

**PROSEDUR PELAKSANAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH  
PADA PT BANK Z SURABAYA**

**TUGAS AKHIR**

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian  
Program Pendidikan Diploma 3  
Program Studi Perbankan dan Keuangan



Oleh :

**DHEA MARSYA AULITA**

**NIM : 2015110376**

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS  
SURABAYA  
2018**

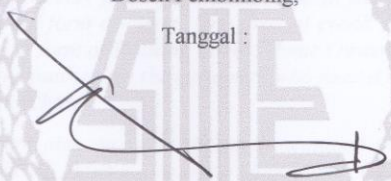
PENGESAHAN ARTIKEL ILMIAH

Nama : Dhea Marsya Aulita  
Tempat, Tanggal Lahir : Sidoarjo, 17 Maret 1996  
N.I.M : 2015110376  
Program Studi : Perbankan dan Keuangan  
Program Pendidikan : Diploma 3  
Judul : Prosedur Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah  
Pada PT Bank Z Surabaya

Disetujui dan diterima baik oleh :

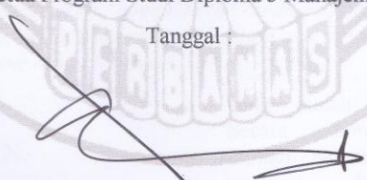
Dosen Pembimbing,

Tanggal :

  
**(Drs. Ec. Mochammad Farid,MM.)**

Ketua Program Studi Diploma 3 Manajemen,

Tanggal :

  
**(Drs. Ec. Mochammad Farid,MM.)**

**PROSEDUR PELAKSAAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH  
PADA PT BANK Z SURABAYA**

**Dhea Marsya Aulita  
2015110376**

[2015110376@students.perbanas.ac.id](mailto:2015110376@students.perbanas.ac.id)  
Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Perbanas Surabaya

**Mochammad Farid**  
STIE Perbanas Surabaya  
Email: [farid@perbanas.ac.id](mailto:farid@perbanas.ac.id)  
Wonorejo Timur 16 Surabaya

**ABSTRACT**

*Banking is one of the financial institutions that have a very important role to the movement of the economy wheel in Indonesia. As it is known that bank is a business entity that collects funds from the people in the form of deposits and distributes them in the form of credit. One form of credit offered by the bank is consumer loans in the form of Housing Loans. Home Ownership Loans are credit facilities given by the bank to the the customers who need a special loans to fulfill the needs of home purchases.*

*This final assignment aims to know the implementation procedure of Housing Ownership Credit at PT. Bank Z Indonesia Operational Headquarters Surabaya. In the research conducted, the type of data used is qualitative data and quantitative data by conducting interview with the bank. Based on the research, it can be concluded that The Procedure of Implementation of Home Ownership Credit at PT. Bank Z Indonesia Operational Headquarters Surabaya starting from submission of application, complete the credit requirements, files checking, interview and survey, credit approval, realization and credit disbursement, to the way of handling for the obstacles faced.*

## **PENDAHULUAN**

### **Latar Belakang Masalah**

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang perlu untuk dipenuhi. Memiliki rumah sendiri merupakan impian semua orang bahkan menjadi kebutuhan yang sangat penting bagi

yang sudah memiliki keluarga. Secara umum rumah merupakan sebuah bangunan, tempat tinggal manusia dan melangsungkan hidupnya. Di samping itu, rumah juga merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seorang individu diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku di dalam sebuah masyarakat. Jadi, setiap perumahan memiliki sistem nilai

yang berlaku bagi warganya. Sistem nilai tersebut berbeda antara satu perumahan dengan perumahan yang lain, tergantung pada daerah ataupun keadaan masyarakat setempat. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. (UU No. 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman). Sedangkan fungsi rumah itu sendiri adalah penunjang rasa aman (*security*) dalam arti terjaminnya keadaan keluarga di masa depan setelah mendapatkan rumah. Jaminan keamanan atas lingkungan perumahan yang ditempati serta jaminan keamanan berupa kepemilikan rumah dan lahan (*the form of tenure*).

Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan masyarakat.

Bidang perumahan dan pemukiman tumbuh dan berkembang berdasarkan Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, memiliki tempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat yang merupakan kebutuhan dasar manusia. Pembangunan perumahan dan permukiman tersebut diatur oleh pemerintah dalam suatu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman

yang dimaksudkan untuk memberi arahan bagi pembangunan perumahan dan permukiman. Adanya pembangunan ekonomi sudah tentu menimbulkan perubahan sosial kemasyarakatan dalam mencapai keadilan dan kesejahteraan masyarakat umum.

Berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman ditentukan bahwa rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya. Perumahan merupakan pencerminan dari jati diri manusia, baik secara perseorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya. Perumahan dan permukiman juga mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, sehingga perlu dibina serta dikembangkan demi keberlangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat.

Salah satu aspek yang sangat penting dalam pemenuhan kebutuhan rumah, khususnya untuk golongan masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah adalah ketersediaan pendanaan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Berdasarkan situs Bank Indonesia, Kredit Pemilikan Rumah adalah salah satu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Pemilikan rumah melalui fasilitas KPR saat ini menjadi alternatif

pilihan yang banyak diminati masyarakat. Dengan fasilitas KPR, masyarakat dapat memiliki rumah dengan cara kredit, atau setidaknya sudah dapat menempati rumah tanpa harus melunasi harga rumah terlebih dahulu.

Perbankan merupakan sebuah lembaga keuangan di Indonesia yang memiliki peran penting bagi pergerakan roda perekonomian Indonesia. Sebagaimana diketahui bahwa Bank adalah sebuah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lain dengan tujuan untuk meningkatkan taraf hidup orang banyak. Bank juga menjadi wadah atau tempat untuk melakukan kegiatan simpan pinjam atau dalam bentuk kredit bagi warga masyarakat yang membutuhkan dana pinjaman. Fungsi lain dari bank adalah sebagai tempat pertukaran mata uang, perpindahan uang (transfer), sebagai tempat pembayaran maupun setoran.

