

# **MODUL PERKULIAHAN**



## **ANALISA MANAJEMEN PERKREDITAN**

Dosen:  
**Zulfa Ahmad Kurniawan, M.E.**

## LEMBAR PENGESAHAN

Modul Mata Kuliah Analisa Manajemen Perkreditan:

Nama : Zulfa Ahmad Kurniawan, M.E.

NIP : 19940804 202012 1 004

NIDN : 2004089403

Tidak dipublikasi dan digunakan untuk kalangan sendiri sebagai bahan ajar pada:

Mata Kuliah : Analisa Manajemen Perkreditan

Semester : V

Tahun Akademik : 2021/2022

Fakultas : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

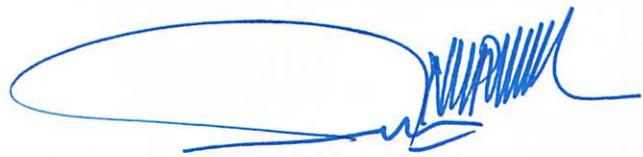
Universitas : UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember

Disahkan pada tanggal: 31 Oktober 2022

Mengesahkan:

Wakil Dekan Bidang Akademik

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. Nurul Widyawati Islami Rahayu, S.Sos., M.Si.

NIP. 197509052005012003

## **KATA PENGANTAR**

Rasa syukur penyusun panjatkan atas karunia yang Allah S.W.T. limpahkan sehingga Modul Mata Kuliah Analisa Manajemen Perkreditan ini dapat diselesaikan. Modul ini ditujukan sebagai pedoman serta referensi mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember dalam melaksanakan perkuliahan guna mencapai target pemahaman dan penguasaan materi yang ditetapkan. Tujuan penyusunan modul ini adalah untuk memberikan pengetahuan, pemahaman, serta contoh-contoh praktis dan sederhana mengenai Analisa Perkreditan. Materi yang dibahas meliputi 1) Konsep Dasar kredit, 2) Perencanaan kredit, 3) Aspek hukum dalam kredit, 4) Prosedur Umum Permohonan Kredit, 5) Administrasi Kredit, dan 6) Persiapan Analisis Kredit. Modul ini disusun sebagai alternatif referensi untuk mendukung terwujudnya perkuliahan yang lebih efektif, isi modul mengacu kepada rencana perkuliahan semester (RPS) selama satu semester yang telah dirancang Dosen Mata kuliah.

Semoga bermanfaat,

Jember, 31 Oktober 2022



Penyusun

## **DESKRIPSI MODUL**

Analisa manajemen perkreditan adalah mata kuliah yang khas bagi mahasiswa yang menempuh Pendidikan di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam khususnya program studi perbankan syariah. Mata kuliah ini mempelajari aspek-aspek teoritis dan juga teknis seputar perkreditan atau pembiayaan. Modul ini berisi berbagai teori dan panduan yang akan membantu mahasiswa mempelajari dan memahami lebih jauh seputar mata kuliah. Cakupan materi antara lain:

- 1) Konsep Dasar Kredit,
- 2) Perencanaan Kredit,
- 3) Aspek Hukum dalam Kredit,
- 4) Prosedur Umum Permohonan Kredit,
- 5) Administrasi Kredit,
- 6) Persiapan Analisis Kredit,

## Daftar Isi

Modul Pembelajaran 1.....	1
Pengertian Kredit.....	1
Sejarah Kredit.....	2
Unsur-unsur kredit.....	3
Tujuan Kredit.....	3
Fungsi Kredit.....	3
Jenis-Jenis Kredit.....	4
Penggolongan Kualitas Kredit .....	4
Modul Pembelajaran 2.....	7
Subjek hukum.....	7
Status hukum perusahaan .....	8
Perjanjian kredit.....	8
Status Hukum Tanah .....	9
Pengikatan Jaminan .....	10
Pemberian Kuasa.....	11
Jenis-Jenis Akta .....	12
Kepailitan.....	13
Penyitaan .....	13
Modul Pembelajaran 3.....	15
Pengertian Perencanaan Kredit .....	15
Faktor Penting Dalam Perencanaan Kredit .....	15
Risiko Perkreditan.....	16
Pendekatan.....	16
Perencanaan Suku Bunga .....	18
Sifat-Sifat Perencanaan .....	19
Modul Pembelajaran 4.....	20
Tujuan Utama Prosedur Kredit.....	20
Jenis-Jenis Borang Permohonan Kredit.....	21
Tahapan Kegiatan Di Bank Saat Menerima Permohonan Kredit .....	23
Modul Pembelajaran 5.....	26
Pengertian Administrasi Kredit .....	26
Tahapan Administrasi Kredit.....	27
Manfaat Administrasi Kredit.....	29
Ruang Lingkup Administrasi Kredit.....	29
Akuntansi Laporan Dan Credit File .....	30
Modul Pembelajaran 6.....	32
Persyaratan Analisis .....	32
Faktor SDM Dan Data .....	33
Teknik Analisa .....	34
Prinsip Kehati-Hatian .....	35

## Modul Pembelajaran 1

### A. Capaian Pembelajaran:

- Mahasiswa mampu menjelaskan sejarah, pengertian, unsur, tujuan, fungsi dan jenis-jenis kredit
- Memahami penggolongan kualitas kredit

### B. Pokok Bahasan: **Konsep dasar kredit**

### C. Materi pembelajaran

## Pengertian Kredit

Kredit berasal dari perkataan latin *credo* yang berarti *I believe I trust*. Perkataan *credo* berasal dari kombinasi perkataan Sansekerta *cred* yang berarti kepercayaan dan perkataan latin *do* yang berarti Saya menaruh. Kredit atau dalam Bahasa Inggris *Credit* dalam kamus Cambridge diartikan sebagai:

- *“Metode pembayaran barang atau jasa di lain waktu, biasanya membayar bunga serta jumlah aslinya.”*
- *“Uang yang dipinjamkan oleh organisasi keuangan kepada perusahaan, pemerintah, orang, dll.”*
- *“Metode membeli barang atau jasa yang memungkinkan Anda membayarnya di masa depan.”*

Setidaknya tiga arti tersebut yang berkaitan dengan makna/arti kredit yang akan menjadi topik utama dalam mata kuliah Analisa Manajemen Perkreditan (AMP). Karena kata *“credit”* sendiri memiliki makna yang cukup banyak dan dalam konteks yang berbeda akan memberikan arti yang juga berbeda. Dalam Investopedia, salah satu website rujukan investor kredit diartikan *“a contract agreement in which a borrower receives a sum of money or something of value and repays the lender at a later date, generally with interest.”*

Menurut Rivai, dkk (2013) kredit merupakan penyerahan barang jasa atau uang dari satu pihak (lender, kreditor, pemberi pinjaman) atas dasar kepercayaan kepada pihak lain (borrower/debitur/pengutang) dengan janji membayar dari penerima kredit kepada pemberi kredit pada tanggal yang telah disepakati kedua belah pihak. Istilah kredit sangat melekat pada transaksi utang-piutang berbasis bunga yang biasanya dilakukan oleh Bank Konvensional. Seiring munculnya Bank Syariah saat ini terdapat istilah pembiayaan.

Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah;
- b. transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik;
- c. transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna’;
- d. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh; dan
- e. transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

## **Sejarah Kredit**

Perekonomian barter telah menimbulkan berbagai kesulitan sehingga tidak mengherankan apabila manusia dulu mulai mencari cara yang lebih mudah dalam melaksanakan tukar-menukar barang. Dalam suasana itu, kredit dalam bentuknya yang sangat terbatas mulai dikenal, yakni sebagai pengurang risiko apabila harus membawa uang secara fisik dan dalam jumlah besar. Dengan bertambah ramainya hubungan dagang di daerah laut tengah, lahirlah berbagai bentuk pembiayaan misalnya yang dikenal dengan “*Sea Loans*” di mana seorang kapitalis membiayai seorang pedagang dan sekaligus ikut serta dalam menghadapi risiko. Apabila perjalanan sukses, kreditor mendapatkan 20 hingga 30%. Namun, kalau perjalanan tidak sukses, misalnya kapal tenggelam, si kapitalis kehilangan seluruh modalnya. Bentuk lain yang dikenal sebagai “*fair letter*” yakni semacam promissory notes yang dikembangkan di tempat-tempat tertentu (di dalam fair) pada abad pertengahan.

