

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Bank

2.1.1 Pengertian Bank

Pengertian bank menurut Undang-undang Negara Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tanggal 10 November 1998 tentang perbankan, yang dimaksud dengan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Dari pengertian bank menurut Undang-undang Negara Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 dapat disimpulkan bahwa usaha perbankan meliputi tiga kegiatan, yaitu menghimpun dana, menyalurkan dana, dan memberikan jasa bank lainnya. Kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana merupakan kegiatan pokok bank sedangkan memberikan jasa bank lainnya hanya kegiatan pendukung. Kegiatan menghimpun dana, berupa mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, tabungan, dan deposito. Biasanya sambil diberikan balas jasa yang menarik seperti, bunga dan hadiah sebagai rangsangan bagi masyarakat agar lebih senang menabung. Kegiatan menyalurkan dana, berupa pemberian pinjaman kepada masyarakat. Sedangkan jasa-jasa

perbankan lainnya diberikan untuk mendukung kelancaran kegiatan utama tersebut.

2.1.2 Jenis Bank

A. Jenis Bank Berdasarkan Fungsinya

1) Bank Sentral

Bank sentral yang dimaksud adalah Bank Indonesia. Bank Indonesia adalah lembaga negara yang independen dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya, bebas dari campur tangan pemerintah dan atau pihak lain, kecuali untuk hal-hal yang secara tegas diatur dalam undang-undang ini.

2) Bank Umum

Pengertian bank umum menurut Peraturan Bank Indonesia No. 9/7/PBI/2007 adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Jasa yang diberikan oleh bank umum bersifat umum, artinya dapat memberikan seluruh jasa perbankan yang ada. Bank umum sering disebut bank komersial (commercial bank).

3) Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

BPR adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya

tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Kegiatan BPR jauh lebih sempit jika dibandingkan dengan kegiatan bank umum.

B. Jenis Bank Berdasarkan Kepemilikannya

1) Bank Milik Pemerintah

Bank pemerintah adalah bank di mana baik akta pendirian maupun modalnya dimiliki oleh pemerintah, sehingga seluruh keuntungan bank dimiliki oleh pemerintah pula. Contohnya Bank Rakyat Indonesia (BRI), Bank Mandiri.

2) Bank Milik Swasta Nasional

Bank swasta nasional adalah bank yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh swasta nasional serta akta pendiriannya pun didirikan oleh swasta, begitu pula pembagian keuntungannya juga dipertunjukkan untuk swasta pula. Contohnya Bank Muamalat, Bank Danamon, Bank Central Asia, Bank Lippo, Bank Niaga, dan lain-lain.

3) Bank Milik Asing

Bank jenis ini merupakan cabang dari bank yang ada di luar negeri, baik milik swasta asing atau pemerintah asing. Kepemilikannya dimiliki oleh pihak luar negeri. Contohnya ABN AMRO bank, City Bank, dan lain-lain.

C. Jenis Bank Berdasarkan Kegiatan Operasionalnya

1) Bank Konvensional

Bank konvensional adalah bank yang dalam operasionalnya menerapkan metode bunga, karena metode bunga sudah ada terlebih dahulu, menjadi kebiasaan dan telah dipakai secara meluas dibandingkan dengan metode bagi hasil.

2) Bank Syariah

Bank syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam, maksudnya adalah bank yang dalam operasinya mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalah secara Islam.

2.1.3 Tugas Bank

a. Menetapkan dan melaksanakan kebijakan moneter

1. Menetapkan sasaran moneter dengan memperhatikan laju inflasi yang ditetapkannya.
2. Melakukan pengendalian moneter dengan menggunakan cara-cara termasuk tetapi tidak terbatas pada :
 - Operasi pasar terbuka di pasar uang, baik rupiah maupun valuta asing.
 - Penetapan tingkat diskonto.
 - Penetapan cadangan wajib minimum dan
 - Pengaturan kredit dan pembiayaan

b. Mengatur dan menjaga kelancaran sistem pembayaran

1. Melaksanakan dan memberikan persetujuan dan izin atas jasa sisa pembayaran
 2. Mewajibkan penyelenggara jasa sistem pembayaran untuk menyampaikan laporan tentang kegiatannya
 3. Menetapkan penggunaan alat pembayaran
- c. Mengatur dan mengawasi bank

2.1.4 Fungsi Bank

1. Penghimpun dana Untuk menjalankan fungsinya sebagai penghimpun dana maka bank memiliki beberapa sumber yang secara garis besar ada tiga sumber, yaitu :
 - a. Dana yang bersumber dari bank sendiri yang berupa setoran modal waktu pendirian.
 - b. Dana yang berasal dari masyarakat luas yang dikumpulkan melalui usaha perbankan seperti usaha simpanan giro, deposito dan tabanas.
 - c. Dana yang bersumber dari Lembaga Keuangan yang diperoleh dari pinjaman dana yang berupa Kredit Likuiditas dan *Call Money* (dana yang sewaktu-waktu dapat ditarik oleh bank yang meminjam) dan memenuhi persyaratan. Mungkin Anda pernah mendengar beberapa bank dilikuidasi atau dibekukan usahanya, salah satu penyebabnya adalah karena banyak kredit yang bermasalah atau macet.

2. Penyalur dana-dana yang terkumpul oleh bank disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk pemberian kredit, pembelian surat-surat berharga, penyertaan, pemilikan harta tetap.
3. Pelayan Jasa Bank dalam mengemban tugas sebagai “pelayan lalu-lintas pembayaran uang” melakukan berbagai aktivitas kegiatan antara lain pengiriman uang, inkaso, cek wisata, kartu kredit dan pelayanan lainnya.

Adapun secara spesifik bank bank dapat berfungsi sebagai :

1. Agent Of Trust

Yaitu lembaga yang landasannya kepercayaan. Dasar utama kegiatan perbankan adalah kepercayaan (trust), baik dalam penghimpun dana maupun penyaluran dana. Masyarakat akan mau menyimpan dana dananya di bank apabila dilandasi kepercayaan. Dalam fungsi ini akan di bangun kepercayaan baik dari pihak penyimpan dana maupun dari pihak bank dan kepercayaan ini akan terus berlanjut kepada pihak debitor. Kepercayaan ini penting dibangun karena dalam keadaan ini semua pihak ingin merasa diuntungkan untuk baik dari segi penyimpanan dana, penampung dana maupun penerima penyaluran dana tersebut.

