

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Landasan Teori Tentang Perbankan

Pada bagian ini dijelaskan mengenai pengertian bank, fungsi bank, jenis bank, dan tujuan bank.

2.1.1 Pengertian Bank

Bank adalah lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dananya ke masyarakat, serta memberikan jasa – jasa bank lainnya. Bank merupakan lembaga perantara keuangan antara masyarakat yang kelebihan dan dengan masyarakat yang kekurangan dana. Masyarakat yang kelebihan dana adalah masyarakat yang memiliki dana yang disimpan di bank sedangkan masyarakat yang kekurangan dan adalah masyarakat yang membutuhkan dan untuk membiayai suatu usaha atau kebutuhan rumah tangga dengan melakukan pinjaman ke bank. Tugas bank sendiri tidak hanya menghimpun dana dan menyalurkan dana tetapi juga menyediakan jasa lalu lintas pembayaran dan jasa- jasa perbankan yang lainnya.

Bank merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan, artinya usaha perbankan selalu berkaitan dengan bidang keuangan. (Kasmir 2012)

Pengertian bank, menurut UU RI Nomor 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang perbankan, 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 giro, tabungan, deposito. Biasanya dengan memberikan balas jasa yang menarik, seperti bunga dan hadiah sebagai rangsangan kepada masyarakat. Sementara itu, jasa-jasa perbankan lainnya diberikan untuk mendukung kelancaran kegiatan utama bank.

2.1.2 Fungsi Bank

Berdasarkan UU No. 10 Tahun 1998, fungsi bank di Indonesia sebagai berikut :

1. Sebagai tempat menghimpun dana dari masyarakat Bank bertugas mengamankan uang tabungan dan deposito berjangka serta simpanan dalam rekening koran atau giro. Fungsi tersebut merupakan fungsi utama bank.
2. Sebagai penyalur dana atau pemberi kredit Bank memberikan kredit bagi masyarakat yang membutuhkan terutama untuk usaha-usaha produktif.
3. Sebagai lembaga keuangan yang memberikan jasa – jasa keuangan terutama dalam lalu lintas pembayaran baik lokal, nasional, maupun internasional. Misalnya transfer, kliring, atau RTGS
4. Sebagai lembaga keuangan yang memberikan jasa – jasa yang dapat memberikan kemudahan dan kenyamanan dalam melakukan transaksi keuangan dengan menciptakan suatu alat atau media pembayaran yang lebih efisien seperti kartu kredit, ATM, atau kartu debit
5. Sebagai lembaga yang memberikan fasilitas dalam menyimpan barang – barang berharga maupun dokumen – dokumen penting agar senantiasa aman dari setiap resiko yang mungkin terjadi seperti hilang, kebakaran, banjir, dan lain – lain

6. Sebagai alat dalam menjaga dan memelihara stabilitas moneter dengan cara mengendalikan dan mengatur besar kecilnya jumlah uang yang beredar.

2.1.3 Jenis Bank

Ada beberapa jenis bank Menurut Ismail (2011:13) yaitu sebagai berikut :

a. Jenis Bank Berdasarkan Fungsinya

Adapun jenis – jenis bank berdasarkan fungsinya adalah sebagai berikut :

1. Bank Sentral

Bank sentral atau yang sering kita kenal dengan Bank Indonesia adalah lembaga negara yang independen dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya, bebas dari campur tangan pemerintah dan/atau pihak lain. tujuan bank Indonesia adalah untuk mencapai dan memelihara kestabilan nilai rupiah.

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 yang artinya dapat memberikan seluruh jasa perbankan yang ada. Bank umum sering disebut bank komersial (*commercial bank*)

3. Bank Perkreditan Rakyat

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Kegiatan

yang dilakukan oleh BPR jauh lebih sempit jika dibandingkan dengan kegiatan bank umum.

b. Jenis Bank Ditinjau dari Segi Kepemilikan

Adapun jenis - Jenis bank dilihat dari segi kepemilikannya adalah sebagai berikut :

1. Bank Milik Pemerintah

Bank milik pemerintah atau yang lebih dikenal dengan bank pemerintah merupakan bank yang kepemilikannya berada dibawah pemerintah. Anak milik pemerintah didirikan oleh pemerintah, dan pada awalnya seluruh sahamnya adalah milik pemerintah. Dalam akta pendirian bank pemerintah tertuang jelas bahwa pemilik bank tersebut adalah pemerintah yang diwakili Badan Usaha Milik Negara (BUMN) ataupun Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) yang kepemilikannya pemerintah daerah.

