

**EVALUASI EFEKTIFITAS
JUDGEMENTAL CREDIT ANALYSIS
TERHADAP
PENILAIAN TINGKAT KOLEKTIBILITAS
KREDIT PEMILIKAN RUMAH
STUDI KASUS PADA BANK PANIN CABANG SEMARANG**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi
Program Studi Akuntansi



Oleh :

SIMON HERMAWAN

NIM : 942114125

NIRM : 940051121303120120

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS SANATA DHARMA
YOGYAKARTA
1998**

SKRIPSI
EVALUASI EFEKTIFITAS
JUDGEMENTAL CREDIT ANALYSIS
TERHADAP
PENILAIAN TINGKAT KOLEKTIBILITAS
KREDIT PEMILIKAN RUMAH

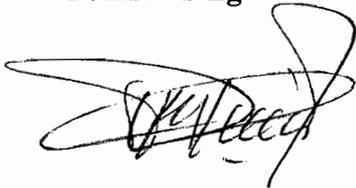
STUDI KASUS PADA BANK PANIN CABANG SEMARANG

OLEH :
SIMON HERMAWAN

NIM : 942114125
NIRM : 940051121303120120

Telah Disetujui Oleh :

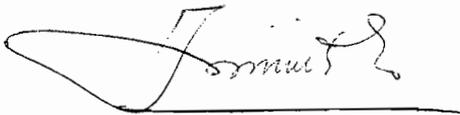
Pembimbing I



Drs. Th. Gieles, S.J.

Tanggal : 3 April 1998

Pembimbing II



Dra. Fr. Ninik Yudianti, M.Acc.

Tanggal : 14 April 1998

SKRIPSI
EVALUASI EFEKTIFITAS
JUDGEMENTAL CREDIT ANALYSIS
TERHADAP
PENILAIAN TINGKAT KOLEKTIBILITAS
KREDIT PEMILIKAN RUMAH

STUDI KASUS PADA BANK PANIN CABANG SEMARANG

Dipersiapkan dan ditulis oleh

Simon Hermawan

NIM : 942114125

NIRM : 940051121303120120

Telah dipertahankan di depan Panitia Penguji

Pada tanggal 24 April 1998

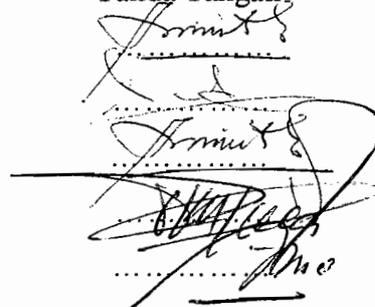
Dan dinyatakan memenuhi syarat

Susunan Panitia Penguji

Nama Lengkap

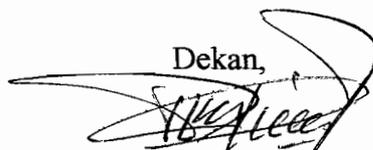
Ketua	Dra. Fr. Ninik Yudianti, M.Acc.
Sekretaris	Drs. E. Sumardjono, MBA.
Anggota	Dra. Fr. Ninik Yudianti, M.Acc.
Anggota	Drs. Th. Gieles, S.J.
Anggota	Drs. H. Herry Maridjo, M.Si.

Tanda Tangan



Yogyakarta, 24 April 1998
Fakultas Ekonomi
Universitas Sanata Dharma

Dekan,



(Drs. Th. Gieles, S.J.)

Dengan setulus hati skripsi ini

kupersembahkan kepada :

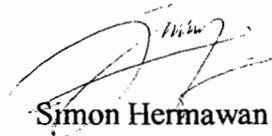
- Bapak dan Ibu tercinta
- Pakde dan Bude yang terhormat
- Kakak dan adikku tersayang
- Almamaterku yang agung

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini tidak memuat karya atau bagian karya orang lain, kecuali yang telah disebutkan dalam kutipan dan daftar pustaka, sebagaimana layaknya karya ilmiah.

Yogyakarta, 24 April 1998

Penulis,



Simon Hermawan

ABSTRAK

Evaluasi Efektifitas Judgemental Credit Analysis Terhadap Penilaian Tingkat Kolektibilitas Kredit Pemilikan Rumah Studi Kasus Pada Bank PANIN Cabang Semarang

**Simon Hermawan
Universitas Sanata Dharma**

Penelitian ini dimaksudkan untuk mengevaluasi keefektifan prosedur Kredit Pemilikan Rumah dengan *Judgemental Credit Analysis* terhadap tingkat kolektibilitas yang dicapai oleh masing-masing debitur Kredit Pemilikan Rumah Bank PANIN Cabang Semarang. Dasar pemikirannya adalah keefektifan *Judgemental Credit Analysis* dalam menjaring calon debitur KPR yang memiliki kemampuan dan kemauan membayar kembali kredit yang dipinjamnya.

Jenis penelitian ini adalah studi kasus. Yaitu dengan menggunakan objek *Judgemental Credit Analysis*, kriteria penggolongan kolektibilitas kredit, dan Kartu Induk Debitur dari Bank PANIN Cabang Semarang. Penelitian ini dilaksanakan pada bulan Februari 1998 dan pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan teknik observasi, wawancara, dan dokumentasi.

Pengujiannya dilakukan dengan mengevaluasi seluruh populasi debitur KPR dari tahun 1987 hingga 1997, dengan cara menggolongkan masing-masing riwayat perjalanan kredit debitur ke dalam kriteria kolektibilitas (lancar, kurang lancar, diragukan, macet). Sehingga dapat diketahui besarnya jumlah debitur KPR yang digolongkan lancar dan yang bermasalah (kurang lancar, diragukan, macet) dengan ketentuan besarnya kredit yang bermasalah $\leq 5\%$ dan kredit yang lancar $\geq 95\%$.

Hasil penggolongan debitur KPR ke dalam kriteria kolektibilitas ditemukan sebesar 4% kredit yang bermasalah dan 96% kredit yang lancar. Berarti jumlah kredit yang bermasalah $\leq 5\%$ dan kredit yang lancar $\geq 95\%$. Hasil ini mengindikasikan bahwa prosedur KPR dengan *Judgemental Credit Analysis* terhadap tingkat kolektibilitas debitur KPR pada Bank PANIN Cabang Semarang efektif.

ABSTRACT

*An Evaluation of The Effectiveness of Judgmental Credit Analysis With Respect
To The Collectibility Level of Housing Credit
A Case Study at PANIN Bank in Semarang*

Simon Hermawan
Sanata Dharma University

The major goal of this research is to evaluate the effectiveness of credit procedures using the *Judgmental Credit Analysis* at PANIN Bank, in Semarang. The *Judgmental Credit Analysis* is one of the tools used to analyse the condition of the candidate debtors of the Housing Credit program. The important point is, how this *Judgmental Credit Analysis* could make the right decision to select the candidates who are capable to pay back the facilities received.

