diterapkan dalam menganalisa permohonan bank garansi oleh debitur.

Melihat potensi pasar yang cukup menggiurkan itulah perusahaan asuransi kerugian meluncurkan produk penjaminan yang mirip bank garansi yang lebih dikenal dengan surety bond, yang merupakan produk inovatif yang ditawarkan oleh perusahaan asuransi sebagai upaya pengambilalihan resiko kerugian yang mungkin dialami debitur yang umumnya sebagai kontraktor yang diberikan kepercayaan oleh pemilik proyek dalam pelaksanaan kontrak pemborongan yang telah disepakati oleh mereka. Jaminan tertulis tersebut secara hukum akan menimbulkan kewajiban bagi perusahaan asuransi selaku penjamin (surety) terhadap pihak penerima jaminan



(obligee/kreditur) sebagai konsekuensi terhadap wanprestasi dari pihak yang dijamin (principal/debitur) tersebut.

Dasar hukum antara surety bond dan bank garansi terdapat perbedaan. Perbedaan tersebut disebabkan oleh sifat alamiah surety bond sebagai produk yang ketentuan penerbitannya tidak lepas dari prinsip-prinsip perasuransian. Persyaratan pengajuan permohonan surety bond terhadap perusahaan asuransi tidak serumit syarat-syarat yang diajukan untuk penerbitan bank garansi. Perbedaan pokok surety bond dan bank garansi. *Pertama*, lembaga yang menerbitkan bank garansi adalah perbankan sedang surety bond oleh lembaga asuransi. Oleh karena itu, teknis penerbitannya mengikuti ketentuan yang berlaku bagi lembaga tersebut yaitu peraturan perbankan dan peraturan asuransi. Kalangan perbankan mempersyaratkan setoran jaminan (*collateral*). Sedang asuransi mengutamakan prinsip tanpa jaminan atau agunan, tetapi resiko disebar diantara penanggung uang (reasuransi). *Kedua*, bank garansi menggunakan pasal 1820 tentang penanggungan hutang/borgtocht sehingga bank mempunyai hak istimewa diantaranya pasal 1831 dimana bank dapat meminta harta debitur terlebih dahulu disita untuk pelunasan kewajibannya. Sedangkan surety bond adalah perjanjian indemnitas dan diatur dalam pasal 1316 KUH Perdata di mana kedudukan lembaga asuransi sebagai penjamin dan prinsipal adalah setara dan mengganti secara tanggungan renteng. *Ketiga*, garansi yang diterbitkan bank mempunyai jangka waktu terbatas dalam arti tidak dapat diperpanjang secara otomatis. Apabila setelah dikaji ternyata nasabah tidak layak diberi jaminan atau posisi penjamin tidak memungkinkan untuk menjamin kembali



jaminan yang sudah jatuh tempoh maka bank yang bersangkutan tidak bersedia memperpanjang jaminan dimaksud. Prinsip tersebut berbeda dengan *surety bond*, dalam hal ini jangka waktu *surety bond* mengikuti kontrak pembayaran yang dibuat prinsipal/obligee. Dengan demikian apabila terjadi addendum perpanjangan kontrak, maka jangka waktu berlakunya *surety bond* dapat diperpanjang secara otomatis, dengan alasan kontrak *surety bond* merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan kontrak pembayaran. *Keempat*, dalam *surety bond* biasanya pemberian jaminan bersifat bersyarat mengikuti perjanjian kontrak pelaksanaan proyek dimana dalam hal principal/kontraktor gagal maka harus terdapat keputusan antara principal dan obligee tentang pemutusan hubungan kerja dimana prestasi principal yang sudah ada harus diperhitungkan dengan pembayaran ganti rugi oleh *surety*, dengan kata lain pihak *surety* dalam hal ini asuransi membayar hanya sebesar kerugian yang sungguh, sungguh diderita obligee. Berbeda halnya dengan bank garansi yang bersifat tanpa syarat (*unconditional*) dimana apabila principal telah gagal/lalai memenuhi kewajibannya maka obligee secara sepihak dan mutlak dapat melakukan pemutusan kerja dan prestasi yang telah dikerjakan principal sama sekali tidak diperhitungkan, dengan kata lain pencairan jaminan dilakukan secara penuh.

Setelah diuraikan dasar hukum dan prinsip *surety bond* dan bank garansi di atas dapatlah ditarik perbedaan-perbedaan. Perbedaan tersebut disebabkan oleh sifat alamiah *surety bond* sebagai produk yang ketentuan penerbitannya tidak lepas dari prinsip-prinsip perasuransian. Persyaratan pengajuan



permohonan surety bond terhadap perusahaan asuransi tidak serumit syarat-syarat yang diajukan untuk penerbitan bank garansi yang menggunakan prinsip perbankan yang berhati-hati.

Adanya ketentuan tentang prinsip “5C” membuat ketergantungan pihak bank terhadap principal lebih kecil dalam hal harus dilakukan pencairan bank garansi tersebut. Bank akan berani hanya melihat pada alasan- alasan hukum telah terjadi wanprestasi dari pihak yang dijamin (principal) tanpa harus takut hak subrograsinya³ akan mengalami persoalan bila tidak terlebih dahulu mendapat pengakuan wanprestasi dari principal. Hal ini dapat terjadi karena pada umumnya bank telah memegang jaminan yang cukup sebagai kontra garansi terhadap bank garansi yang diberikan.

Bank garansi dalam memberikan jaminan harus memperhatikan kemampuan bank dalam menanggung resiko dan biasanya erat dikaitkan dengan nilai batas maksimum pemberian kredit. Sedang dalam surety bond, asuransi dapat menjamin lebih besar, karena dalam perusahaan asuransi dapat diatasi dengan mekanisme pertanggungan ulang atau reasuransi.

Perbedaan pemahaman antara lembaga perbankan dan lembaga perasuransian terhadap penjaminan tersebut, membuat sikap lembaga perbankan dan asuransi mengenai jaminan (collateral atau kontra garansi) sebagai bagian dari aktivitas pemberian kredit yang menimbulkan “contigent liabilitas”, menerapkan syarat pemberian kredit yang melihat collateral sebagai back-up dari bank garansi yang diberikan. Sementara bagi lembaga perasuransian yang tidak melihat hal ini sebagai



kredit melainkan peralihan resiko dan tanggung jawab hukum, sehingga sampai saat ini belum melihat collateral sebagai suatu solusi kepastian penyelesaian kewajiban surety dalam hal terjadinya claim pencairan surety bond dari pihak penerima jaminan (obligee). Sementara itu upaya pihak asuransi untuk menemukan solusi collateral dengan mewajibkan principal untuk menandatangani persetujuan ganti rugi (*indemnity agreement*) hampir tidak memberikan perbedaan upaya-upaya, karena walaupun indemnity agreement tidak ditandatangani, hak subrograsi dari perusahaan asuransi untuk dapat penggantian dari debitur atas telah dilaksanakan pencairan jaminan principal kepada obligee, artinya tanpa indemnity agreement, asuransi tetap dapat melaksanakan hak subrograsinya kepada principal. Untuk dapat lebih memahami perbedaan di atas, ada baiknya dikemukakan perbedaan pokok surety bond dan bank garansi sebagai berikut:

1. Teknis penerbitan

Karena lembaga yang menerbitkan bank garansi adalah perbankan sedang surety bond oleh lembaga asuransi, maka teknis penerbitan mengikuti lembaga tersebut yaitu peraturan perbankan dan peraturan asuransi sebagai lembaga penerbit dimaksud. Kalangan perbankan mempersyaratkan setoran jaminan (collateral). Sedangkan asuransi mengutamakan prinsip tanpa jaminan atau agunan, tetapi resiko disebar diantara penanggung uang (reasuransi).

