

**ANALISIS PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
PADA PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH SUMATERA BARAT
CABANG PEMBANTU BANDAR BUAT**

TUGAS AKHIR

***Diajukan Kepada Tim Penguji Tugas Akhir Prodi Manajemen Perdagangan DIII
Sebagai Salah satu Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Ahli Madya***



Oleh

SUSI AGUSTIN
2010-58124

**PROGRAM STUDI DIII MANAJEMEN PERDAGANGAN
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS NEGERI PADANG
2014**

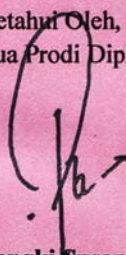
PERSETUJUAN TUGAS AKHIR

**ANALISIS PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
PADA PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH SUMATERA BARAT
CABANG PEMBANTU BANDAR BUAT**

Nama	: Susi Agustin
NIM/Bp	: 58124 / 2010
Program studi	: Manajemen Perdagangan (DIII)
Fakultas	: Ekonomi

Padang, Februari 2014

Diketahui Oleh,
Ketua Prodi Diploma III



Perengki Susanto, SE, M.Sc
NIP. 19810404 200501 1 002

Disetujui Oleh,
Pembimbing Tugas Akhir



Firman, SE, M.Sc
NIP. 19800206200312 1 004

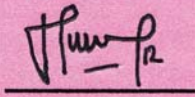
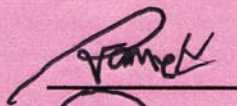
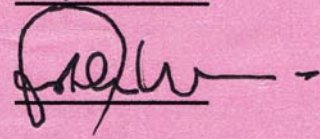
PENGESAHAN TUGAS AKHIR

**ANALISIS PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
PADA PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH SUMATERA BARAT
CABANG PEMBANTU BANDAR BUAT**

Nama : Susi Agustin
NIM/BP : 58124/2010
Program studi : Manajemen Perdagangan (DIII)
Fakultas : Ekonomi

Dinyatakan Lulus Setelah Diuji di Depan Tim Penguji Tugas Akhir Prodi
Manajemen Perdagangan (DIII) Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang

Padang, Februari 2014
Tim Penguji,

Nama	Tim Penguji	Tanda tangan
Firman, SE, M.Sc	(Ketua)	
Ramel Yanuarta RE, SE, M.S.M	(Anggota)	
Gesit Thabrani, SE, M.T	(Anggota)	

ABSTRAK

**Susi Agustin (58124/2010) : Analisis Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah
Pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat
Cabang Pembantu Bandar Buat.**

Pembimbing : Firman, SE, M.Sc

Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis prosedur pemberian kredit kepemilikan rumah pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Pemabntu Bandar Buat dengan membandingkan antara kajian yang dipelajari dengan yang dilakukan pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Pembantu Bandar Buat.

Bentuk penelitian yang dilakukan adalah obeservasi. Observasi adalah bentuk penelitian yang dilakukan dengan cara langsung ke lapangan. Melihat lebih dekat prosedur pemberian Kredit Kepemilikan Rumah yang dilakukan oleh PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Pembantu Bandar Buat kepada nasabahnya. Jenis penelitian yang digunakan deskripsi dan studi pustaka. Jenis penelitian deskriptif adalah jenis penelitian yang menggambarkan secara sistematis prosedur pemberian Kredit Kepemilikan Rumah. Jenis penelitian pustaka adalah jenis penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan data dengan cara membaca literature seperti buku-buku dan penelitian-penelitian sebelumnya yang berhubungan dengan prosedur pemberian kredit.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, maka ditarik kesimpulan bahwa prosedur pemberian kredit KPR yang dilakukan oleh PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Pembantu Bandar Buat sudah berjalan dengan baik dan terstruktur. Adapun urutan atau tahapan-tahapan dalam proses pemberian kredit dimulai dari identifikasi dokumen, wawancara awal, on the spot, kesimpulan dan rekomendasi, komite kredit, persetujuan, dan realisasi.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT berkat rahmat dan karunianya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul **“ANALISIS PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIK RUMAH PADA PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH SUMATERA BARAT CABANG PEMBANTU BANDAR BUAT”** sebagai salah satu syarat untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya pada Program DIII Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang.