This research is a case study, with as object, “Judgmental Credit Analysis”, “credit collectibility criteria”, and the “main debtor’s card,” file at PANIN Bank in Semarang. This research was completed on February 1998. Data collecting technique used was observation , interview, and documentation.

The testing was performed by evaluating the whole population of the Housing Credit debtors from 1987 to 1997, and classifying them according to the four collectibility criteria ; smooth, delayed, dubious, and stagnant. The tolerance limit for troublesome (delayed, dubious, and stagnant) is $\leq 5\%$.

This research found that troublesome is 4 % while the “no problem” debtors comprise 96 %. This result indicates that the troublesome is less than 5 %. Therefore, it is concluded that the *Judgmental Credit Analysis* used on the procedure of Housing Credit at PANIN Bank in Semarang is *effective*.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan rahmat-Nya, sehingga penulis berhasil menyelesaikan skripsi sebagai tugas akhir dari studi yang selama ini telah penulis tempuh, dengan judul **EVALUASI EFEKTIFITAS *JUDGEMENTAL CREDIT ANALYSIS* TERHADAP PENILAIAN TINGKAT KOLEKTIBILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH.**

Penulisan skripsi ini tidak dapat terlaksana tanpa mendapat bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan yang berbahagia ini, penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Drs. Th. Gieles, S.J., selaku Dekan Fakultas Ekonomi sekaligus Dosen Pembimbing Pertama yang selama ini telah banyak meluangkan waktunya untuk memberikan masukan, koreksi, dan pengarahan demi tercapainya penulisan skripsi yang berkualitas.
2. Dra. Fr. Ninik Yudianti, M.Acc , selaku Ketua Jurusan Akuntansi sekaligus Dosen Pembimbing Kedua yang telah banyak memberikan pemikiran dan kemudahan dalam proses terhadap tercapainya penyusunan skripsi ini.
3. Dra. YF. Agustinawansari, M.M, Akt., dan Drs. Titus Odong K, yang dengan sabar dan teliti telah memberikan masukan pemikiran, pengarahan, dan koreksinya dalam penulisan skripsi ini.
4. Ibu Herlina Widjaja, S.H. , selaku Kepala Bagian Kredit Bank PANIN Cabang Semarang yang dengan sabar dan perhatian yang besar telah memberikan ijin

untuk mengadakan penelitian dan banyak meluangkan waktunya untuk dapat memberikan data-data yang diinginkan penulis dalam menyusun skripsi ini.

5. Seluruh Account Officer dan Staf perkreditan Bank PANIN Cabang Semarang yang dengan sabar menjawab pertanyaan yang diajukan penulis.
6. Dosen Wali dan Dosen Fakultas Ekonomi Universitas Sanata Dharma lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan yang telah banyak membantu baik secara langsung maupun tidak langsung hingga tersusunnya skripsi ini.
7. Sahabat dan teman-temanku yang telah banyak memberikan dukungan dan motivasi yang tinggi bagi penulis untuk menyusun skripsi ini dengan baik.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu kritik, saran, koreksi, dan usulan yang bersifat membangun akan penulis terima dengan senang hati.

Yogyakarta, 24 April 1998

Penulis,

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Batasan Masalah.....	8
C. Perumusan Masalah.....	8
D. Tujuan Penelitian.....	9
E. Manfaat Penelitian.....	9
F. Sistematika Penulisan.....	10



BAB II	LANDASAN TEORI	12
	A. Pengertian, Tujuan, Dan Fungsi Kredit.....	12
	B. Kredit Perorangan.....	15
	C. Jaminan Kredit.....	18
	D. Prosedur Umum Perkreditan.....	19
	E. Kredit Pemilikan Rumah.....	23
	F. Analisis Kredit Pemilikan Rumah.....	25
	G. Metode Analisis Kredit Pemilikan Rumah.....	27
	H. Kriteria Penggolongan Kolektibilitas Kredit.....	32
BAB III	METODE PENELITIAN	39
	A. Jenis Penelitian.....	39
	B. Lokasi dan Waktu Penelitian.....	39
	C. Subjek dan Objek Penelitian.....	39
	D. Data yang Dicari.....	40
	E. Teknik Pengumpulan Data.....	40
	F. Teknik Analisis Data.....	41
BAB IV	GAMBARAN UMUM BANK	47
	A. Lintasan Sejarah Bank PANIN.....	47
	B. Sejarah Bank PANIN Cabang Semarang.....	56
	C. Lokasi Bank PANIN Cabang Semarang.....	57
	D. Sektor Pembiayaan Bank PANIN Cabang Semarang.....	59
	E. Pendanaan Bank PANIN Cabang Semarang.....	60

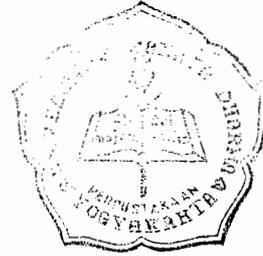
F. Transaksi Intern Bank PANIN Cabang Semarang.....	61
G. <i>Performance</i> Bank PANIN Cabang Semarang.....	62
H. Personalia Bank PANIN Cabang Semarang.....	62
I. Produk Perbankan	64
J. Struktur Organisasi Bank PANIN Cabang Semarang.....	66
BAB V DESKRIPSI DATA DAN PEMBAHASAN	67
A. Narasi Proses Pemberian Kredit	67
B. Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah.....	71
C. Kriteria Kolektibilitas Kredit Pemilikan Rumah.....	79
D. Populasi Debitur Kredit Pemilikan Rumah.....	84
E. Analisis Data Dan Pembahasan.....	85
BAB VI P E N U T U P.....	95
A. Kesimpulan.....	95
B. Keterbatasan Penelitian.....	96
C. Saran-saran.....	97
DAFTAR PUSTAKA.....	99
LAMPIRAN.....	100

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel – 1 : Daftar Kriteria Untuk menyusun <i>Standard Credit Scoring</i>	31
Tabel – 2 : Kriteria Penggolongan Kolektibilitas Kredit Pemilikan Rumah	43
Tabel – 3 : Penggolongan Debitur KPR Bank PANIN Cabang Semarang Kedalam Kriteria Kolektibilitas.....	44
Tabel – 4 : Penentuan Penggolongan Debitur Kedalam Kriteria Kolektibilitas Berdasarkan Prosentase.....	45
Tabel – 5 : 10 Kantor Cabang Pembantu Bank PANIN Cabang Semarang..	57
Tabel – 6 : Sektor Ekonomi Yang Dibiayai Berdasarkan Realisasi Kredit Per Oktober 1996.....	59
Tabel – 7 : Perkembangan Dana Pihak Ketiga Bank PANIN Cabang Semarang.....	60
Tabel – 8 : Transaksi Dan Jasa-jasa Internasional Bank PANIN Cabang Semarang.....	61
Tabel – 9 : Ringkasan Keuangan Bank PANIN Cabang Semarang.....	62
Tabel – 10 : Debitur KPR Bank PANIN Cabang Semarang Tahun 1987 Hingga 1997.....	84
Tabel – 11 : Data Populasi Debitur KPR Bank PANIN Cabang Semarang Tahun 1987 Hingga 1997.....	86