Penemuan benua Amerika sangat memungkinkan tumbuhnya berbagai macam usaha secara kredit, kapitalisme dan ekspansi kredit secara besar-besaran. Para businessmen mulai mengembangkan peranan kredit salah satu sumber potensi dalam memulai dan mengembangkan usahanya. Sejalan dengan perkembangan dalam perniagaan dan penggunaan kredit sebagai alat pembiayaan, maka terlihat pula perkembangan yang sama pesatnya di bidang perbankan.

### Unsur-unsur kredit

- a. Terdapat dua pihak, yaitu pemberi kredit (kreditor) dan penerima kredit (debitur).
- b. Terdapat kepercayaan pemberi kredit kepada penerima kredit yang didasarkan atas peringkat kredit (*credit rating*) penerima kredit.
- c. Terdapat persetujuan, berupa kesepakatan pihak bank dengan pihak lainnya yang berjanji membayar dari penerima kredit kepada pemberi kredit.
- d. Terdapat penyerahan barang, jasa, atau ruang dari pemberi kredit kepada penerima kredit.
- e. Terdapat unsur waktu (*time element*) yang menjadi unsur esensial dalam kredit. Suatu kredit ada karena unsur waktu yang dilihat dari pemberi kredit maupun penerima kredit.
- f. Terdapat unsur risiko (*degree of risk*) baik di pihak pemberi kredit maupun di pihak penerima kredit.
- g. Terdapat unsur bunga sebagai kompensasi (prestasi) kepada pemberi kredit.

### Tujuan Kredit

Menurut Kasmir (2004) tujuan utama kredit pemberian kredit adalah sebagai berikut:

#### a. Mencari keuntungan

Tujuan utama pemberian kredit adalah untuk memperoleh keuntungan. Hasil keuntungan ini diperoleh dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan pada nasabah.

#### b. Membantu usaha nasabah

Tujuan selanjutnya adalah untuk membantu usaha nasabah yang membutuhkan dana, baik dana untuk investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan dana itu maka pihak debitur dapat mengembangka dan memperluas usahanya.

#### c. Membantu pemerintah

Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang diberikan oleh pihak bank, maka semakin meningkatkan jumlah kegiatan ekonomi yang akan terjadi. Mengingat semakin banyak kredit berarti adanya peningkatan pembangunan berbagai sektor.

### Fungsi Kredit

Kredit memiliki beberapa fungsi sebagaimana dikutip dari Rivai, dkk (2013), fungsi tersebut antara lain:

- a. Kredit dapat meningkatkan *utility* (daya guna) dari modal atau uang kredit
- b. Kredit meningkatkan *utility* (daya guna) suatu barang
- c. Kredit meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang

- d. Kredit menimbulkan kegairahan berusaha masyarakat
- e. Kredit sebagai alat stabilisasi ekonomi
- f. Kredit sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional
- g. Kredit sebagai alat hubungan ekonomi internasional

### **Jenis-Jenis Kredit**

Dikutip dari Pemberian Kredit dengan Jaminan Fidusia Hak Paten oleh Dr. Aili Papang Hartono, S.H., M.Kn, Jenis kredit berdasarkan tujuan penggunaan antara lain.

- a. Kredit Konsumtif

Kredit yang digunakan untuk pembelian barang-barang atau jasa-jasa untuk memberikan kepuasan kebutuhan manusia secara langsung.

- b. Kredit Produktif

Kredit yang digunakan untuk tujuan produktif seperti yang dapat menyebabkan meningkatnya manfaat, baik manfaat bentuk, tempat, waktu maupun manfaat kepemilikan. Kredit produktif terdiri atas:

- c. Kredit investasi

Kredit yang digunakan atas pembelian barang-barang modal dan aktiva tetap.

- d. Kredit modal kerja

Kredit yang digunakan untuk perbelanjaan modal lancar yang habis dalam waktu tertentu

- e. Kredit Likuiditas

Kredit yang bertujuan untuk membantu perusahaan yang sedang berada dalam kesulitan likuiditas dalam memelihara likuiditas minimalnya.

### **Penggolongan Kualitas Kredit**

Menurut Rivai, dkk (2013) kredit bank menurut kualitasnya pada hakikatnya didasarkan atas risiko menurut bank terhadap kondisi dan kepatuhan debitur dalam memenuhi kewajiban untuk membayar bunga mengangsur serta melunasi pinjamannya. Sehingga penentuan kualitas kredit didasarkan pada waktu pembayaran bunga angsuran maupun pelunasan. Kualitas kredit digolongkan sebagai berikut:

- a. Kredit lancar (*pass*)

- Pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga tepat waktu
- Memiliki mutasi rekening yang aktif
- Bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*)

- b. Dalam perhatian khusus (*special mention*)

- Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 hari

- Mutasi rekening relatif aktif
  - Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan
- c. Kurang lancar (*substandard*)
- Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari
  - Frekuensi mutasi rekening mulai relatif rendah
  - Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari
  - Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur
  - Dokumentasi pinjaman yang lemah
- d. Diragukan (*Doubtful*)
- Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari
  - Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari
  - Terjadi kapitalisasi bunga
  - Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan
- e. Macet (*loss*)
- Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 270 hari
  - Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru
  - Dari segi hukum maupun kondisi pasar jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar

#### D. Lembar kerja

1. Jelaskan fungsi kredit dalam perspektif mahasiswa
2. Bagaimana kredit benar-benar dapat bermanfaat bagi ekonomi nasional?
3. Apa saja indikator dalam menentukan kualitas suatu kredit?

## Daftar Pustaka

Fahmi, I., & Hadi, Y. L. (2014). Manajemen Perkreditan. Bandung: Alfabeta.

Howard, Ebony. & Clarine, Skylar. Credit. <https://www.investopedia.com/terms/c/credit.asp>  
diakses pada 28 Oktober 2022.

Meaning of credit in English. <https://dictionary.cambridge.org/> diakses pada 28 Oktober 2022.

Rivai, V., Permata, A., & Veithzal, D. A. P. (2013). Credit Management Handbook Manajemen Perkreditan Cara Mudah Menganalisis Kredit: Teori, Konsep, Prosedur, Dan Aplikasi Serta Panduan Banker, Mahasiswa Dan Nasabah. Jakarta: Rajawali pers.

## Modul Pembelajaran 2

### A. Capaian Pembelajaran:

- Mahasiswa mampu memahami dan menjelaskan berbagai aspek hukum perkreditan dan implikasinya

### B. Pokok Bahasan: **Sisi Hukum Dalam Kredit**

### C. Materi pembelajaran

## Subjek hukum

Sudikno Mertokusumo menerangkan bahwa subjek hukum adalah segala sesuatu yang dapat memperoleh hak dan kewajiban dari hukum. Purbacaraka dan Soekanto menerangkan bahwa subjek hukum adalah pihak-pihak yang berhubungan dengan sistem hukum. Dan Subekti yang menyatakan bahwa subjek hukum adalah pembawa hak atau subjek dalam hukum, yaitu orang. Bank hanya dapat memberikan kredit atau pembiayaan kepada mereka yang sudah memenuhi syarat sebagai subjek hukum. Subjek hukum ini dapat berupa perorangan maupun badan.

#### a. Manusia sebagai Subjek Hukum

Dyah Hapsari Prananingrum dalam Jurnal Refleksi Hukum Vol 8:1, secara yuridis ada dua alasan yang menjadikan manusia sebagai subjek hukum. Pertama, manusia memiliki hak-hak subjektif. Kedua, kewenangan hukum yang berarti kecakapan untuk menjadi subjek hukum, yakni sebagai pendukung hak dan kewajiban. Hukum Indonesia mengakui bahwa setiap manusia adalah subjek hukum. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (1) KUH Perdata. Manusia diakui sebagai subjek hukum sejak lahir hingga meninggal.

#### b. Badan Hukum sebagai Subjek Hukum

Bryan A. Garner. (dalam Hapsari, 2014: 79) menerangkan bahwa dalam kepustakaan Inggris, istilah badan hukum sering kali disebut dengan istilah *legal entity*, *juristic person*, atau *artificial person*. Dalam hukum Indonesia, sebagaimana diterangkan Pasal 1654 KUH Perdata, badan hukum diartikan sebagai perkumpulan yang sah seperti halnya orang-orang swasta dan berkuasa untuk melakukan perbuatan-perbuatan perdata, tanpa mengurangi perundang-undangan, dalam hal kekuasaan telah diubah, dibatasi, atau ditundukkan.