Pada pembuatan dan penyusunan tugas akhir ini penulis telah banyak mendapat bantuan, motivasi, arahan, bimbingan dan nasihat dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. dr. Yunia Wardi. Drs. M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi.
2. Bapak Perengki Susanto, SE.M.sc selaku Ketua Prodi DIII Manajemen.
3. Bapak Firman, SE, M.Sc selaku pembimbing Tugas Akhir yang telah membimbing dengan bijaksana dan penuh kesabaran kepada penulis.
4. Kedua orang tua yang selalu memberikan semangat serta doa sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
5. Bapak Edison, SE,MM selaku Pimpinan di PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Pembantu Bandar Buat yang telah memberikan izin atas penelitian yang dilakukan.
6. Seluruh staf dan para karyawan PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Pembantu Bandar Buat yang telah sabar, ikhlas, dan tulus memberikan arahan, bimbingan, dan semangat kepada penulis untuk hasil yang terbaik.

7. Adik dan kakak penulis yang selalu memberikan motivasi untuk penulis agar bisa menyelesaikan tugas akhir ini yaitu Mahmud, Dewi dan Joni.
8. Teman-teman seperjuangan yang telah banyak memberikan masukan dan motivasi dalam penyelesaian tugas akhir ini.

Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini tidak luput dari kesalahan, sehingga penulis mengharapkan kritik dan sarannya demi kesempurnaan tugas akhir ini.

Padang, Februari 2014

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR TABEL.....	vi
DAFTAR GAMBAR.....	vii
DAFTAR LAMPIRAN.....	viii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pengertian Bank	7
B. Jenis-jenis Bank	8
C. Pengertian Kredit	11
D. Tujuan dan Fungsi Kredit.....	14
E. Jenis-jenis Kredit.....	15
F. Pengertian KPR.....	17
G. Penilaian Pemberian Kredit.....	18
H. Aspek-aspek Dalam Penilaian Kredit.....	20
I. Prosedur Pemberian Kredit.....	22
BAB III PENDEKATAN PENELITIAN	
A. Bentuk Penelitian	25
B. Lokasi dan Waktu Penelitian	25
C. Rancangan Penelitian.....	25
BAB IV PEMBAHASAN	
A. Profil PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat.....	30
B. KPR PT. BPD Sumatera Barat Capem Bandar Buat.....	38

C. Prosedur Pemberian KPR Multiguna Bank Nagari.....	40
D. Analisis Prosedur KPR Multiguna Bank Nagari.....	44
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	47
B. Saran.....	48
DAFTAR PUSTAKA.....	49
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

	Halaman
Jumlah Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang disalurkan Periode Tahun 2011 – 2013.....	4
Dokumen pendukung yang diserahkan sesuai dengan profesi debitur.....	41

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Struktur Organisasi Bank Nagari Bandar Buat.....	38
Flow Chart Prosedur Pemberian KPR.....	46

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bank memiliki peranan yang sangat penting dalam perekonomian sebuah negara, karena bank dijadikan sebagai tempat melakukan lalu lintas keuangan, seperti tempat menyimpan uang, meminjam uang, dan bank juga menyediakan jasa-jasa perbankan dalam membantu aktivitas keuangan negara. Selain itu, bank juga memiliki fungsi sebagai lembaga keuangan yaitu menjadi perantara dalam menghimpun dana dari masyarakat dan kemudian menyalurkan kembali dana tersebut dalam bentuk kredit kepada masyarakat.

Fungsi utama bank umum adalah pemberian kredit kepada para peminjam. Dalam pemberian kredit, bank umum memberikan pelayanan sosial yang besar, karena melalui kegiatannya produksi dapat ditingkatkan. Investasi barang modal dapat diperluas dan pada akhirnya standar hidup yang lebih tinggi dapat dicapai. Walaupun kegiatan investasi langsung yang dilakukan oleh bank umum, biasanya dipisahkan dari pemberian pinjaman, namun akibat sosial dan ekonominya sama saja. Jadi, misalnya kalau sebuah bank membeli surat berharga yang dikeluarkan oleh suatu perusahaan, berarti bank tersebut menyediakan dana untuk meningkatkan kegiatan perusahaan tersebut.