Tabel – 12 : Kriteria Kolektibilitas Debitur KPR Bank PANIN Cabang Semarang	88
Tabel – 13 : Penggolongan Debitur KPR Bank PANIN Cabang Semarang Kedalam Kriteria Kolektibilitas	89
Tabel – 14 : Penentuan Penggolongan Debitur Kedalam Kriteria Kolektibilitas Berdasarkan Prosentase.....	91

BAB I PENDAHULUAN



A. Latar Belakang Masalah

Secara keseluruhan, usaha perbankan dalam meningkatkan perekonomian adalah dengan memberikan / meminjamkan sebagian besar dana bank kepada lembaga / perorangan yang ingin melakukan investasi / kredit. Berdasarkan UU No.7 / 1992 tentang Perbankan, kredit adalah :

Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam antara Bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan sejumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Dana bank tersebut diperoleh dengan menghimpun uang yang beredar di masyarakat. Di samping perkreditan, bentuk usaha perbankan lainnya adalah memindahkan uang, menerima dan membayarkan kembali uang dalam rekening koran, memberikan jaminan bank, dan sebagainya. Melihat begitu besarnya peranan perbankan khususnya jasa perkreditan, maka hidup matinya suatu bank sangat tergantung dari kelancaran penyelenggaraan perkreditan.

Dunia perbankan di Indonesia melihat berbagai peluang bisnis yang besar sejalan dengan berkembangnya dunia perekonomian kita. Pembangunan infrastruktur yang meningkat dengan pesat dan peningkatan kebutuhan akan perumahan yang tinggi memerlukan dukungan penyediaan dana yang cukup dari bank. Kebutuhan masyarakat yang cukup tinggi dalam memperoleh dana untuk

memenuhi kebutuhan perumahan, akan mendorong perbankan untuk mencukupi kebutuhan akan dana tersebut, sehingga banyak bank swasta maupun bank pemerintah menawarkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Jumlah KPR yang diberikan oleh lembaga Perbankan dari tahun ke tahun terus meningkat. Permintaan akan KPR tersebut tidak dengan mudah diberikan kepada calon debitur. Setiap pengajuan KPR, terlebih dahulu harus melalui prosedur permohonan kredit, dan melalui penyelidikan dan analisis kredit. Astiko dan Sunardi (1996) juga menunjukkan bahwa seorang analis kredit terlebih dahulu akan meneliti faktor-faktor yang mempengaruhi kemampuan debitur untuk menjalankan kewajibannya. Dengan kata lain tujuan dari analisis kredit adalah untuk :

1. Menjamin bahwa kredit dapat dilunasi tepat waktu
2. Meyakinkan bahwa persyaratan kredit sudah dipenuhi
3. Mengeliminasi resiko kredit

Banyaknya jumlah pengajuan permohonan KPR, menyebabkan diperlukannya penyelidikan dan analisis kredit yang lebih tepat dan efektif. Sehingga pengambilan keputusan dalam menerima atau menolak calon debitur KPR dapat dipertanggungjawabkan.

Prosedur permohonan kredit di dalamnya tercakup beberapa penjelasan mengenai ketentuan, syarat-syarat, dan petunjuk atas tindakan yang harus dilakukan sejak diajukannya permohonan kredit sampai dengan lunasnya suatu kredit, dengan rincian susunan prosedur permohonan kredit sebagai berikut :

1. Berkas Permohonan Kredit
2. Formulir Daftar Isian Permohonan Kredit
3. Penyelidikan dan Analisis Kredit
4. Keputusan atas Permohonan Kredit
5. Pencairan Fasilitas Kredit
6. Pelunasan Fasilitas Kredit

Dunia perbankan menggolongkan kredit ke dalam dua (2) jenis, yaitu :

1. Kredit Perorangan, kredit ini mencakup :
 - a. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
 - b. KKB (Kredit Kendaraan Bermotor)
 - c. Kartu Kredit

2. Kredit Korporasi

Kredit Korporasi merupakan kredit yang diperuntukan bagi para calon debitur berstatus hukum Badan Hukum.

Sedangkan Calon debitur KPR terbagi menjadi dua bagian, yaitu :

1. Kredit yang ditujukan bagi Orang Perorangan (langsung)
2. Kredit yang ditujukan bagi Pengusaha / Developer Perumahan (tidak langsung)

Setelah permohonan calon debitur dianalisis dan diproses, kemudian akan dilakukan penilaian pengambilan keputusan. Keputusan atas permohonan kredit tersebut ada dua (2), yaitu :

1. Penolakan Permohonan Kredit

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

2. Persetujuan Permohonan Kredit

Keputusan bank untuk mengabulkan sebagian / seluruh permohonan kredit dari calon debitur.

Dengan adanya persetujuan permohonan kredit, berarti debitur harus memenuhi kewajibannya untuk melunasi fasilitas kredit yang telah diterimanya di masa yang akan datang. Pemenuhan kewajiban tersebut secara umum disebut dengan kolektibilitas. Kolektibilitas adalah ketertiban pembayaran angsuran beserta bunganya secara efektif oleh debitur. Melalui kelancaran pengembalian KPR baik angsuran maupun sekaligus beserta bunganya dapat dilakukan penilaian kolektibilitasnya.

Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia No. 26 / 4 / BPPP tanggal 29 Mei 1993 perihal "Kualitas aktiva produktif dan pembentukan pengisian penghentian aktiva produktif" membagi kredit bank ke dalam (4) empat kriteria berdasarkan kolektibilitasnya, yaitu : kredit LANCAR, kredit KURANG LANCAR, kredit DIRAGUKAN, dan kredit MACET (Astiko dan Sunardi, 1996: h.71). Masing-masing kriteria kolektibilitas tersebut memiliki beberapa ketentuan tersendiri sehingga dapat mengkategorikan debitur ke dalam salah satu kriteria penilaian kolektibilitas. Kelompok kriteria kredit KURANG LANCAR, kredit

DIRAGUKAN, dan kredit MACET umumnya digolongkan ke dalam kredit bermasalah. Semakin besar tingkat kredit bermasalah akan membuat bank yang bersangkutan berada di ambang kehancuran, sebaliknya semakin tinggi tingkat kredit yang LANCAR dalam suatu bank akan memberikan dampak yang positif bagi bank, yaitu kepercayaan masyarakat akan lebih bertambah terhadap keamanan (*safety*) bagi para nasabah yang menyimpan uangnya dalam Bank.