Kredit merupakan salah satu fasilitas dari bank yang paling banyak diminati oleh nasabah selain fasilitas simpanan lainnya seperti Giro, Tabungan, dan Deposito. Pengertian kredit menurut pasal 1 angka 11 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan) menerangkan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka

waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Peranan bank sebagai lembaga keuangan tidak lepas dari masalah kredit karena kredit merupakan produk bank yang dapat memberikan banyak keuntungan dan manfaat, baik bagi bank maupun bagi nasabah. Sebagian besar kegiatan ekonomi mendapatkan banyak bantuan dari adanya pembiayaan kredit. Sehingga perkreditan bukan suatu hal yang asing baik dalam kehidupan perkotaan maupun dalam pedesaan.

Besarnya jumlah kredit yang disalurkan akan menentukan keuntungan yang akan diperoleh oleh bank. Penyaluran kredit ini tergolong aktiva produktif atau tingkat penerimaan tinggi, maka sebagai konsekuensinya penyaluran kredit juga mengandung resiko yang relatif tinggi dari pada aktiva lainnya.

Kredit mempunyai fungsi dalam membantu masyarakat, selain itu juga merupakan jantung dan urat nadi suatu bank, serta merupakan tulang punggung bagi kehidupan usaha bank tersebut. Pendapatan terbesar dari suatu bank diperoleh dari jasa kredit itu sendiri. Sehingga setiap bank selalu berusaha untuk meningkatkan mutu dan fasilitas kreditnya seperti contohnya adalah berlomba-lomba untuk menawarkan fasilitas kredit dengan bunga yang kompetitif di mana bunga kredit tersebut tidak terlalu memberatkan para debitur untuk membayarnya.

Kredit yang diberikan kepada seorang debitur oleh sebuah lembaga keuangan dengan didasarkan atas rasa kepercayaan lembaga keuangan tersebut kepada seorang debitur. Hal ini berarti suatu lembaga keuangan baru akan memberikan pembiayaan

kredit apabila lembaga keuangan tersebut merasa benar-benar yakin bahwa pihak penerima kredit akan mengembalikan pinjaman yang diterima sesuai dengan kesepakatan syarat dan waktu yang telah ditentukan dan disepakati di awal perjanjian kredit. Tanpa adanya keyakinan tersebut maka lembaga keuangan yang akan memberikan pembiayaan kredit tidak akan memberikan pinjaman kepada seorang debitur yang membutuhkannya, karena semuanya penuh dengan resiko yang akan ditanggung oleh pihak lembaga keuangan untuk kredit.

Di Indonesia, dikenal dua jenis KPR, yaitu KPR subsidi dan KPR non subsidi. KPR subsidi adalah KPR yang disediakan dan persyaratannya diatur oleh pemerintah bersama pihak bank. KPR subsidi umumnya ditujukan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), sedangkan KPR non subsidi adalah KPR yang disediakan dan ketentuannya diatur oleh pihak bank yang diperuntukkan kepada seluruh masyarakat yang memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh bank penyedia KPR tersebut.

Bagi masyarakat pembeli yang sudah memenuhi persyaratan dalam permohonan KPR, dapat menandatangani akad perjanjian kredit pemilikan rumah dari bank. Setelah ditandatangani maka pembeli telah sah sebagai pemilik rumah dan tanah sekaligus sebagai debitur baru dari bank, dengan jaminan kredit rumah dan tanah tersebut. Dalam ketentuan perjanjian KPR, ditegaskan bahwa selama jangka waktu kredit, pihak pembeli atau debitur dilarang menjual atau

mengalihkan hak atas rumah dan tanah tersebut pada pihak lain tanpa ada persetujuan secara tertulis dari bank selama jangka waktu kredit pemilikan rumah belum berakhir atau dilunasi oleh debitur.

Nasabah KPR yang karena kebutuhan ekonomi atau sebab-sebab lainnya bermaksud untuk mengalihkan rumah yang menjadi objek KPR tersebut kepada pihak lain atau dalam prakteknya disebut juga alih debitur (*over credit*). Sejatinya perjanjian alih debitur (*over credit*) ini memberikan kemudahan bagi pihak yang melakukan *over credit* karena dengan mudah mendapatkan rumah dengan harga yang terjangkau, sekaligus menyelamatkan kelangsungan proses Kredit Pemilikan Rumah yang tentunya berujung pada stabilitas ekonomi suatu negara.

Fakta yang terjadi di dalam masyarakat di mana proses alih debitur (*over credit*) pada Kredit Pemilikan Rumah tidak selalu dilakukan sesuai prosedur oleh debitur. Tidak jarang perjanjian alih debitur (*over credit*) tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan pihak bank selaku kreditur. Sebagian besar debitur melakukan pengalihan menggunakan akta Kuasa Notaris dan bahkan ada yang hanya menggunakan surat pengalihan di bawah tangan. Hal ini dikarenakan minimnya pengetahuan debitur tentang prosedur *over credit* dan ketidak hati-hatian terhadap dampak yang dapat timbul dikemudian hari. Selain masalah dalam pengalihan menggunakan akta bawah tangan, masalah dalam pengalihan dengan menggunakan akta Surat Kuasa Notaris juga bisa terjadi. Apabila

peralihan dengan akta Surat Kuasa Notaris tidak diberitahukan kepada bank, kemungkinan terburuknya si penjual atau debitur awal bisa sewaktu-waktu melunasi sendiri kreditnya kepada bank dan mengambil sertifikat tanah dan bangunan yang sudah dialihkan atau mengalihkannya lagi kepada pihak lain. Masalah lain yang juga sering terjadi pada *over credit* dengan akta Surat Kuasa Notaris adalah apabila pembeli selaku penerima kuasa tidak membayar cicilan dengan suatu alasan tertentu, maka akibatnya bank selaku kreditur tetap meminta pertanggungjawaban kepada penjual selaku debitur sahnya.

PT Bank Z Indonesia Tbk merupakan suatu lembaga keuangan yang diharapkan dapat meningkatkan pengelolaan dana dari masyarakat yang disalurkan untuk kepentingan masyarakat. Dalam hal ini PT Bank Z Indonesia Tbk memberikan fasilitas pelayanan kredit yang kompetitif dan selalu berusaha untuk meningkatkan mutu dan kualitas kreditnya. Adapun beberapa jenis kredit yang ditawarkan di Bank Z diantaranya adalah Kredit Modal Kerja, Kredit Investasi, Kredit Konsumer seperti; Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Kredit Multi Guna (KMG), dan Kredit Kendaraan Bermotor (Car Loan), serta Personal Loan Umum (PLU). Selain itu PT. Bank Z Surabaya juga memiliki produk Tabungan, Deposito, Giro, ataupun fasilitas layanan lainnya yang dibutuhkan oleh masyarakat.