2. *Agent Of Development*

Yaitu lembaga yang memobilisasi dana untuk pembangunan ekonomi. Kegiatan bank berupa penghimpun dan penyalur dana sangat diperlukan bagi lancarnya kegiatan perekonomian di sektor riil. Kegiatan bank tersebut memungkinkan masyarakat melakukan kegiatan investasi, kegiatan distribusi, serta kegiatan konsumsi barang dan jasa, mengingat bahwa kegiatan investasi, distribusi dan konsumsi tidak dapat dilepaskan dari adanya penggunaan uang. Kelancaran kegiatan investasi, distribusi, dan konsumsi ini tidak lain adalah kegiatan pembangunan perekonomian suatu masyarakat.

3. *Agent Of Services*

Yaitu lembaga yang memobilisasi dana untuk pembangunan ekonomi. Disamping melakukan kegiatan penghimpun dan penyalur dana, bank juga memberikan penawaran jasa perbankan yang lain kepada masyarakat. Jasa yang ditawarkan bank ini erat kaitannya dengan kegiatan perekonomian masyarakat secara umum.

2.1.5 Usaha Bank

Kegiatan usaha yang dapat dilakukan oleh Bank umum menurut UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah sebagai berikut:

- a. Menghimpun dana dari masyarakat
- b. Memberikan kredit
- c. Menerbitkan surat pengakuan hutang
- d. Membeli, menjual atau menjamin atas risiko sendiri maupun untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya:
 - 1. Surat-surat wesel termasuk wesel yang diaksep oleh bank
 - 2. Surat pengakuan utang
 - 3. Kertas perbendaharaan negara dan surat jamina pemerintah
 - 4. Sertifikat bank indonesia (sbi)
 - 5. Obligasi
 - 6. Surat dagang berjangka waktu sampai dengan 1(satu) tahun
 - 7. Instrumen surat berharga lain yang berjangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun.
- e. Memindahkan uang baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah

- f. Menempatkan dana pada, meminjam dana dari, atau meminjamkan dana kepada bank lain, baik dengan menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun dengan wesel untuk, cek atau sarana lainnya
- g. Menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan atau antara pihak ketiga
- h. Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga
- i. Melakukan kegiatan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu kontrak .
- j. Melakukan penempatan dana dari nasabah kepada nasabah lainnya dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat di bursa efek
- k. Membeli melalui pelelangan agunan baik semua maupun sebagian dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya
- l. Melakukan kegiatan anjak piutang (factoring), kartu kredit dan kegiatan wali amanat (trustee) menyediakan pembiayaan dengan prinsip bagi hasil
- m. Melakukan kegiatan lain misalnya kegiatan dalam valuta asing, melakukan penyertaan modal pada bank atau perusahaan lain di

bidang keuangan seperti sewa guna usaha, modal ventura, perusahaan efek, dan asuransi; dan melakukan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan kredit

- n. Kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh bank sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang.

2.2 Kredit

2.2.1 Pengertian Kredit

Kata kredit berasal dari bahasa latin credere yang artinya kepercayaan. Dalam masyarakat, pengertian kredit sering disamakan dengan pinjaman, artinya bila seseorang mendapat kredit berarti mendapat pinjaman. Dengan demikian, kredit dapat diartikan sebagai tiap-tiap perjanjian suatu jasa (prestasi) dan adanya balas jasa (kontra prestasi) di masa yang akan datang.

Dalam pemberian kredit, unsur kepercayaan tidak terbatas pada penerima kredit, tetapi terjaganya kepercayaan akan kejujuran dan kemampuan dalam mengembalikan pinjaman itu tepat pada waktunya. Dengan kata lain seseorang atau perusahaan yang akan menentukan kredit harus mempunyai kredibilitas, atau kelayakan seseorang untuk memperoleh kredit. Kredibilitas tersebut harus memenuhi lima syarat yang biasa dikenal dengan istilah 5C

Pengertian kredit menurut Undang-Undang perbankan Nasional No. 10 Tahun 1998 adalah : penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

2.2.2 Unsur Kredit

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian kredit antara lain :

- 1.Kreditur
- 2.Debitur
- 3.Kepercayaan
- 4.Janji dan Kesanggupan
- 5.Waktu
- 6.Resiko

2.2.3 Tujuan Kredit

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai tujuan tertentu. Tujuan pemberian kredit tersebut tidak akan lepas dari misi bank tersebut didirikan.

Adapun tujuan utama pemberian satu kredit adalah sebagai berikut:

a. Mencari Keuntungan

Yaitu bertujuan untuk memperoleh hasil dari pemberian kredit tersebut. Hasil tersebut terutama dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah.

b. Membantu Usaha Nasabah

Tujuan lainnya adalah untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut, maka pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.

c. Membantu Pemerintah

Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti adanya peningkatan pembangunan diberbagai sektor.

Keuntungan bagi pemerintah dengan menyebarkan pemberian kredit adalah :

- 1). Penerimaan pajak, dari keuntungan yang diperoleh nasabah dan bank.
- 2). Membuka kesempatan kerja, dalam hal ini untuk kredit pembangunan usaha baru atau perluasan usaha akan membutuhkan tenaga kerja baru sehingga dapat menyedot tenaga kerja yang masih menganggur.
- 3). Meningkatkan jumlah barang dan jasa

4). Menghemat devisa negara, terutama untuk produ-produk yang sebelumnya diimpor dan apabila sudah dapat diproduksi didalam negeri dengan fasilitas kredit yang ada jelas akan dapat menghemat devisa negara.

2.2.4 Fungsi Kredit

Menurut Kasmir (2011:101) dalam bukunya Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya selain memiliki tujuan pemberian suatu fasilitas kredit juga memiliki suatu fungsi yang sangat luas.

1. Untuk meningkatkan daya guna uang

Adanya kredit dapat meningkatkan daya guna uang maksudnya jika uang hanya disimpan tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna Dengan diberikannya kredit, uang tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh si penerima kredit.

2. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang

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

3. Meningkatkan daya guna barang

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

4. Meningkatkan peredaran barang

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

5. Sebagai alat stabilitas ekonomi

Dengan memberikan kredit dapat dikatakan sebagai alat stabilitas ekonomi karena dengan adanya kredit yang diberikan akan menambah jumlah barang yang diperlukan oleh masyarakat. Kemudian dapat pula kredit membantu mengeksport barang dari dalam negeri keluar negeri sehingga dapat meningkatkan devisa Negara

6. Untuk meningkatkan kegairahan berusaha

Bagi penerima kredit tentu akan dapat meningkatkan kegairahan berusaha, apalagi bagi si nasabah yang memang modalnya pas-pasan.

1. Untuk meningkatkan pemerataan pendapatan

Semakin banyak kredit yang disalurkan, akan semakin baik terutama dalam hal meningkatkan pendapatan.

8. Untuk meningkatkan hubungan internasional

Dalam hal pinjaman internasional akan dapat meningkatkan saling membutuhkan antara si penerima kredit dengan si pemberi kredit. Pemberian kredit oleh negara lain akan meningkatkan kerjasama di bidang lainnya.

2.2.5 Manfaat Kredit

Kredit juga memiliki manfaat, yaitu sebagai berikut :

1. Bagi Debitur

- Meningkatkan usahanya dengan pengadaan berbagai faktor produksi.
- Kredit bank relatif mudah diperoleh bila usaha debitur layak dibiayai.
- Dengan jumlah yang banyak, memudahkan calon debitur memilih bank yang cocok dengan usahanya.
- Berbagai macam jenis kredit dapat disesuaikan calon debitur.

- Rahasia keuangan debitur terlindungi.

2. Bagi Bank

- Bank memperoleh pendapatan dari bunga yang diterima dari debitur.
- Dengan adanya bunga kredit diharapkan rentabilitas bank akan membaik dan perolehan laba meningkat.
- Dengan pemberian kredit akan membantu dalam memasarkan produk atau jasa perbankan lainnya.
- Pemberian kredit untuk merebut pangsa pasar dalam industri perbankan.
- Pemberian kredit untuk mempertahankan dan mengembangkan usaha bank.

3. Bagi Pemerintah

- Alat untuk memacu pertumbuhan ekonomi secara umum.
- Alat untuk mengendalikan kegiatan moneter.
- Alat untuk menciptakan lapangan usaha.
- Meningkatkan pendapatan negara.

- Menciptakan dan memperluas pasar.

4. Bagi Masyarakat

- Mendorong pertumbuhan dan perluasan ekonomi. Mengurangi tingkat pengangguran.
- Meningkatkan pendapatan masyarakat.
- Memberikan rasa aman bagi masyarakat yang menyimpan uangnya di bank.
- Pada dasarnya, kredit yaitu uang bank yang dipinjamkan kepada nasabah dan akan dikembalikan pada waktu tertentu di masa mendatang, dengan disertai kontra prestasi berupa bunga. Tetapi berdasarkan berbagai keperluan usaha serta berbagai unsur ekonomi yang mempengaruhi bidang usaha para nasabah, maka jenis kredit menjadi beragam.

2.2.6 Prinsip Kredit

Untuk mendapatkan kredit harus melalui prosedur yang telah ditentukan oleh bank / lembaga keuangan. Agar kegiatan pelaksanaan perkreditan dapat berjalan dengan sehat dan layak, dikenal dengan 6 C yaitu :

a. *Character* (kepribadian / Watak)

Character adalah sifat atau watak seseorang, dalam hal ini adalah calon debitur. Tujuannya adalah memberikan keyakinan kepada Bank bahwa sifat atau watak dari orang-orang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya.

b. *Capacity* (kemampuan)

Untuk melihat kemampuan calon nasabah dalam membayar kredit yang dihubungkan dengan kemampuan mengelola bisnis serta kemampuannya mencari laba.

c. *Capital* (modal)

Capital adalah untuk mengetahui sumber-sumber pembiayaan yang dimiliki nasabah terhadap usaha yang akan dibiayai oleh Bank.

d. *Collateral* (jaminan)

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan.

e. *Condition of Economic* (kondisi ekonomi)

Condition of Economic adalah situasi dan kondisi, sosial, ekonomi, budaya dan lainnya yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada suatu saat maupun untuk satu kurun waktu tertentu yang kemungkinannya akan dapat mempengaruhi kelancaran usaha dari perusahaan yang memperoleh kredit.

f. *Constrain* (batasan atau hambatan)

Dalam penilaian debitur dipengaruhi oleh hambatan yang tidak memungkinkan seseorang melakukan usaha di suatu tempat.

2.2.7 Jenis Kredit

Beragamnya jenis usaha, menyebabkan beragam pula kebutuhan akan dana, kebutuhan akan dana yang beragam menyebabkan jenis kredit juga menjadi beragam, secara umum jenis dapat dilihat dari berbagai segi antara lain:

1. Kredit Menurut Tujuan

Berdasarkan tujuan penggunaan dana yang diperoleh kredit dibagi menjadi dua jenis yaitu :

a. Kredit Komersial

Kredit yang diberikan untuk memperlancar kegiatan nasabah yang bidang usahanya adalah perdagangan (ditujukan untuk membiayai kebutuhan dunia usaha), baik dalam bentuk kredit revolving maupun kredit dalam bentuk non revolving.

Contohnya adalah kredit untuk usaha pertokoan, kredit ekspor.

Jenis kredit komersial misalnya :

- Pinjaman Rekening Koran (Overdraft Facility)
- Pembiayaan Giro Mundur
- Pinjaman Aksep (Demand Loan)
- Anjak Piutang (Factoring)
- Pinjaman Berjangka (Term Loan)
- Bank Garansi (Bank Guarantee)

b. Kredit Konsumtif

Kredit yang dipergunakan untuk pembelian barang tertentu bukan keperluan usaha (aktivitas produktif) melainkan untuk pemakaian (konsumsi) dan merupakan pinjaman yang bersifat nonrevolving. Jenis kredit konsumtif misalnya :

- Kredit pemilikan rumah
- Kredit pemilikan kendaraan
- Kartu kredit (credit card)
- Kredit konsumtif lainnya

c. Kredit Produktif

Kredit yang diberikan dalam rangka memperlancar kegiatan produksi debitur. Kredit ini mencakup antara lain kredit untuk pembelian bahan baku dan pembayaran upah.