Penelitian ini akan ditekankan pada pengujian terhadap penggunaan metode analisis kredit perorangan dalam pengajuan permohonan KPR oleh calon debitur pada Bank PANIN Cabang Semarang. Siswanto Sutojo (1995) menunjukkan bahwa metode analisis kredit perorangan pada banyak Bank terdapat dua metode dalam menyeleksi debitur, yaitu Metode *Judgemental Credit Analysis* (Metode Pertimbangan) dan Metode *Empirical Credit Analysis* (Metode Empiris).

Dalam Metode Empiris, bank akan menyusun *Standard Credit Scoring* (Standar Jumlah Nilai Evaluasi). Pada *Standard Credit Scoring* akan tercantum kriteria-kriteria yang masing-masing kriteria mempunyai skor atau poin tersendiri. *Standard Credit Scoring* ini menjadi persyaratan bagi calon debitur untuk dapat memenuhi skor atau poin minimal yang disyaratkan dalam *Standard Credit Scoring*.

Sedangkan analisis kredit perorangan dengan *Judgemental Credit Analysis* lebih menitikberatkan keberhasilan evaluasi pada keahlian dan pengalaman analis kredit dalam menilai kemampuan dan kesediaan calon debitur membayar kembali

kredit yang dipinjam, dengan tidak mengesampingkan beberapa persyaratan standar dan administrasi lainnya.

Dalam menilai kemampuan dan kesediaan calon debitur membayar kembali kredit yang dipinjamnya, penelitian *Judgemental Credit Analysis* memfokuskan pada watak debitur, rencana penggunaan kredit, sumber utama dana pembayaran kembali kredit dan jaminan yang disediakan.

Penggunaan *Judgemental Credit Analysis* dalam analisis kredit perorangan khususnya dalam KPR pada Bank PANIN Cabang Semarang merupakan bahan yang kemudian akan diuji keefektifannya. Yakni keefektifan dalam hal menjangking calon debitur yang memiliki kemampuan dan kesediaan untuk membayar kembali kredit yang dipinjamnya di masa yang akan datang. Untuk itu ketepatan keputusan yang diambil baik menerima atau tidak calon debitur berdasarkan *Judgemental Credit Analysis* menjadi penentu keberhasilan kegiatan KPR Bank PANIN Cabang Semarang.

Keputusan untuk menerima calon debitur yang dianggap mampu dan bersedia membayar kembali kredit yang dipinjamnya pada saat pengajuan permohonan KPR akan dapat diketahui tepat tidaknya setelah calon debitur yang diterima mendapatkan fasilitas KPR. Kemudian di masa yang akan datang akan dilunasinya. Sehingga pada suatu periode tertentu kolektibilitasnya dapat ditentukan sesuai dengan kriteria yang ada.

Apabila kolektibilitas sebagian besar debitur KPR ternyata LANCAR, maka secara otomatis tujuan prosedur KPR dengan *Judgemental Credit Analysis* pada

Bank PANIN Cabang Semarang tercapai dan prosedur tersebut menjadi efektif untuk dilaksanakan. Namun apabila kolektibilitas debitur tidak LANCAR atau bermasalah, maka tujuan prosedur KPR dengan *Judgemental Credit Analysis* tersebut tidak tercapai dan prosedur KPR menjadi tidak efektif untuk tetap digunakan pada Bank PANIN Cabang Semarang.

Pengujiannya adalah dengan mengevaluasi riwayat perjalanan kredit debitur KPR. Evaluasi ini untuk menentukan tingkat kolektibilitas debitur yang telah dicapai dengan mendasarkan pada kriteria kolektibilitas yang ada. Hasil dari pengevaluasian riwayat perjalanan kredit debitur KPR ini akan mencerminkan tujuan dari prosedur KPR dan keefektifan *Judgemental Credit Analysis*, apakah tercapai atau tidak.

Besarnya prosentase kolektibilitas debitur KPR yang LANCAR dibandingkan dengan KPR yang bermasalah (KURANG LANCAR, DIRAGUKAN, MACET) merupakan indikasi keberhasilan dan keefektifan *Judgemental Credit Analysis* dalam prosedur KPR pada Bank PANIN Cabang Semarang.

Untuk mengetahui efektif tidaknya *Judgemental Credit Analysis* dalam Prosedur KPR tersebut, maka penulis menyusun skripsi ini dengan judul “EVALUASI EFEKTIFITAS *JUDGEMENTAL CREDIT ANALYSIS* TERHADAP PENILAIAN TINGKAT KOLEKTIBILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH” Studi Kasus Pada Bank PANIN Cabang Semarang.

B. Batasan Masalah

Dalam penelitian ini penulis membatasi permasalahan pada pengajuan permohonan KPR yang diterima, bukan pada penolakan permohonan pengajuan KPR. Sedangkan jenis-jenis kredit yang akan diteliti adalah kredit perorangan dalam KPR pada Bank PANIN Cabang Semarang, terhitung mulai tahun 1987 hingga tahun 1997.

C. Perumusan Masalah

Perumusan masalah pada penelitian ini, yaitu :

1. Berapa besar jumlah debitur KPR yang dapat dikategorikan kredit LANCAR, KURANG LANCAR, DIRAGUKAN, dan MACET berdasarkan kriteria penilaian tingkat kolektibilitas pada Bank PANIN Cabang Semarang ?
2. Apakah penerapan *Judgemental Credit Analysis* telah tepat dan sesuai dengan tingkat kelancaran kolektibilitas debitur KPR yang diharapkan pada Bank PANIN cabang Semarang ?
3. Dengan melihat penerapan *Judgemental Credit Analysis* dalam prosedur KPR terhadap kelancaran kolektibilitas KPR , apakah prosedur pengajuan KPR pada Bank PANIN Cabang Semarang sudah efektif ?

D. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui besarnya debitur KPR yang dikelompokkan ke dalam masing-masing kriteria penilaian tingkat kolektibilitas pada Bank PANIN Cabang Semarang.
2. Untuk mengetahui apakah penerapan *Judgemental Credit Analysis* dalam prosedur KPR telah tepat dan sesuai dengan kelancaran kolektibilitas debitur KPR yang diharapkan pada Bank PANIN cabang Semarang.
3. Untuk mengetahui dengan cermat dan pasti hasil dari penerapan *Judgemental Credit Analysis* terhadap kolektibilitas KPR yang mengindikasikan keefektifan prosedur KPR pada Bank PANIN Cabang Semarang.

E. Manfaat Penelitian

1. Bagi Bank PANIN cabang Semarang

Diharapkan hasil penelitian ini dapat dimanfaatkan dalam mengevaluasi prosedur pengajuan KPR pada Bank PANIN cabang Semarang.

2. Bagi Umum

Diharapkan hasil penelitian ini berguna bagi para pembaca, khususnya pemerhati kredit perbankan di Indonesia dan pengguna jasa KPR.