2. Hukum perjanjiannya.

Bank garansi menggunakan pasal 1820 tentang penanggungan hutang/brogtoght sehingga bank mempunyai hak istimewa diantaranya pasal 1831 dimana bank dapat



meminta harta debitur terlebih dahulu disita untuk pelunasan kewajibannya. Sedangkan surety bond diatas dalam perjanjian indemnitas (J. Satrio menyebutkan perjanjian garansi) pasal 1316 KUH Perdata di mana kedudukan lembaga asuransi sebagai penjamin dan principal adalah setara dan mengganti secara tanggungan renteng.

3. Jangka waktu berlakunya jaminan

Garansi diterbitkan oleh kalangan perbankan mempunyai jangka waktu terbatas dalam arti tidak dapat diperpanjang secara otomatis. Hal ini terjadi karena setiap bank penerbit jaminan akan mengikuti aturan yang telah digariskan Bank Indonesia yang dalam periode tertentu akan dikaji ulang. Apabila setelah dikaji ternyata nasabah tidak layak diberi jaminan atau posisi penjamin tidak memungkinkan untuk menjamin kembali jaminan yang sudah jatuh tempoh maka bank yang bersangkutan tidak bersedia memperpanjang jaminan dimaksud. Prinsip tersebut berbeda dengan surety bond, dalam hal ini jangka waktu surety bond mengikuti kontrak pembayaran yang dibuat principal/obligee. Dengan demikian apabila terjadi addendum perpanjangan kontrak, maka jangka waktu berlakunya surety bond dapat diperpanjang secara otomatis, dengan alasan kontrak surety bond merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan kontrak pembayaran.

4. Penyelesaian claim

Bagi Surety bond biasanya pemberian jaminan bersifat bersyarat mengikuti perjanjian kontrak pelaksanaan proyek dimana dalam hal principal/kontraktor gagal maka harus terdapat keputusan antara principal dan obligee tentang pemutusan hubungan kerja dimana prestasi principal yang



sudah ada harus diperhitungkan dengan pembayaran ganti rugi oleh surety, dengan kata lain pihak surety dalam hal ini asuransi membyar hanya sebesar kerugian yang sungguh, sungguh diderita obligee. Berbeda halnya dengan bank garansi yang bersifat tanpa syarat (*unconditional*) dimana apabila principal telah gagal/lalai memenuhi kewajibannya maka obligee secara sepihak dan mutlak dapat melakukan pemutusan kerja dan prestasi yang telah dikerjakan principal sama sekali tidak diperhitungkan, dengan kata lain pencairan jaminan dilakukan secara penuh.

E. Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT)

UUHT disahkan dan diundangkan di Jakarta pada tanggal 9 April 1996. Undang-undang ini adalah sebagai realisasi dari Rancangan Undang-undang (RUU) Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam Penjelasan Pemerintah mengenai RUU tersebut yang disampaikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional pada tanggal 15 September 1996 disebutkan beberapa hal yang menjadi latar belakang diajukannya RUU yang bersangkutan yaitu:

1. Untuk memenuhi tuntutan pembangunan
2. Melaksanakan amanat UUPA

Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebenarnya menyangkut tiga aspek sekaligus yaitu pertama, yang berkaitan erat dengan hak jaminan atas tanah, kedua, yang berkaitan dengan kegiatan



perkreditan, dan yang ketiga berkaitan dengan perlindungan hukum bagi para pihak yang terkait.

1. Berkaitan Erat dengan Hak Jaminan atas tanah

Hak tanggungan jika dikaitkan dengan Pasal 4 UUHT maka berakibat sebagai berikut:

- 1) Hak Tanggungan sebagai hak jaminan atas hak atas tanah tidak hanya menyangkut benda-benda yang telah ada saja, tetapi juga benda-benda yang akan ada (Pasal 4 ayat(4); bandingkan dengan Pasal 1175 KUHPerdara).
- 2) Dimungkinkan pula pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut yang tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah (dimiliki oleh orang lain) dengan syarat pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik (Pasal 4 ayat (4) dan Pasal 5 UUHT).

2. Berkaitan dengan Kegiatan Perkreditan

Sehubungan dengan kegiatan perkreditan tersebut, maka Hak tanggungan adalah salah satu hak jaminan di bidang hukum yang dapat memberi perlindungan khusus kepada kreditur dalam kegiatan perkreditan. Oleh karena itu jika dikaitkan dengan sifatnya, Hak Tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah sebagai agunan memberikan kedudukan diutamakan (preference) kepada kreditur. Maka kreditur yang bersangkutan dapat memperoleh



pelunasan atas piutangnya terlebih dahulu dari kreditur-kreditur lainnya, karena objek Hak Tanggungan tersebut disediakan khusus untuk pelunasan piutang kreditur tertentu.

3. Berkaitan dengan Perlindungan Hukum

Hal ini berhubungan dengan masalah perjanjian, hubungan hutang piutang antara kreditur dengan debitur, dan apa yang dapat dilakukan kreditur jika debitur, dan apa yang dapat dilakukan kreditur jika debitur misalnya tidak dapat memenuhi apa yang sudah diperjanjikan atau wanprestasi.

Ciri-ciri dan Sifat-sifat Hak Tanggungan

1. Ciri-ciri Hak tanggungan

Dalam Penjelasan Umum angka 3 UUHT dijelaskan ciri-ciri Hak tanggungan sebagai berikut:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (dalam Hukum Perdata Barat disebut *droit de preference*). Hal ini sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UUHT dan Pasal 20 ayat (1)b.
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada (dikenal sebagai *droit de suite*). Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 7 UUHT.

Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan (Pasal 11 ayat (1) dan Pasal 13 UUHT).

Asas spesialisitas berisi antara lain:

- Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
- Domisili para pihak

- Penunjukan secara jelas hutang-hutang yang dijamin
- Nilai tanggungan, dan
- Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Asas Publisitas berisi antara lain:

Hak Tanggungan yang diberikan juga wajib didaftar di Kantor Pertanahan sehingga adanya Hak tanggungan serta apa yang disebut dalam APHT dapat dengan mudah diketahui oleh pihak ketiga atau orang-orang yang berkepentingan (Pasal 13 UUHT).

c. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Sebagaimana diketahui dalam eksekusi putusan dikenal 4 (empat) macam eksekusi, yaitu: *Pertama*, eksekusi yang diatur dalam pasal 196 HIR merupakan eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. *Kedua*, eksekusi yang diatur dalam Pasal 225 HIR, adalah eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan. *Ketiga*, eksekusi riil yang tidak diatur dalam HIR tetapi dalam Pasal 1033 RV yang merupakan pelaksanaan putusan yang berupa pengosongan benda tidak bergerak. *Keempat*, eksekusi paraat (parate executie) dikenal juga sebagai *eigenmachtige verkoop* terjadi apabila seseorang kreditur menjual barang tertentu milik debitur tanpa mempunyai title eksekutorial (Pasal 1155, 1178 ayat (2) KUHPdata) artinya, merupakan pelaksanaan perjanjian tanpa melalui gugatan atau tanpa melalui pengadilan.

2. Sifat-sifat Hak Tanggungan Sifat-sifat khusus antara lain:

- a. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaar*) yang berarti hak tanggungannya membebani secara utuh objeknya dan setiap bagian daripadanya. Pengecualiannya jika



diperjanjikan dalam Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT) bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran (roya partial). Pasal 2 ayat (1) dan (2) UUHT jo. Pasal 16 UURS.