2. Bank Swasta Nasional

Bank swasta nasional merupakan bank yang didirikan oleh swasta bank individual, maupun lembaga, sehingga seluruh keuntungan akan dinikmati oleh swasta, begitu pula sebaliknya. Dalam permodalannya bank swasta memiliki sumber dana individu ataupun lembaga dan akte pendiriannya juga atas nama individu ataupun lembaga.

3. Bank Asing

Bank asing merupakan bank yang didirikan oleh pemerintah asing ataupun swasta asing. Bank asing ini berkantor pusat di wilayah negara Indonesia. Bank asing yang ada di Indonesia merupakan cabang ataupun perwakilan dari

bank asing yang berkantor pusat di negaranya masing-masing. Seluruh modalnya dimiliki oleh asing, sehingga keuntungan maupun kerugian akan menjadi milik asing pula.

4. Bank Campuran

Bank campuran merupakan bank yang sahamnya dimiliki oleh swasta asing dan nasional. Meskipun pemilik bank campuran adalah pihak asing dan pihak dalam negeri, akan tetapi kepemilikan saham mayoritasnya dimiliki oleh swasta nasional.

c. Jenis Bank Dilihat dari Segi Statusnya

Hal yang membedakannya adalah skala dalam melakukan transaksi apakah sampai skala internasional atau hanya sampai nasional. Adapun bank tersebut yaitu :

1. Bank devisa

Bank yang dapat melaksanakan transaksi ke luar negeri atau yang berhubungan dengan mata uang asing secara keseluruhan

2. Bank non devisa

Bank yang belum mempunyai izin untuk melaksanakan transaksi sebagai bank devisa sehingga tidak dapat melaksanakan transaksi seperti halnya bank devisa.

d. Jenis Bank Ditinjau dari Segi Cara Penentuan Harga

Adapun beberapa jenis bank yang ditinjau dari segi cara penentuan harga sebagai berikut :

1. Bank Konvensional

Bank konvensional adalah bank yang dalam penentuan harga menggunakan bunga sebagai balas jasa. Balas jasa yang diterima oleh bank atas penyaluran dana kepada masyarakat, maupun balas jasa yang dibayar oleh bank kepada masyarakat atas penghimpunan dana. Bank konvensional memberikan balas jasa berupa bunga untuk produk simpanan.

2. Bank Syariah

Bank syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip islam, artinya adalah bank yang dalam beroperasinya mengikuti ketentuan-ketentuan syariah islam, khususnya yang menyangkut tata cara bertransaksi secara islam. Dalam kegiatannya bank syariah tidak membebankan bunga maupun tidak membayar bunga kepada nasabah.

2.2 Landasan Tentang Kredit

Pada bagian landasan tentang kredit ini dijelaskan mengenai pengertian kredit, fungsi kredit, tujuan kredit, unsur – unsur kredit dan jenis-jenis kredit.

2.2.1 Pengertian Kredit

Kredit berasal dari kata *credere* yang artinya kepercayaan, maksudnya apabila seseorang memperoleh kredit, berarti mereka memperoleh kepercayaan. Sementara itu, bagi si pemberi kredit artinya memberikan kepercayaan kepada seseorang bahwa uang yang dipinjamkan pasti kembali.

Kredit yang diberikan oleh bank dapat didefinisikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan

atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjaman untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pemberian hasil keuntungan. (Taswan, 2012).

Dasar kredit adalah kepercayaan. Seseorang atau suatu badan memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) dapat memenuhi kewajiban yang telah dijanjikan yang dapat berupa barang, uang ataupun jasa. (Hasibuan, 2011)

2.2.2 Fungsi Kredit

Adapun fungsi kredit menurut (Kasmir, 2010) adalah sebagai berikut :

1. Meningkatkan daya guna uang

Debitur / nasabah dapat menghasilkan barang atau jasa, kreditur mendapat penghasilan tambahan.