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam bidang papan, PT. Bank Z Surabaya mengeluarkan produk kredit perumahan atau yang disebut dengan KPR. Dengan adanya

KPR Bank Z ini, masyarakat diharapkan dapat memiliki rumah nyaman dan sederhana dengan angsuran rendah sehingga tidak memberatkan masyarakat dan realisasi kredit yang tidak berlangsung lama. Angsuran yang tidak memberatkan tersebut diberikan kepada masyarakat dikarenakan PT Bank Z Surabaya menyesuaikan dengan kemampuan dan penghasilan pemohon kredit. Realisasi yang cepat adalah wujud pelayanan prima untuk nasabah dari PT Bank Z Indonesia Tbk sendiri.

Dari uraian permasalahan di atas maka penulis tertarik untuk mengangkat judul “Prosedur Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah pada PT Bank Z Surabaya”.

## **LANDASAN TEORI**

### **Definisi Bank**

Di Indonesia terdapat lembaga-lembaga keuangan yang mengurus keuangan masyarakat yaitu lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan non bank. Kasmir (2005:9) mendefinisikan lembaga keuangan sebagai berikut:

Semua perusahaan yang berada di bidang keuangan yang di mana suatu kegiatannya, ataukah hanya menghimpun dana atau hanya untuk menyalurkan dana atau mungkin kedua-duanya.

Menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang perbankan pasal 1 ayat 2 adalah :

“Badan usaha yang menghimpun dana dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka



meningkatkan taraf hidup orang banyak.”

Lembaga keuangan non bank memiliki fungsi yang hampir sama dengan lembaga keuangan bank. Antara kedua lembaga tersebut memiliki perbedaan yang dapat digambarkan melalui tabel berikut ini:

Sedangkan untuk keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 792 tahun 1990 tentang lembaga keuangan, lembaga keuangan diberi batasan sebagai semua badan yang kegiatannya di bidang keuangan, melakukan penghimpunan dan penyaluran dana kepada masyarakat terutama guna membiayai investasi perusahaan. Meskipun dalam peraturan tersebut lembaga keuangan diutamakan untuk melakukan pembiayaan investasi perusahaan. Dalam kenyataannya, kegiatan pembiayaan lembaga keuangan dapat diperuntukan untuk investasi perusahaan, kegiatan konsumsi, serta kegiatan distribusi barang dan jasa. Secara umum lembaga keuangan dapat dikelompokkan menjadi dua bentuk, yaitu lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan non bank. Menganalisis kegiatan utama dari lembaga keuangan adalah menghimpun dana dan menyalurkan dana.

### **Fungsi Bank**

Fungsi bank secara umum adalah *financial intermediary* yaitu menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Fungsi bank secara spesifik adalah

sebagai: *agent of trust, agent of service, agent of development.*

#### **a. Agent of Trust**

Kegiatan yang dilakukan dalam menghimpun dana ataupun penyaluran dana kepada masyarakat didasarkan kepada “kepercayaan” atau dalam istilah asingnya adalah *trust*. Masyarakat akan memiliki ketertarikan untuk investasi ataupun menabung dalam suatu bank apabila terdapat unsur *trust*.

Masyarakat percaya bahwa bank dapat mengelola penuh uang yang telah diinvestasikan dan tidak disalahgunakan. Ketika masyarakat membutuhkan dana untuk diambil, bank mampu menyediakan dana yang masyarakat minta. Dalam penyaluran dana, bank memberikan pinjaman atau kredit kepada masyarakat juga dengan unsur *trust*. Pihak bank akan menyalurkan kredit kepada nasabah yang dapat dipercaya. Nasabah tersebut telah diteliti dengan seksama oleh pihak bank apakah layak mendapatkan kredit atau tidak. Penelitian nasabah dilihat dari kemampuan bayar pada saat jatuh tempo, agunan, dan nasabah memiliki niat baik untuk mengembalikan pinjaman dan kewajiban lain pada waktu jatuh tempo.

#### **b. Agent of Service**

Yang dimaksud dengan *agent of service* adalah lembaga yang memobilisasi dananya untuk pembangunan ekonomi. Bank membantu pembangunan ekonomi dengan memberikan penawaran perbankan lain yang berupa jasa. Jasa tersebut berupa jasa



pengiriman uang, penitipan barang berharga, pemberian jaminan bank, dan penyelesaian tagihan.

c. *Agent of Development*

Dalam kegiatan perekonomian terdapat dua sektor yang sangat erat kaitannya dan tidak dapat dipisahkan yaitu kegiatan perekonomian masyarakat di sektor riil dan kegiatan perekonomian masyarakat di sektor moneter. Apabila salah satu sektor tidak dapat bekerja dengan baik, maka akan mempengaruhi sektor yang lain. Dalam kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana sangat diperlukan guna memperlancar sektor riil.

Kegiatan tersebut memungkinkan masyarakat melakukan investasi, distribusi, dan konsumsi yang tidak dapat dilepaskan dengan penggunaan uang. Kelancaran kegiatan investasi, distribusi, dan konsumsi ini tidak lain adalah kegiatan pembangunan perekonomian masyarakat. Jadi, *agent of development* dapat diartikan sebagai lembaga yang memobilisasi dana untuk pembangunan ekonomi.

Ketiga fungsi bank di atas diharapkan dapat memberikan gambaran menyeluruh mengenai fungsi bank dalam perekonomian sehingga fungsi bank tidak hanya diartikan sebagai lembaga perantara keuangan (*financial intermediary institution*).