- b. Perjanjian tambahan atau ikutan (accessoir) yang berarti merupakan perjanjian tambahan atau pelengkap dari perjanjian pokok; yaitu adanya Hak tanggungan tergantung pada adanya perjanjian hutang piutang antara debitur dengan kreditur yang dijadikan jaminan pelunasan.
 - c. Pembebanan objek Hak Tanggungan lebih dari satu kali.
Satu objek Hak tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu hutang. Jadi ada peringkat pertama, kedua dan seterusnya yang ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.
 - d. Parate Executie/Eigenmechtige verkoop
Apabila debitur cidera janji, maka pemegang Hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (parate executie) melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
3. Objek dan Subjek Hak Tanggungan
- a. Objek Hak Tanggungan
Persyaratan yang harus dipenuhi agar dapat dikatakan sebagai objek antara lain:
 - a. Dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin adalah berupa uang.

- 
- b. Termasuk hak yang wajib didaftar dalam Daftar Umum karena harus memenuhi syarat spesialisasi dan publisitas.
 - c. Mempunyai sifat yang dapat dipindahtangankan karena apabila debitur cidera janji, benda yang dijadikan jaminan akan dijual dimuka umum.
 - d. Memerlukan penunjukkan oleh undang-undang.

Maka sesuai dengan syarat diatas objek Hak Tanggungan sebagaimana tersebut dalam Pasal 4 jo Pasal 27 UUHT dan Penjelasan Umum angka 5 adalah hak atas tanah dengan status sebagai berikut:

- 1) Yang ditunjuk oleh UUPA sesuai dengan Pasal 16 ayat (1)a, b, c sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA (Pasal 4 ayat 1 UUHT) yaitu:
 - Hak Milik (Pasal 25)
 - Hak Guna Usaha (Pasal 33)
 - Hak Guna Bangunan (Pasal 39)
- 2) Yang ditunjuk oleh UURS (lihat Pasal 27 UUHT jo. Pasal 12 dan 13 UURS).
- 3) Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara (Pasal 12 ayat (1) a UURS jo. Pasal 27 UUHT berikut penjelasannya).
- 4) Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang bangunannya berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara (Pasal 13a UURS jo. Pasal 27 UUHT berikut penjelasannya).
- 5) Yang ditunjuk oleh UUHT (Pasal 4 ayat (2) UUHT).



6) Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

b. Subjek Hak Tanggungan

Yang dimaksud dengan subjek Hak Tanggungan menurut Pasal 8 ayat (1) dan Pasal 9 UUHT, baik pemberi maupun penegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum (*rechtsbevoegdheid*) terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan; sedangkan pemegang Hak Tanggungan berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (kreditur).

Syarat-syarat sebagai pemegang Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan adalah:

- Warga Negara Indonesia
- Warga Negara Asing, baik yang berdomisili di Indonesia maupun di manca negara
- Badan Hukum Indonesia
- Badan Hukum Asing, baik yang mempunyai kantor perwakilan di Indonesia maupun yang berkantor pusat di manca negara.

Pemberi Hak Tanggungan:

- Warga Negara Indonesia yang berkewarganegaraan tunggal sebagai pemegang Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara.

- 
- Badan Hukum Indonesia sebagai pemegang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara.
 - Warga Negara Asing, baik yang berdomisili di dan menjadi penduduk Indonesia sebagai pemegang Hak Pakai Atas Tanah Negara.
 - Badan Hukum Asing, yang mempunyai kantor perwakilan di Indonesia sebagai pemegang Hak Pakai Atas Tanah Negara.

F. Masalah-masalah Dalam Penyelesaian Jaminan Kredit

a. Penyelesaian Melalui Proses Litigasi

Menurut Pasal 1238 KUHPerdata seorang berutang dinyatakan telah lalai memenuhi prestasinya bila berdasarkan suatu surat perintah atau akta sejenisnya dinyatakan demikian, kecuali jika perikatannya sendiri telah menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Surat perintah adalah pernyataan resmi dari juru sita pengadilan, sedangkan akta sejenis adalah peringatan tertulis. Apabila seorang debitur sudah diperingatkan dan secara tegas ditagih janjinya, tetapi ia tetap tidak melaksanakan prestasinya maka salah satu upaya hukum yang dapat ditempuh oleh kreditur untuk menuntut haknya adalah melakukan gugatan perdata melalui pengadilan.

Agar debitur tidak mengalihkan hartanya untuk memenuhi putusan pengadilan, dalam gugatan harus



dicantumkan permohonan putusan provisionil berupa penetapan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta kekayaan tertentu debitur. Jika pihak yang dikalahkan tidak mau melaksanakan putusan secara sukarela (vrijwilling), berdasarkan ketentuan Pasal 196 HIR dapat dimintakan bantuan Ketua Pengadilan Negeri untuk melaksanakan putusan itu secara paksa. Pelaksanaan putusan secara paksa ini dibuat eksekusi atau execution forcee. Jika sudah lewat jangka waktu yang ditetapkan pengadilan pihak yang dikalahkan tidak memenuhi putusan atau tidak datang menghadap, sesuai dengan ketentuan Pasal 196 jjs Pasal 197 ayat (1) HIR harta benda yang bersangkutan sampai jumlah yang dianggap cukup disita oleh pengadilan kemudian dijual melalui Kantor Lelang Negara. Tata cara menjalankan putusan pengadilan menurut HIR adalah:

a) peringatan (aanmaning), b), sita eksekusi dan (c) penyanderaan. Penyelesaian melalui litigasi ini sering membuat bank frustasi karena pihak pengadilan menganggap bahwa dalam hubungan perjanjian kredit antara bank dan nasabah debitur, nasabah bank adalah pihak yang lemah yang harus dilindungi terhadap bank sehingga bank sering dikalahkan. Selain itu proses penyelesaian utang melalui pengadilan ini sangat lamban. Menurut suatu penelitian, dibutuhkan waktu 3-9 tahun untuk menyelesaikan utang piutang perbankan.

b. Penyelesaian Melalui PUPN

Dalam praktek pelaksanaan pengurusan piutang negara dijumpai masalah-masalah yuridis yang secara umum timbul



akibat tindakan hukum yang dilakukan oleh debitur ataupun pihak ketiga yang bekepentingan.

- a). Putusan pengadilan yang meninjau/membatalkan pernyataan bersama dan menetapkan jumlah piutang negara atau penjadwalan kembali angsuran piutang negara.

PUPN mempunyai wewenang menetapkan jumlah piutang negara dan syarat-syarat penyelesaiannya dituangkan dalam bentuk Pernyataan Bersama antara Ketua PUPN dengan debitur atau penanggung utang. Pernyataan Bersama ini mempunyai kekuatan pelaksanaan seperti putusan hakim dalam perkara perdata. Dengan demikian sebenarnya pengadilan tidak dapat membatalkan Pernyataan Bersama. Mahkamah Agung dalam putusannya No. 1500/K/Sip/1978 tanggal 2 Februari 1980 dalam perkara antara BNI 1946 melawan Fa. Megaria antara lain menyatakan tidak ada sarana hukum lewat prosedur peradilan biasa yang dapat ditempuh untuk menghapus adanya Surat Pernyataan Bersama. Dalam prkatek sampai dengan akhir semester I tahun 1997/1998 terdapat 107 perkara aktif berupa bantahan atau gugatan melalui pengadilan Negeri yang diajukan oleh Penanggung Utang menyangkut kebenaran terhadap penetapan jumlah utang.