Menurut Undang-undang RI nomor 10 tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang perbankan, yang dimaksud dengan “bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Kredit yang diberikan oleh bank kepada masyarakat dapat berupa tambahan modal, investasi, dan konsumsi untuk semua sektor perekonomian masyarakat. Umumnya kredit tersebut disalurkan pada masyarakat yang berpendapatan menengah ke atas, padahal pada masyarakat menengah ke bawah yang membutuhkan kredit tersebut untuk berbagai keperluan.

Menurut Undang-undang nomor 14 tahun 1967 tentang pokok-pokok perbankan, yang dimaksud dengan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain dalam hal mana pihak peminjam berkewajiban melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan.

Pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Pembantu Bandar Buat, Bank ini sangat berperan dalam membantu dan mendorong pertumbuhan perekonomian masyarakat di Sumatera Barat khususnya Bandar Buat. Hal ini diwujudkan dengan memberikan kontribusi

yang lebih banyak dalam pemberian kredit, terutama Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Multiguna bagi masyarakat.

Selain dari Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Multiguna, ada beberapa produk kredit lainnya yang ditawarkan oleh PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Pembantu Bandar Buat yaitu kredit konsumtif dan kredit produktif. Kredit Konsumtif adalah kredit yang diberikan dengan tujuan untuk membiayai kebutuhan yang bersifat konsumtif seperti membeli dan membangun sarana perumahan, membeli kendaraan dan sebagainya. Adapun jenis yang diberikan oleh PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat adalah seperti KCC Umum, KCC Pensiun, KCC Karyawan Intern, KPR. Sedangkan kredit produktif merupakan kredit yang bertujuan untuk memperlancar proses produksi usaha yang dijalankan nasabah. Kredit ini digunakan untuk Modal Kerja maupun Investasi seperti KMK-KRK, KMK-MG Jangka Panjang, KI Multi Guna, KMK-KUMK SUP 005, KUR, KKPE, KUPS, KUKI, KMKK.

Namun demikian, masyarakat tentu menginginkan rumah impian yang layak dan nyaman untuk tinggal tetapi sebagian masyarakat bermasalah dengan kemampuan pembelian rumah secara tunai. Sebagian masyarakat tersebut mencoba untuk mengajukan pinjaman kredit kepada bank agar dapat membeli rumah impian dengan cicilan yang ringan. Disisi lain, pihak bank tentu akan menganalisis terlebih dahulu permohonan kredit yang diajukan oleh nasabah apakah layak untuk dibiayai atau tidak.

Berdasarkan observasi yang penulis lakukan pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Pembantu Bandar Buat, maka penulis mendapatkan daftar nominatif kredit kepemilikan rumah di PT. BPD Sumatera Barat Capem Bandar Buat sebagai berikut :

Tabel 1. Jumlah Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang disalurkan Periode Tahun 2011 - 2013

No	Tahun	Jumlah KPR yang disalurkan
1	2011	Rp 690.000.000,-
2	2012	Rp 1.502.000.000,-
3	2013	Rp 1.069.000.000,-

Sumber : PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Capem Bandar Buat (2013)

Berdasarkan hal tersebut di atas penulis tertarik untuk membahas bagaimana prosedur pemberian kredit yang dilakukan oleh bank. Sehingga penulis ingin melakukan penelitian mengenai **“Analisis Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah pada PT. Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Pembantu Bandar Buat”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang masalah yang telah Penulis uraikan sebelumnya, maka dirumuskan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah bagaimana prosedur pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Pembantu Bandar Buat.

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak penulis capai dari penelitian ini adalah untuk melihat, meneliti, mengetahui prosedur pemberian Kredit Kepemilikan Rumah.