3. Bagi Fakultas Ekonomi Jurusan Akuntansi Universitas Sanata Dharma

Hasil penelitian ini dapat menambah kepustakaan dan memberi masukan dalam bidang perbankan khususnya perkreditan pada Bank Swasta Nasional Indonesia.

4. Bagi Penulis

Penulis dapat mempraktekkan ilmu yang telah didapatkan pada Universitas Sanata Dharma dan menjadi bukti dari hasil studi yang selama ini telah ditempuh oleh penulis, dan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Akuntansi, serta sebagai pelengkap pengetahuan dari praktek pada lingkungan dunia usaha yang sesungguhnya.

F. Sistematika Penulisan

BAB I : Pendahuluan

Dalam Bab I ini dikemukakan latar belakang masalah, batasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : Landasan Teori

Bab ini menguraikan tentang teori-teori yang berhubungan dan mendasari prosedur pengajuan permohonan kredit dan kriteria kolektibilitas kredit.

BAB III : Metode Penelitian

Metode penelitian penulisan skripsi ini diuraikan dalam Bab III yang terdiri atas jenis penelitian, lokasi dan waktu penelitian, subjek dan objek penelitian serta data yang dicari, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.

BAB IV : Gambaran Umum Bank

Dalam bab ini diuraikan tentang gambaran umum perusahaan dan hasil temuan lapangan yang terdiri atas sejarah berdirinya bank, lokasi bank, sektor pembiayaan dan pendanaan perbankan, *performance* bank, personalia, produk bank dan susunan struktur organisasi Bank PANIN cabang Semarang.

BAB V : Deskripsi Data Dan Pembahasan

Bab ini berisi tentang data yang diperoleh dalam melakukan penelitian dan uraian teknik analisis data yang ada pada bagian Bab II serta pembahasannya..

BAB VI : Penutup

Bab ini berisi kesimpulan hasil pembahasan, keterbatasan penelitian dan saran-saran dari penulis bagi Bank PANIN cabang Semarang.

BAB III : Metode Penelitian

Metode penelitian penulisan skripsi ini diuraikan dalam Bab III yang terdiri atas jenis penelitian, lokasi dan waktu penelitian, subjek dan objek penelitian serta data yang dicari, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.

BAB IV : Gambaran Umum Bank

Dalam bab ini diuraikan tentang gambaran umum perusahaan dan hasil temuan lapangan yang terdiri atas sejarah berdirinya bank, lokasi bank, sektor pembiayaan dan pendanaan perbankan, *performance* bank, personalia, produk bank dan susunan struktur organisasi Bank PANIN cabang Semarang.

BAB V : Deskripsi Data Dan Pembahasan

Bab ini berisi tentang data yang diperoleh dalam melakukan penelitian dan uraian teknik analisis data yang ada pada bagian Bab II serta pembahasannya..

BAB VI : Penutup

Bab ini berisi kesimpulan hasil pembahasan, keterbatasan penelitian dan saran-saran dari penulis bagi Bank PANIN cabang Semarang.

Secara lengkap unsur-unsur yang terkandung di dalam kredit adalah :

1. Kepercayaan (*Faith*)

Keyakinan dari pemberi kredit bahwa jasa yang diberikannya akan benar-benar diterima kembali dalam jangka waktu tertentu.

2. Waktu (*Time*)

Masa yang memisahkan antara pemberian jasa dengan pengembalian jasa tersebut.

3. Tingkat Resiko (*Degree Of Risk*)

Tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian jasa dengan pengembalian jasa. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi tingkat resikonya.

4. Prestasi (*Credit Object*)

Sebenarnya objek kredit itu tidak hanya diberikan dalam bentuk uang tetapi juga dapat dalam bentuk barang. Namun karena kehidupan sekarang didasarkan pada uang, maka hanya transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uang yang sering dijumpai.

Secara umum tujuan dasar kredit tidak dimaksudkan untuk suatu tujuan tertentu yang merugikan tujuan lainnya, bahkan harus saling menunjang atau dapat dicapai bersama. Untuk itu diperlukan perencanaan yang matang dan melalui suatu analisis dan penelitian yang cermat untuk mencegah terjadinya kerugian bank. (Ruddy, 1994: h.111)

Tujuan penggunaan kredit harus diarahkan untuk kepentingan bank, yaitu :

1. Membantu perkembangan kegiatan ekonomi sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah.
2. Mencari keuntungan yang layak bagi bank.
3. Membantu perluasan pemanfaatan jasa perbankan lainnya, tanpa mengabaikan prinsip kredit itu sendiri.

Kebijakan kredit yang harus diperhatikan yaitu :

1. Pemberian kredit harus sesuai dan seirama dengan kebijakan moneter dan ekonomi.
2. Pemberian kredit harus selektif dan diarahkan kepada sektor-sektor yang diprioritaskan.
3. Setiap kredit harus diikat dengan suatu perjanjian kredit.
4. Penarikan uang dari bank melebihi saldo giro atau plafon kredit dilarang (*Overdraft*).
5. Pemberian kredit untuk pembayaran kembali kepada pemerintah dilarang (kredit untuk membayar pajak dan bea cukai).
6. Kredit tanpa jaminan dilarang (pertimbangan keamanan dan *safety*)

(Thomas, Chalik, Made, Tinon, Djuhaepah, 1992: h. 15-16)

B. Kredit Perorangan

1. Pengertian

Siswanto Sutojo (1995), menerangkan bahwa kredit perorangan adalah kredit yang ditarik oleh debitur perorangan untuk membiayai kebutuhan barang dan jasa konsumtif. Kredit yang mereka tarik untuk membiayai kebutuhan konsumtif nantinya akan dibayar kembali dengan sisa penghasilan bulanan debitur. Perkembangan kredit perorangan berhubungan erat dengan perkembangan pendapatan penduduk yang memiliki pekerjaan tetap serta kecanggihan pola konsumsi masyarakat. Semakin canggih pola konsumsi masyarakat maka semakin besar pula jumlah dana yang dibutuhkan untuk mengkonsumsi barang dan jasa tersebut.

Secara umum kredit perorangan dapat digolongkan menjadi tiga bentuk, yaitu :

- a. Kredit dengan pembayaran kembali secara mencicil (*Installment Loans*)
- b. Kredit dengan penarikan dan pembayaran kembali secara sekaligus (*Single Payment Loans*)
- c. Kredit dengan plafon (*Overdraft Checking Lines*)

Kredit perorangan juga dapat digolongkan menjadi :

- a. Kredit Dengan Jaminan
- b. Kredit Tanpa Jaminan

Kredit tanpa jaminan dapat diberikan apabila debitur perorangan mampu membuktikan bahwa secara finansial mereka cukup kuat, antara lain dengan

membuktikan bahwa mereka bekerja pada atau mengusahakan sebuah badan usaha yang kuat dengan penghasilan tetap yang cukup.