Chidir Ali (dalam Hapsari, 2014: 84) menerangkan bahwa setiap badan hukum yang dapat dikatakan mampu bertanggung jawab secara hukum haruslah memiliki empat unsur pokok berikut:

- Harta kekayaannya terpisah dari subjek hukum yang lain.

- Mempunyai tujuan ideal tertentu yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
- Mempunyai kepentingan sendiri dalam lalu lintas hukum.
- Terdapat organisasi kepengurusan yang bersifat teratur menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan peraturan internalnya sendiri.

### **Status hukum perusahaan**

Menurut Hapsari, jika didasarkan pada ketentuan Pasal 1653 KUH Perdata, terdapat 4 jenis badan hukum dengan contoh berikut.

- a. Badan hukum yang didirikan oleh pemerintah.  
Adapun yang termasuk dalam kategori ini adalah badan hukum publik, contohnya provinsi, kabupaten, kota, dan lainnya.
- b. Badan hukum yang diakui oleh pemerintah contohnya yayasan masjid, gereja atau badan keagamaan lainnya.
- c. Badan hukum yang diizinkan oleh pemerintah.
- d. Badan hukum yang didirikan oleh pihak swasta, misalnya Perseroan Terbatas (PT) atau Commanditaire Vennootschap (CV).

### **Perjanjian kredit**

Dalam Hukum Perdata, khususnya Hukum Perjanjian, dikenal istilah "Sistem Terbuka" yang mempunyai arti memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi dan berbentuk apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum dan/atau kesusilaan. Perjanjian kredit yang dibuat secara sah berlaku sebagai ketentuan yang mengikat bagi debitur dan bank. Hal ini berarti bahwa perjanjian kredit dimaksud akan "mengikat" debitur dan bank seperti undang-undang. Sehubungan dengan kesahan suatu perjanjian kredit, perlu juga diperhatikan ketentuan aturan bea meterai, di mana untuk perjanjian kredit, harus dipenuhi "Bea Meterai Kredit"-nya agar surat perjanjian kredit dimaksud dapat dijadikan sebagai suatu bukti tulisan yang sah. Sementara itu, untuk lampiran-lampiran dari perjanjian kredit perlu dibubuhi meterai tempel dan ditandatangani di atasnya setelah diberi tanggal yang sesuai dengan tanggal penandatanganan.

Persetujuan pinjam-meminjam yang dituangkan dalam surat perjanjian kredit wajib diikuti dengan suatu jaminan. Jaminan dimaksud dapat berupa hak kebendaan, yang untuk itu diperlukan perjanjian pengikatan jaminan. Pengikatan jaminan ini

merupakan Perjanjian Accessoir, yaitu bergantung kepada persyaratan perikatan pokok-pokoknya, dalam hal ini perjanjian kredit dimaksud.

### **Status Hukum Tanah**

Salah satu yang diterima sebagai collateral/agunan/jaminan atas kredit adalah tanah. Namun perlu ditekankan bahwa tanah tersebut harus memiliki status hukum yang jelas sebelum diterima sebagai jaminan. Status kepemilikan tanah antara lain:

a. Sertifikat Hak Milik (SHM)

SHM ialah tanda bukti bagi pemegang hak milik. Hak atas tanah yang sifatnya turun temurun, terkuat, dan berkekuatan penuh yang dapat dimiliki seseorang. Sertifikat jenis ini tak memiliki batas waktu. Namun, hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

b. Sertifikat Hak Guna Usaha (HGU)

Sertifikat HGU merupakan tanda bukti hak atas tanah yang diberikan oleh Negara kepada seseorang atau badan hukum dalam jangka waktu tertentu untuk dimanfaatkan pertanian, perikanan, atau peternakan. Sertifikat ini diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak sesuai dengan perkembangan zaman. Jangka waktu HGU diberikan paling lama 25 tahun hingga 35 tahun. Namun, bila masanya habis dapat diperpanjang paling lama 25 tahun dengan syarat tertentu. Sertifikat HGU dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain ataupun dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

c. Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB)

Sertifikat jenis ini merupakan tanda bukti untuk pemegang HGB yakni seseorang atau badan hukum yang memiliki keperluan mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Tanah yang dapat diberikan HGB di antaranya tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik. Pemberiannya tentu dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan kemudian dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain maupun dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Sertifikat Hak Pakai Sertifikat hak pakai merupakan tanda bukti kepada pemegang hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik orang lain. Sesuai keputusan pemberiannya oleh pejabat berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya. Prinsipnya bukan perjanjian sewa-menyewa atau

perjanjian pengolahan tanah, serta segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang.

d. **Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS)**

Merujuk PP No. 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, SHMSRS merupakan tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas tanah hak milik, HGB, HGU, atau hak pakai di atas tanah negara, serta HGB atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan. Status kepemilikan hanya unit apartemen yang dibeli. Jadi, terpisah dengan fasilitas yang berstatus hak bersama, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. SHMSRS merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama dan bagian bersama. Kemudian, gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan unit rumah susun yang dimiliki. Dan, pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan. Adapun yang mengajukan SHMSRS adalah pelaku pembangunan rumah susun. Sehingga sertifikatnya diterbitkan terlebih dahulu atas nama pelaku pembangunan. Apabila unit rumah susun telah terjual, pelaku pembangunan mengajukan pencatatan peralihan SHMSRS menjadi atas nama pembeli.

### **Pengikatan Jaminan**

Terdapat macam dan cara pengikatan jaminan yang berbeda dan memiliki konsekuensi hukum yang juga berbeda. Pengikatan jaminan tersebut menurut Rivai, dkk (2013) antara lain:

a. **Pengikatan secara Gadai atau Pand**

Gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditur atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh debitur, atau oleh kuasanya, sebagai jaminan atas hutangnya, dan yang memberi wewenang kepada kreditur untuk mengambil pelunasan piutangnya dan barang itu dengan mendahului kreditur-kreditur lain.

b. **Pengikatan secara *Fiduciare Eigendoms Overdraft* (FEO)**

Merupakan pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.

c. **Pengikatan secara Hipotik**

Suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan bagi suatu perikatan.

d. Pengikatan secara Credit Verband

e. Personal/Corporate Guarantee dan Avalis

Merupakan suatu persetujuan dimana pihak ketiga, demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya. Dalam praktik, pada umumnya Penanggungan yang digunakan dalam pemberian kredit di Indonesia terdiri dari 2 (dua) macam, yaitu: Jaminan Perorangan: yang diberikan oleh suatu individu untuk menjamin pemenuhan perikatan oleh debitur; dan Jaminan Perusahaan/Corporate Guarantee: yang diberikan oleh suatu Perseroan, untuk menjamin pemenuhan perikatan oleh debitur.

f. Harta Gono Gini (Harta bersama) sebagai jaminan kredit

Merupakan harta benda bersama yang diperoleh selama perkawinan kecuali ada perjanjian perkawinan secara tertulis yang menyatakan sebaliknya. Berdasarkan ketentuan tersebut dalam menerima harta bersama sebagai jaminan kredit harus ada persetujuan suami dan atau istri.

## **Pemberian Kuasa**

a. Pengertian

Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dimana seseorang memberikan kuasa kepada orang lain guna menyelenggarakan suatu urusan. Orang yang telah diberi kuasa melakukan perbuatan hukum tersebut Atas nama orang yang memberi kuasa.

b. Cara pemberian

Kuasa dapat diberikan dan diterima berupa akta umum dalam suatu tulisan tangan. Bahkan dalam suatu pucuk surat atau lisan. Tetapi dalam kaitannya dengan urusan perbankan sebaiknya dengan akta otentik atau notariil agar kekuatan pembuktiannya sempurna.

c. Jenis pemberian kuasa

Ada tiga jenis pemberian kuasa yaitu:

- Pemberian kuasa untuk melaksanakan suatu kepentingan tertentu
- Pemberian kuasa untuk melaksanakan beberapa kepentingan tertentu
- Pemberian kuasa secara umum artinya tidak disebutkan untuk kepentingan tertentu atau pemberian kuasa tersebut untuk segala kepentingan pemberi kuasa

d. Berakhirnya pemberian kuasa

Pemberian Kuasa berakhir apabila terjadi hal-hal berikut.