### **Produk Perbankan**

Kegiatan utama dalam suatu bank adalah penghimpunan dan penyaluran dana. Penyaluran dana

dengan tujuan untuk memperoleh penerimaan akan dilakukan apabila dana telah dihimpun. Penghimpunan dana dari masyarakat perlu dilakukan dengan cara-cara tertentu sehingga efisien dan dapat disesuaikan dengan rencana penggunaan dana tersebut. Keberhasilan suatu bank dalam memenuhi maksud tersebut dipengaruhi antara lain oleh hal-hal berikut:

a. Kepercayaan masyarakat terhadap bank bersangkutan. Gambaran bank secara umum di mata masyarakat sangat mempengaruhi tingkat kepercayaan masyarakat terhadap bank tersebut. Banyak faktor yang mempengaruhi gambaran sebuah bank di mata masyarakat antara lain: pelayanan, laporan keuangan, berita-berita di masyarakat tentang bank tersebut, laporan-laporan BI tentang bank tersebut, dan pengalaman masyarakat yang berkenaan dengan bank tersebut. Semakin tinggi kepercayaan masyarakat dengan bank tersebut, maka semakin tinggi pula kemungkinan bank tersebut untuk menghimpun dana dari masyarakat dengan efisien dan sesuai dengan rencana penggunaan dananya.

b. Perkiraan tingkat pendapatan yang akan diperoleh (*expected rate of return*) oleh penyimpanan dan lebih tinggi dibanding pendapatan dari alternatif investasi lain dengan tingkat resiko yang seimbang. Semakin tinggi tingkat pendapatan yang diperkirakan semakin mudah sebuah bank untuk menarik dana dari calon penyimpan dananya.

c. Resiko penyimpanan dana apabila sebuah bank dapat memberikan

tingkat kepastian yang tinggi atas dana masyarakat untuk dapat ditarik lagi sesuai waktu yang telah diperjanjikan, maka masyarakat semakin bersedia untuk menempatkan dana di bank tersebut.

- d. Pelayanan yang diberikan oleh bank kepada penyimpan dana. Pelayanan yang baik akan membuat penyimpan dana merasa dihargai, diperhatikan, dan dihormati, sehingga merasa senang untuk terus bertransaksi dengan bank tersebut.

Sumber dana bank adalah usaha bank dalam memperoleh dana dalam rangka membiayai kegiatan operasi. Pada dasarnya bank memiliki empat alternatif dalam menghimpun dana untuk kepentingan usahanya yaitu:

- a. Dana sendiri  
Dana sendiri merupakan modal yang berasal dari modal sendiri. Modal sendiri itu maksudnya adalah modal setoran dari para pemegang sahamnya. Apabila saham dalam *proptel* belum habis terjual, sedangkan kebutuhan dana masih perlu, maka pencairannya dapat dengan menjual saham kepada pemegang saham lama. Akan tetapi, jika tujuan perusahaan untuk melakukan ekspansi, maka perusahaan dapat mengeluarkan saham baru tersebut dalam pasar modal.
- b. Dana dari deposan  
Dana dari deposan merupakan dana yang diperoleh dari masyarakat berupa giro (*demand deposit*), tabungan (*saving deposit*), dan deposito berjangka (*time deposit*) yang berasal dari nasabah perorangan atau badan.

- a) Simpanan Giro (*Demand Deposit*)

Giro adalah simpanan dana pihak ketiga, baik dalam mata uang rupiah maupun valuta asing (valas), yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek/bilyet giro, saran perintah pembayaran lainnya, sesuai ketentuan dan syarat-syarat yang ditentukan oleh bank. Kepada setiap pemegang rekening giro akan diberikan bunga yang dikenal dengan nama jasa giro. Besarnya jasa giro tergantung dari bank yang bersangkutan. Rekening giro biasanya digunakan oleh para usahawan, baik untuk perorangan maupun perusahaannya. Bagi bank jasa giro merupakan dana murah karena bunga yang diberikan kepada nasabah relatif lebih rendah dari bunga simpanan lainnya.

- b) Simpanan Tabungan (*Saving Deposit*)

Tabungan merupakan simpanan pada bank yang penarikannya sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan oleh bank. Penarikan tabungan dilakukan menggunakan buku tabungan, slip penarikan, kuitansi atau kartu Anjungan Tunai Mandiri (ATM) lengkap dengan nomor pribadi (PIN). Kepada pemegang rekening tabungan akan diberikan bunga tabungan yang merupakan jasa atas tabungannya. Sama seperti halnya dengan rekening giro, besarnya bunga tabungan tergantung dari bank yang

bersangkutan. Dalam praktiknya bunga tabungan lebih besar dari jasa giro.

c) Simpanan Deposito (*Time Deposit*)

Deposito adalah simpanan dari pihak ketiga kepada bank yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan perjanjian antara deposan dan bank (syarat-syarat tertentu). Dengan demikian deposito dapat dicairkan setelah jangka waktu berakhir dan deposito yang akan jatuh tempo tersebut dapat diperpanjang secara otomatis (*Automatic Roll Over*).

d) Cara lain penghimpunan dana dari deposan

Persaingan antar bank makin ketat dalam melakukan penghimpunan dana membuat bank selalu memunculkan produk baru dalam menghimpun dana. Produk-produk tersebut antara lain:

1. Sertifikat deposito: merupakan simpanan dari pihak ketiga kepada bank yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan perjanjian antara pemilik sertifikat deposito dan bank (syarat-syarat tertentu). Dengan demikian, sertifikat deposito dapat dicairkan setelah jangka waktu berakhir dengan cara “atas unjuk” (tanpa nama).

2. *Deposit on call*: merupakan simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan dengan

pemberitahuan terlebih dahulu dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan antara pihak bank dengan nasabah.

3. Rekening giro terkait tabungan: merupakan simpanan dengan mempertahankan saldo rekening giro serendah mungkin selama dapat memenuhi kebutuhan transaksinya. Apabila saldo rekening giro terlalu kecil maka nasabah akan memindahkan sebagian tabungan ke rekening giro dan sebaliknya, apabila saldo rekening giro terlalu besar maka nasabah akan memindahkan sebagian saldo rekening giro ke dalam tabungan.

c. Dana pinjaman

Merupakan dana yang didapat bank dari pinjaman bank atau pihak lain. Dana pinjaman yang diperoleh bank dalam menghimpun dana antara lain:

a) *Call money*

*Call money* merupakan sumber dana yang dapat diperoleh bank berupa pinjaman jangka pendek dari bank lain melalui *interbank call money market*. Sumber dana ini diberikan pada bank-bank yang mengalami kalah kliring. Pinjaman antar bank ini biasanya memiliki bunga yang relatif tinggi.

b) Pinjaman antar bank

Pinjaman antar bank merupakan sumber dana yang diperoleh dari pinjaman jangka pendek atau menengah dari bank lain. Pinjaman antar bank ini digunakan untuk memenuhi

kebutuhan dana yang lebih terencana dalam rangka pengembangan usaha atau meningkatkan penerimaan bank.