2. Jenis Kredit Perorangan

a. Kredit Kendaraan Bermotor

Kredit ini merupakan kredit perorangan berjaminan, yang cara pengembaliannya dengan cara mencicil. Kendaraan bermotor yang dibeli dengan kredit digunakan sebagai jaminan utama. Kredit ini dapat diberikan sebesar 85% - 90% dari harga pembelian tersebut. Bank dapat memberikan kredit kendaraan bermotor secara langsung kepada calon pembeli kendaraan bermotor dan secara tidak langsung, yaitu kepada distributor kendaraan bermotor dengan plafon tertentu..

b. Kredit Perumahan

Kredit Pemilikan Rumah merupakan jenis kredit perorangan kedua yang paling populer dikalangan bank umum. Bank dapat memberikan KPR dengan cara :

1). Secara langsung

Bank memberikan kredit kepada masyarakat secara langsung. Dalam perjanjian kredit perumahan, rumah yang dibiayai dengan kredit digunakan sebagai jaminan utama. Bagi kreditur, jaminan rumah mempunyai satu manfaat khusus yaitu nilai jaminan kredit tersebut dari tahun ke tahun meningkat. Debitur juga sering meminta kredit perumahan untuk memperbaiki rumah dengan jaminan rumah tersebut.

2). Secara tidak langsung

Bank memberikan kredit kepada pemborong perumahan atau perusahaan *Real Estate*, yang selanjutnya akan menyalurkan kredit tersebut kepada pembeli.

c. Kartu kredit

Kartu kredit atau kartu plastik merupakan sarana kredit dan pembayaran yang bermanfaat dan diminati oleh berjuta-juta nasabah di seluruh dunia.

Pemegang kartu kredit menggunakannya dengan tujuan :

1). Mempermudah cara pembayaran tiap kali mereka berbelanja.

2). Sebagai sumber dana pinjaman

Mereka membeli barang dan jasa dengan kartu kredit untuk kemudian dibayar tunai kepada Bank kreditur pada masa berikutnya.

3). Untuk mempermudah pembayaran maupun sebagai sumber dana kredit

Kartu kredit termasuk kredit perorangan dengan plafon (*overdraft checking lines*) yang dipergunakan untuk membiayai pembelian barang atau jasa eceran. Batas tertinggi jumlah belanja tiap transaksi pembelian yang ditentukan bank akan tergantung dari jenis dan lokasi penjual maupun jenis barang atau jasa yang dibeli. Tagihan pelunasan saldo hutang para pemegang kartu kredit dilakukan tiap bulan sekali. Jadi, saldo pinjaman turun naik sesuai dengan jumlah penarikan dan pembayaran kembali kredit. Para pemegang kartu kredit diberi batas waktu pembayaran tagihan biasanya 15 - 25 hari. Apabila mereka melunasi

saldo pinjaman dalam jangka waktu tersebut, bank tidak membebani bunga kredit. Bank mengenakan potongan kecil (biasanya 3,5 %) atas pembayaran kepada penjual barang atau jasa dan digunakan untuk menutup biaya administrasi bagian kredit yang menangani kartu kredit.

(Siswanto Sutojo,1995:h.35-38)

C. Jaminan Kredit

Berdasarkan UU No. 7 / 1992 tentang Perbankan, pasal 8 : “Dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan”, dan berdasarkan Penjelasan UU No. 7 / 1992, pasal 8, disebutkan bahwa :

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

Dalam hal ini jaminan harus memadai untuk menjamin fasilitas kredit yang diterima nasabah. Kegunaan dari jaminan antara lain :

1. Memberikan hak dan kuasa kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan menguangkan barang jaminan tersebut.
2. Memberikan jaminan agar nasabah berperan dan turut serta dalam transaksi yang dibiayai dengan kredit.

3. Memberi dorongan kepada debitur untuk memenuhi syarat-syarat di dalam perjanjian kredit khususnya pembayaran kembali yang disetujui.

Jaminan kredit dapat digolongkan menjadi :

- a. Jaminan Material (*Material Collateral*), meliputi :
- 1). Barang bergerak (stok barang)
 - 2). Barang tidak bergerak (tanah, bangunan)
 - 3). Surat-surat berharga (saham, obligasi, sertifikat deposito)
- b. Jaminan Non-Material (*Non Material Collateral*)
- 1). Jaminan Pribadi (*Personal Guaranty*)
 - 2). Jaminan Perusahaan (*Corporate Guaranty*)
 - 3). Aval dengan segala bentuk jaminan (nama baik, bonafiditas, reputasi, *trademark*, dan *goodwill*)

(Ruddy; 1994:h.113)

D. Prosedur Umum Perkreditan

Menurut Ruddy Tri Santoso (1994) dalam bukunya yang berjudul *Mengenal*

Dunia Perbankan, prosedur permohonan kredit adalah sebagai berikut :

1. Penyidikan Data
2. Analisis Kredit, beberapa aspek yang harus diperhatikan :
 - a. Aspek Yuridis
 - b. Legalitas Badan Hukum
 - c. Legalitas Usaha
 - d. Jaminan Kredit
 - e. Daftar Hitam
 - f. Aspek Pemasaran
 - g. Aspek Keuangan

- h. Aspek Teknis
- i. Aspek Manajemen
- j. Aspek Jaminan
- 3. Penolakan Permohonan Kredit
- 4. Persetujuan Permohonan Kredit
- 5. Pengikatan Jaminan Kredit
- 6. Penandatanganan Surat Perjanjian Kredit
- 7. Pemberitahuan kepada bagian lain

(Ruddy, 1994: h.114-117)

Menurut R.Tjiptoadinugroho (1977) dalam bukunya yang berjudul *Perbankan, Masalah : Praktikum, Tata Teknis ; Penyajian Pengalaman*, prosedur permohonan kredit adalah sebagai berikut :

- 1. Proseduril Kredit
 - a. Persiapan kredit
 - b. *Policy* perkreditan
 - c. Kredit teknis
 - d. Pengawasan
- 2. Permintaan Kredit
 - a. Surat permohonan
 - b. Isi permintaan kredit
 - c. Sumber pembayaran
 - d. Pengamanan kredit
 - e. Besar jumlah permintaan
 - f. Pengolahan permintaan kredit
- 3. Pengolahan Kredit
 - a. Besar, jangka waktu, bentuk kredit
 - b. Potensi kredit
 - c. *Feasibility* kredit
 - d. Bonafiditas
 - e. Likuiditas Bank
- 4. Pelaksanaan Kredit
 - a. Penerapan keputusan
 - b. Persetujuan membuka kredit
 - c. Persyaratan umum perkreditan
 - d. Administrasi pinjaman
 - e. Pinjaman uang muka
 - f. Pinjaman rekening koran
 - g. Perhitungan bunga
 - h. Provisi

5. Pengawasan Kredit
 - a. Pencegahan dan penyocokan
 - b. Kondisi (keadaan) perusahaan
 - c. Kondisi debitur
 - d. Memori serah terima
 - e. Kondisi jaminan
 - f. Teknik dan organisasi

(R.Tjiptoadinugroho, 1977: h.15-73)

Berdasarkan beberapa pemahaman yang berbeda tentang prosedur permohonan kredit, penulis mencoba menyusun prosedur pengajuan kredit. Penyusunan prosedur permohonan kredit ini akan disusun ke dalam bentuk yang paling sederhana dan mendekati satu dengan lainnya.