- Kepentingan yang harus dilaksanakan telah selesai.
  - Pemberi atau penerima kuasa meninggal dunia atau badan hukum bubar dalam hal pemberi dan/atau penerima kuasa perusahaan badan hukum.
  - Pemberi kuasa dicabut kembali oleh pemberi kuasa.
  - Kuasa tersebut dibatalkan/dikembalikan oleh penerima kuasa.
  - Pemberi kuasa atau penerima kuasa pailit atau ditaruh di bawah pengampuan (curatele).
  - Pengangkatan kuasa baru untuk menjalankan urusan yang sama.
- e. Penandatanganan surat kuasa
- Surat kuasa yang diberikan oleh debitur kepada bank harus ditandatangani oleh orang-orang yang berhak menandatangani perjanjian kredit. Surat kuasa harus dibubuhi materai secukupnya khusus untuk kuasa dibawah tangan dibubuhi materai dan perlu diperhatikan pembubuhan tanggal yang sesuai di atas materai tempel yang dimaksud.

## **Jenis-Jenis Akta**

### Macam-macam Akta

a. Akta Autentik

Suatu akta yang bentuknya tertentu yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum untuk itu, di tempat di mana akta dibuat.

b. Akta di Bawah Tangan

Suatu bukti yang dibuat tanpa antaran seorang pejabat/pegawai umum. Kekuatan pembuktiannya sempurna sepanjang para pihak tidak mengingkarinya.

### Macam-macam Akta Notaris

a. Akta Notaris

Akta notaris adalah akta yang dibuat oleh dan di hadapan notaris akta yang demikian merupakan akta otentik yang berarti mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

b. Akta yang dilegalisasi oleh Notaris

Sifat akta ini di bawah tangan karena baik bentuk maupun isinya dibuat oleh para pihak yang berkepentingan. Akta ini baru Sah setelah para pihak menandatangani atau cap jempol di hadapan notaris dan setelah isi akta maupun maksud akta ini dibacakan oleh notaris.

c. Akta yang disalin oleh Notaris / *Copy Collationee*

Akta ini merupakan akta yang dibuat oleh Notaris yang merupakan salinan suatu akta baik akta otentik atau akta di bawah tangan apabila aslinya telah hilang atau tidak terbaca lagi.

### **Kepailitan**

Kepailitan adalah suatu keadaan dimana seorang debitur telah berhenti membayar utang-utangnya yang harus dinyatakan dengan putusan hakim pengadilan negeri. Keadaan pailit dapat diminta oleh debitur sendiri, oleh seorang atau lebih krediturnya atau oleh Kejaksaan dalam hal kasus pidana. Maksud dan tujuan seorang debitur dinyatakan dalam keadaan pailit ialah untuk mencegah para kreditornya berebutan dalam penagihan utang-utangnya.

### **Penyitaan**

Penyitaan atau *beslag* adalah tindakan hukum yang dilakukan atau dilaksanakan oleh yang berwenang (pengadilan, polisi, kejaksaan) atas barang seseorang dengan tujuan untuk menjamin hak-hak atau piutang seorang penggugat atau untuk mendapatkan suatu bukti (dalam perkara pidana).

### **D. Lembar kerja**

1. Bagaimana pihak Bank memastikan agunan/jaminan yang diterima dari nasabah memiliki legalitas yang jelas?
2. Jenis sertifikat mana yang memiliki nilai tawar paling tinggi bagi kreditur/bank?

## Daftar Pustaka

Fahmi, I., & Hadi, Y. L. (2014). Manajemen Perkreditan. Bandung: Alfabeta.

Muhdany Yusuf Laksono. (2022). Mengenal Macam-macam Sertifikat Tanah di Indonesia, Apa Saja?<https://www.kompas.com/properti/read/2022/01/15/080000921> diakses 30 Oktober 2022.

Rivai, V., Permata, A., & Veithzal, D. A. P. (2013). Credit Management Handbook Manajemen Perkreditan Cara Mudah Menganalisis Kredit: Teori, Konsep, Prosedur, Dan Aplikasi Serta Panduan Banker, Mahasiswa Dan Nasabah. Jakarta: Rajawali pers.

Tim hukum online, (2022). Subjek Hukum: Pengertian, Kategori, Analisis, dan Contohnya. <https://www.hukumonline.com/berita/a/subjek-hukum-lf62ece10f037ce?page=all> diakses 30 Oktober 2022.

### **Modul Pembelajaran 3**

#### **A. Capaian Pembelajaran:**

- Mahasiswa mampu menjelaskan berbagai pertimbangan dalam perencanaan perkreditan

#### **B. Pokok Bahasan: Perencanaan Kredit**

#### **C. Materi pembelajaran**

### **Pengertian Perencanaan Kredit**

Proses perencanaan kredit merupakan awal dari manajemen perkreditan di mana tujuan, strategi untuk mencapai tujuan, sasaran, dan program perkreditan ditentukan melalui perencanaan. Perencanaan kredit meliputi kegiatan-kegiatan menentukan tujuan pemberian kredit, Bagaimana menetapkan sasaran, program dari sektor-sektor ekonomi mana yang akan dibiayai. Berdasarkan jangka waktu perencanaan kredit dapat dibagi menjadi tiga jangka panjang, jangka menengah dan jangka pendek. Jangka panjang biasanya lebih dari 5 tahun, jangka menengah 3-5 tahun, jangka pendek 1 tahun.

### **Faktor Penting Dalam Perencanaan Kredit**

Dalam perencanaan perkreditan, banyak faktor yang perlu diperhatikan 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 *SWOT Analysis* dan *Bank Performance Analysis*;
- 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 bisnis bank secara mikro;
- h. daya beli masyarakat terhadap hasil produksi nasabah;
- i. kebijakan bank (jangka pendek, menengah, dan panjang) dan asumsi dasar yang digunakan bank;
- j. tingkat suku bunga dana dan kredit yang berlaku;
- k. tingkat suku bunga dana dan kredit pesaing
- l. kebijakan pembangunan pemerintah;
- m. strategi bisnis bank.

## Risiko Perkreditan

Pemberian kredit sudah pasti mengandung risiko dan disinilah peran *account officer* untuk memperkecil atau bahkan menghindari dari risiko dengan berbagai rambu yang dipersiapkan sebelumnya. Risiko yang perlu menjadi perhatian antara lain:

a. Risiko Politik

Banyak penyaluran kredit yang gagal akibat tidak adanya kebijakan politik yang jelas. Sehingga politik yang stabil merupakan faktor yang sangat menentukan dalam keberhasilan kegiatan usaha nasabah. Keberhasilan usaha nasabah secara langsung mempengaruhi keberhasilan penyaluran kredit perbankan.

b. Risiko Sifat Usaha

Ketika akan membiayai suatu jenis usaha perlu diketahui dengan baik kemungkinan Risiko yang akan dihadapi di kemudian hari. Sehingga bank dapat mengantisipasinya sebelum risiko tersebut benar-benar terjadi. Cara terbaik untuk menghadapinya adalah dengan tidak menyamakan setiap jenis usaha dan penyaluran kredit tetap perlu dilihat secara kasus per kasus.

c. Risiko Geografis

Risiko geografis ini timbul karena faktor lokasi usaha, kesalahan memilih tempat atau lokasi usaha dapat berakibat pada gagalnya penyaluran kredit atau kegagalan dalam pembayaran angsuran kredit. Daerah yang perlu diperhatikan antara lain daerah rawan gempa, daerah dekat gunung berapi, daerah rawan banjir, rawan longsor, dan daerah yang relatif kurang aman lainnya.

d. Risiko Persaingan

Bisnis apapun tidak akan terlepas dari persaingan, persaingan tersebut dapat terjadi antar nasabah yang akan dibiayai atau dapat pula antarbank yang ingin membiayai suatu proyek yang sama atau sejenis.

e. Risiko Ketidakpastian Usaha

Ketidakmampuan memprediksi kondisi yang akan datang akan berakibat fatal bagi bisnis dan kelangsungan penyaluran pembiayaan atau kredit.

## Pendekatan

a. Perencanaan berdasarkan pendekatan sumber dana

Kemampuan bank atau lembaga keuangan dalam menyalurkan kredit sangat tergantung pada kemampuan dalam menghimpun dana atau pada sumber dana yang ada. Dari dana yang berhasil dikumpulkan tidak seluruhnya dapat disalurkan atau dipasarkan berupa kredit pembiayaan karena perlu

diperhatikan kewajiban memelihara likuiditas yang dikenal dengan *unloanable funds* serta kemungkinan penyaluran pada sektor lain.

Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam perencanaan kredit melalui pendekatan sumber dana antara lain:

- Berapa banyak dana yang berhasil dikumpulkan?
- Berapa banyak dana yang dapat disalurkan?
- Berapa *cost of fund* dan *cost of loanable funds* nya?
- Bagaimana komposisi sumber dana menurut jenis dana?
- Dari mana sumber dananya diperoleh?
- Berapa kemungkinan Margin yang mungkin dapat diperoleh?
- Bagaimana Resiko yang kemungkinan dihadapi?

b. Perencanaan berdasarkan pendekatan pasar

Pendekatan pasar atau *customer oriented* berarti penyaluran kredit didasarkan 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:

- Perlu dipahami market profile dari pasar kredit yang ditinjau dari *Economic environment* dari situ dapat diketahui pola pasar kredit masa kini maupun perkiraan masa yang akan datang
- Perlu diketahui *competitive profile*. Selain itu perlu pula diketahui konsentrasi penyaluran kredit masing-masing tentang pesaing kondisi kredit dan *pricing policy*.
- Perlu diketahui *customer profile*, Apakah customer yang ada saat ini adalah perusahaan swasta nasional swasta asing BUMN BUMD dan lain-lain.
- Perlu diketahui produk profil yang sedang dan akan dipasarkan dimana dalam hal ini bank perlu mengetahui dengan baik jenis produk kredit yang akan dipasarkan dan komposisi jenis produk.

c. Perencanaan kredit dengan Pendekatan anggaran

Dalam pendekatan ini pola berpikir yang dipakai sesuai dengan pengertian anggaran itu sendiri, yaitu suatu rencana kerja yang dimanifestasikan dalam bentuk satuan mata uang. Maksud dan tujuan penyusunan anggaran antara lain:

- Sebagai alat koordinasi dari berbagai kegiatan yang ada dalam suatu bank

- Sebagai alat pengawasan karena anggaran merupakan tolak 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

d. Perencanaan kredit berdasarkan pendekatan kondisi moneter yang ada

Bank umum sebagai bagian dari sistem ekonomi yang diatur oleh bank sentral dapat saja dihadapkan pada peraturan moneter yang ketat di dalam situasi seperti itu jelas tidak ada lagi kebebasan dari para bankir dalam merencanakan perkreditannya.

### **Perencanaan Suku Bunga**

Penetapan suku bunga merupakan faktor penting karena akan sangat berpengaruh dalam proses penyaluran kredit. Faktor yang perlu diperhatikan dalam penetapan *base lending rate* atau suku bunga kredit adalah sebagai berikut:

- Biaya yang dikeluarkan dalam menghimpun dana *cost of fund*
- Faktor nasabah, dalam era persaingan yang semakin ketat perlu ada kesepakatan antara bank dengan nasabah
- Bank pesaing untuk memenangkan persaingan antar bank, suku bunga kredit sangat menentukan
- Kualitas pelayanan, pelayanan cepat dan berkualitas sangat menentukan dalam pemasaran kredit
- Risiko usaha pada dasarnya setiap usaha mengandung risiko hal ini perlu menjadi pertimbangan bank dalam menetapkan suku bunganya

Terdapat teknik dalam menetapkan suku bunga kredit:

- Cost Plus Pricing
- Teknik marginal pricing
- Teknik non-cost pricing
- Teknik penetration pricing
- Teknik skimming pricing

## **Sifat-Sifat Perencanaan**

Perencanaan yang disusun secara cermat dan baik memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Bersifat objektif artinya disusun berdasarkan data dan fakta yang ada secara sistematis
- b. Jelas dan praktis serta mempermudah tercapainya suatu tujuan
- c. Bersifat fleksibel dan pragmatis artinya rencana harus dapat menyesuaikan dengan kondisi di lapangan
- d. Disusun secara lengkap dan rinci berarti bahwa segala aspek yang mungkin muncul dalam pelaksanaan harus dapat diantisipasi
- e. Rencana adalah suatu pengaturan pelaksanaan di waktu yang akan datang
- f. Rencana mengandung suatu risiko yang mungkin muncul.

## **D. Lembar kerja**

1. Faktor apa yang menurutmu paling penting untuk dipertimbangkan dalam menetapkan suku bunga kredit?
2. Dalam perencanaan kredit, pendekatan apa yang paling tepat diterapkan di Indonesia?

## **Daftar Pustaka**

Fahmi, I., & Hadi, Y. L. (2014). Manajemen Perkreditan. Bandung: Alfabeta.

Rivai, V., Permata, A., & Veithzal, D. A. P. (2013). Credit Management Handbook Manajemen Perkreditan Cara Mudah Menganalisis Kredit: Teori, Konsep, Prosedur, Dan Aplikasi Serta Panduan Banker, Mahasiswa Dan Nasabah. Jakarta: Rajawali pers.

## **Modul Pembelajaran 4**

### A. Capaian Pembelajaran:

- Mahasiswa mampu menjelaskan prosedur umum permohonan kredit dan tahapan kegiatan bank saat menerima pengajuan kredit

### B. Pokok Bahasan: **Prosedur umum permohonan kredit**

### C. Materi pembelajaran

## **Tujuan Utama Prosedur Kredit**

Suatu prosedur dibutuhkan dalam proses pemberian kredit hal tersebut dikarenakan prosedur dapat memberikan manfaat yaitu Lebih memudahkan dalam menentukan langkah-langkah kegiatan dimasa yang akan datang, Mengubah pekerjaan berulang-ulang menjadi rutin sehingga menyederhanakan pelaksanaan dan untuk selanjutnya mengerjakan seperlunya saja, Adanya suatu petunjuk atau program kerja yang jelas dan harus dipatuhi oleh seluruh pelaksana, Membantu dalam usaha meningkatkan produktivitas kerja yang efektif dan efisien, Mencegah terjadinya penyimpangan dan memudahkan dalam pengawasan, bila terjadi penyimpangan akan dapat segera diadakan perbaikan-perbaikan sepanjang dalam tugas dan fungsinya masing-masing. (Pratama, D., & Fernos, J, 2019)

Sebelum debitur memperoleh kredit terlebih dahulu harus melalui tahapan-tahapan penilaian mulai dari pengajuan proposal kredit dan dokumen-dokumen yang diperlukan, pemeriksaan keaslian dokumen, analisis kredit sampai dengan realisasi kredit. Tahapan-tahapan dalam memberikan kredit ini dikenal dengan prosedur pemberian kredit. Tujuan prosedur pemberian kredit adalah untuk memastikan kelayakan suatu kredit, apakah diterima atau ditolak. Dalam menentukan kelayakan suatu kredit maka dalam setiap tahap selalu dilakukan penilaian yang mendalam. Prosedur dalam pemberian kredit dalam dunia perbankan antara bank yang satu dengan bank yang lainnya sebenarnya tidak jauh berbeda. Perbedaannya mungkin hanya terletak pada persyaratan yang ditetapkan masing-masing bank dan tujuan dari pemberian kredit tersebut. (Kasmir, 2010)

Dalam memberikan Kredit atau Pembiayaan, Bank harus mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi Kredit atau Pembiayaan sesuai dengan yang diperjanjikan. Kredit atau Pembiayaan yang diberikan oleh Bank mengandung risiko sehingga dalam pelaksanaannya Bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian Kredit atau Pembiayaan dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajiban sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor

penting yang harus diperhatikan oleh Bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan Kredit atau Pembiayaan, Bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari debitur. Sehubungan dengan itu, Bank harus memiliki serta menerapkan pedoman perkreditan atau pembiayaan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan, dengan pokok-pokok pengaturan perkreditan atau pembiayaan yang memuat antara lain:

- a. Pemberian Kredit atau Pembiayaan dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis;
- b. Harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur yang diperoleh dari penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari debitur;
- c. Kewajiban Bank untuk menyusun dan menerapkan prosedur pemberian Kredit atau Pembiayaan;
- d. Kewajiban Bank untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan Kredit atau Pembiayaan;
- e. Larangan Bank untuk memberikan Kredit atau Pembiayaan dengan persyaratan yang berbeda kepada debitur dan/atau pihak terafiliasi; dan
- f. Penyelesaian sengketa. dalam penyelesaian sengketa dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **Jenis-Jenis Borang Permohonan Kredit**

Dokumentasi Kredit atau Pembiayaan merupakan salah satu aspek penting yang dapat menjamin pengembalian Kredit atau Pembiayaan, Bank harus melaksanakan dokumentasi Kredit atau Pembiayaan yang baik dan tertib. Menurut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/ POJK.03/2017 Tentang Kewajiban Penyusunan dan pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum ada 3 cara dalam mendokumentasikan permohonan kredit atau pembiayaan yaitu:

- a. Jenis Dokumen Kredit atau Pembiayaan

Bank harus menetapkan jenis dokumen yang diperlukan sesuai dengan jenis Kredit atau Pembiayaan yang diberikan termasuk fotokopi kartu NPWP pemohon Kredit atau Pembiayaan dan fotokopi SPT Tahunan PPh atau fotokopi laporan keuangan yang merupakan lampiran SPT Tahunan PPh pemohon Kredit atau Pembiayaan bagi pemohon Kredit atau Pembiayaan yang disyaratkan Bank melampirkan laporan keuangan, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.(Sinungan, 1985)

b. Pengecekan Keabsahan Dokumen Kredit atau Pembiayaan

Bank harus memastikan keabsahan dan dipenuhinya persyaratan hukum atas setiap dokumen Kredit atau Pembiayaan yang akan diterbitkan oleh Bank atau yang diterima dari pemohon Kredit atau Pembiayaan.

c. Penyimpanan dan Penggunaan Dokumen Kredit atau Pembiayaan

Setiap dokumen Kredit atau Pembiayaan harus disimpan dengan aman dan tertib. Tata cara penggunaan atau pengambilan dokumen Kredit atau Pembiayaan dari tempat penyimpanan harus mengandung unsur pengawasan ganda.

Jenis-jenis borang permohonan kredit, menurut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/ POJK.03/2017 Tentang Kewajiban Penyusunan dan pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum ada 4 jenis borang permohonan kredit yaitu:

- a. Borang Kredit investasi merupakan kredit jangka menengah dan panjang yang ditujukan untuk modal usaha pembelian sarana alat produksi dan atau pembelian barang modal berupa aktiva tetap atau investasi.
- b. Borang Kredit modal kerja Merupakan kredit jangka pendek atau menengah yang ditujukan untuk memberikan modal usaha seperti antara lain pembelian bahan baku atau barang yang akan diperdagangkan.
- c. Borang Kredit konsumsi Merupakan kredit untuk perorangan yang ditujukan untuk pembelian suatu barang yang digunakan untuk kepentingan perseorangan (pribadi).
- d. Borang Kredit usaha tanpa bunga dan agunan Merupakan kredit yang disediakan khusus untuk usaha kecil dan menengah. Kredit semacam ini sangat meringankan bagi pengusaha

Persyaratan dokumen/ borang permohonan kredit ada 3 yaitu untuk perorangan, badan usaha/badan hukum, dan pemerintah (Rachmat. 2008) :

- a. Perorangan, untuk pemohon kredit perorangan persyaratan dokumen yang dibutuhkan yaitu:
  - Foto Copy kartu tanda penduduk/paspor/SIM calon debitur, penjamin dan pemilik agunan.
  - Foto Copy NPWP.
  - Foto Copy bukti kepemilikan agunan.
  - Surat keterangan hubungan keluarga dari instansi yang berwenang bagi agunan yang kepemilikannya bukan atas nama debitur.
  - Foto Copy NPWP.
  - Foto Copy bukti kepemilikan agunan.

- Surat keterangan hubungan keluarga dari instansi yang berwenang bagi agunan yang kepemilikannya bukan atas nama debitur.
  - Foto copy izin usaha dan tempat izin usaha untuk jenis kredit modal kerja.
  - Foto copy surat nikah atau kartu keluarga, bagi yang telah menikah.
  - Pas foto calon debitur suami/istri, bagi yang telah menikah.
- b. Badan usaha/badan hukum, untuk pemohon kredit Badan usaha/badan hukum persyaratan dokumen yang dibutuhkan yaitu:
- Foto Copy kartu tanda penduduk/paspor/SIM pengurus, penjamin, dan pemilik agunan.
  - Foto Copy anggaran dasar dan seluruh akta perubahan.
  - Foto Copy izin usaha dan izin tempat usaha dan lainnya yang dimiliki.
  - Foto Copy NPWP.
  - Laporan keuangan (neraca,rugi/laba) dan sebagainya.
  - Foto Copy bukti kepemilikan agunan.
  - Surat keterangan hubungan keluarga dari instansi yang berwenang bagi agunan yang kepemilikannya bukan atas nama calon debitur.
  - Dokumen lainnya yang dipersyaratkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, seperti laporan keuangan yang telah dilakukan audit oleh akuntan publik, penilaian agunan oleh penilai atau konsultan independen, dan lainnya.
- c. Pemerintah untuk pemohon kredit pemerintah ,persyaratan dokumen yang dibutuhkan yaitu:
- Foto Copy kartu tanda penduduk/paspor/SIM dari kepala daerah atau pejabat yang berwenang.
  - Surat persetujuan DPRD, untuk debitur pemerintah daerah.
  - Foto Copy NPWP kepala daerah, untuk debitur pemerintah daerah.
  - Dokumen lainnya yang dipersyaratkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
  - Lainnya: Berpedoman pada undang-undang dan/atau peraturan pemerintah yang berlaku.

### **Tahapan Kegiatan Di Bank Saat Menerima Permohonan Kredit**

Proses tahapan pemberian kredit kepada nasabah pada bank umumnya menurut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/ POJK.03/2017 Tentang Kewajiban Penyusunan dan pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum adalah sebagai berikut:

- a. Nasabah mengajukan permohonan kredit lengkap dengan dokumen-dokumen pendukung (perizinan, laporan keuangan, data identitas, akta perusahaan, data penjualan, data agunan,dll).
- b. Permohonan tersebut diproses setelah data-data yang diperlukan lengkap. Proses dimulai dengan meminta data informasi debitur secara online ke Bank Indonesia. Melakukan kunjungan ke lokasi usaha (*on the spot*), wawancara, dan penilaian agunan (taksasi).
- c. Kemudian dilakukan analisis/penilaian kelayakan kredit 5C (*Character, capacity, capital, collateral, condition of economic*) oleh petugas analis kredit berdasarkan data yang telah diperoleh dan hasil kunjungan ke lokasi serta wawancara. Analisis tersebut dituangkan dalam suatu laporan penilaian kredit dikenal juga dengan appraisal kredit atau rekomendasi kredit.
- d. Apabila usaha dinilai layak oleh analis kredit setelah dilakukan analisis, maka appraisal kredit akan diajukan untuk disetujui oleh pimpinan cabang atau pemimpin divisi, atau direksi (tergantung wewenang persetujuan mengacu kepada nominal kredit yang akan dimintakan persetujuannya).
- e. Apabila telah disetujui maka diberikan surat pemberitahuan persetujuan kredit (SP2K) kepada nasabah yang mencantumkan syarat-syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi oleh nasabah. Jika nasabah menyetujui persyaratannya, maka SP2K ditandatangani oleh nasabah dan diserahkan kembali pada bank.
- f. Proses selanjutnya adalah realisasi kredit, pengikatan agunan kredit, dan pencairan kredit.
- g. Setelah pencairan kredit dilakukan maka bank akan melakukan monitoring terhadap kredit yang telah diberikan tersebut. Monitoring dilakukan dengan cara mengunjungi nasabah, memonitor aktivitas rekening, menelepon nasabah, mencari informasi lain dari rekanan-rekanan nasabah,dll.

#### D. Lembar kerja

1. Jelaskan mengenai tujuan prosedur pemberian kredit?
2. Bagaimana prosedur pemberian kredit oleh bank secara umum?
3. Dokumen apa saja yang perlu disiapkan calon debitur perorangan dalam kredit dalam pengajuan kredit konsumsi?