2. Kredit Menurut Penggunaan

a. Kredit Modal Kerja

Kredit yang diberikan untuk tujuan komersial yaitu membuat perusahaan mampu menjalankan usahanya sekalipun arus kas masuk untuk sementara lebih kecil dari arus kas keluar. Besarnya kredit modal kerja dapat diketahui dengan menghitung selisih terbesar antara kewajiban lancar dengan aktiva lancar. Besar maksimum selisih tersebut menunjukkan jumlah dana yang harus didukung oleh perbankan.

b.Kredit Investasi,

Kredit yang diberikan kepada debitur agar dapat membeli barang-barang modal maupun jasa yang diperlukan dalam rangka rehabilitasi, modernisasi, ekspansi, relokasi, dan pendirian usaha baru.

3.Menurut Jangka Waktu Kredit

Berdasarkan jangka waktu pengembalian, kredit dapat dibedakan menjadi :

a.Kredit Jangka Pendek

Kredit yang memiliki jangka waktu maksimum satu tahun. Biasanya kredit ini digunakan untuk kelancaran usaha, khususnya penyediaan dana untuk modal kerja.

b.Kredit Jangka Menengah

Kredit yang memiliki jangka waktu di atas satu tahun sampai dengan tiga tahun. Kredit ini umumnya digunakan untuk pembiayaan modal kerja perusahaan-perusahaan besar atau kredit investasi perusahaan-perusahaan kecil.

c.Kredit Jangka Panjang

Kredit yang jangka waktunya lebih dari tiga tahun. Umumnya kredit jangka panjang digunakan untuk membiayai investasi. Makin besar investasinya, makin panjang jangka waktu pembayarannya.

4.Menurut Bentuk Jaminan

Berdasarkan waktu jaminan, kredit dapat dibedakan menjadi :

a.Kredit Dengan Jaminan

Kredit yang diberikan karena adanya jaminan dari debitur, baik berupa harta yang bergerak maupun harta yang tidak bergerak. Namun kadang-kadang jaminan yang diberikan bukan barang atau asset financial, melainkan seseorang atau pribadi yang sangat dipercaya oleh bank.

b.Kredit Tanpa Jaminan

Kredit dengan tidak berdasarkan barang jaminan. Kredit tanpa jaminan biasanya diberikan kepada nasabah lama yang oleh pihak bank telah diketahui benar-benar memiliki reputasi baik dalam membayar angsuran pinjaman (sangat dikenal, teruji, dan dipercaya oleh pihak bank).

5. Menurut Status Hukum Debitur

Berdasarkan status badan hukum debitur, kredit dapat dibedakan menjadi :

a.Kredit Bagi Debitur Korporasi

Kredit yang diberikan kepada debitur berstatus badan hukum (*corporate loans*) dan dalam jumlah kredit berskala menengah/besar.

b.Kredit bagi debitur perorangan

Kredit yang diberikan bagi debitur berstatus perorangan (*personal loans*) dan jumlah kredit berskala kecil.

6. Menurut Segmen Usaha

Berdasarkan segmen usaha debitur, kredit dapat dibedakan menjadi :

a.Kredit Pertanian

Kredit yang disalurkan kepada sektor usaha pertanian seperti peternakan dan perkebunan.

b.Kredit Industri

Kredit yang disalurkan kepada sektor industri, baik industri rumah tangga, industri kecil maupun industri besar.

c. Kredit Jasa

Kredit yang disalurkan kepada sektor jasa baik UKM maupun besar.

d. Kredit Pertambangan

Kredit yang disalurkan kepada beraneka macam pertambangan.

e. Kredit perdagangan, restoran dan hotel

Kredit yang diberikan kepada usaha perdagangan, hotel, dan restoran, misalnya kredit kepada eksportir dan atau importir beraneka barang.

f. Kredit Koperasi

Kredit yang diberikan kepada jenis-jenis koperasi.

g. Kredit Profesi

Kredit yang diberikan kepada para kalangan profesional seperti ,dosen, dokter atau pengacara

h. Kredit konstruksi

Kredit yang diberikan pada usaha pembangunan dan perbaikan jalan, pasar, lapangan udara, dan lain-lain.

7. Menurut Sifat Pemakaian Dana

Berdasarkan sifat pemakaian dana, kredit dapat dibedakan menjadi:

a. Kredit Revolving

Kredit yang dananya dapat ditarik berulang-ulang artinya kredit dapat ditarik sekaligus atau secara bertahap tergantung pada kebutuhan debitur.

b. Kredit Non-Revolving

Dana yang ditarik sekaligus dan pelunasannya dilakukan secara bertahap maupun sekaligus.

8. Menurut Sumber Dana Pembiayaan

Berdasarkan sumber dana pembiayaan, kredit dapat dibedakan menjadi:

a. Kredit likuiditas

Kredit yang sebagian sumber dana pembiayaannya diperoleh melalui Kredit Likuiditas Bank Indonesia (KLBI).

b. Kredit Pihak Ketiga

Kredit yang sebagian sumber dana pembiayaannya diperoleh dari dana pihak ketiga (giro, tabungan, deposito)

9. Menurut Golongan debitur

a. Kredit Kepada Penduduk

Kredit yang diberikan kepada penduduk, warga negara atau perusahaan yang mempunyai status penduduk Indonesia.

b. Kredit Bukan Kepada Penduduk

Kredit yang diberikan kepada bukan penduduk Indonesia tetapi kepada warga negara asing atau perusahaan yang berstatus perusahaan asing (PMA).

10. Menurut Dasar Kebijakan

a. Kredit Umum

Kredit-kredit yang diberikan oleh bank, lebih ditekankan pada untung rugi dan prinsip-prinsip bisnis yang berlaku atau dikenal dengan ketentuan bank teknis.

b. Kredit Prioritas

Kredit yang penyalurannya berdasarkan prioritas yang disyaratkan oleh pemerintah, misalnya kredit untuk usaha skala kecil.

11. Menurut *Non Cash (Non Cash Loan)*

a. Bank Garansi (*Bank Guarranty*)

Bank garansi (*bank guarranty*) adalah jaminan yang diberikan dalam bentuk surat yang diterbitkan oleh bank maupun lembaga keuangan non bank yang mengakibatkan kewajiban membayar kepada pihak yang menerima jaminan apabila pihak yang dijamin tidak memenuhi kewajiban/janji.

b. *Letter of Credit (L/C)*

Fasilitas *letter of credit (L/C)* diberikan kepada nasabah untuk memperlancar transaksi arus barang, terutama transaksi perdagangan internasional.