- b) Pengadilan Negeri Membatalkan Penyitaan dan Pelelangan yang telah dilakukan oleh PUPN karena penerbitan surat paksa sebagai dasar hukum Pelelangan tidak didahului dengan Pernyataan Bersama

Dalam hal Pernyataan Bersama tidak dapat dibuat karena penanggung utang tidak memenuhi panggilan meski telah dipanggil dengan patut atau tidak bersedia



menandatangani Pernyataan Bersama, maka PUPN melaksanakan penagihan sekaligus dengan surat paksa. Meskipun Surat Paksa yang dikeluarkan PUPN mempunyai kekuatan hukum yang pasti, dalam praktek dapat saja tertunda bahkan batal pelaksanaannya atas permintaan debitur kepada PN. Terdapat beberapa putusan PN yang menbatalkan penyitaan dan pelelangan yang telah dilakukan PUPN atas dasar Surat Paksa sebagai dasar hukum pelelangan tidak didahului Pernyataan Bersama.

c) Pengadilan TUN Menilai/Meninjau Surat Paksa, Penyitaan dan Pelelangan

PUPN adalah lembaga yang bertindak atas nama negara untuk mengurus piutang negara yang terjadi karena adanya perbuatan hukum perdata (utang piutang). Dalam Pasal 2 a UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan TUN diatur bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara. Tugas PUPN yang dilaksanakan oleh BUPLN adalah melaksanakan peradilan semu (quasi rech spraak). Oleh karena itu PUPN dan BUPLN bukanlah tugas bagai Pejabat Tata Usaha Negara. Dalam praktik, terdapat putusan Pengadilan TUN yang meninjau surat paksa, penyitaan dan pelelangan yang dikeluarkan oleh PUPN.

d) Adanya Putusan Sela (Provisi) dari PN Berupa Penundaan/Pembatalan Lelang Eksekusi PUPN

Pelelangan yang dilakukan PUPN berdasarkan Pernyataan Bersama dan atau Surat Paksa bersifat parate eksekusi yang mempunyai kekuatan seperti putusan hakim.



Dengan demikian menurut penjelasan Pasal 11 butir 13 (4) UU No. 49 Prp. Tahun 1960 tidak dapat ditunda atau dibatalkan karena adanya sanggahan yang diajukan terhadap sahnya atau kebenaran piutang negara. Dengan demikian, putusan sela yang dikeluarkan sebelum pemeriksaan pokok perkara seharusnya hanya dikeluarkan untuk sengketa mengenai pemilikan objek yang akan dilelang saja.

- e) PN Meletakkan Sita Jaminan atau Sita Eksekusi atas Barang yang Telah Disita Lebih Dahulu oleh PUPN

Pasal 201 dan 202 HIR secara implisit menyatakan bahwa terhadap barang yang sama tidak dapat diadakan sita rangkap. PUPN seringa mengalami kesulitan untuk memproses pengurusan piutang negara sampai pada tahap eksekusi lelang, karena sering terjadi sita rangkap (ganda) yang dilakukan oleh PN.

- f) PN Meletakkan Sita Jaminan atas Barang Jaminan Kredit
Putusan MA No. 394K/PDT/1084 tanggal 13 Mei 1984 menyatakan bahwa PN tidak dapat melaksanakan sita jaminan atas barang milik Penanggung Utang yang dijaminan dan telah diikat hipotik. Dalam praktek terdapat putusan PN yang meletakkan sita barang jaminan terhadap barang yang dijaminan untuk melunasi piutang negara yang diikat hipotik atas permintaan pihak ketiga.
- g) Untuk Mengosongkan Objek Lelang yang masih dikuasai oleh Debitur atau Pihak Lain, PN Mengharuskan Pemenang Lelang Eksekusi PUPN Mengajukan Gugatan Perdata.

Ketentuan mengenai pengosongan rumah atau bangunan yang didiami oleh penanggung utang atau pihak lain diatur



dalam penjabaran Pasal 11 butir 11 UU No. 49 Prp. Tahun 1960, yaitu pembeli lelang mengajukan permohonan kepada Ketua PN untuk mengeluarkan perintah tertulis kepada juru sita untuk mengusahakan pengosongan rumah atau bangunan, jika perlu dengan bantuan alat kekuasaan negara. Namun demikian, PN mengharuskan pemenang lelang menempuh prosedur gugatan perdata.



BAB 10

SUKU BUNGA KREDIT

A. Suku Bunga Dan Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Suku Bunga

Suku Bunga

Suku bunga adalah harga dari penggunaan uang atau bias juga dipandang sebagai sewa atas penggunaan uang untuk jangka waktu tertentu. Atau harga dari meminjam uang untuk menggunakan daya belinya dan biasanya dinyatakan dalam persen (%). Bunga bank dapat diartikan sebagai balas jasa yang diberikan oleh bank yang berdasarkan prinsip Konvensional kepada nasabah yang membeli atau menjual produknya. Bunga juga dapat diartikan sebagai harga yang harus dibayar kepada nasabah (yang memiliki simpanan) dengan yang harus dibayar oleh nasabah kepada bank (nasabah yang memperoleh pinjaman). (Kasmir, 2002: 121).

Dalam kegiatan perbankan sehari-hari ada dua macam bunga yang diberikan kepada nasabahnya, yaitu:

1. Bunga Simpanan yaitu bunga yang diberikan sebagai ransangan atau balas jasa bagi nasabah yang menyimpan uangnya di bank. Bunga simpanan merupakan harga yang harus dibayar bank kepada nasabahnya. Contoh: jasa.
2. Bunga Pinjaman yaitu bunga yang diberikan kepada para peminjam atau harga yang harus dibayar oleh nasabah pinjaman kepada bank. Contoh: bunga kredit.



Faktor-faktor yang Mempengaruhi Suku Bunga

Agar keuntungan yang diperoleh bank dapat maksimal, maka pihak manajemen bank harus pandai dalam menentukan besar kecilnya komponen suku bunga. Hal ini disebabkan apabila salah dalam menentukan besar kecilnya komponen suku bunga maka akan dapat merugikan bank itu sendiri. Faktor-faktor yang mempengaruhi penentuan suku bunga yaitu:

1. Kebutuhan Dana

Faktor kebutuhan dana dikhususkan untuk dana simpanan yaitu, seberapa besar kebutuhan dana yang diinginkan. Apabila bank kekurangan dana, sementara permohonan pinjaman meningkat, maka yang dilakukan oleh bank agar dan tersebut cepat terpenuhi adalah dengan meningkatkan suku bunga simpanan. Namun peningkatan suku bunga simpanan juga akan meningkatkan suku bunga pinjaman. Sebaliknya apabila dana yang ada dalam simpanan di bank banyak, sementara permohonan pinjaman sedikit maka bung simpanan akan turun.

2. Target Laba yang Diinginkan

Faktor ini dikhususkan untuk bunga pinjaman. Hal ini disebabkan target laba merupakan salah satu komponen dalam menentukan besar kecilnya suku bunga pinjaman. Jika laba yang diinginkan besar maka bunga pinjaman juga besar dan demikian sebaliknya. Namun untuk menghadapi pesaing target laba dapat diturunkan seminimal mungkin.

3. Kualitas Jaminan

Kualitas jaminan juga diperuntukkan untuk bunga. Semakin likuid jaminan (mudah dicairkan) yang diberikan, maka semakin rendah bunga kredit yang dibebankan dan demikian



sebaliknya. Sebagai contoh, jaminan sertifikat deposito tentunya berbeda dengan jaminan sertifikat tanah. Alasan utama perbedaan ini adalah dalam hal pencairan jaminan apabila kredit yang diberikan menjadi bermasalah. Bagi bank yang memiliki jaminan yang likuid seperti sertifikat deposito dapat langsung dibekukan dan langsung dicairkan untuk membayar tunggakan kredit yang bermasalah tersebut. Tentunya hal ini mengandung suatu kelebihan atas pencairan jaminan dibandingkan dengan sertifikat tanah.