2. Meningkatkan peredaran lalulintas uang

Terdapat penambahan uang dalam setiap wilayah atau daerah melalui fasilitas kredit yang diberikan

3. Meningkatkan daya guna dan peredaran barang

Debitur / nasabah dapat mengolah kembali barang yang kurang berguna menjadi lebih efisien dan tepat guna. Hal ini dapat dilakukan biasanya untuk kredit *eksporimpor*, yang melakukan peredaran uang.

4. Sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi

Dalam hal pengendalian *inflasi*, peningkatan *ekspor*, dan pemenuhan kebutuhan pokok rakyat.

5. Meningkatkan pemerataan pendapatan

Peningkatan proyek atau usaha baru tentunya memberikan peluang bagi masyarakat dan mengurangi pengangguran, yang disertai pula dengan pemberian gaji pada setiap karyawan.

6. Meningkatkan hubungan internasional

Penerima dan atau pemberi kredit dari Negara lain dapat meningkatkan hubungan kerjasama di bidang lain, guna mencapai tujuan perdamaian dunia.

2.2.3 Tujuan Kredit

Adapun beberapa tujuan kredit menurut Kasmir (2012:115) yaitu sebagai berikut :

1. Mencari keuntungan

Tujuan utama pemberian kredit adalah untuk memperoleh sebuah keuntungan. Hasil keuntungan ini diperoleh dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah. Keuntungan ini penting untuk kelangsungan hidup bank serta membesarkan usaha bank

2. Membantu usaha bank

Tujuan selanjutnya adalah untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana baik dana untuk investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut, maka pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya. Dalam hal ini baik bank maupun nasabah sama-sama diuntungkan.

3. Membantu pemerintah

Tujuan lainnya adalah membantu pemerintah dalam berbagai bidang. Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti adanya kecurangan dana dalam rangka meningkatkan pembangunan diberbagai sektor, terutama sektor *rill*.

Secara garis besar keuntungan bagi pemerintah dengan menyebarkan pemberian kredit oleh dunia perbankan adalah sebagai berikut :

- a. Penerima pajak dari keuntungan yang diperoleh nasabah dan bank
- b. Membuka kesempatan kerja sehingga mengurangi pengangguran
- c. Meningkatkan jumlah barang dan jasa, sehingga masyarakat memiliki banyak pilihan dalam memilih barang dan jasa yang mereka butuhkan.
- d. Menghemat devisa negara atas barang-barang impor dan produk kredit yang dibiayai untuk keperluan ekspor.

2.2.4 Unsur – Unsur Kredit

Ada beberapa unsur kredit yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit menurut (Kasmir,2008) sebagai berikut:

1. Kepercayaan

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan dari pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan akan benar-benar diterima kembali di masa tertentu di masa datang. Sebelum kepercayaan ini diberikan telah

dilakukan penelitian dan penyelidikan untuk mengetahui kemauan dan kemampuannya dalam membayar kredit yang diberikan.

2. Kesepakatan

Kesepakatan ini dilakukan dalam suatu perjanjian kredit antara pemberi kredit dan penerima kredit dimana masing-masing pihak menandatangani akad kredit yang telah disepakati.

3. Jangka Waktu

Setiap kredit yang diberikan pasti memiliki jangka waktu tertentu yang mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati.

4. Risiko

Terdapat dua faktor risikokerugian, yaitu:

- a. Risiko kerugian yang diakibatkan oleh nasabah yang dengansengaja tidak mau membayar kreditnya padahal mampu membayar
- b. Risiko kerugian yang diakibatkan karena nasabah tidak sengaja, yaitu akibat terjadinya musibah seperti bencana alam

5. Balas Jasa

Akibat dari pemberian fasilitas kredit bank tentu mengharapkan suatu keuntungan dalam jumlah tertentu. Keuntungan tersebut merupakan balas jasa dalam bentuk bunga, biaya provisi dan komisi, serta biaya administrasi kredit.