2.2.8 Jaminan Kredit

Jaminan kredit digunakan untuk menjaga kredit yang diberikan debitur terhadap kerugian, mengalami kemacetan dan jaminan yang diberikan akan membentuk nasabah lebih bertanggung jawab terhadap kredit yang digunkannya. Berikut adalah jenis-jenis jaminan kredit dilihat dari beberapa sudut pandang, yaitu:

1. Jaminan dilihat dari obyek yang dibiayai:

a. Jaminan pokok, yaitu barang atau obyek yang dibiayai oleh kredit.

b. Jaminan Tambahan, adalah aset yang dijadikan jaminan untuk menambah jaminan pokok. Biasanya jaminan tambahan ini dikarenakan bank menganggap jaminan pokok Anda bernilai rendah. Jaminan tambahan yang bernilai tinggi.

2. Dilihat dari wujud barang:

a. Jaminan berwujud, yaitu aset yang dapat dilihat dan disentuh.

b. Jaminan tak berwujud, yaitu jaminan yang bentuk berupa komitmen atau janji, namun tetap didokumentasikan ke dalam tulisan.

3. Dilihat dari pergerakannya:

a. Barang bergerak, yaitu dapat berpindah tempat.

b. Barang tidak bergerak, yaitu barang tidak dapat dipindahkan ke tempat lain.

4. Dilihat dari pengawasan barang:

a. Barang mudah dikontrol, yaitu jaminan yang mudah diawasi karena tidak dapat bergerak..

b. Barang tidak mudah dikontrol, adalah barang jaminan yang sulit diawasi karena pergerakannya cepat.

2.2.9 Perjanjian Kredit

Salah satu dasar yang kuat dan jelas bagi bank mengenai keharusan adanya suatu perjanjian kredit adalah ketentuan dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang menyatakan bahwa kredit diberikan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain.

Pencantuman kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam di dalam pengertian kredit sebagaimana dimuat dalam Pasal 1 angka 11 tersebut di atas, dapat mempunyai beberapa maksud, yaitu :

- a) Pembentuk undang-undang bermaksud untuk menegaskan bahwa hubungan kredit bank adalah hubungan kontraktual antara bank dan nasabah debitur yang berbentuk pinjam meminjam. Jadi dengan demikian hubungan kredit bank berlaku Buku Ketiga (tentang perikatan) pada umumnya dan Bab Ketigabelas (tentang pinjam meminjam) KUH Pedata pada khususnya.
- b) Pembentuk undang-undang bermaksud untuk mengharuskan hubungan kredit bank dibuat berdasarkan perjanjian tertulis, dengan tujuan agar perjanjian tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti.

2.2.9.1 Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Kredit

1. Kreditur, kreditur (pemberi kredit) dalam perjanjian kredit adalah bank atau lembaga pembiayaan selain bank, sedangkan dalam perjanjian pinjam-meminjam, pemberi pinjaman bisa saja individu biasa
2. Debitur, debitur (penerima kredit) adalah pihak yang dapat bertindak sebagai subyek hukum, baik individu (person) atau badan hukum (*recht person*).

2.2.9.2 Fungsi Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit ini perlu mendapatkan perhatian yang khusus baik oleh bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaannya maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri. Adapun fungsi dari perjanjian kredit adalah sebagai berikut :

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur

3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

2.2.9.3 Jenis Perjanjian Kredit

Secara yuridis formal ada 2 (dua) jenis perjanjian kredit atau pengikatan kredit yang digunakan oleh bank dalam menyalurkan kreditnya, yaitu :

1. Perjanjian/pengikatan kredit di bawah tangan atau akta di bawah tangan.

Pengertian perjanjian kredit di bawah tangan adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat diantara mereka (kreditur dan debitur), dimana formulirnya telah disediakan oleh pihak bank (form standart/baku).

2. Perjanjian/pengikatan kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaris atau akta otentik.

Perjanjian kredit notariil (otentik) adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang dibuat oleh atau dihadapan notaris.

2.2.10 Prosedur Umum Perkreditan

1. Permohonan Kredit

Permohonan fasilitas kredit mencakup :

- a. Permohonan baru untuk mendapat suatu jenis fasilitas kredit.
- b. Permohonan tambahan suatu kredit yang sedang berjalan.
- c. Permohonan perpanjangan/pembaharuan masa laku kredit yang telah berakhir jangka waktunya.
- d. Permohonan-permohonan laainnya untuk perubahan syarat-syarat fasilitas kredit yang sedang berjalan, antara lain penukaran jaminan, perubahan/pengunduran jadwal angsuran daan lain sebagainya.

2. Penyidikan dan Analis Kredit

Yang dimaksud dengan penyidikan kredit adalah pekerjaan yang meliputi :

- a. wawancara dengan pemohon kredit atau debitur.
- b. Pengumpulan data yang berhubungan dengan permohonan kredit yang diajukan nasabah baik data intern bank maupun data ekstern.
- c. Pemeriksaan/penyidikan atas kebenaran dan kewajaran mengenai hal-hal hal-hal yang dikemukakan nasabah dan informasi lainnya yang diperoleh.

d. Penyusunan laporan seperlunya mengenai hasil penyidikan yang telah dilaksanakan.

Yang dimaksud dengan analisis kredit adalah pekerjaan yang meliputi:

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

3. Keputusan atas Permohonan Kredit

Keputusan adalah setiap tindakan pejabat yang berdasarkan kewenangannya berhak mengambil keputusan berupa menolak, menyetujui atau mengusulkan permohonan fasilitas kredit kepada pejabat yang lebih tinggi.

4. Penolakan Permohonan Kredit (dapat terjadi)

Penolakan ini adalah untuk permohonan kredit yang nyata-nyata dianggap bank secara teknis tidak memenuhi persyaratan.

5. Persetujuan Permohonan Kredit

Persetujuan permohonan kredit adalah, keputusan bank untuk mengabulkan sebagian atau seluruh permohonan kredit dari calon debitur.

6. Pencairan Fasilitas Kredit

Pencairan fasilitas kredit adalah setiap transaksi untuk menggunakan kredit yang telah disetujui oleh bank.

7. Pelunasan Fasilitas Kredit

Pelunasan kredit adalah dipenuhinya semua kewajiban hutang nasabah terhadap bank yang berakibat hapusnya ikatan perjanjian kredit.