- c) Kredit likuiditas Bank Indonesia  
Kredit likuiditas Bank Indonesia merupakan kredit yang diberikan Bank Indonesia terhadap bank-bank yang mengalami kesulitan likuiditasnya. Kredit likuiditas dapat diberikan kepada pembiayaan sektor-sektor tertentu. bank mempunyai kelebihan likuiditas, bank tersebut dapat membeli berbagai macam SPBU dan menjual kembali pada saat mengalami kekurangan likuiditas.

Bank dalam kegiatannya juga melayani penyaluran dana (*lending*). Bentuk penyaluran dana perbankan adalah dalam bentuk kredit yang dapat diklarifikasikan menjadi beberapa bentuk yaitu:

- a. Berdasarkan jangka waktu kredit:
- a) Kredit jangka pendek: kredit yang memiliki jangka waktu maksimum satu tahun.
  - b) Kredit jangka panjang: kredit yang jangka waktunya lebih dari satu tahun.
- b. Berdasarkan penggunaan dana:
- a) *Revolving*: kredit di mana pinjaman yang telah dilunasi dapat ditarik kembali. Sifat pemakaian jenis kredit ini adalah naik turun sesuai dengan kebutuhan debitur.
  - b) *Non revolving*: kredit yang tidak dapat ditarik secara berulang-ulang.
- c. Tujuan penggunaan dana:
- a) Kredit modal kerja (*working capital loan*) merupakan kredit yang digunakan sebagai modal usaha. biasanya kredit jenis ini

berjangka waktu pendek yaitu tidak lebih dari 1 (satu) tahun. Contoh kredit ini adalah untuk membeli bahan baku, membayar gaji karyawan dan modal kerja lainnya.

- b) Kredit investasi yaitu merupakan kredit yang diberikan kepada pengusaha yang melakukan investasi atau penanaman modal. Biasanya kredit jenis ini memiliki jangka waktu yang relatif panjang yaitu di atas satu tahun. Contoh jenis kredit ini adalah kredit untuk membangun pabrik atau membeli peralatan pabrik seperti mesin-mesin.

c) Kredit konsumsi (*consumer loan*) merupakan kredit yang digunakan untuk keperluan pribadi misalnya keperluan konsumsi, baik pangan, sandang, maupun papan. Contoh jenis kredit ini adalah kredit perumahan, kredit kendaraan bermotor yang kesemuanya untuk dipakai sendiri.

d. Berdasarkan cara penarikan atau pembayaran kembali kredit:

- a) Tidak ter *schedule*: kredit yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat selama periode kredit masih berlaku dengan pemberitahuan kepada pihak bank sedangkan untuk pembayaran atau pelunasan pinjaman dapat dilakukan setiap saat tanpa jadwal tertentu.
- b) Ter *schedule*: kredit penarikan dananya telah ditentukan.

e. Berdasarkan sifat suku bunga

- a) *Variable rate*: kredit yang tingkat suku bunganya dapat

berubah-ubah dan tergantung dari kondisi pasar (*base rate*).

- b) *Fixed rate*: kredit yang tingkat suku bunganya tidak berubah, sejak negosiasi pertama kali hingga jatuh waktu kredit yang ditentukan.

### **Kredit dan Macam-Macamnya**

#### 2.1.1 Kredit Berdasarkan Jangka Waktu

- a. Jangka Pendek, apabila tenggang waktu yang diberikan bank kepada nasabahnya untuk melunasi pinjaman tidak lebih dari satu tahun.

Contoh : Kredit modal kerja perdagangan, industri dan sektor lainnya.

- b. Jangka menengah, apabila kredit yang diberikan berjangka waktu lebih dari satu tahun sampai dengan tiga tahun.

Contoh : Kredit Investasi untuk pembelian kendaraan, KMK untuk konstruksi

- c. Jangka Panjang, apabila jangka waktu pengembalian pinjaman yang diberikan lebih dari 3 tahun.

Contoh: Kredit Investasi untuk pembangunan pabrik hotel, dan jalan tol.

### **GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN Sejarah Perusahaan**

PT Bank Z didirikan berdasarkan akta no 68 tanggal 6 November 1989 Juncto akta perubahan no 49 tanggal 5 Desember 1989, keduanya dibuat dihadapan Soetjito, S.H, notaris di surabaya. Setelah memperoleh ijin dari menteri keuangan RI pada tanggal 18 April 1990, Bank Z mulai beroperasi secara komersial sebagai Bank umum pada tanggal 31 Agustus 1990 dan pada 28 Juli 1995 Bank Z

menyandang status sebagai bank devisa.

Berdasarkan keputusan RUPSLB tanggal 3 April 2013, Bank Z mengubah status perusahaan menjadi perusahaan publik (terbuka) dan menawarkan 770.000.000 saham biasa kepada masyarakat dengan nilai nominal Rp 100 per lembar sahamnya, yang dicatatkan di Bursa Efek Indonesia tanggal 10 Juli 2013.

Pada tahun 2016, Bank Z melaksanakan penawaran umum terbatas I (“PUT I”) dalam rangka penambahan modal dengan memberikan hak memesan efek terlebih dahulu. Dana yang diperoleh dari PUT I sebesar Rp 201.437 juta menjadikan ekuitas bank pada akhir Desember 2016 mencapai lebih dari Rp 1 triliun dan bank berada dikategori BUKU 2.

Pada tahun 2016, ditengah pertumbuhan ekonomi yang masih terbatas dan kondisi eksternal yang masih penuh tantangan, Bank Z dapat mencapai kinerja yang baik. Pencapaian tersebut dikarenakan bank senantiasa mencermatiperkembangan makro ekonomi serta melakukan penyesuaian stratgi bisnis secara cepat dan tepat dalam mencapai rencana kerja.

### **Visi dan Misi Perusahaan**

#### 3.1.1 Visi

Menjadi lembaga keuangan yang tumbuh bersama nasabah dengan menyediakan solusi layanan perbankan berbasis teknologi dan memberikan nilai tambah kepada *stokeholder*.

#### 3.1.2 Misi

- a) Mampu bertumbuh bersama nasabah secara berkesinambungan

- b) Memahami beragam kebutuhan nasabah perorangan, perusahaan serta komunitas dalam bertransaksi dengan cepat dan nyaman melalui layanan perbankan digital.
- c) Meningkatkan kualitas sumber daya manusia agar selaras dengan perkembangan teknologi.
- d) Meningkatkan pelaksanaan kepatuhan, manajemen risiko dan tata kelola agar dapat memberikan nilai tambah bagi *stakeholder*.