D. Manfaat Penelitian

a. Bagi Penulis

1. Dapat menambah ilmu pengetahuan & wawasan terutama dalam bidang perkreditan khususnya Kredit kepemilikan rumah (KPR) pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Pembantu Bandar Buat.
2. Dapat memperoleh pengetahuan dan informasi baik secara praktek maupun teori dalam bidang perbankan.

b. Bagi perusahaan

1. Diharapkan dengan penelitian ini dapat memberikan masukan dan sebagai bahan pertimbangan bagi perusahaan khususnya permasalahan dalam bidang perkreditan pada PT. Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Pembantu Bandar Buat.
2. Dapat berguna sebagai bahan masukan dalam upaya penyempurnaan proses pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dan pelaksanaannya.

c. Bagi Pihak Lain

Dapat memberikan pengetahuan dan dapat menjadi referensi khususnya bagi pihak yang mengkaji materi dalam perkreditan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Bank

Menurut Undang-undang RI nomor 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.

Menurut Undang-undang nomor 7/1992 tentang perbankan, yang dimaksud dengan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Menurut Andrae yang dikutip oleh Budi (2005:13) yang dimaksud dengan “bank adalah suatu lembaga atau orang pribadi yang menjalankan perusahaan dalam menerima dan memberikan uang dari dan kepada pihak ketiga.

Pengertian bank menurut Malayu (2011:2) adalah “bank merupakan lembaga keuangan yang berbentuk badan usaha yang kekayaannya terutama dalam bentuk aset keuangan (financial assets) serta bermotifkan profit dan juga sosial, jadi bukan hanya untuk mencari keuntungan saja”.

Menurut Prof. G.M Verryn Stuart yang dikutip dari Malayu (2011:2) yang dimaksud dengan “bank adalah badan usaha yang wujudnya memuaskan keperluan

orang lain, dengan memberikan kredit berupa uang yang diterimanya dari orang lain, sekaligus dengan jalan mengeluarkan uang baru kertas atau logam”.

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa bank merupakan badan usaha atau lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat dengan tujuan mencari keuntungan dan meningkatkan taraf hidup masyarakat dengan menyalurkan dana yang diterima dalam bentuk kredit.

B. Jenis-jenis Bank

Didalam Undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan terdapat perbedaan jenis bank. Perbedaan jenis bank dapat dilihat dari segi fungsinya, kepemilikannya, status, dan cara menentukan harganya. Adapun jenis bank menurut Kasmir (2012:20-26):

1. Dilihat dari Segi fungsinya

Menurut Undang-undang Pokok Perbankan nomor 14 tahun 1967 jenis perbankan menurut fungsinya terdiri dari:

a. Bank Umum

Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

b. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah

yang dalam kegiatannyatidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

2. Dilihat dari Segi Kepemilikannya

Ditinjau dari segi kepemilikan maksudnya adalah siapa saja yang memiliki bank tersebut. Kepemilikan ini dapat dilihat dari akte pendirian dan penguasaan saham yang dimiliki bank yang bersangkutan. Jenis bank dari segi kepemilikan tersebut adalah:

a. Bank milik Pemerintah

Dimana baik akte pendirian maupun modalnya dimiliki oleh pemerintah, sehingga seluruh keuntungan bank ini dimiliki oleh pemerintah pula.

b. Bank milik Swasta Nasional

Bank jenis ini seluruh atau sebagian besarnya dimiliki oleh swasta nasional serta akte pendiriannyapun didirikan oleh swasta, begitu pula pembagian keuntungannya untuk keuntungan swasta.

c. Bank milik Koperasi

Merupakan bank yang kepemilikan saham-sahamnya bank ini dimiliki oleh perusahaan yang berbadan hukum.

d. Bank milik Asing

Bank jenis ini merupakan cabang dari bank yang ada di luar negeri, baik swasta asing atau pemerintah asing.

e. Bank milik Campuran

Kepemilikan saham bank campuran dimiliki oleh pihak asing dan pihak swasta nasional. Kepemilikan sahamnya secara mayoritas dipegang oleh warganegara Indonesia.