4. Kebijakan Pemerintah

Dalam menentukan bunga simpanan maupun bunga pinjaman, bank tidak boleh melebihi batasan yang sudah ditetapkan oleh pemerintah. Artinya ada batasan maksimal dan ada batasan minimal untuk suku bunga yang diizinkan. Tujuannya adalah agar bank dapat bersaing secara sehat.

5. Jangka Waktu

Baik untuk bunga simpanan maupun bunga pinjaman, faktor jangka waktu sangat menentukan. Semakin panjang jangka waktu pinjaman, maka semakin tinggi bunganya. Hal ini disebabkan besarnya kemungkinan risiko macet dimasa mendatang. Demikian pula sebaliknya jika pinjaman berjangka waktu pendek, maka bunganya relatif rendah. Akan tetapi untuk bunga simpanan berlaku sebaliknya, semakin panjang jangka waktu maka bunga simpanan semakin rendah dan sebaliknya.

6. Reputasi Perusahaan

Reputasi perusahaan juga sangat menentukan suku bunga terutama untuk bunga pinjaman. Bonafiditas suatu perusahaan yang akan memperoleh kredit sangat menentukan tungkata



suku bunga yang akan dibebankan nantinya, karena biasanya perusahaan yang *bonafid* kemungkinan risiko kredit macet dimasa mendatang relatif kecil dan demikian sebaliknya perusahaan yang kurang bonafid factor risiko kredit macet cukup besar.

7. Produk yang Kompetitif

Produk yang kompetitif sangat menentukan besar kecilnya pinjaman. Kompetitif maksudnya adalah produk yang dibiayai sangat laku di pasaran. Untuk produk yang kompetitif, bunga kredit yang diberikan relatif rendah jika dibandingkan dengan produk yang kurang kompetitif. Hal ini disebabkan produk yang kompetitif tingkat perputaran produknya tinggi sehingga pembayarannya diharapkan lancar.

8. Hubungan Baik

Biasanya bunga pinjaman dikaitkan dengan factor kepercayaan kepada seseorang atau lembaga. Dalam prakteknya, bank menggolongkan nasabahnya antara nasabah utama (primer) dan nasabah biasa (sekunder). Penggolongan ini didasarkan kepada keaktifan nasabah melakukan transaksi di perbankan baik untuk transaksi simpanan, pinjaman dan jasa bank lainnya. Nasabah utama biasanya mempunyai hubungan yang baik dengan pihak bank, sehingga dalam penentuan suku bunganya pun berbeda dengan nasabah biasa. Hal ini biasa sering terjadi pada nasabah simpanan. Selain pada kegiatan transaksi simpanan, utamanya nasabah utama juga sering melakukan kegiatan transaksi pinjaman. Dimana pada saat nasabah mengajukan pinjaman, si nasabah selalu minta diberikan kelonggaran persyaratan kredit dan si nasabah dalam



membayar kewajibannya tidak pernah mengalami keterlambatan pembayaran atau tepat jatuh tempo.

9. Persaingan

Dalam kondisi tidak stabil dan bank kekurangan dana sementara maka tingkat persaingan dalam memperebutkan dana simpanan cukup ketat, maka bank harus bersaing ketat dengan bank lainnya. Dalam arti jika untuk bunga simpanan rata-rata pesaing 15%, jika hendak membutuhkan dana cepat sebaiknya bunga simpanan kita naikan diatas bunga pesaing misalnya 16%.Namun, sebaliknya untuk bunga pinjaman kita harus berada di bawah bunga pesaing agar dana yang menumpuk dapat tersalurkan.

B. Komponen-Komponen Yang Menentukan Bunga Kredit

Dalam kegiatan bisnis perbankan, keuntungan utama yang dapat diambil adalah bagaimana mengelola dan menentukan bunga pinjaman secara fleksibel sehingga menghasilkan laba yang maksimal. Artinya, tingkat suku bunga pinjaman yang diberlakukan haruslah lebih tinggi dari tingkat suku bunga simpanan sehingga dari selisih tersebut bank dapat memperoleh keuntungan. Namun dalam kondisi tertentu misalnya kesulitan dana, dapat terjadi sebaliknya yaitu suku bunga simpanan lebih tinggi dari suku bunga pinjaman. Kondisi ini pernah terjadi di Indonesia pada tahun 1998 sampai tahun 2000, yang menyebabkan banyak bank yang terlikuidasi. Kondisi ini dinamakan atau dikenal dengan istilah *negative spread*.

Dalam menentukan besar kecilnya suku bunga kredit yang akan diberikan kepada para debitur terdapat beberapa komponen yang harus diperhatikan. Komponen-komponen ini ada yang dapat



diminimalkan dan ada pula yang tidak sama sekali. Adapun komponen-komponen dalam menentukan suku bunga kredit yaitu:

1. *Total Biaya Dana (Cost of Fund)*

Merupakan total bunga yang dikeluarkan oleh bank untuk memperoleh dana simpanan baik dalam bentuk simpanan giro, tabungan maupun deposito. Total biaya dana tergantung dari seberapa besar bunga yang ditetapkan untuk memperoleh dana yang diinginkan. Total biaya dana ini harus dikurangi dengan cadangan wajib atau *Reserve Requirement (RR)* yang telah ditetapkan oleh pemerintah.

2. *Biaya Operasi*

Dalam melakukan kegiatan setiap bank membutuhkan berbagai sarana dan prasarana baik berupa manusia maupun alat. Penggunaan sarana dan prasarana ini memerlukan sejumlah biaya yang harus ditanggung bank sebagai biaya operasi.

3. *Cadangan Risiko Kredit*

Merupakan cadangan terhadap macetnya kredit yang akan diberikan, hal ini disebabkan setiap kredit yang diberikan pasti mengandung suatu risiko tidak terbayar.

4. *Laba yang diinginkan*

Setiap kali melakukan transaksi bank selalu ingin memperoleh laba yang maksimal. Penentuan ini ditentukan oleh beberapa pertimbangan penting, mengingat penentuan besarnya laba sangat memengaruhi besarnya bunga kredit.

5. *Pajak*

Pajak merupakan kewajiban yang dibebankan pemerintah kepada bank yang memberikan fasilitas kredit kepada nasabahnya.

C. Jenis-jenis Pembebanan Suku Bunga Kredit

Selain komponen-komponen yang mempengaruhi tingkat bunga kredit diatas, bank dalam melakukan kegiatan operasionalnya terutama pada kegiatan pinjaman selalu memiliki jenis-jenis metode pembebanan terhadap suku bunga kredit yang akan diberikan kepada masyarakat. Tentunya dalam penerapan atas pembebanan suku bunga kredit tersebut, tiap-tiap bank tentunya berbeda dalam penerapan pembebanan suku bunga kredit. Namun secara umum, yang perlu diketahui, metode pembebanan bunga kredit pada bank antara lain:

1. *Sliding rate*

Pembebanan bunga setiap bulan dihitung dari sisa pinjamannya sehingga jumlah bunga yang dibayar nasabah setiap bulan menurun seiring dengan turunnya pokok pinjaman. Jenis *sliding rate* ini biasanya diberikan kepada sektor produktif.

2. *Flat rate*

Pembebanan bunga setiap bulan tetap dari jumlah pinjamannya, demikian pula pokok pinjaman setiap bulan juga dibayar sama sehingga cicilan setiap bulan sama sampai kredit tersebut lunas. Jenis *Flat rate* biasanya diberikan kepada kredit yang bersifat konsumtif.

3. *Floating rate*

Jenis ini membebaskan bunga dikaitkan dengan bunga yang ada di pasar uang sehingga bunga yang dibayar setiap bulan sangat tergantung dari bunga pasar uang padaa bulan tersebut.