### Profil Usaha

PT Bank Z memiliki produk dan jasa bank meliputi tabungan terdiri dari tabungan Arthamas, tabungan Emas, tabungan Karya, tabungan Sicerdas, dan simpanan Arthadollar. Selain tabungan produk Bank Z Surabaya adalah giro, deposito, kredit, terdiri dari kredit modal kerja, kredit investasi, kredit kepemilikan rumah, kredit kepemilikan mobil. Bank Z Surabaya juga memiliki jasa perbankannya salah satunya yaitu *Z mobile banking* dan *internet banking*.

1. Nilai-nilai perusahaan:  
Adapun nilai-nilai yang diutamakan di Bank Z adalah:
  - a) Dedikasi dan loyalitas.
  - b) Komunikasi.
  - c) Disiplin.
  - d) Layanan Prima
  - e) Kerjasama
2. Kegiatan Usaha  
Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar, sebagai Bank Umum PT. Bank Z dapat melakukan kegiatan usaha sebagai berikut:
  - a) Pemberian Kredit
  - b) Menghimpun dana nasabah dalam bentuk simpanan berupa giro, tabungan, deposito, deposito berjangka.
- c) Membeli, menjual atau meminjam atas resiko sendiri maupun untuk kepentingan nasabahnya yaitu:
  1. Obligasi
  2. Kertas perbendaharaan negara dan surat jaminan pemerintah.
  3. Sertifikat Bank Indonesia (SBI).
3. Produk dan Layanan.
  - a) Tabungan Cerdas  
Simpanan dalam mata uang Rupiah dengan sistem perhitungan bunga yang dihitung berdasarkan perhitungan bunga harian, biaya administrasi dari pada tabungan cerdas hanya Rp. 2500, setorannya cenderung lebih ringan.
  - b) Tabungan Emas  
Tabungan emas ini dirancang untuk nasabah yang gemar berinvestasi. Dengan suku bunga yang tinggi, sehingga dana anda dapat berkembang secara maksimal. Dimana bunga tabungan mencapai 3.5% p.a. Sehingga investasi yang dilakukan akan berkembang secara maksimal. Fasilitas yang ada juga cukup menjanjikan seperti, mengautodebet dalam pembayaran air atau telephone, mendapatkan fasilitas atm, yang dimana sudah terhubung dengan jaringan prima.
  - c) Tabungan Karya  
Tabungan karya ini hadir bagi karyawan yang mengikuti layanan *Auto Payroll Service* (MAPS). Dengan setoran yang ringan. Fasilitas yang ditawarkan juga cukup menarik diantaranya,

biaya administrasi perbulannya hanya Rp.2500, Bunga Tabungan kompetitif hingga 3.5% p.a dan dihitung berdasarkan saldo harian bertingkat, Bayar telepon dan listrik dengan mudah melalui fasilitas Autodebet dari Tabungan Karya Anda.

d) Deposito

Untuk menginvestasikan uang anda aman dan pasti PT. Bank Z memberikan fasilitas yaitu deposito yang dimana fasilitasnya meliputi, suku bunga yang bersaing, dapat dijadikan jaminan kredit di PT. Bank Z. Dapat dibuka atas nama perorangan atau perusahaan.

e) *Save Deposit Box*

Jasa penyewaan kotak penyimpanan harta atau surat-surat berharga, yang dirancang khusus dengan bahan baja yang kuat, dan ditempatkan diruangan dengan ketahanan dari api. Sehingga barang yang disimpan memberikan keamanan bagi penyimpannya. Keuntungan yang diperoleh juga menarik diantaranya, tersedia berbagai ukuran sesuai dengan kebutuhan penyewa, ruang penyimpanan yang dilengkapi dengan sistem keamanan 24 jam. Untuk membuka deposit box pun harus memerlukan kunci yang dibawa oleh penyewa saja.

f) Giro

Untuk mendukung kegiatan usaha maupun bisnis Anda, PT Bank Z menghadirkan produk Giro bagi profesional dan pengusaha yang membutuhkan ketepatan dan kepraktisan transaksi keuangan serta

keamanan yang terpercaya. Fasilitas dari pada produk giro ini sebagai berikut, Terdapat dua pilihan mata uang yakni Rupiah dan USD, Fasilitas Kartu INTERACT, Fasilitas Cek/ BG yang memudahkan Anda bertransaksi dengan aman, jasa giro dihitung berdasarkan saldo harian yang progresif. Semakin besar saldo yang mengendap, semakin tinggi jasa giro yang Anda peroleh.

4. Produk Pinjaman

a) Kredit Konsumer

1. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Pinjaman yang dilakukan untuk perenovasian.

2. Kredit Multi Guna (KMG)

Memberikan fasilitas pinjaman di mana peminjam diharuskan untuk memberikan jaminan.

3. Kredit Kendaraan Bermotor (*Car Loan*)

Pembiayaan untuk pembelian kendaraan baru atau bekas.

b) Kredit Investasi

Kredit investasi ini hadir untuk perluasan proyek dengan pembelian barang ataupun tanah dan bangunan. Dengan rincian fasilitas sebagai berikut: Jangka pemberian pinjaman sampai dengan 7 tahun, suku bunga bersaing dan mengikuti persaingan pasar. Bentuk kredit ini menggunakan agunan dengan bunga *floating* yang meringankan beban nasabah.



## PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

### Ketentuan dan Persyaratan

Syarat dan ketentuan Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Z, yaitu:

#### a. Karyawan

- 1) Form Aplikasi Lengkap dan ditandatangani
- 2) Fotokopi KTP (termasuk pasangan suami/istri) yang masih berlaku atau resi perpanjangan KTP yang dilengkapi dengan KTP lama dan surat pernyataan bahwa alamat dan tandatangan sesuai dengan KTP baru
- 3) Fotokopi Kartu Keluarga
- 4) Fotokopi Surat Nikah/Surat Cerai/Surat Kematian Pasangan/Surat Pisah Harta (jika ada)
- 5) Fotokopi NPWP
- 6) Slip Gaji terakhir atau surat keterangan gaji dari perusahaan
- 7) Dokumen Asli atau fotokopi rekening koran 6 bulan terakhir/rekening tabungan/rekening giro 3 bulan terakhir
- 8) Membuka rekening tabungan atau giro di Bank Z
- 9) Fotokopi kuitansi pembayaran tanda jadi dan uang muka (apabila membeli dari developer)
- 10) Fotokopi kuitansi pembayaran tanda jadi, Fotokopi Sertifikat Rumah (HM/HGB), Fotokopi IMB, Fotokopi PBB terakhir (apabila membeli dari perseorangan)
- 11) Perjanjian Kredit

12) Perjanjian Pengikatan Agunan

13) Polis Asuransi Kerugian dengan *banker's clause*

#### b. Pengusaha

1) Fotokopi Akta Pendirian Perusahaan, Fotokopi SIUP dan TDP (Optional), Fotokopi Laporan Keuangan In House dan triwulan terdaksaat pengajuan minimal 2 periode dan triwulan terdekat.