3. Dilihat dari Segi Status

Dilihat dari segi kemampuannya dalam melayani masyarakat maka bank umum dapat dibagi ke dalam dua macam. Pembagian jenis ini disebut juga pembagian berdasarkan kedudukan atau status bank tersebut. Status bank yang dimaksud adalah:

a. Bank Devisa

Merupakan bank yang dapat melaksanakan transaksi ke luar negeri atau yang berhubungan dengan mata uang asing secara keseluruhan. Persyaratan untuk menjadi bank devisa ini ditentukan oleh Bank Indonesia.

b. Bank Non Devisa

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

4. Dilihat dari Segi Cara Menentukan Harga

Jenis bank jika dilihat dari segi atau caranya dalam menentukan harga baik harga jual maupun harga beli terbagi dalam dua kelompok yaitu:

a. Bank yang berdasarkan prinsip konvensional

Dalam mencari keuntungan dan menentukan harga kepada para nasabahnya, bank yang berdasarkan prinsip konvensional menggunakan dua metode yaitu menetapkan bunga sebagai harga dan menetapkan berbagai biaya-biaya dalam nominal tertentu.

b. Bank yang berdasarkan prinsip syariah

Merupakan bank yang menentukan harga berdasarkan prinsip dan hukum islam baik dalam hal menghimpun dana atau pembiayaan usaha atau kegiatan perbankan lainnya.

C. Pengertian Kredit

Menurut Kasmir (2012:112) kredit diartikan sebagai kepercayaan. Dalam bahasa latin kredit berarti “*credere*” artinya percaya. Maksud dari percaya bagi si pemberi kredit adalah ia percaya kepada si penerima kredit bahwa kredit yang disalurkanannya pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian. Sedangkan bagi si penerima kredit merupakan penerimaan kepercayaan sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar sesuai jangka waktu.

Terjadinya transaksi kredit antara lain dengan adanya suatu keinginan khususnya para penguasa untuk memperlancar usahanya kekurangan modal, maka dilakukan transaksi kredit didasarkan saling kepercayaan.

Berikut ini beberapa pengertian kredit yang diartikan menurut para ahli sebagai berikut:

Menurut Undang-undang perbankan nomor 10 tahun 1998 “kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjaman meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Menurut Raymond P. Kent yang dikutip oleh Thomas (1995:13) “kredit adalah hak untuk menerima pembayaran atau kewajiban untuk melakukan pembayaran pada waktu diminta, atau pada waktu yang akan datang, karena penyerahan barang-barang sekarang”.

Menurut Malayu (2011:87) “kredit adalah semua jenis pinjaman yang harus dibayar kembali berserta dengan bunganya oleh pinjaman sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati”.

Kredit menurut Wikipedia (<http://id.wikipedia.org/wiki/kredit>) merupakan salah satu fasilitas keuangan yang memungkinkan seseorang atau meminjam uang untuk membeli produk dan membayar kembali dalam jangka waktu yang ditentukan.

Sedangkan menurut Simongkir yang dikutip oleh Budi (2005:1) “kredit merupakan pemberian dengan balas prestasi yang akan terjadi pada waktu yang akan datang”.

Dari pengertian kredit dapat disimpulkan kredit merupakan suatu perjanjian atau kesepakatan yang dibuat oleh dua pihak yang mewajibkan

suatu pihak untuk membayar kewajibannya dalam waktu yang ditentukan berserta dengan bunga kepada pihak yang meminjamkan.

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit menurut Kasmir (2012:114-115) adalah sebagai berikut:

1. Kepercayaan

Yaitu suatu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (berupa uang, barang atau jasa) akan benar-benar diterima kembali di masa tertentu di masa datang.

2. Kesepakatan

Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.

3. Jangka Waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, menengah, atau jangka panjang.

4. Resiko

Akibat adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya/macet pemberian kredit. Resiko ini menjadi tanggungan bank, baik resiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai, maupun resiko yang tidak sengaja.

5. Balas Jasa

Bagi bank balas jasa merupakan keuntungan atau pendapatan atas pemberian suatu kredit atau jasa. Balas jasa dalam bentuk bunga dan biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan bank. Sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasanya ditentukan bagi hasil.