Contoh Soal Suku Bunga Kredit

1). Menghitung komponen-komponen pembebanan suku bunga dalam menentukan suku bunga kredit adalah sebagai berikut : PT Bank MARINDO menentukan suku bunga deposito sebesar 18% PA kepada para deposannya. Cadangan Wajib (RR) yang ditetapkan pemerintah adalah 5%. Kemudian biaya operasi yang dikeluarkan adalah 6% dan cadangan risiko kredit macet 1%. Laba yang diinginkan adalah 5% dan pajak 20%.

Pertanyaan :

Hitunglah beberapa bunga kredit yang diberikan (*based lending rate*) kepada para debiturnya (peminjam).

$$\text{Cost of Fund} = \frac{\text{Bunga yang dibebankan}}{100\% - \text{Cadangan wajib}}$$

$$\text{Cost of Fund} = \frac{18\%}{100\% - 5\%} = \frac{18\%}{95\%} = 18,95\%$$

Jadi cost of fund 18,95% dibulatkan menjadi 19% untuk menghitung bunga kredit yang diberikan adalah sebagai berikut :

Total biaya dana (cost of fund)	19%
	<u>6%</u>
	25%
Cadangan risiko kredit macet	
<u>1%</u>	
26%	
Laba yang diinginkan	
<u>5%</u>	
31%	

Pajak 20% dari laba (5%)

1%

Bunga Kredit yang diberikan (*based leanding rate*)

32%

b). Menghitung dengan metode *Flat Rate* dan *Slinding Rate*
contoh :

PT. Sungailiat telah memperoleh persetujuan fasilitas kredit dari bank mitras seniali Rp.60.000.000,- Jangka waktu kredit adalah 1 tahun (12 bulan). Bunga dibebankan sebesar 24% setahun. Disamping itu PT sungailiat juga dikenakan biaya administrasi sebesar Rp.350.000,- kredit tersebut dapat langsung ditarik sekaligus dari rekening gironya.

Pertanyaan: Coba saudara hitung dengan menggunakan metode *flat rate* dan *sliding rate* jumlah angsuran setiap bulan berikut tabel perhitungannya secara lengkap.

Jawab:

Pembebanan bunga dengan *flat rate*

Sesuai dengan pembebanan bunga dengan flat rate maka setiap bunga yang dibayar adalah tetap sampai kredit tersebut lunas.

Menghitung pokok pinjaman perbulan:

Pokok pinjaman (PJ) = jumlah Pinjaman / Jangka waktu

PJ = Rp.60.000.000,- / 12

PJ = Rp5.000.000,-

Menghitung bunga (BG) perbulan adalah:

BG = $\frac{\text{Bunga} \times \text{Nominal Pinjaman}}{12 \text{ bulan}} \times 1$

BG = $\frac{24\% \times \text{Rp.60.000.000,-}}{12 \text{ bulan}} \times 1 = \text{Rp.1.200.000,-}$

Jadi jumlah angsuran setiap bulan adalah Rp.6.200.000,- selama 12 bulan

TABEL PERHITUNGAN KREDIT

Dengan *Flat Rate*

(dalam ribuan)

<i>Bulan</i>	<i>Sisa Pinjaman</i>	<i>Pokok Pinjaman</i>	<i>Bunga</i>	<i>Angsuran</i>
1	55.000,-	5.000,-	1.200,-	6.200,-
2	50.000,-	5.000,-	1.200,-	6.200,-
3	45.000,-	5.000,-	1.200,-	6.200,-
4	40.000,-	5.000,-	1.200,-	6.200,-
5	35.000,-	5.000,-	1.200,-	6.200,-
6	30.000,-	5.000,-	1.200,-	6.200,-
7	25.000,-	5.000,-	1.200,-	6.200,-
8	20.000,-	5.000,-	1.200,-	6.200,-
9	15.000,-	5.000,-	1.200,-	6.200,-
10	10.000,-	5.000,-	1.200,-	6.200,-
11	5.000,-	5.000,-	1.200,-	6.200,-
12	0	5.000,-	1.200,-	6.200,-
<i>Jumlah</i>		60.000,-	14.400,-	74.400,-

Table 2.1

Pembebanan bunga dengan *sliding rate*

$$PJ = \text{Rp.}60.000.000,- / 12 = \text{Rp.}5.000.000,-$$

$$\text{Bunga} = \frac{\% \text{ bunga 1 thn} \times (\text{sisa pinjaman})}{12 \text{ bulan}}$$

- Angsuran 1



PJ = Rp.5.000.000,-
Bunga = $(24\% \times \text{Rp.60.000.000,-}) / 12$ = Rp.1.200.000,-
Rp 6.200.000,-

- Angsuran 2

PJ = Rp.5.000.000,-
Bunga = $(24\% \times \text{Rp.55.000.000,-}) / 12$ = Rp.1.100.000,-
Rp.6.100.000,-

Dan seterusnya sampai angsuran 12

Table 2.2

TABEL PERHITUNGAN KREDITDengan *Sliding Rate*

(dalam ribuan)

<i>Bulan</i>	<i>Sisa Pinjaman</i>	<i>Pokok Pinjaman</i>	<i>Bunga</i>	<i>Angsuran</i>
1	55.000,-	5.000,-	1.200,-	6.200,-
2	50.000,-	5.000,-	1.100,-	6.100,-
3	45.000,-	5.000,-	1.000,-	6.000,-
4	40.000,-	5.000,-	900,-	5.900,-
5	35.000,-	5.000,-	800,-	5.800,-
6	30.000,-	5.000,-	700,-	5.700,-
7	25.000,-	5.000,-	600,-	5.600,-
8	20.000,-	5.000,-	500,-	5.500,-
9	15.000,-	5.000,-	400,-	5.400,-
10	10.000,-	5.000,-	300,-	5.300,-
11	5.000,-	5.000,-	200,-	5.200,-
12	0	5.000,-	100,-	5.100,-
<i>Jumlah</i>		60.000,-	7.800,-	67.800,-

Jumlah total pembayaran bunga dengan kedua metode diatas adalah sebagai berikut :

- dengan metode Flat rate adalah
Rp14.400.000,-
- dengan metode slinding rate adalah
Rp 7.800.000,-
Selisih
Rp 6.600.000,-

BAB 11

ASURANSI KREDIT DAN PENJAMINAN KREDIT

A. Asuransi Kredit

Asuransi Kredit merupakan proteksi yang diberikan Asuransi Asei selaku “PENANGGUNG” kepada Bank/ Lembaga Keuangan Non Bank selaku “TERTANGGUNG” atas risiko kegagalan Debitur di dalam melunasi fasilitas kredit atau pinjaman tunai (cash loan) yang diberikan oleh Bank/Non Bank. Bersifat bi-party agreement antara Bank/Non Bank dengan Asuransi Asei. Dalam hal ini Debitur tidak termasuk para pihak dalam perjanjian pertanggungan Asuransi Asei atas kredit yang disalurkan Bank / Non Bank kepada Debitur. Ganti Rugi Asuransi Asei berkisar antara 70% sampai dengan 80% dari besarnya Kerugian Bank / Non Bank.