Secara umum beberapa langkah prosedur permohonan kredit yang lebih rinci adalah sebagai berikut :

1. Permohonan Kredit (pengumpulan informasi) :

Ada beberapa jenis permohonan kredit, yaitu :

- a. Permohonan Baru
- b. Permohonan Tambahan
- c. Permohonan Pembaharuan masa berlaku fasilitas kredit yang telah berakhir.

Beberapa informasi / berkas-berkas yang harus ada adalah :

- a. Surat-surat permohonan nasabah yang ditandatangani secara lengkap dan sah
- b. Daftar isian permohonan kredit yang lengkap diisi oleh nasabah
- c. Daftar lampiran lainnya yang diperlukan menurut jenis fasilitas kredit

2. Analisis Kredit

Analisis kredit dibahas lebih lanjut pada sub Bab II berikutnya (yaitu butir G). Analisis ini lebih mengkhususkan pada kredit perorangan dan menjelaskan ciri khususnya serta metode analisis yang tepat. Analisis kredit perorangan tersebut secara otomatis juga merupakan analisis Kredit Pemilikan Rumah.

3. Keputusan Atas Permohonan Kredit

Keputusan ini diambil oleh pejabat yang berwenang dan mempunyai hak mengambil keputusan berupa menolak, menyetujui atau mengusulkan kepada pejabat yang lebih tinggi. Wewenang mengambil keputusan dilakukan oleh :

- a. Kepala Bagian Kredit
- b. Direksi / Kantor Pusat
- c. Direksi / Kantor Pusat dengan Bank Indonesia

(Thomas, Chalik, Made, Tinon, Djuhaepah, 1992: h. 69)

Keputusan Permohonan kredit dibagi menjadi dua, yaitu :

a. Penolakan Permohonan Kredit

Yang ditujukan pada permohonan kredit yang nyata-nyata dianggap oleh bank secara teknis tidak memenuhi persyaratan.

b. Persetujuan Permohonan Kredit

Yaitu keputusan bank untuk mengabulkan sebagian atau seluruh permohonan kredit calon debitur. Untuk itu ada beberapa langkah yang harus diambil oleh nasabah, antara lain :

- 1). Surat penegasan persetujuan permohonan kredit kepada pemohon
- 2). Pengikatan jaminan
- 3). Penandatanganan perjanjian kredit
- 4). Penandatanganan surat akseptasi
- 5). Informasi untuk bagian lain
- 6). Pembayaran bea materai kredit
- 7). Pembayaran provisi kredit atau *commitment fee*
- 8). Asuransi barang jaminan
- 9). Asuransi kredit

4. Pencairan Fasilitas Kredit

Dalam praktek, pencairan ini dapat berupa pembayaran atau pemindahbukuan atas beban rekening pinjaman atau fasilitas lainnya. Cara pencairan kredit yang telah disetujui dapat dilakukan dengan alat-alat dan cara yang telah ditentukan oleh bank, antara lain dengan cara menarik cek atau giro bilyet, dengan kwitansi, dengan dokumen lain atau dengan pemindahbukuan atas beban rekening pinjaman nasabah.

5. Pelunasan Fasilitas Kredit

Yaitu dipenuhinya semua kewajiban utang nasabah terhadap bank yang berakibat hapusnya ikatan perjanjian kredit. Kewajiban tersebut di antaranya adalah utang pokok, utang bunga, denda-denda jika ada dan biaya administrasi lainnya.

E. Kredit Pemilikan Rumah

Kredit kepemilikan rumah merupakan jenis kredit perorangan kedua yang paling populer di kalangan bank umum. Bank dapat memberikan KPR dengan cara :

1). Secara langsung

Bank memberikan kredit kepada masyarakat secara langsung. Dalam perjanjian kredit perumahan, rumah yang dibiayai dengan kredit digunakan sebagai jaminan utama. Bagi kreditur, jaminan rumah mempunyai satu manfaat khusus yaitu nilai jaminan kredit tersebut dari tahun ke tahun meningkat. Debitur juga sering meminta kredit perumahan untuk memperbaiki rumah dengan jaminan rumah tersebut.

2). Secara tidak langsung

Bank memberikan kredit kepada pemborong perumahan atau perusahaan *Real Estate*, yang selanjutnya akan menyalurkan kredit tersebut kepada pembeli.

Ketentuan Umum Kredit Pemilikan Rumah :

- 1). Prioritas untuk nasabah bank (baik langsung maupun melalui developer)
- 2). Maksimum plafon 80 % harga beli atau biaya perbaikan, dengan maksimum :
 - a. Rp. 200.000.000 untuk pembelian rumah baru / bekas.
 - b. Rp. 30.000.000 untuk perbaikan rumah.

- 3). Rumah tersebut harus terletak di wilayah kerja cabang-cabang bank, bersertifikat, dan ada bukti pembayaran PBB.
- 4). Penerima kredit KPR harus warganegara Indonesia, yang sudah dewasa, berpenghasilan cukup, dan mempunyai rekening giro / tabungan di bank.
- 5). Jangka waktu :
 - a. Maksimum 5 tahun untuk perbaikan rumah.
 - b. Maksimum 20 tahun untuk pembelian rumah baru / bekas.
- 6). Tarif bunga : 17,0 % - 18,0 % per tahun menurun.
- 7). Provisi : 0,5 % - 1 % dari maksimum kredit yang dipungut.



F. Analisis Kredit Pemilikan Rumah

Kredit Pemilikan Rumah bermasalah dapat terjadi karena berbagai macam sebab, antara lain :

1. Tidak Dipatuhinya Standar Persyaratan Pemberian Kredit

Setiap bank umum akan menetapkan standar persyaratan masing-masing, yang harus dipenuhi setiap calon debitur perorangan (KPR) yang ingin menerima kredit. Namun, karena beberapa alasan, kadang-kadang standar tersebut tidak mereka patuhi. Terjadinya pelanggaran standar persyaratan tersebut bisa saja terjadi , karena ketidakcermatan analis dalam melakukan analisis kredit.