#### c. Profesional

1) Fotokopi Surat Ijin Praktek / Ijin Operasi

### Pihak yang Terkait

Dalam proses pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah, ada beberapa pihak yang terkait di dalamnya yaitu sebagai berikut:

- a. Debitur
- b. Kreditur
- c. *Developer*
- d. Notaris
- e. Asuransi

### Prosedur Pelaksanaan KPR

A. Aplikasi Kredit dan Proses Analisa Awal

1. Pengajuan Aplikasi Kredit
2. Deteksi Integritas Debitur
3. Dokumen dan Data Pendukung

B. Verifikasi Data dan Analisis

Verifikasi data nasabah dan validasi dengan dokumen yang diterima

Analisa Kredit

- a. Penghasilan tetap per bulan
- b. *Repayment capacity*
- c. Bekerja pada perusahaan reputable minimal 2 tahun atau karyawan tetap
- d. Apakah ada penyimpanan dengan ketentuan

- e. Domisili tetap dan di rumah non kontrak
- f. Riwayat pekerjaan dan kredit
- g. Tujuan kredit jelas dan tidak melanggar ketentuan
- h. Referral atau *personal checking*
- i. Status perkawinan dan data keluarga
- j. Verifikasi data keuangan
- k. Kewajaran kekayaan
- l. Legalitas jaminan dan penjual

Fokus *appraisal*

- a. Legalitas sertifikat: HM, HGB, HGB strata title, hak sewa
- b. Letak dan lokasi: aman, nyaman, dan peruntukan sesuai (kepadatan, luas, batas-batas, strategik)
- c. Jalan akses dan fasilitas pendukung atau fasilitas umum, transportasi umum, rumah sakit, sekolah, pasar, keamanan lingkungan.
- d. Kenikmatan: kelembapan, polusi, angin, suhu, pendapatan
- e. Unsur pengurang harga
- f. Bangunan: kualitas, arsitektur, luas, usia, struktur bangunan

C. Penyusunan Proposal

Proposal kredit yang akan dibuat oleh seorang *Account Officer* dan akan diajukan kepada *Credit Committee* yaitu mencakup:

- a. Nama bank dan identitas organisasi
- b. Jenis fasilitas
- c. Suku bunga
- d. Provisi dan biaya bank
- e. Biaya-biaya: asuransi jaminan, asuransi jiwa (umumnya untuk KPR), *appraisal*
- f. Analisis kredit
- g. Nama AO, sales manager, BM, area manager
- h. Nama pejabat komite kredit

D. Proses *Approval*

- a. Persetujuan mengenai permohonan kredit yang dilakukan nasabah melalui *Account Officer* prosesnya akan berjenjang dimulai dengan atasan langsung *Account Officer* sampai ke komite kredit.
- b. Jika proposal kredit tersebut belum disetujui secara langsung, maka acapkali dilakukan revisi yang mungkin akan melibatkan debitur. Di mana debitur akan diminta untuk mendatangi bank tersebut dan dilakukan *re-interview* untuk peninjauan kembali.

E. Informasi Persetujuan Kredit

- a. Proposal kredit yang telah disetujui akan diinformasikan oleh seorang *Account Officer* kepada nasabah. Informasi akan menjelaskan tentang plafond, bunga, biaya, syarat-syarat kredit atau *covenant*. Lalu, *Account Officer* akan meminta persetujuan dari pihak debitur.
- b. Jika nasabah setuju, dilanjutkan dengan meminta dokumen kreditur ke debitur untuk persiapan pembukuan kredit. *Account Officer* juga akan menyerahkan tanda terima dokumen asli ke debitur.
- c. Pada tahap ini juga akan dilakukan *order* ke notaris untuk melakukan pengikatan jaminan dan pembuatan perjanjian kredit dan *checking* legalitas dokumen kredit.

F. Melengkapi Dokumen Kredit

- a. Dokumen Jaminan
  - a) Sertifikat Asli
  - b) *Cessie* / Roya ( untuk take over)
  - c) Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), Surat

- Kuasa untuk Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT), *Fiduciare Eigendoms Overdracht* (FEO) atau yang disebut dengan Fidusia, Gadai.
- d) Izin Mendirikan Bangunan
- b. Syarat-Syarat Kredit
- Perjanjian: pisah harta, pengosongan agunan yang disewakan, dan lainnya.
  - SPK, kontrak, *standing instruction*, dan syarat-syarat pencairan
  - Pembukaan rekening
- G. *Compliance* & Proses Pembukuan Kredit
- Seluruh dokumen kredit yang telah didapatkan dan dikumpulkan oleh seorang *Account Officer* akan direview oleh *Credit Administrator* (Credam).
  - Jika dokumen kredit sudah jelas dan lengkap maka akan dilakukan pembuatan memo pembukuan kredit oleh Credam.
  - Proses pembukuan kredit dilakukan oleh bagian Pembukuan Kredit dan mencairkan kredit ke rekening debitur.
  - Pada tahap selanjutnya, pihak bagian kredit akan mengirimkan *advice* pengkreditan dana ke debitur.
- H. Monitoring dan Penyelamatan Kredit
- Seorang *Account Officer* juga akan selalu memantau debitur mengenai pembayaran kewajiban kreditnya
  - Seorang *Account Officer* akan menjalin komunikasi baik dengan debitur dan melakukan kunjungan
  - Setelah itu, *Account Officer* akan memberikan laporan kepada pimpinan dan bagian terkait.