D. Tujuan dan Fungsi Kredit

1. Tujuan kredit menurut Malayu (2011:88) adalah:

- a. Memperoleh pendapatan bank dari bunga kredit
- b. Memanfaatkan dan memproduktifkan dana-dana yang ada
- c. Melaksanakan kegiatan operasional bank
- d. Memenuhi permintaan kredit dari masyarakat
- e. Memperlancar lalu lintas pembayaran
- f. Menambah modal kerja perusahaan
- g. Meningkatkan pendapatan dan kesejahteraan masyarakat

2. Tujuan kredit menurut Budi (2005:4) adalah:

- a. Meningkatkan daya guna uang
- b. Meningkatkan peredaran lalu lintas uang
- c. Meningkatkan daya guna dan peredaran barang
- d. Sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi
- e. Meningkatkan kegairahan berusaha
- f. Meningkatkan pemerataan pendapatan

- g. Meningkatkan hubungan internasional

E. Jenis-Jenis Kredit

Jenis-jenis kredit yang diberikan oleh suatu bank beragam jenisnya karena disesuaikan dengan kebutuhan penggunaan dana kredit tersebut. Adapun menurut Kasmir (2012:120-123) adalah:

1. Dilihat dari segi kegunaannya
 - a. Kredit investasi merupakan kredit yang diberikan untuk investasi.
 - b. Kredit modal kerja merupakan kredit yang diberikan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya.
2. Dilihat dari segi tujuan kredit
 - a. Kredit produktif merupakan kredit yang diberikan untuk meningkatkan produksi atau investasi. Kredit ini digunakan untuk Modal Kerja maupun Investasi seperti KMK-KRK, KMK-MG Jangka Panjang, KI Multi Guna, KMK-KUMK SUP 005, KUR, KKPE, KUPS, KUKI, KMKK.
 - b. Kredit konsumtif merupakan kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi. Adapun jenis yang diberikan oleh PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat adalah seperti KCC Umum, KCC Pensiun, KCC Karyawan Intern, KPR.
 - c. Kredit perdagangan merupakan kredit yang digunakan untuk para pedagang dan digunakan untuk membiayai aktivitas perdagangan.

3. Dilihat dari segi jangka waktu
 - a. Kredit jangka pendek adalah kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari satu tahun atau maksimal satu tahun.
 - b. Kredit jangka menengah adalah kredit yang memiliki jangka waktu satu tahun sampai tiga tahun.
 - c. Kredit jangka panjang adalah kredit yang memiliki jangka waktu lebih dari tiga tahun.
4. Dilihat dari segi jaminan
 - a. Kredit dengan jaminan merupakan kredit yang diberikan dengan suatu jaminan.
 - b. Kredit tanpa jaminan merupakan kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang.
5. Dilihat dari segi sektor usaha
 - a. Kredit pertanian, merupakan kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian.
 - b. Kredit peternakan, merupakan kredit yang dibiayai untuk usaha peternakan.
 - c. Kredit industri, merupakan kredit yang dibiayai untuk usaha industri kecil, menengah atau besar.
 - d. Kredit pertambangan, merupakan jenis kredit yang biayai dalam jangka panjang untuk pertambangan.

- e. Kredit pendidikan, merupakan kredit yang diberikan untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk mahasiswa.
- f. Kredit profesi, merupakan kredit yang diberikan kepada para professional seperti dosen, guru atau pengacara.
- g. Kredit perumahan, merupakan kredit untuk membiayai pembangunan atau pembelian rumah.

F. Pengertian KPR

Pengertian KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dalam website BI (www.bi.com) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Adapun pembagian KPR menurut BI adalah:

1. KPR subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi ini yang diberikan berupa subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

2. KPR Non subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

G. Penilaian Pemberian Kredit

Sebelum memberikan kredit, terlebih dahulu bank harus melakukan penilaian pengajuan kredit oleh nasabah. Menurut Kasmir (2012:136-139) analisis penilaian pemberian kredit yang biasa digunakan oleh bank adalah dengan menggunakan analisis 5 C dan 7 P.

Adapun penilaian analisis dengan 5 C adalah sebagai berikut:

- a. *Character*, merupakan sifat dan watak nasabah. Analisis ini untuk mengetahui watak atau sifat seorang nasabah, apakah memiliki watak atau sifat bertanggung jawab terhadap kredit yang diberikan. Dari watak atau sifat ini akan terlihat kemauan nasabah untuk membayar dalam kondisi sesulit apapun.
- b. *Capacity* adalah analisis yang digunakan untuk melihat kemampuan nasabah dalam pembayaran kredit. Kemampuan ini dapat dilihat dari penghasilan pribadi untuk kredit konsumtif dan usaha yang dibiayai untuk kredit perdagangan atau produktif. Kemampuan ini penting untuk dimiliki agar bank tidak memiliki kerugian.
- c. *Capital* adalah untuk menilai modal yang dimiliki oleh nasabah untuk membiayai kredit. Hal ini penting karena bank tidak akan membiayai kredit

tersebut 100%. Tujuannya adalah jika nasabah juga akan merasa memiliki, sehingga termotivasi untuk bekerja sungguh-sungguh agar usaha tersebut berhasil dan mampu untuk membayar kewajiban kreditnya.