2.2.5 Jenis – Jenis Kredit

Secara umum jenis-jenis kredit yang disalurkan oleh bank dan dilihat dari berbagai segi adalah sebagai berikut (Kasmir, 2010):

1. Jenis Kredit dari Segi Kegunaan

Adapun beberapa jenis kredit dari segi kegunaan sebagai berikut :

- a. Kredit Modal Kerja adalah kredit yang diberikan dengan tujuan untuk membiayai modal kerja usaha, misalnya untuk pembelian barang dagangan. meningkatkan kegiatan operasional suatu usaha agar berjalan lancar.
- b. Kredit Investasi adalah kredit yang diberikan untuk membiayai investasi suatu usaha, misalnya kredit untuk pembangunan pabrik, pembelian mesin dan penyiapan infrastruktur lainnya.

2. Jenis Kredit dari Segi Tujuan Kredit

Adapun beberapa jenis kredit dari segi tujuan kredit sebagai berikut :

- a. Kredit Produktif yaitu kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi sehingga dapat menghasilkan sesuatu baik berupa barang atau jasa
- b. Kredit Konsumtif yaitu kredit yang digunakan untuk konsumsi atau dipakai secara pribadi.
- c. Kredit Perdagangan yaitu kredit yang digunakan untuk kegiatan perdagangan dan biasanya untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut

3. Jenis Kredit dari Segi Jangka Waktu

Adapun beberapa jenis kredit dari segi jangka waktu sebagai berikut :

- a. Kredit Jangka Pendek yaitu kredit yang berjangka waktu kurang dari satu tahun atau paling lama satu tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja
- b. Kredit Jangka Menengah yaitu kredit yang berjangka waktu antara satu tahun sampai tiga tahun dan dapat diberikan untuk keperluan modal kerja
- c. Kredit Jangka Panjang yaitu kredit yang berjangka waktu di atas tiga tahun atau lima tahun dan biasanya digunakan untuk investasi jangka panjang

4. Jenis Kredit dari Segi Jaminan

Adapun beberapa jenis kredit dari segi jaminan sebagai berikut :

- a. Kredit dengan jaminan merupakan kredit yang diberikan dengan suatu jaminan tertentu dapat berupa barang berwujud atau tidak berwujud.
- b. Kredit Tanpa Jaminan merupakan kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu dan dengan melihat prospek usaha, karakter, serta loyalitas si calon debitur selama berhubungan baik dengan kreditur

5. Jenis Kredit dari Segi Sektor Usaha.

Adapun beberapa jenis kredit dari segi sektor usaha sebagai berikut :

- a. Kredit pertanian merupakan kredit yang diberikan untuk pembiayaan sektor perkebunan atau pertanian rakyat, dapat berupa jangka pendek atau jangka panjang.

- b. Kredit peternakan merupakan kredit yang diberikan untuk pembiayaan perkembangan hewan yang ditenakan.
- c. Kredit industri merupakan kredit yang diberikan untuk pembiayaan pabrik - pabrik atau manufaktur dari segala sector
- d. Kredit pertambangan merupakan kredit yang berikan untuk pembiayaan sektor pertambangan meliputi eksplorasi dan eksploitasi.
- e. Kredit pendidikan merupakan kredit yang diberikan untuk pembiayaan di bidang pendidikan, sekolah, tempat kursus.
- f. Kredit Profesi merupakan kredit yang diberikan kepada kalangan para professional seperti, dosen, dokter atau pengacara.
- g. Kredit Perumahan merupakan kredit untuk membiayai pembangunan atau pembelan perumahan

2.3 Landasan Teori Tentang Pemberian Kredit

Pada bagian landasan teori tentang pemberian kredit ini dijelaskan mengenai pengertian analisis kredit, tujuan analisis kredit, prinsip –prinsip kredit , dan *flow Chart* Pemberian kredit

2.3.1 Pengertian Analisis Kredit

Analisis kredit merupakan suatu cara yang digunakan oleh *account officer* untuk menghitung kelayakan perusahaan, kelayakan nasabah, kebutuhan kredit, kemampuan menghasilkan laba, sumber pelunasan kredit serta jaminan yang tersedia untuk mengcover permohonan kredit