Jenis-jenis Asuransi Kredit :

1. Asuransi Kredit Modal Kerja (KMK) Transaksional untuk proyek konstruksi/non konstruksi, pengadaan barang/jasa, pembiayaan tagihan/piutang, pembiayaan stock/barang dan Pre Ekspert Financing
2. Asuransi KMK Umum Revolving / Rekening Koran
3. Asuransi KMK Umum Aplofend
4. Asuransi Kredit Investasi/Project Financing
5. Asuransi Kredit Mikro pola executing kepada Lembaga Keuangan (BPR/BPRS, Koperasi/Koperasi Simpan



Pinjam/Koperasi Karyawan/Koperasi Pegawai/Koperasi Jasa Keuangan Syariah/KJKS)

6. Asuransi Kredit Mikro pola channeling, langsung kepada end user (perorangan/karyawan/pegawai)
7. Asuransi Kredit Ketahanan Pangan dan Energi (KKP-E)
8. Asuransi Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

B. Penjaminan Kredit

Memberikan jaminan kepada Bank atas risiko kegagalan Debitur/Principal dalam melunasi fasilitas pinjaman non tunai (non cash loan) yang diberikan oleh Bank. Bersifat Three-Party Agreement yang melibatkan Bank, Debitur/Principal dan Asuransi Asei dengan adanya Indemnity Agreement yang merupakan suatu bentuk Recourse Agreement kepada Debitur/Principal dalam hal Asuransi Asei telah membayarkan klaim kepada Bank, maka Debitur berkewajiban mengembalikan kepada Asuransi Asei senilai klaim (plus denda bunga) yang telah dibayarkan oleh Asuransi Asei kepada Bank. Ganti Rugi Asuransi Asei sebesar 100% dari besarnya Kerugian Bank.

Jenis-jenis Penjaminan Kredit :

1. Jaminan Pembukaan Letter of Credit (L/C) Impor (Usance L/C dan Sight L/C sublimit TR/UPAS) Jaminan yang diberikan oleh Asuransi Asei kepada Bank Pembuka L/C Impor untuk kepentingan Applicant / Importir dalam hal terjadi kegagalan pembayaran (default payment) pada saat jatuh tempo L/C.
2. Jaminan Pembukaan Surat Kredit Berdokumen Dalam Negeri (SKBDN) baik Usance maupun Sight sublimit



TR/UPAS). Jaminan yang diberikan oleh Asuransi Asei kepada Bank Pembuka SKBDN untuk kepentingan Applicant / Importir dalam hal terjadi kegagalan pembayaran (default payment) pada saat jatuh tempo SKBDN.

3. Jaminan Kontra Bank Garansi (Counter Guarantee) dan Standby L/C (SBLC). Jaminan yang diberikan Asuransi Asei kepada Bank Penerbit Bank Garansi / SBLC untuk kepentingan nasabah (Debitur / Principal) apabila Principal/Nasabah mengalami wanprestasi.

Obyek penjaminan Bank Garansi antara lain untuk keperluan :

- Jaminan penawaran / Bid Bond,
- Jaminan pelaksanaan / Performance Bond,
- Jaminan uang muka / Advance Payment Bond,
- Jaminan pembayaran / Payment Bond, baik konstruksi maupun non konstruksi.
- Jaminan pemeliharaan / Maintenance Bond,
- Jaminan untuk keperluan lainnya (kecuali jaminan untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan dari Lembaga Keuangan).

Manfaat-manfaat Asuransi Kredit & Penjaminan Kredit :

a. Bagi Perbankan

1. Transaksi yang tidak bankable karena tidak memenuhi persyaratan collateral akan tetapi feasible dapat dibantu dengan adanya Asuransi dan Penjaminan Kredit dari Asuransi Asei. Asuransi atau penjaminan kredit dari Asuransi Asei dapat menggantikan sebagian collateral yang diperlukan Perbankan dalam mendukung pemberian kredit kepada sektor riil.

- 
2. Untuk transaksi non-cash loan khususnya, tergantung kepada penilaian risiko berdasarkan risks assessment Asuransi Asei yang juga mempertimbangkan risks analysis dari Bank, Asuransi Asei dapat memberikan penjaminan sampai 100% (seratus persen) dari nilai non-cash loan yang diberikan oleh Bank dan persyaratan Agunan/collateral yang lebih ringan bagi nasabah.
 3. Mengurangi risks premium sehingga lending rate dapat lebih kompetitif. Risiko kredit yang dialihkan kepada Asuransi Asei dapat diperhitungkan sebagai penurunan unsur risiko dalam pricing suku bunga (mengurangi risks premium).
 4. Pengurangan Bobot ATMR atas kredit yang diasuransikan atau dijaminan kepada Asuransi Asei sebagai BUMN di bidang asuransi dan penjaminan kredit dihitung sebesar 50% (lima puluh persen) sesuai Surat Edaran BI No.11/1/DPNP tanggal 21 Januari 2009, sehingga pemakaian kredit tidak menggerus banyak rasio kecukupan modal Bank.
 5. Fee-based income dan penempatan cash collateral Debitur pada Bank sehingga Bank dapat menarik manfaat dari penempatan dana tersebut.
 6. Safety net perbankan menghindari 100% own retention. Dengan memanfaatkan fasilitas Asuransi Kredit Asuransi Asei, Bank telah mengembangkan strategic partnership yang kuat dengan salah satu jaring pengaman (safety net) Perbankan terhadap risiko atas kredit yang disalurkan. Bank tidak harus menanggung sendiri keseluruhan beban kerugian (100% own retention) yang dalam jangka panjang dapat berakibat catashtropical risks, dengan cara



mengalihkan kemungkinan risiko kerugian kepada Asuransi Asei.

7. Second opinion dalam analisa pemberian kredit. Asuransi Asei melakukan risks assessment terhadap pertanggungan / penjaminan yang akan diberikan Perbankan kepada Asuransi Asei. Dengan demikian Bank akan memperoleh second opinion dari Asuransi Asei.
8. Clients referrals, Asuransi Asei dapat memberikan referrals atas nasabah-nasabah yang memiliki track record baik untuk dapat memanfaatkan fasilitas Bank.
9. Fungsi intermediasi perbankan meningkat. Bank lebih kompetitif, berani dan bergairah di dalam menyalurkan kredit kepada sektor riil, dengan adanya proteksi kredit dan insentif non subsidi manfaat-manfaat diatas. Dengan demikian fungsi intermediasi Perbankan khususnya untuk pembiayaan sektor riil akan meningkat.

b. Manfaat Bagi Sektor Riil/Debitur

1. Sektor riil akan terbantu likuiditasnya dengan adanya produk Asuransi Asei yang menjadi jembatan penghubung antara sektor riil dan Perbankan.
2. Competitiveness sektor riil akan terbantu melalui : Likuiditas yang cukup serta fasilitas kredit dengan tingkat bunga yang lebih baik, karena adanya pembiayaan Bank yang didukung oleh Asuransi Asei.
3. Lapangan kerja baru tercipta sehingga mengurangi tingkat pengangguran.

c. Dukungan Reasuransi

Reasuradur Treaty Asuransi Kredit adalah :

- PT Reasuransi Nasional Indonesia (leader)
- PT Reasuransi Internasional Indonesia
- PT Tugu Reasuransi Indonesia
- PT Asuransi Bumida 1967

C. Keuntungan Asuransi Kredit dan Salah Satu Rekomendasinya

Kebutuhan seringkali datang tidak terduga, meskipun sebelumnya kita sudah mendata kebutuhan di masa mendatang. Namun seringkali ada kebutuhan yang tidak terduga dan mendesak yang harus segera dipenuhi yang membutuhkan pendanaan. Kemudian kita melakukan pinjaman kepada bank menjadi salah satu solusi paling mudah dan praktis yang dijadikan pilihan. Dalam setiap bulannya pun kita menambah beban pengeluaran yang cukup menguras kantong. Hal yang kemudian menjadi salah satu pertimbangan ataupun kekhawatiran yang mungkin terbesit dalam benak Anda yaitu apakah bisa melunasi kredit tersebut.