- d. *Condition* yaitu kondisi umum dan yang akan datang tentunya. Kondisi yang akan dinilai terutama kondisi ekonomi saat ini. Apakah layak untuk dibiayai kredit untuk sektor tertentu.
- e. *Collateral* merupakan jaminan yang diberikan nasabah kepada bank dalam rangka pembiayaan kredit yang diajukannya. Jaminan ini digunakan sebagai alternatif terakhir bagi bank untuk terjaga-jaga kalau terjadi kemacetan terhadap kredit yang dibiayai.

Selanjutnya penilaian suatu kredit dapat pula dilakukan dengan analisis 7 P dengan penilaian sebagai berikut:

1. *Personality* yaitu nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkahlakunya sehari-hari maupun masa lalunya. *Personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah.
2. *Party* yaitu mengklasifikasi nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya.
3. *Perpose* yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah.

4. *Prospect* yaitu untuk menilai usaha nasabah dimasa yang akan datang menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya.
5. *Payment* merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah di ambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit.
6. *Profitability* yaitu untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba.
7. *Protection* yaitu mempunyai tujuan bagaimana menjaga usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan.

H. Aspek-Aspek Dalam Penilaian Kredit

Dalam memberikan kredit pihak bank tidak hanya menilai nasabah dengan menggunakan analisis 5 C dan 7 P. Akan tetapi, pihak bank juga akan melakukan aspek-aspek yang dianggap perlu guna menilai prospek usaha yang dilakukan oleh nasabah. Hal ini mengingatkan bahwa bank mengharapkan, setiap kredit yang diberikan dapat kembali tanpa mengalami kredit macet. Aspek-aspek yang akan di nilai dalam pemberian kredit menurut Kasmir (2012:140-142) adalah:

1. Aspek yuridis atau hukum

Yang dinilai dari aspek ini adalah masalah legalitas badan usaha serta izin-izin yang dimiliki perusahaan yang mengajukan kredit. Penilaian

ini dimulai dari akte pendirian perusahaan, SIUI, SIUP, TDP, NPWP, sertifikat tanah, serta hal-hal yang dianggap penting lainnya.

2. Aspek pemasaran

Dalam aspek ini yang dinilai adalah permintaan terhadap produk yang dihasilkan sekarang ini dan dimasa yang akan datang prospeknya bagaimana.

3. Aspek keuangan

Aspek yang dinilai adalah sumber-sumber dana yang dimiliki untuk membiayai usahanya dan bagaimana penggunaan dana tersebut. Penilaian bank dari segi aspek keuangannya biasanya dengan suatu kriteria kelayakan investasi yang mencakup yaitu rasio-rasio keuangan, *paybackperiod*, NPV, PI, IRR, dan BEP.

4. Aspek Teknis atau Operasi

Aspek ini membahas masalah yang berkaitan dengan produksi seperti kapasitas mesin yang digunakan, masalah lokasi, layout ruangan dan mesin-mesin termasuk jenis mesin yang digunakan.

5. Aspek manajemen

Untuk menilai struktur organisasi perusahaan, sumberdaya manusia yang dimiliki serta latar belakang pengalaman sumber daya manusianya. Pengalaman perusahaan dalam mengelola berbagai proyek yang ada dan pertimbangan lainnya.

6. Aspek Sosial ekonomi

Menganalisis dampaknya terhadap perekonomian dan masyarakat umum seperti meningkatkan ekspor barang, mengurangi pengangguran, meningkatkan pendapatan masyarakat, tersedianya sarana dan prasarana, dan membuka isolasi daerah tertentu.

7. Aspek Amdal

Menyangkut analisis terhadap lingkungan baik darat, air atau udara jika proyek atau usaha tersebut dijalankan.