2.3.2 Tujuan Analisis Kredit

Tujuan dalam analisis kredit adalah untuk memperoleh keyakinan apakah nasabah layak untuk dibiayai atau tidak, apakah nasabah mempunyai kemauan dan kemampuan untuk memenuhi kewajibannya secara baik dalam pembayaran kreditnya. Hal ini dilakukan karena dalam pemberian kredit terdapat risiko kredit yang melekat yaitu terganggunya pembayaran kredit ataupun risiko gagal bayar oleh nasabah yang akan menyebabkan kredit bermasalah.

2.3.3 Prinsip Analisis Kredit

Ada beberapa prinsip-prinsip penilaian kredit yang sering dilakukan yaitu dengan analisis 5 C, analisis 7 P dan studi kelayakan (Kasmir, 2010):

a. Prinsip pemberian kredit dengan analisis 5 C, yaitu:

1. *Character*

Pengertian *character* adalah sifat atau watak seseorang dalam hal ini calon debitur yang merupakan ukuran untuk menilai “kemauan” nasabah membayar kreditnya dan bertujuan untuk memberikan keyakinan kepada bank bahwa, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya.

2. *Capacity (capability)*

Merupakan kemampuan calon nasabah dalam membayar kredit yang dihubungkan dengan kemampuannya mengelola bisnis serta kemampuannya mencari laba. Semakin banyak sumber pendapatan seseorang maka semakin besar kemampuannya untuk membayar kredit.

3. *Capital*

Merupakan sumber-sumber pembiayaan yang dimiliki nasabah terhadap usaha yang akan dibiayai oleh bank.

4. *Collateral*

Merupakan jaminan yang diberikan oleh calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik yang berfungsi sebagai pelindung bank dari resiko kerugian. Jaminan yang akan digunakan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan.

5. *Condition*

Pemberian kredit juga dinilai melalui keadaan ekonomi, politik, sosial, ekonomi, budaya yang dapat mempengaruhi kelancaran usaha di masa tertentu.

b. Sedangkan penilaian kredit dengan metode 7 P adalah sebagai berikut:

1. *Personality*

Personality yaitu suatu cara untuk menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalu yang dimilikinya.

2. *Party*

Party merupakan suatu pengklasifikasian nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya.

3. *Purpose*

Purpose merupakan suatu cara untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah.

4. *Prospect*

Prospect merupakan suatu cara untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang apakah menguntungkan atau tidak.

5. *Payment*

Payment merupakan suatu cara untuk mengukur bagaimana nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit yang diperolehnya.

6. *Profitability*

Merupakan suatu cara untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba.

7. *Protection*

Merupakan suatu tujuan untuk menjaga kredit yang diberikan oleh bank namun melalui suatu perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang, orang, atau jaminan asuransi.

Disamping penilaian dengan 5 C dan 7 P, prinsip penilaian kredit dapat pula dilakukan dengan studi kelayakan, terutama untuk kredit dalam jumlah yang relatif besar.

Adapun penilaian kredit dengan studi kelayakan adalah sebagai berikut:

1. Aspek Hukum

Dalam aspek ini, tujuannya adalah untuk menilai keaslian dan keabsahan dokumen-dokumen yang diajukan pemohon kredit. Penilaian ini juga dimaksudkan agar jangan sampai dokumen yang diajukan palsu atau dalam kondisi sengketa, sehingga menimbulkan masalah. Contoh dokumennya seperti dokumen dari notaris.

2. Aspek Pemasaran

Merupakan aspek untuk menilai prospek usaha nasabah sekarang dan di masa yang akan datang. Contohnya seperti analisa pesaing, penentuan harga jual, distribusi, dan promosi.

3. Aspek Keuangan

Merupakan aspek untuk menilai kemampuan calon nasabah dalam membiayai dan mengelola usahanya. Penilaian aspek ini dengan menggunakan rasio-rasio keuangan.