Kekhawatiran itu pun juga menjadi bahan pertimbangan bagi bank umum atau lembaga pembiayaan keuangan. Jika banyak debitur yang tidak mampu melunasi beban kreditnya, tentu akan menimbulkan kerugian. Bahkan ada kemungkinan untuk gulung tikar. Namun, hal tersebut sudah tidak perlu khawatirkan lagi. Karena sekarang sudah tersedia jasa layanan asuransi kredit.

Asuransi kredit merupakan salah satu jenis proteksi yang diberikan kepada bank umum atau lembaga pembiayaan keuangan. Proteksi tersebut merupakan proteksi atas resiko



debitur yang tidak mampu melunasi beban kredit pinjamannya. Proteksi bukan diberikan kepada debitur sebagai pihak penerima kredit dari bank umum/lembaga pembiayaan keuangan. Namun yang menjadi pihak bertanggung adalah bank umum/ lembaga pembiayaan keuangan itu sendiri.

D. Kriteria Kredit yang Dijamin

Bank umum atau lembaga pembiayaan keuangan yang ingin mengajukan asuransi kredit harus memahami beberapa kriteria kredit yang bisa dijamin dalam asuransi kredit. Beberapa kriteria kredit tersebut yaitu jika kredit yang diberikan kepada nasabah/ debitur didasarkan pada norma-norma perkreditan yang sehat, wajar, dan berlaku umum; debitur pada saat melakukan kreditur tidak sedang berada pada kondisi ekonomi yang goyah atau dalam proses kepailitan, debitur tersebut tidak sedang memiliki tanggungan atau beban hutang yang didapat dari bank umum atau lembaga pembiayaan keuangan yang lain, dan debitur tersebut sudah memiliki izin usaha dan tidak bertentangan dengan aturan atau hukum yang berlaku. Selain itu, proses kredit yang dilakukan sesuai dengan Manual Pemberian Kredit yang sesuai SE Bank Indonesia.

Untuk kriteria dalam pemberian kredit massal yang dijamin asuransi kredit adalah kredit yang memiliki sektor ekonomi yang sama dan dalam hal aspek manajemen, pemasaran, pembelajaran, aspek teknis, usaha tersebut membutuhkan pengelolaan yang terkait antara yang satu dengan yang lainnya.

E. Risiko yang Dapat Dijamin

Beberapa risiko yang dapat dijamin pada asuransi kredit adalah risiko jika debitur tidak mampu melunasi kredit pada saat sudah jatuh tempo karena usaha yang dijalankan debitur sudah tidak berjalan lagi.

Debitur sudah tidak memiliki kemampuan untuk membayar kewajibannya yang berbentuk hutang (insolvent) karena defisit modal alias usaha yang sedang dijalankannya itu bangkrut. Dimana debitur tersebut sudah dinyatakan pailit oleh pengadilan negeri yang berwenang atau debitur telah dikenakan likuidasi dan selama debitur tersebut bukan badan hukum yang ditempatkan di bawah pengampunan.

Kriteria ketiga yaitu debitur yang meninggalkan tanggung-jawabnya untuk melunasi hutang dengan melarikan diri/ menghilang/ tidak diketahui lagi alamatnya.

Debitur melakukan penarikan kembali kredit sebelum jangka waktu pelunasan hutang yang telah disepakati sebelumnya berakhir. Ketentuan ini dikhususkan pada jenis kredit dengan jangka waktu lebih dari 2 (dua) tahun. Risiko tersebut pun masih memiliki beberapa sub ketentuan lainnya.

Risiko lain yang dijamin oleh pihak asuransi dalam pelaksanaannya secara teknis ditentukan atas kesepakatan bersama antara kedua belah pihak.



DAFTAR PUSTAKA

Andrianto dkk, 2019. *Manajemen Bank*. Surabaya : Qiara Media Publishing.

Andrianto, M. Anang Firmansyah, 2019. *Manajemen Bank syariah* .
Surabaya : Qiara Media Publishing.

Bank Indonesia, *Surat Edaran Penyelesaian Kredit Bermasalah No.*
23/12/BPPP 4 Januari 2000.

-----, 1995. *Pedoman Penyusunan Kebijakan Perkreditan*
Bank. Jakarta : Bank Indonesia.

Firdaus, Rachmat. 1986. *Manajemen Kredit Bank*. Bandung : PT.
Purna Sarana Lingga Utama.

-----, 1985. *Teori dan Analisa Kredit*. Bandung : PT.
Purna Sarana Lingga Utama.

Jusuf Jopie, 1992. *Panduan Dasar Untuk Account Officer*. Jakarta :
Intermedia.

Mulyono, Teguh Pudjo.2001. *Manajemen Perkreditan Bagi Bank*
Komerisal. Yogyakarta : BPFE.

Munawir. 1991. *Analisa Laporan Keuangan*. Yogyakarta : Liberty.



Pedoman Pemberian Kredit, Beberapa Bank Umum.

Pedoman Akuntansi Perbankan Indonesia (PAPI).2001. Ikatan Akuntan Indonesia bekerjasama dengan Bank Indonesia.

Peraturan Kebijakan Perbankan. 2002. Bank Indonesia.

Peraturan Bank Indonesia Nomor : 2/27/PBI/2000 tentang Bank Umum.

Sjahdeni St Remy. 1999. *Hak Tanggungan*. Bandung : Alumni.

Sukristono,*Perencanaan Kredit*. Jakarta : IBI

Sutojo Siswanto.2000. *Strategi Manajemen Kredit Bank Umum*.Jakarta : PT. Damar Mulia Pustaka.

Siahaan Janpie. Dkk, 1985. *Analisis Kredit Untuk Pejabat Kredit*. Jakarta : LPPI.

Tjoekam, H. Moh. 1980. *Pengawasan dan Pembinaan Kredit*. Jakarta : LIPI.

-----*Monitoring dan Pengawasan Kredit*. Jakarta : IBI.

Undang – Undang No. 10/1998 Tentang Perubahan UU No. 7 / 1992 Tentang Perbankan.

Undang-Undang No. 23/1999 Tentang Bank Indonesia.



Warsito Sanyoto.1982. *Hukum dan Perbankan*. Jakarta : Infobank.

Veithzal Rivai. 2013. *Credit Management Handbook*. Jakarta :
Rajagrafindo Persada.

DAFTAR RIWAYAT PENULIS



Andrianto, SE, M.Ak, lahir di Surabaya. Lulus program Sarjana (S1) Akuntansi di Universitas Bhayangkara Surabaya (2009).Lulus Magister Akuntansi (S2), Konsentrasi Akuntansi Keuangan di Universitas “UPN” Veteran Jawa Timur (2015).Dari tahun 2008 s.d 2016, Penulis pernah bekerja sebagai staf *Account Officer* PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk (2006 - 2009), *Account Officer* PT. Bank Mega, Tbk (2009 -2010), *Account Officer* PT. Bank CIMB Niaga (2010 -2011), Staf Kredit PT. BPD Jati (2011-2016) .Saat ini penulis merupakan dosen tetap Fakultas Ekonomi dan Bisnis program studi akuntansi pada Universitas Muhammadiyah Surabaya (2015 sd. Sekarang) serta dosen luar biasa fakultas Ekonomi pada Universitas Bhayangkara Surabaya (2015 - Sekarang) . Penulis mengampuh mata kuliah Manajemen Bank Syariah, Manajemen Bank, Manajemen Resiko, Aplikasi Komputer Akuntansi, Hukum Pajak ,Pengantar Akuntansi, Akuntansi Keuangan Menengah serta Akuntansi Bank Syariah Penulis telah menulis buku yang terdiri atas Manajemen Bank, Manajemen Bank Syariah : Implementasi Teori dan Praktek.