## Daftar Pustaka

- Fahmi, I., & Hadi, Y. L. (2014). *Manajemen Perkreditan*. Bandung: Alfabeta.
- Firdaus, Rachmat. 2008. *Manajemen Perkreditan Bank Umum : Teori, Masalah, Kebijakan dan Aplikasinya*. Bandung: Alfabeta
- Kasmir. 2010. *Manajemen Perbankan*. Edisi Revisi 9. Jakarta: Rajawali Pers
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/ POJK.03/2017 Tentang Kewajiban Penyusunan dan pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum
- Pratama, D., & Fernos, J. (2019). *Prosedur Pelaksanaan Kredit Usaha Rakyat (KUR) Pada PT. Bank Nagari Cabang Padang*. <https://doi.org/10.31227/osf.io/ag68j>
- Rivai, V., Permata, A., & Veithzal, D. A. P. (2013). *Credit Management Handbook Manajemen Perkreditan Cara Mudah Menganalisis Kredit: Teori, Konsep, Prosedur, Dan Aplikasi Serta Panduan Banker, Mahasiswa Dan Nasabah*. Jakarta: Rajawali pers.
- Sinungan. Muchdasrsyah (1985). "Dasar-Dasar dan Teknik Manajemen Kredit" Bina Aksara, Jakarta

## Modul Pembelajaran 5

### A. Capaian Pembelajaran:

- Mahasiswa mampu menjelaskan pentingnya administrasi kredit

### B. Pokok Bahasan: **Administrasi kredit**

### C. Materi pembelajaran

## Pengertian Administrasi Kredit

Administrasi Kredit atau Pembiayaan sangat diperlukan dalam rangka penilaian perkembangan dan kualitas Kredit atau Pembiayaan, pengawasan Kredit atau Pembiayaan, perlindungan kepentingan Bank, bahan masukan untuk penyusunan KPB, dan laporan kepada Otoritas Jasa Keuangan, Bank perlu mengatur administrasi perkreditan atau pembiayaan dengan baik dan tertib. Menurut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/ POJK.03/2017 Tentang Kewajiban Penyusunan dan pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum, Penatausahaan Kredit atau Pembiayaan Seluruh Kredit atau Pembiayaan yang diberikan oleh Bank, tanpa pengecualian harus dicatat dan dibukukan secara benar, lengkap, dan akurat.

Tata Cara Pengadministrasian Kredit atau Pembiayaan harus mengandung unsur pengendalian intern dan paling sedikit meliputi: a. penetapan pejabat dan/atau satuan kerja yang bertanggung jawab dalam pengadministrasian Kredit atau Pembiayaan; b. jenis-jenis dokumen, berkas, atau warkat yang harus ditatausahakan; c. tata cara penatausahaan Kredit atau Pembiayaan; dan d. tata cara penyusunan statistik perkreditan atau pembiayaan.

Administrasi kredit merupakan hal yang tidak dapat dipisahkan dari adanya proses perkreditan, Kata administrasi secara umum dapat diartikan sebagai proses kegiatan tata usaha badan-badan pemerintah / swasta dalam arti yang luas, hal-hal mengenai penyelenggaraan pimpinan, surat – menyurat, perjanjian, kerjasama dan sebagainya. Menurut Teguh Mulyono, 2001 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.

Administrasi kredit adalah pengelolaan atas dokumen-dokumen yang diperoleh selama kredit tersebut berlangsung. Pengelolaan tersebut terdiri dari pencatatan (registrasi), Penyimpanan berkas kredit, review setiap periode tertentu serta monitoring atau pengawasan terhadap debitur dalam masa 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 dilakukan dokumentasi dan dicatat serta diadministrasikan secara tertib, mulai dari tahap permohonan, tahap prakarsa dan analisis kredit, tahap rekomendasi kredit, tahap melakukan keputusan pemberian 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. (Rachmat, 2008)

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 risiko, monitoring besarnya risiko dalam setiap industri/sector ekonomi, serta monitoring usaha-usaha penyelamatan kredit bermasalah.

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

- a. Komponen Sumber daya Manusia (*Brainware*) merupakan komponen yang paling penting dalam administrasi kredit antara lain pegawai, pejabat, pimpinan yang terlibat dalam administrasi kredit yang bertanggung jawab atas pengelolaan kegiatan kredit.
- b. Komponen Data debitur untuk monitoring (*Hardware*) adalah data yang digunakan untuk menjalankan administrasi ataupun untuk melancarkan kegiatan administrasi. dengan data tersebut bank dapat melakukan monitoring pada kegiatan kredit sehingga meminimalisir adanya sengketa.
- c. 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.

### **Tahapan Administrasi Kredit**

Proses pemberian kredit suatu bank terhadap para nasabahnya dilaksanakan secara bertahap, oleh karena itu pelaksanaan administrasi kredit harus bertahap agar dalam pemberian kredit tersebut tidak kehilangan jejak. (Kasmir, 2010) Adapun tahap dalam proses administrasi kredit tersebut melalui:

- a. Tahap Kredit sebelum kredit dilaksanakan. Merupakan tahap awal dari prosedur pemberian kredit. Pada 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 dengan memperhatikan dokumen 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.
- b. 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.
- c. Tahap administrasi kredit pada saat ada keputusan kredit merupakan tahap ketiga dari proses pemberian kredit. Pada tahap ini, merupakan tahapan yang dilakukan atas persetujuan dan keputusan dari analisis kredit. untuk dapat diberikan persetujuan atau tidak atas pencairan kredit yang akan disalurkan. Merupakan keputusan kredit yang disetujui oleh pimpinan kredit dan kemudian diteruskan kepada pimpinan cabang suatu bank untuk segera dilakukan perintah realisasi kredit dengan dibuatkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SPPK).
- d. 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.

## Manfaat Administrasi Kredit

Manfaat administrasi kredit dalam kegiatan perkreditan bagi perseorangan, badan hukum/ badan usaha dan pemerintah menurut (Andrianto dkk, 2019) adalah :

- a. Sebagai alat penyelenggaraan kegiatan proses perkreditan baik secara individual maupun secara keseluruhan.
- b. Sebagai alat penyelenggaraan sistem dokumentasi perkreditan untuk pelaksanaan fungsi manajemen perkreditan secara khusus.
- c. 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.
- d. Sebagai dasar pelayanan kepada pihak ekstern baik debitur maupun pihak lain yang terkait dalam perkreditan suatu bank.
- e. Untuk penetapan besarnya utang piutang dengan pihak debitur, untuk pelaksanaan pencatatan utang piutang, mutasi keuangan pada masing-masing rekening tersebut dapat dilakukan secara manual atau secara digital.
- f. Untuk dasar pelayanan pada pihak ekstern seperti telah dikemukakan administrasi adalah untuk pelayanan khususnya pada pihak ekstern.

## Ruang Lingkup Administrasi Kredit

Administrasi kredit diperlukan sebagai alat penunjang dan alat monitoring kegiatan perkreditan. Kegiatan yang termasuk ke dalam ruang lingkup administrasi kredit antara lain:

- a. Proses kegiatan perkreditan (perencanaan kredit)

Penyelenggaraan administrasi kredit menjadi penting untuk melengkapi manajemen dengan suatu program yang terencana mengenai perencanaan kredit pengelolaan kredit yang dilandasi oleh data, investigasi, studi dan penelitian yang sangat diperlukan dalam proses pengawasan, penggunaan dana dan efisiensi alokasi.

- b. Analisis kredit

Analisis kredit bertujuan untuk menentukan atau mengantisipasi adanya kemauan (*willingness*) dan kemampuan (*ability*) debitur mengembalikan kredit sesuai dengan syarat-syarat yang disepakati antara bank dengan debitur. Analisis tersebut hanya dapat dilakukan secara maksimal apabila administrasi berjalan dengan baik.

c. Credit documents

Segala kegiatan yang berkaitan dengan fasilitas kredit harus dibuat perekamannya agar posisi bank lebih kuat dan mampu mengantisipasi keadaan mendatang kegiatan ini disebut pelaksanaan program dokumentasi kredit.

d. Credit Disbursement

Setelah mempersiapkan dokumen secara lengkap fasilitas kredit yang telah disetujui dapat digunakan oleh debitur sesuai dengan jadwal penggunaannya. Ada tiga syarat mutlak agar fasilitas kredit mampu meningkatkan taraf hidup atau meningkatkan kinerja nasabah seperti aman, terarah, dan produktif.

e. Pengelolaan Kredit

Kegiatan administrasi di bidang ini meliputi pengelolaan secara administratif, pemantauan (*monitoring*), proses pengawasan, kredit bermasalah, dan reorganisasi kredit.

### **Akuntansi Laporan Dan Credit File**

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. Sehingga akuntansi kredit adalah proses pencatatan pendapatan atas keuntungan dari utang yang diberikan kepada debitur beserta bunganya sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan.

a. Akuntansi kredit

Kegiatan akuntansi kredit dari sebuah bank sebaiknya mengikuti fase-fase dari proses kegiatan kreditan itu sendiri sehingga manajemen dapat pula mengikuti perkembangan kredit atau debitur

b. Laporan Perkreditan

Laporan perkreditan disusun secara sistematis sehingga mampu memberikan penjelasan atau informasi kepada setiap unit kerja terkait dan pihak ketiga lainnya. Validitas laporan kredit ini sangat tergantung kelengkapan dan akurasi data, evaluasi dan sistematikanya, ketepatan waktu penyampaian, mudah dimengerti dan informatif.