4. Aspek Operasi atau Teknis

Merupakan aspek untuk menilai lokasi usaha dan kapasitas produksi suatu usaha yang tercermin dari sarana dan prasarana yang dimiliki perusahaan atau individu.

5. Aspek Manajemen

Merupakan aspek untuk menilai sumber daya manusia yang dimiliki oleh perusahaan, baik dari segi kuantitas maupun segi kualitas yang dimilikinya.

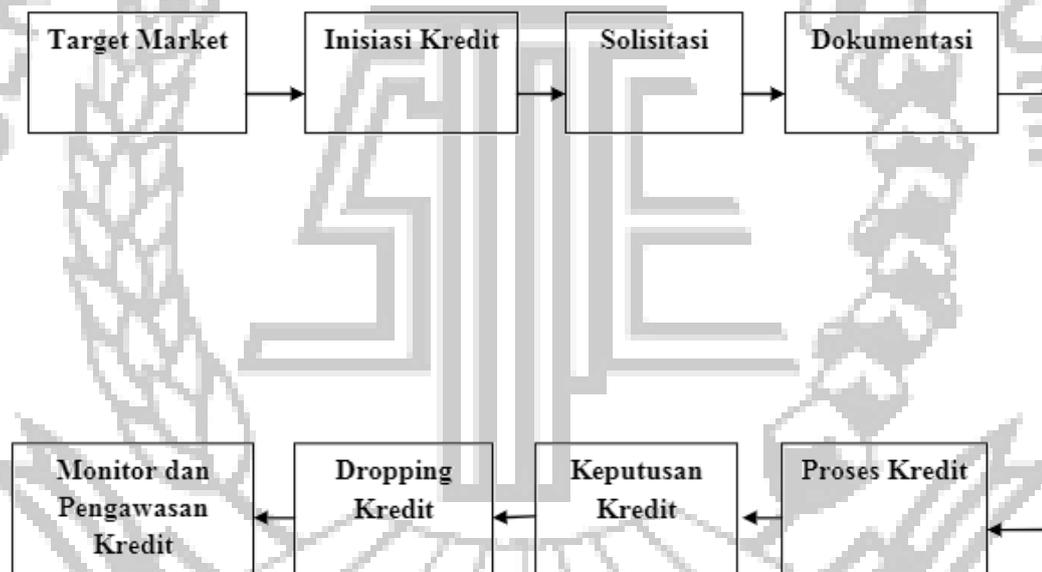
6. Aspek Ekonomi atau Sosial

Merupakan aspek untuk menilai dampak ekonomi dan sosial yang ditimbulkan dengan adanya suatu usaha terutama terhadap masyarakat.

7. Aspek Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL)

Merupakan aspek yang menilai dampak lingkungan yang akan timbul dengan adanya suatu usaha, kemudian cara-cara pencegahan terhadap dampak tersebut.

2.3.4 Flow Chart Pemberian Kredit



Sumber : Taswan. (2010). *Manajemen Perbankan*. Yogyakarta: UPNN STIM

YKPN Yogyakarta

Gambar 2.1
Flow Chart Pemberian Kredit

Prosedur dan Proses Kredit :

1. Target Market merupakan bidang-bidang usaha tertentu yang ditetapkan oleh bank untuk dibiayai dan dikembangkan beserta criteria nasabah untuk bidang usaha tersebut.
2. Inisiasi merupakan tahap proses dilakukannya untuk mendapatkan potensial customer sesuai dengan target market yang telah ditetapkan.
3. Solisitasi merupakan dilakukannya usaha-usaha untuk menarik potensial customer yang menjadi efektif customer.
4. Dokumentasi merupakan kegiatan pengumpulan dan pengadministrasian seluruh dokumen dan data yang diperoleh atau ada mulai dari tahap inisiasi. Pada tahap ini segala sesuatu yang menyangkut dokumen-dokumen yang diperlukan untuk proses kredit harus diperiksa ulang kebenarannya untuk proses pengikatannya sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan oleh *credit comitte*.
5. Proses kredit merupakan suatu sarana yang diperlukan untuk mengetahui permasalahan yang dihadapi perusahaan serta tingkat resiko yang mungkin akan terjadi sehubungan dengan fasilitas kredit yang akan diberikan.
6. Keputusan kredit adalah penentuan layak atau tidak permohonan kredit calon debitur. Negosiasi merupakan perundingan antara nasabah dan bank untuk mempertemukan kepentingan nasabah dan bank terhadap fasilitas yang dibutuhkan. *Approval* merupakan proses persetujuan kredit yang dilakukan melalui lembaga yang disebut *Credit Comitte*.