### Analisis Penentuan Plafond, Perhitungan Angsuran, Denda dan Jaminan

- Penentuan *plafond* KPR  
Penentuan *plafond* pembiayaan kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Z Surabaya diberikan berdasarkan analisa kredit yang telah dilakukan sebelumnya.
- Perhitungan angsuran  
Rumus Anuitas:  
Cicilan per bulan  

$$= P \times i \times \frac{(1+i)^t}{(1+i)^t - 1}$$
- Denda  
Standar denda yang dikenakan dalam perjanjian kredit yaitu 42% dari jumlah angsuran yang belum terbayar dan biaya administrasi sesuai ketentuan yang berlaku.
- Jaminan
  - Sertifikat Asli
  - Cessie / Roya ( untuk take over)
  - Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), Surat Kuasa untuk Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT), *Fiduciare Eigendoms Overdracht* (FEO) atau yang disebut dengan Fidusia, Gadai.
  - Izin Mendirikan Bangunan

### Proses Penutupan dan Pengembalian Jaminan

- Proses Penutupan  
Penutupan kredit pemilikan rumah (KPR) adalah tahapan atau proses akhir yang dilakukan dalam suatu rangkaian kegiatan kredit pada PT. Bank Z Surabaya. Proses penutupan kredit pemilikan rumah adalah sebagai berikut:

1. Seorang debitur mendatangi bank dan menuju ke bagian kredit untuk mencari informasi apakah masih ada sisa angsuran atau kewajiban lainnya yang harus dilunasi saat itu. Jika ada kekurangan pembayaran maka debitur harus melunasi kewajibannya tersebut.
  2. Setelah menyelesaikan semua kewajiban yang perlu untuk dilunasi, seorang debitur akan mendapatkan surat lunas dari bagian kredit dan dilakukan penandatanganan surat pelunasan kredit. Selanjutnya bagian kredit akan menyerahkan berkas-berkas yang terkait dengan jaminan kredit dan dibuat berita acara serah terima atas jaminan kredit.
- b. Pengembalian Jaminan
- Setelah dilakukannya pelunasan seluruh kewajiban atas kredit, PT. Bank Z akan mengeluarkan surat lunas yaitu secarik kertas yang bertuliskan keterangan bahwa debitur telah melunasi seluruh kewajibannya atas kredit. Selain itu debitur akan menerima surat roya yaitu istilah roya yang merujuk pada pencoretan pada buku tanah Hak Tanggungan karena hak tanggungan telah hapus. Lalu selanjutnya PT. Bank Z akan melakukan penyerahan agunan.

### **Hambatan dan Cara untuk Mengatasi**

- a. Hambatan
  - a) Calon debitur mengajukan permohonan kredit dengan menggunakan data-data yang kurang lengkap seperti tidak adanya Laporan Keuangan jika nasabah tersebut yaitu seorang pengusaha atau wiraswasta.

b) Debitur yang telah mendapatkan kredit dari pihak bank menunggak dalam pembayaran kredit.

#### b. Solusi

a) Apabila debitur tidak mempunyai laporan keuangan karena jenis usahanya merupakan usaha kecil maka seorang Account Officer akan meminta agar debitur membuat laporan keuangan sederhana yang mencantumkan jumlah nominal pemasukan dan pengeluaran dari kegiatan usahanya. Setelah debitur menyerahkan laporan keuangan tersebut maka untuk memastikan apakah laporan keuangan ditulis dengan benar menurut kenyataannya, maka seorang *Account Officer* akan melakukan analisa dengan melakukan survey secara langsung.

b) Dalam mengatasi permasalahan adanya tunggakan pembayaran debitur, PT. Bank Z melakukan pencegahan dengan beberapa cara yaitu:

Jika dalam suatu hari tanggal jatuh tempo pembayaran sudah melewati batas waktu yang diberikan maupun pihak debitur masih belum melunasinya, maka selama satu bulan pertama pihak bank akan mengirimkan surat pemberitahuan sebanyak satu kali. Sementara melalui telepon dilakukan satu kali dalam satu minggu selama satu bulan selang satu hari setelah keterlambatan.

Jika setelah melampaui adanya jarak waktu yang diberikan namun debitur

masih belum menunjukkan tanda-tanda akan melunasi hutangnya dan belum menunjukkan tanda-tanda akan melunasi hutangnya maka pihak bank akan mengeluarkan secarik kertas berupa surat teguran. Apabila setelah batas waktu yang telah ditentukan dengan pemberian surat teguran namun pihak debitur belum bisa memberi tanggapan yang baik, maka pihak bank akan segera mengirimkan SP atau surat peringatan yang termasuk dalam kategori teguran yang lebih keras sekaligus pihak bank akan langsung menurunkan status kredit debitur menjadi lebih rendah. Pada saat status kredit debitur berubah menjadi kurang lancar, maka pihak debitur bisa mengajukan permohonan kepada pihak bank untuk dilakukannya *rescheduling*. Jika dalam selang waktu satu minggu setelah dikirimkannya surat peringatan pertama masih belum ada respon baik dari pihak debitur untuk mengangsur kewajiban hutangnya, maka pihak bank akan mengirimkan SP 2 yang berisi penurunan status kredit dari debitur dari kredit yang kurang lancar menjadi kredit yang diragukan.

## DAFTAR RUJUKAN

### Buku

Dahlan Siamat. 2005. Manajemen Lembaga Keuangan “Kebijakan Moneter dan Perbankan”. Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.

Kasmir. 2012. *Dasar-Dasar Perbankan*. Edisi Revisi. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Ikatan Bankir Indonesia. 2014. *Mengelola Kualitas Layanan Perbankan*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

### Internet

[http://bi.go.id/id/peraturan/perbankan/Pages/pbi\\_091407.aspx](http://bi.go.id/id/peraturan/perbankan/Pages/pbi_091407.aspx) diakses tanggal 30 Mei 2018

<http://www.upacaya.com/berbagai-jenis-atau-penggolongan-kredit/> diakses tanggal 31 Mei 2018

<http://www.bankxxx.co.id/> diakses tanggal 11 Juni 2018

<https://www.cermati.com/artikel/bunga-kredit-jenis-dan-cara-perhitungannya> diakses tanggal 13 Juni 2018

<http://www.kreditpedia.net/bi-checking-dan-penggolongan-kualitas-kredit> diakses tanggal 2 Juli 2018

<https://www.moneysmart.id/restrukturisasi-kredit-bermasalah-memang-bisa-menjadi-solusi-namun-tetap-musti-pahami-konsekuensinya/> diakses tanggal 3 Juli 2018

### Wawancara

Karyawan Bank Z Indonesia Kantor Pusat Surabaya, Surabaya 9 Mei 2018