D. Lembar kerja

1. Jelaskan pentingnya administrasi kredit dilakukan?

### Daftar Pustaka

Andrianto dkk, 2019. Manajemen Bank. Surabaya : Qiara Media Publishing.

Fahmi, I., & Hadi, Y. L. (2014). Manajemen Perkreditan. Bandung: Alfabeta.

Firdaus, Rachmat. 2008. Manajemen Perkreditan Bank Umum : Teori, Masalah, Kebijakan dan Aplikasinya. Bandung: Alfabeta

Kasmir. 2010. Manajemen Perbankan. Edisi Revisi 9. Jakarta: Rajawali Pers

Mulyono, Teguh Pudjo. 2001. *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersial*. Yogyakarta : BPFE.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/ POJK.03/2017 Tentang Kewajiban Penyusunan dan pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum

Rivai, V., Permata, A., & Veithzal, D. A. P. (2013). Credit Management Handbook Manajemen Perkreditan Cara Mudah Menganalisis Kredit: Teori, Konsep, Prosedur, Dan Aplikasi Serta Panduan Banker, Mahasiswa Dan Nasabah. Jakarta: Rajawali pers.

## Modul Pembelajaran 6

### A. Capaian Pembelajaran:

- Mahasiswa mampu menjelaskan persiapan-persiapan sebelum analisa kredit

### B. Pokok Bahasan: **Persiapan Analisa Kredit**

### C. Materi pembelajaran

## Persyaratan Analisis

Analisis kredit atau penilaian kredit dilakukan oleh *account officer* dari suatu bank dan *account officer* tersebut dari sisi level jabatannya merupakan level 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 beberapa persyaratan:

- a. 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.
- b. 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.

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.

### **Faktor SDM Dan Data**

#### **a. Faktor Sumber Daya Manusia**

Menjalankan sebuah organisasi, tentunya dibutuhkan pimpinan/ manajer yang bertugas mengelola usaha. Persyaratan yang diperlukan bagi seorang manajer berbeda-beda meskipun 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 berorganisasi. Perkembangan organisasi sejalan dengan tingkat perkembangan kemajuan manusia, sistem dan teknologi. Dengan demikian, organisasi dapat bersifat kompleks.

#### **b. Faktor Teknis Data**

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 yaitu 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.

## Teknik Analisa

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 and Constrain*. 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. (Mulyono, 2001)

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 (Sutojo Siswanto, 2000).

Didalam melakukan analisis kredit ada beberapa metode pendekatan yang dapat digunakan oleh seorang analisis, penulis terapkan di dalam 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:

### a. Pendekatan Karakter

Pendekatan secara karakter ini lebih difokuskan kepada adanya itikad baik dari calon debitur dalam memenuhi apa yang menjadi kewajibannya pada pihak bank, sikap kooperatif yang ditunjukkan serta reputasi selama ini dalam 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 kooperatif 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 bagi penulis dalam menolak pengajuan kreditnya.

b. Pendekatan Jaminan

Nilai jaminan khususnya fix asset harus dapat mengcover kredit yang akan diberikan sesuai dengan SOP/Corporate Policy namun demikian tidak menutup kemungkinan sepanjang proyek usaha maupun kemampuan membayar kembali dinilai jelas serta aman maka kekurangan daripada fix asset tersebut perlu dimintakan persetujuan lebih lanjut kepada pejabat pemutus kredit

c. Pendekatan Kemampuan Membayar

Dalam hal pendekatan terhadap kemampuan membayar ini, penulis mendasarkan penilaian atas dasar *cash flow* dari calon debitur dan pembayaran dari pihak ketiga. 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 ke rekening calon debitur di Bank pemberi kredit atau masuk kedalam escrow account untuk langsung menurunkan outstandingsnya

d. 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.

e. 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 negosiasi pemberian fasilitas lain kepada debitur lama, seperti pricing product dan jasa yang diberikan oleh bank.

## Prinsip Kehati-Hatian

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 menurut (Thomas, dkk 2007) yaitu :

a. Prinsip 6 C's (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Conditions Of Economy and Constrain*)

- *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 atau 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 kesulitan bagi bank di kemudian hari. Sebagai alat untuk memperoleh gambaran tentang karakter dari calon nasabah tersebut, dapat ditempuh melalui upaya antara lain: Meneliti riwayat hidup nasabah, Meneliti reputasi calon nasabah tersebut di lingkungan usahanya, 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 atau tidak.
- *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 guncangan 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.
- *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 atau rekening tabungan, nilai omset berdasarkan rekening tabungan, lama bekerja sebagai karyawan, status karyawan tetap / kontrak.

- *Collateral* adalah barang atau 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 atau seluruhnya dengan meminta *collateral* yang baik kepada nasabah.
- *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 yaitu : Keadaan konjungtur, Peraturan pemerintah,Situasi, politik dan perekonomian dunia serta keadaan lain yang mempengaruhi pemasaran.
- *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.

b. Prinsip 5P (*Personality, Purpose, Prospect, Payment, Protection*)

Menurut (Ismail, 2011) prinsip 5P itu terdiri dari :

- *Personality* (Personal) Bank mencari data tentang kepribadian calon debitur seperti riwayat hidupnya, hobi, keadaan keluarga, *social standing*, serta hal-hal lain yang erat hubungannya dengan kepribadian si peminjam.
- *Purpose* (Tujuan) Bank mencari data tentang tujuan atau keperluan penggunaan kredit.
- *Prospect* (Prospek) Bank mencari data tentang harapan masa depan dari bidang usaha atau kegiatan usaha si peminjam.
- *Payment* (Pembayaran Kembali) Bank mencari data tentang bagaimana perkiraan pembayaran kembali pinjaman yang akan diberikan.
- *Protection* (Perlindungan) Merupakan upaya perlindungan yang dilakukan bank dalam rangka berjaga-jaga apabila calon debitur tidak dapat

memenuhi kewajibannya. Untuk melindungi kredit tersebut bank meminta jaminan kebendaan kepada calon nasabah.

c. Prinsip 3R (*Returns* , *Repayment*, *Risk Bearing Ability*)

Menurut (Munir, 2001) konsep lain yang perlu mendapatkan perhatian dalam pengambilan keputusan pemberian kredit adalah prinsip 3R yaitu :

- *Returns* (Hasil yang dicapai) Yaitu penilaian atas hasil yang akan dicapai oleh perusahaan calon debitur setelah mendapatkan kredit, apakah hasil tersebut cukup untuk menutup hasil pinjaman serta memungkinkan pula usahanya untuk berkembang terus.
- *Repayment* (Pembayaran kembali) Sebagai kelanjutan dari return diatas, yang kemudian diperhitungkan kemampuan, jadwal serta jangka waktu pengembalian kembali kredit.
- *Risk Bearing Ability* (Kemampuan untuk menanggung risiko) Yaitu sejauh mana ketahanan suatu perusahaan calon debitur untuk menanggung resiko kegagalan andaikata terjadi suatu hal dikemudian hari yang tidak diinginkan

D. Lembar kerja

1. Bagaimana menyiapkan analisa kredit yang dilakukan oleh account officer?
2. Sebutkan tujuan utama pentingnya analisa kredit?
3. Bagaimana bank melakukan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit?

## Daftar Pustaka

- Fahmi, I., & Hadi, Y. L. (2014). Manajemen Perkreditan. Bandung: Alfabeta.
- Ismail. 2010. Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi. Jakarta: Kencana.
- Mulyono, Teguh Pudjo.2001. Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersial. Yogyakarta: BPFE.
- Munir Fuady, (2001). Hukum Perkreditan Kontemporer, Cetakan Kesatu, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rivai, V., Permata, A., & Veithzal, D. A. P. (2013). Credit Management Handbook Manajemen Perkreditan Cara Mudah Menganalisis Kredit: Teori, Konsep, Prosedur, Dan Aplikasi Serta Panduan Banker, Mahasiswa Dan Nasabah. Jakarta: Rajawali pers.
- Sutojo Siswanto.2000. Strategi Manajemen Kredit Bank Umum.Jakarta: PT. Damar Mulia Pustaka.
- Thomas Suyatno, dkk, (2007). Dasar-dasar Perkreditan. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.