7. *Dropping* fasilitas kredit setelah proses pengikatan kredit dan pengikatan jaminan selesai dan semua pembayaran-pembayaran yang ditetapkan oleh jaminan selesai dan semua pembayaran-pembayaran yang ditetapkan oleh *credit comiite* telah dipenuhi, maka akan dilakukan *dropping* fasilitas kredit.
8. Monitoring kredit merupakan kegiatan yang dilakukan oleh setiap Account Manager untuk memonitor dan mngendalikan kegiatan debitur atau nasbaah dalam arti yang seluas-luasnya.

2.3.5 Syarat dan Ketentuan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah

Dalam pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) terdapat syarat dan ketentuan pengajuan KPR menurut Bank Rakyat Indonesia (BRI) sebagai berikut :

- a. Syarat dan ketentuan pengajuan KPR-BRI.
 - 1) Warga Negara Indonesia (WNI) dan Warga Negara Asing (WNA)
Pemberian KPR BRI kepada WNA hanya ditujukan bagi WNA *Fixed income* dengan ketentuan sertifikat objek, KPR-BRI harus atas nama suami/istri yang bersatus WNI dan jatuh tempo fasilitas KPR-BRI maksimal 1 tahun sebelum kontrak kerja WNA tersebut berakhir dan keduanya memeiliki perjanjian pra nikah (*prenuptial agreement*).
 - 2) Usia Calon Debitur (perorangan) minimal 21 Tahun atau sudah menikah.
 - 3) Tidak memiliki tunggakan kredit di bank manapun yang dibuktikan dengan hasil BI *Checking* yaitu pemeriksaan ke bank Indonesia

mengenai riwayat debitur terkait keuangan. Bagi calon debitur BI *Checking* dilakukan terhadap calon debitur dan pasangan menikah, sedangkan untuk calodebitur badan usaha, BI *Checking* dilakukan terhadap badan usaha dan seluruh pengurus badan usaha.

- 4) Debitur harus membuka rekening simpanana di BRI dan memberikan Surat Kuasa bermaterai cukup dan tidak dicabut kembali dengan alasan apapun dari debitur kepada BRI untuk mendebet rekening simpanan debitur yang bersangkutan yang ada di BRI sebagai pembayaran kreditnya.
- 5) Setiap pelayanan KPR BRI kepada calon debitur dipersyaratkan dokumen tambahan berupa surat pernyataan yang paling kurang memuat keterangan mengenai fasilitas pengajuan permohonan baik di BRI maupun di Bank lainnya.
- 6) Lokasi pembiayaan KPR harus berada pada unit kerja terdekat kecuali untuk calon debitur yang telah bekerja sama denan unit kerja pemrakarsa.

b. Persyaratan Dokumen

- 1) Formulir permohonan (diisi dan ditandatangani)
- 2) Foto copy KTP yang masih berlaku untuk WNI, atau Surat Ijin Tinggal untuk WNA
- 3) Foto copy Kartu Keluarga
- 4) Foto copy NPWP pribadi / SPT PPh 21

- 5) Foto copy rekening giro / tabungan 3 bulan terakhir atas nama pemohon dan/Suami/Istri
- 6) Asli Slip Gaji dan surat keterangan Kerja atau foto copy Surat Keterangan Pegawai yang dilegalisir
- 7) Foto copy Surat ijin Praktek / Sk Legalitas dari instansi terkait bagi pekerja professional.
- 8) Foto copy bukti/ akta nikah atau surat/ akta cerai.
- 9) Foto copy dokumen rumah.
- 10) Laporan keuangan 2 tahun terakhir dan rekapitulasi penghasilan bulanan.