2.2.11 Analisa Kredit

Pengertian Analisa Kredit adalah suatu proses analisis kredit dengan menggunakan pendekatan-pendekatan dan rasio-rasio keuangan untuk menentukan kebutuhan kredit yang wajar. Sedikitnya ada 5 aspek yang harus dianalisis dalam menganalisis kredit, antara lain :

1. Aspek Manajemen
2. Aspek Pemasaran
3. Aspek Teknis
4. Aspek Keuangan
5. Aspek Legalitas dan Agunan

Kredit berdasarkan tujuan penggunaannya, kita bagi dalam 2 kategori, yaitu :

1. Kredit Produktif
2. Kredit Konsumtif.

Pendekatan-pendekatan atau metode-metode yang biasa kita pakai dalam menganalisis kredit modal kerja adalah Turn Over Method, sedangkan untuk menganalisis kredit investasi adalah PP Method, NPV Method dan IRR Method. Penggunaan pendekatan-pendekatan tersebut tentunya didasarkan dari data keuangan perusahaan yaitu laporan necara dan laba rugi perusahaan yang diberikan kepada bank.

Ada pula pemahaman analisis kredit dengan beberapa pendekatan sebagai berikut :

1. Pendekatan jaminan
2. Pendekatan karakter
3. Pendekatan pelunasan
4. Pendekatan kelayakan usaha
5. Pendekatan pemberian kredit sebagai agen pembangunan

Cakupan analisis paling tidak mencakup 5c yaitu :

1. *Character*
2. *Capacity*
3. *Capital*
4. *Collateral*
5. *Condition of economy*

Prinsip 7P dan prinsip 3R dalam analisa kredit; yaitu:

1. *Personality*

Bank mencari data tentang kepribadian calon debitur seperti riwayat hidupnya (kelahiran, pendidikan, pengalaman, usaha/pekerjaan, dan sebagainya), hobi, keadaan keluarga (istri, anak), social standing (pergaulan dalam masyarakat serta

bagaimana pendapat masyarakat tentang diri si peminjam), serta hal-hal lain yang erat hubungannya dengan kepribadian si peminjam.

2. *Purpose*

Mencari data tentang tujuan atau keperluan penggunaan kredit. Apakah akan digunakannya untuk berdagang, atau untuk membeli rumah atau untuk tujuan lainnya. Selain itu apakah tujuan penggunaan kredit itu sesuai dengan line of business kredit yang bersangkutan. Misalnya, tujuan atau keperluan kredit untuk perkapalan sedangkan *line of business* bank dalam bidang pertanian.

3. *Prospect*

Yang dimaksud dengan *prospect* adalah harapan masa depan dari bidang usaha atau kegiatan usaha si peminjam. Ini dapat diketahui dari perkembangan usaha peminjam selama beberapa bulan/tahun, perkembangan keadaan ekonomi perdagangan, keadaan ekonomi/perdagangan sektor usaha si peminjam, kekuatan keuangan perusahaan yang dibuat dari *earning power* (kekuatan pendapatan/ keuntungan) masa lalu dan perkiraan masa mendatang.

4. *Payment*

Mengetahui bagaimana perkiraan pembayaran kembali pinjaman yang akan diberikan. Hal ini dapat diperoleh dari perhitungan tentang prospek, kelancaran penjualan dan pendapatan sehingga dapat diperkirakan kemampuan pengembalian pinjaman ditinjau dari waktu serta jumlah pengambilannya.

5. *Profitability*

Menilai berapa tingkat keuntungan yang akan diraih calon debitur, bagaimana polanya, apakah makin lama makin besar atau sebaliknya.

6. *Protection*

Menilai bagaimana calon debitur melindungi usaha dan mendapatkan perlindungan usaha. Apakah dalam bentuk jaminan barang, orang atau asuransi.

7. *Parti*

Bertujuan mengklasifikasi calon debitur berdasarkan modal, loyalitas, dan karakternya. Pengklasifikasian ini akan menentukan perlakuan bank dalam hal pemberian fasilitas.

Tujuh unsur dalam konsep 7P sebenarnya mempunyai kesamaan dengan lima unsur dalam 5C. Misalnya unsur kepribadian memiliki kesamaan dengan unsur karakter. Sedangkan unsur tujuan, prospek, dan pembayaran dapat memperjelas unsur kapasitas dalam konsep 5C. Unsur perlindungan dalam 7P mungkin dapat disamakan dengan kollateral dalam konsep 5C.

Tiga komponen dalam prinsip 3R adalah:

1. Tingkat pengembalian usaha (*return*)
2. Kemampuan membayar kembali (*repayment*)
3. Kemampuan menanggung resiko (*risk bearing ability*)

Unsur-unsur yang dibahas dalam konsep 3R sebenarnya telah dibahas dalam analisis aspek-aspek yang harus dipertimbangkan dalam pemberian kredit. Hanya saja konsep 3R memberi penekanan kepada aspek finansial dari analisis kredit.

2.2.12 Perhitungan Bunga Kredit

Perhitungan bunga kredit yang digunakan bank akan menentukan besar kecilnya angsuran pokok dan bunga yang harus dibayar Debitur atas kredit yang diterima dari bank. Pemahaman mengenai berbagai perhitungan bunga akan membantu Debitur dalam

membuat keputusan untuk mengambil kredit yang paling menguntungkan sesuai dengan kemampuan keuangannya

1. Flat Rate

Pembelian 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.

Contoh:

Bank A memberikan kredit sebesar Rp6.000.000,- selama 6 bulan kepada debitur C dengan tingkat bunga 12% per tahun *flat rate*.

Jawab :

$$\text{Total Bunga} = Pl \times i \times n$$

$$\text{Bunga per bln} = Pl \times \frac{i}{12}$$

Rumus :

Keterangan :

Pl = Plafond Kredit

I = suku bunga per tahun

n = jangka waktu kredit (tahun)

Tabel 2.2.12.1

Tabel Angsuran Debitur C – Flat Rate

Bln	Saldo	Angsuran Pokok	Angsuran Bunga	Jumlah Angsuran
1	6.000.000	1.000.000	60.000	1.060.000
2	5.000.000	1.000.000	60.000	1.060.000
3	4.000.000	1.000.000	60.000	1.060.000
4	3.000.000	1.000.000	60.000	1.060.000
5	2.000.000	1.000.000	60.000	1.060.000
6	1.000.000	1.000.000	60.000	1.060.000
	Jumlah	6.000.000	360.000	6.360.000

Sumber : Menghitung Bunga Bank-Internet

2. Efektif (Sliding Rate)

Pembebanan bunga setiap bulan dihitung dari sisa pinjamannya sehingga bunga yang dibayar nasabah setiap bulan menurun seiring dengan tujuan pokok pinjamannya. Akan tetapi pembayaran pokok pinjaman setiap bulannya sama.