I. Prosedur Pemberian Kredit

Prosedur pemberian kredit maksudnya adalah tahap-tahap yang harus dilalui sebelum suatu kredit diputuskan untuk direalisasikan. Adapun tahap-tahap prosedur pemberian kredit menurut Kasmir (2012:143-147) yaitu:

1. Pengajuan berkas-berkas

Pengajuan dokumen-dokumen yang meliputi fotokopi:

- a. Akte notaries
- b. TDP (Tanda Daftar Perusahaan)
- c. NPWP
- d. Neraca dan laporan laba rugi tiga tahun terakhir
- e. Bukti diri dari pimpinan perusahaan
- f. Fotokopi sertifikat jaminan

2. Penyelidikan berkas jaminan

Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai persyaratan.

3. Wawancara awal

Merupakan penyelidikan kepada calon peminjam dengan langsung berhadapan dengan calon peminjam.

4. *On the spot*

Merupakan kegiatan ke lapangan dengan meninjau berbagai objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan.

5. Wawancara II

Merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan-kekurangan pada saat setelah dilakukan *on the spot*.

6. Keputusan kredit

Keputusan dalam hal ini adalah untuk menentukan apakah kredit akan diberikan atau ditolak.

7. Penandatanganan akad kredit/perjanjian lainnya

Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari diputuskannya kredit, maka sebelum kredit dicairkan terlebih dulu calon nasabah menandatangani akad kredit.

8. Realisasi kredit

Realisasi kredit diberikan setelah penandatanganan akad kredit dan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di bank yang bersangkutan.

9. Penyaluran/penarikan dana

Merupakan pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberi kredit dan dapat diambil sesuai ketentuan dan tujuan kredit.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dalam prosedur pemberian kredit kepemilikan rumah pada PT. Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Pembantu Bandar Buat dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. KPR multiguna Bank Nagari adalah kredit diberikan dalam membantu masyarakat memperoleh perumahan/tempat hunian yang layak dan keperluan penyediaan dana tunai sepanjang terkait dengan nilai bangunan/rumah.
2. Syarat dalam proses pemberian kredit kepemilikan rumah adalah agunan pokok, IMB , suami/istri sebagai penjamin, bangunan yang dibiayai diasuransikan, bukti penghasilan, dan menyerahkan dokumen-dokumen yang diperlukan.
3. Prosedur dalam pemberian kredit kepemilikan rumah dimulai dari identifikasi dokumen, wawancara awal, on the spot, kesimpulan dan rekomendasi, komite kredit, persetujuan, dan realisasi.
4. Sebelum melakukan realisasi kredit bank harus melakukan penilaian kredit dengan menggunakan analisis 5 C yaitu *character*, *capacity*, *capital*, *condition*, dan *collateral*.
5. Analisis penilaian kredit juga dapat dilakukan dengan menggunakan 7 P yaitu *personality*, *party*, *perpose*, *prospect*, *payment*, *profitability*, dan *protection*.

B. Saran

1. Bank harus meningkatkan kreatifitasnya dalam mengikuti perkembangan ekonomi
2. Dalam menjelaskan syarat pada pengajuan kredit kepada nasabah, pihak bank selalu memberikan kata-kata yang mudah dipahami oleh nasabah. Hal ini dapat mempercepat sebuah pengajuan/permohonan kredit.
3. Dalam menganalisis kredit pihak bank harus teliti terhadap calon nasabah. Karena data yang benar dari analisis yang dilakukan akan dapat mengurangi resiko kemungkinan terjadi dari kredit yang diberikan.

DAFTAR PUSTAKA

Anonim. Pengertian kredit [terhubung bekala] <http://id.wikipedia.org/wiki/kredit>).
Diakses 25 Juni 2013

Hasibuan, Malayu S.P. 2011. *Dasar-Dasar Perbankan*. Bumi Aksara

Jusuf, Jopie. 2006. *Analisis Kredit untuk Account Officer*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Kasmir. 2012. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Suyatno, Thomas. et al. 1995. *Dasar-Dasar Perkreditan*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Untung, Budi. 2005. *Kredit Perbankan diIndonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo

www.banknagari.co.id