c. Ketentuan Umum

1. Plafond Kredit

Plafond kredit maksimal Rp. 5 Milyar. Pemberian Kredit dengan plafond diatas Rp. 5 Milyar hanya dapat dilakukan apabila memwnuhi criteria sebagai berikut :

- a. Objek yang akan dibiayai terletak dikota-kota dengan harga tanah termahal di Indonesia, yaitu : Jakarta, tangerang, Depok, Bekasi, Bogor, Bandung, Surabaya, Semarang, Manado, Balikpapan, Samarinda, Kendari, Medan, dan Denpasar.
- b. Pembayaran KPR dengan plafond diatas Rp. 5 Milyar diluar kota-kota tersebut dapat dilayani untuk properti yang terletak didalam lingkungan kompleks perumahan, sentra bisnis, dan jalan utama

dikota yang bersangkutan dan harga property disekitar objek yang akan dibiayai relative sama dan setara.

- c. Pemberi kredit harus meyakini bahwa apabila kredit menjadi beemalah, objek KPR akan mudah dieksekusi/ dijual/ dialihkan.

2. Bentuk Kredit

Secara umum bentuk kredit adalah persekot *annuitet* dengan angsuran pokok bunga setiap bulan. Kredit ini bersifat sekali tarik, dimana penarikan dilakukan satu kali dan pembayaran kembali dilakukan secara periodic dalam angsuran yang sama selama tidak ada perubahan tingkat suku bunga.

3. Perhitungan maksimum Besar Pinjaman

- a. Untuk menghitung maksimum angsuran per bulan menggunakan rumus perhitungan seperti berikut :

$$\text{Angsuran per bulan} = P / t$$

$$\text{Bunga per bulan} = P \times i / 12$$

$$\text{Total yang harus dibayar} = P + i$$

Keterangan :

P : Pokok Pinjaman

i : Suku Bunga Tahunan

t : Lama Kredit dalam Bulan

4. Jangka Waktu Kredit

a. Jangka waktu kredit maksimal 20 (dua puluh) tahun atau mana yang tercapai terlebih dahulu dengan batas usia dan atau usia pensiun sebagaimana tersebut dibawah ini :

i. Untuk calon debitur *fixed income*

Jangka waktu kredit maksimal sampai dengan usia pensiun calon debitur

ii. Untuk calon debitur *non fixed income*

a. wiraswasta/pengusaha kredit harus lunas pada saat debitur usia 65 tahun.

b. Professional kredit harus lunas pada saat usia debitur 70 tahun (max 20 tahun) atau sesuai maksimal usia untuk masing – masing profesi (misalnya : ketentuan pembatasan usia notaries yang dikeluarkan oleh depkumham)

b. Maksimal 10 (sepuluh) tahun khusus untuk pemberian KPR kepada karyawan/pegawai dengan status Perjanjian Kerja Waktu Tententu (PKWT)

5. Suku Bunga

Besar suku bunga mengacu kepada keputusan ALCO (*Asset and Liability Managemen Committee*) atau suku bunga program khusus yang berlaku.

6. Denda / Pinalty

50% (lima puluh) persen dari suku bunga yang berlaku dihitung dari tunggakan pokok dan atau bunga.

7. Angsuran Kredit

Untuk menetapkan angsuran Kredit Pemilikan Rumah di PT.Bank rakyat Indonesia Kantor Cabang Waru Sidoarjo yaitu dimana angsuran cicilan setiap bulan sama sampai kredit tersebut lunas.

Adapun jurnal pembukuan pada saat Realisasi Kredit adalah sebagai berikut :

- a. Pinjaman KPR Rp. XXX
 Kas/ Rekening Pak Anto Rp. XXX
- b. Kas/ rekening pak anto Rp. XXX
 Pendapatan Provisi Rp. XXX
 Pendapatan Administrasi Rp. XX
 Pendapatan Asuransi Rp. XXX
 Pendapatan Notaris Rp. XXX
- c. Pembukuan angsuran perbulan
 Kas / rekening pak anto Rp. XXX
 Rekening KPR
 - Pokok Rp. XXX
 - Bunga Rp. XXX