Contoh:

Bank A memberikan kredit sebesar Rp6.000.000,- selama 6 bulan kepada debitur C dengan tingkat bunga 12% per tahun *sliding rate*.

Jawab :

$$\text{Bunga per bln} = SA \times \frac{i}{12}$$

Rumus :

Keterangan :

SA = Saldo akhir periode

I = suku bunga per tahun

Tabel 2.2.12.2

Tabel Angsuran Debitur C – Sliding Rate

Bln	Saldo	Angsuran Pokok	Angsuran Bunga	Jumlah Angsuran
1	6.000.000	1.000.000	60.000	1.060.000
2	5.000.000	1.000.000	50.000	1.050.000
3	4.000.000	1.000.000	40.000	1.040.000
4	3.000.000	1.000.000	30.000	1.030.000
5	2.000.000	1.000.000	20.000	1.020.000
6	1.000.000	1.000.000	10.000	1.010.000
	Jumlah	6.000.000	210.000	6.210.000

Sumber : Menghitung Bunga Bank-Internet

3. Anuitas

Jumlah angsuran bulanan yang dibayar debitur tidak berubah selama jangka waktu kredit. Namun demikian komposisi besarnya angsuran pokok maupun angsuran bunga setiap bulannya akan berubah dimana angsuran bunga akan semakin mengecil sedangkan angsuran pokok akan semakin membesar.

Contoh:

Bank A memberikan kredit sebesar Rp6.000.000,- selama 6 bulan kepada debitur C dengan tingkat bunga 12% per tahun anuitas.

Jawab:

$$\text{Angs. Bulanan} = Pl \times \frac{i}{12} \times \frac{1}{\left(1 - \frac{1}{(1 + \frac{i}{12})^m}\right)}$$

Rumus :

Keterangan :

Pl = Plafond Kredit

I = suku bunga per tahun

m = jumlah periode pembayaran

Tabel 2.2.12.3

Tabel Angsuran Debitur C - Anuitas

Bln	Saldo	Angsuran Pokok	Angsuran Bunga	Jumlah Angsuran
1	6.000.000	975.290	60.000	1.035.290
2	5.024.710	985.043	50.247	1.035.290
3	4.039.667	994.893	40.397	1.035.290
4	3.044.774	1.004.842	30.448	1.035.290
5	2.039.932	1.014.891	20.399	1.035.290
6	1.025.041	1.025.040	10.250	1.035.290
Jumlah		6.000.000	211.740	6.211.740

Sumber : Menghitung Bunga Bank-Internet

2.3 Bank Garansi

2.3.1 Pengertian Bank Garansi

Bank Garansi adalah jaminan yang diberikan oleh bank untuk kepentingan nasabah, yang dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepada penerima jaminan (pihak ketiga) bahwa bank akan memenuhi kewajiban nasabah kepada penerima jaminan (pihak ketiga) apabila nasabah wanprestasi (tidak memenuhi kewajiban) kepada penerima jaminan (pihak ketiga), sesuai yang telah diperjanjikan.

Ditinjau dari segi hukum bank garansi termasuk perjanjian penanggungan (*borgtocht*), yang diatur dalam KUH Perdata pasal 1820 – 1850, yang mengatur masalah penanggungan hutang secara umum. Sedangkan ketentuan yang mengatur bentuk dan syarat-syarat minimal bank garansi, ditentukan oleh Bank Indoneisa. Selain itu aturan hukumnya juga terdapat dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992.

2.3.2 Jenis Bank Garansi

1). Bank garansi untuk jaminan tender dalam negeri (*tender bid bond*)

Yaitu bank garansi yang diterbitkan oleh bank bagi nasabahnya agar dapat mengikuti tender/penawaran atas suatu proyek. Terjadi cedera janji (wanprestasi) apabila yang terjamin (nasabah bank) tidak menerima penunjukan untuk melaksanakan

proyek padahal ia telah dinyatakan sebagai pemenangnya oleh *bouwheer* atau pemberi proyek.

2). Bank garansi untuk jaminan pelaksanaan (*performance bond*)

Yaitu bank garansi yang diterbitkan oleh bank untuk menjamin kepastian (mutu dan ketepatan) pengerjaan suatu proyek atau untuk menjamin performance salah satu pihak dalam suatu transaksi. Terjadi cedera janji (*wanprestasi*) apabila pihak dijamin (nasabah bank) tidak melakukan pekerjaannya sesuai dengan waktu dan kualitas atau mutu kerja yang diperjanjikan atau mengalami keterlambatan dalam penyelesaiannya.

3). Bank garansi untuk jaminan penerima uang muka (*payment bond*).

Yaitu bank garansi yang diterbitkan oleh bank untuk menjamin pembayaran terlebih dahulu telah diterima oleh pemohon bank garansi dari pemilik proyek (*bouwheer*) atau pemberi order, baik dalam bentuk uang muka, pembayaran termin, maupun keseluruhan nilai proyek. Terjadi cedera janji (*wanprestasi*) apabila terjamin (nasabah bank) tidak melaksanakan kewajibannya untuk melaksanakan atau mengerjakan proyek yang telah diberikannya, padahal ia telah menerima pembayaran dimuka atas proyek tersebut dari *bouwheer* atau pemberi kerja (proyek).

4). Bank garansi pemeliharaan (*Retention bond*).

Yaitu bank garansi yang diberikan kepada pemilik proyek (*bouwheer*) untuk kepentingan kontraktor guna menjamin pemeliharaan atas proyek yang telah diselesaikan oleh kontraktor tersebut.

2.3.3 Pihak-pihak Yang Terkait dalam Bank Garansi

1. Bank sebagai pihak pemberi jaminan disebut Penjamin(Bank penerbit / *Issuing Bank*)
2. Nasabah sebagai pemohon (*Applicant*) pihak yang dijamin disebut Terjamin
3. Pihak ketiga yang menerima jaminan disebut Penerima jaminan (*Beneficiary*).

2.4 Kredit Konstruksi

2.4.1 Pengertian Kredit Konstruksi

Kredit konstruksi atau KMK Konstruksi adalah kredit modal kerja yang diperuntukkan guna pembangunan *residential estate (landed house/strata title/business estate* (pertokoan, perkantoran, dll) dengan tujuan dijual kembali-biasanya dalam bentuk cicilan KPR, Cash/Soft Cash.

Pembiayaan ini umumnya dipergunakan untuk membiayai Modal Kerja Konstruksi Perumahan yakni (Bangunan/Sarana/Prasarana), Tanah pada umumnya tidak dibiayai, kecuali ditentukan oleh Bank

. Kredit konstruksi ini bersifat produktif karena digunakan untuk meningkatkan suatu usaha, merupakan kredit dengan jangka waktu menengah dan bersifat non revolving.

Kredit konstruksi ini merupakan kredit modal kerja yang keberadaannya didasarkan pada *job order* dari pemilik proyek yang *bonafid* . Untuk pengamanan kredit (KMK), penarikan kredit dapat disesuaikan dengan perkembangan kemajuan fisik proyek. Oleh karena itu sebelum dilakukan penarikan kredit terlebih dahulu harus dipastikan di lapangan apakah penarikan kredit benar-benar sesuai dengan perkembangan kemajuan fisik proyek. Untuk pembayaran angsuran kredit konstruksi ini biasanya dibayarkan dari sebagian penjualan tiap unit produk yang dijual.

2.4.2 Syarat-syarat Kredit Konstruksi

a. Syarat Umum Pengajuan KMK Konstruksi

Adapun persyaratan umum dalam pengajuan KMK Konstruksi adalah sbb:

1. Ijin Lokasi- diperlukan jika luas lahan lebih dari 1 Ha
2. *Site Plan* (jika sudah *diplotting* akan lebih baik)/Block Plan/Advis Planning
3. Bukti Kepemilikan Lahan, jika sudah berbentuk sertifikat pecahan/*splitzing* akan lebih baik

Status kepemilikan lahan dapat berupa tanah milik pihak ketiga selain milik perusahaan ybs, tentunya dengan PKS Notariel antara developer dengan pemilik lahan, yang mengatur hak dan kewajiban terutama dalam skim pembayaran tanah

4. Ijin Mendirikan Bangunan-jika sudah berbentuk IMB pecahan/*splitzing* akan lebih baik
5. Rekomendasi Peil Banjir dari Dinas Pekerjaan Umum setempat
6. Ijin Penyambungan PLN Setempat
7. Rekomendasi Penyaluran Air Dari PDAM Setempat
8. Hasil test air perumahan dari laboratorium

b. Syarat Umum untuk Developer

1. Pengembang anggota Organisasi Profesi :

- Perusahaan berbadan hukum Indonesia
- Terdaftar sebagai anggota Real Estate Indonesia, APERSI atau organisasi profesi sejenis lainnya yang diakui Pemerintah.
- Memiliki perijinan selaku pengembang (developer) yaitu Surat Ijin Usaha Jasa Konstruksi (SIUJK)
- Memiliki legalitas yang lengkap selaku badan hukum atau legalitas selaku perorangan serta legalitas usaha
- Untuk proyek-proyek tertentu mensyaratkan adanya Surat Ijin Penggunaan Tanah dari Gubernur setempat dan atau fatwa tata guna tanah dari Kantor Agraria daerah setempat
- Memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sesuai ketentuan yang berlaku
- Mempunyai karakter dan kapabilitas sebagai developer.

2. Pengembang bukan anggota Organisasi Profesi :

Apabila perusahaan tidak terdaftar sebagai organisasi RAI atau sejenisnya, tetapi sudah berbadan hukum, berikut syarat kredit konstruksi dan ketentuannya

Perusahaan berbadan hukum Indonesia :

- Memiliki perijinan selaku pengembang (developer) yaitu Surat Ijin Usaha Jasa Konstruksi (SIUJK)
- Memiliki legalitas yang lengkap selaku badan hukum atau legalitas selaku perorangan serta legalitas usaha
- Untuk proyek-proyek tertentu mensyaratkan adanya Surat Ijin Penggunaan Tanah dari Gubernur setempat dan atau fatwa tata guna tanah dari Kantor Agraria daerah setempat
- Memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sesuai ketentuan yang berlaku
- Mempunyai karakter dan kapabilitas sebagai developer

2.4.3 Keterkaitan Developer dengan Bank

Untuk mengajukan kredit modal kerja berupa kredit konstruksi, setiap bank memiliki persyaratan didalamnya. Salah satu syarat yang ada

yaitu Developer telah memiliki rekening berupa simpanan di bank yang bersangkutan untuk mempermudah pemberian kredit dan dalam hal pembayaran angsuran pinjaman serta bunga. Disamping itu para developer telah memiliki memenuhi persyaratan kredit konstruksi dan biasanya sebelumnya telah memiliki sebuah kerjasama sehingga unsur kepercayaan antara bank dan developer itu ada.

2.4.4 Jaminan Kredit Modal Kerja Konstruksi

1. Untuk Jaminan yang telah bersertifikat

Jaminan berupa tanah dan atau bangunan proyek yang dibiayai agar diupayakan untuk di ikat sebagai agunan dengan hak tanggungan atau fidusia sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam kondisi tertentu, apabila tidak dimungkinkan untuk melakukan pengikatan dengan hak tanggungan, bisa juga menggunakan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) terlebih dahulu.

Apabila jangka waktu SKMT berakhir, maka harus diperbaharui (dibuat baru) sesuai ketentuan yang berlaku.

2. Untuk agunan yang belum bersertifikat

Agunan berupa tanah dan atau bangunan proyek yang dibiayai yang belum bersertifikat (masih dalam proses peningkatan hak di BPN), bisa diikat dengan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) terlebih dahulu. Apabila jangka waktu SKMHT berakhir, maka harus diperbaharui (dibuat baru) sesuai ketentuan yang berlaku.

2.4.5 Beban Biaya Kredit Modal Kerja Konstruksi

- a. Biaya Provisi 1% dari pinjaman
- b. Biaya Notaris
- c. Biaya Asuransi
- d. Biaya Penilaian Barang Agunan