Ketidacermatan analisis kredit bisa menyebabkan seorang debitur memperoleh kredit yang lebih besar dari kemampuan mereka membayar

kembali. Saat tanggal pencicilan tiba akan terkuak masalah likuiditas keuangan yang tidak dipunyai debitur. Bila jumlah debitur bermasalah hanya 1 % - 2 % dari seluruh debitur kredit perorangan, bank dapat mentolerirnya. Tetapi bila sudah mencapai lebih dari 5 % maka bank akan menghadapi kesulitan. Ketentuan standar kelayakan kredit yang kadang-kadang kurang dipatuhi adalah penentuan nilai jaminan. Akibatnya nilai harta jaminan lebih kecil dibandingkan dengan jumlah kredit yang diberikan. Belum lagi jaminan yang diberikan tidak mudah dicairkan. Maka dapat timbul hambatan dalam pengembalian pinjaman.

2. Lemahnya Usaha Koleksi Cicilan

Kepatuhan debitur melunasi cicilan yang telah jatuh tempo, akan tergantung pada watak setiap debitur. Banyak debitur secara sukarela melunasi cicilan kredit sesuai dengan jadwal, tetapi tidak sedikit pula yang memerlukan peringatan untuk membayar. Untuk menghindari keterlambatan pembayaran cicilan dari para debitur kredit perorangan (KPR), bank harus mempunyai sistem monitoring tagihan yang efektif serta staf penagih yang cukup ulet.

3. Menurunnya Kondisi Ekonomi Setempat

Resesi ekonomi membawa dampak penurunan pendapatan banyak karyawan, bahkan dapat pula mengakibatkan terjadinya pemutusan hubungan kerja. Kondisi yang tidak menguntungkan selama berlangsungnya resesi ekonomi, akan mengganggu stabilitas sumber dana pembayaran cicilan debitur

bank. Masalah resesi ekonomi menuntut pimpinan puncak untuk meninjau kembali kebijaksanaan kredit mereka, termasuk peraturan pembayaran cicilan Kredit Pemilikan Rumah yang telah mereka berikan.

G. Metode Analisis Kredit Perorangan

Dalam analisis kredit, bank dapat lebih menekankan arti kredit yang bukan sekedar masalah jaminan penggunaan indera keenam, keahlian meramal nasib atau keahlian menganalisis raut wajah seseorang. Namun yang lebih penting adalah kepercayaan kreditur untuk menilai potensi debitur dalam membayar kembali semua kewajiban dan hutang-hutangnya. Karena sifatnya yang masih merupakan probabilita dan tidak ada ukuran yang pasti, maka analisis kredit tersebut merupakan suatu seni (*art*) dalam pengambilan keputusan kredit.

Untuk itu dalam analisis kredit, faktor kepercayaan, waktu, dan resiko melekat erat satu dengan lainnya, dan berikut beberapa pertanyaan mendasar yang harus dilakukan dalam melakukan analisis kredit :

1. Siapakah calon debitur ?
2. Mengapa calon debitur memilih bank kita ?
3. Berapa jumlah fasilitas kredit yang diperlukan ?
4. Apakah tujuan dari pinjaman tersebut ?
5. Apakah pinjaman tersebut akan memecahkan persoalan yang dihadapi calon debitur ?

6. Mengapa calon debitur mempunyai pemikiran bahwa pinjaman tersebut mampu memecahkan persoalan yang dihadapi ?
7. Kapan pinjaman tersebut dapat dibayar kembali ?
8. Dari mana dana untuk membayar pinjaman tersebut diperoleh ?
9. Informasi keuangan apa saja yang tersedia untuk mendukung pernyataan-pernyataan tersebut ?
10. Apakah *Booking Loan* tersebut akan mendatangkan keuntungan bagi kedua belah pihak ?

(Ruddy,1996:h.32-33)

Dari pertanyaan diatas, dapat dilihat bahwa yang ingin dicari adalah fakta-fakta yang merupakan informasi untuk melakukan analisis, dan yang selebihnya berperan adalah *judgement* untuk pengambilan keputusan.

Tujuan yang ingin dicapai dalam analisis kredit adalah ingin mendapat gambaran tentang kemampuan dan kesediaan calon debitur dalam mengembalikan kredit yang telah mereka pinjam. Kesediaan debitur Kredit Pemilikan Rumah mengembalikan pinjaman, akan banyak dipengaruhi oleh watak mereka. Sedangkan kemampuan mereka mengembalikan kredit akan ditentukan oleh kondisi keuangan serta besar kecilnya penghasilan tetap mereka. Keabsahan kepemilikan harta yang diagunkan oleh debitur harus diteliti lebih dahulu sebelum diterima sebagai jaminan kredit. Harta tersebut juga harus ditaksir nilainya, kemudian dibandingkan dengan jumlah kredit yang diminta.

Siswanto Sutojo (1995) membahas dua metode analisis yang sekaligus menguraikan teknik evaluasi yang dipergunakan :

1. Metode Pertimbangan (*Judgemental Credit Analysis*)

Analisis kredit perorangan (KPR) dengan metode pertimbangan lebih menitik beratkan pada keahlian dan pengalaman para analis kredit dalam menilai kemampuan dan kesediaan calon debitur membayar kembali kredit yang mereka pinjam. Penelitian metode pertimbangan berfokus pada watak calon debitur, rencana penggunaan kredit, sumber utama dana pembayaran kembali kredit, serta jaminan yang disediakan. Kesan tentang watak calon debitur dapat diperoleh dengan jalan mengevaluasi data pribadi mereka termasuk tingkah laku, riwayat hidup, pekerjaan, tempat tinggal, serta keadaan di sekitarnya.

Masa kerja pada setiap pekerjaan serta jabatan yang pernah dipangku perlu dipelajari. Hal ini diperlukan untuk mendapat gambaran besarnya kepercayaan yang pernah diberikan oleh pihak ketiga. Seseorang yang tidak dapat dipercaya kejujurannya tidak akan dapat bertahan lama pada pekerjaan tetap, apalagi mendapat jabatan yang baik.

Sedangkan tempat tinggal dapat memberikan kesan tentang watak seseorang. Yaitu bahwa setiap orang akan berusaha untuk bertempat tinggal di suatu daerah dengan penghuni yang kurang lebih sepadan dengan mereka.

Sumber utama dana pembayaran kembali kredit adalah penghasilan tetap calon debitur. Agar dapat memperoleh gambaran tentang stabilitas penerimaan

penghasilan, perlu diketahui pula apakah organisasi tempat calon debitur bekerja dapat diandalkan kelangsungan hidupnya, minimal sampai jangka waktu kredit usai. Kemampuan calon debitur mencicil kredit yang dipinjam, dapat diukur dengan jalan membandingkan jumlah penghasilan tetap mereka dengan jumlah kewajiban keuangan tiap bulan. Secara singkat perbandingan tersebut dapat dihitung dengan mempergunakan rasio utang berbanding pendapatan (HTP) atau *debt to income ratio* , dengan rumus :

$$\text{HTP} = \frac{\text{Pengeluaran Tetap /Bulan}}{\text{Pendapatan Tetap/Bulan}}$$

Yang termasuk dalam pengeluaran tetap tiap bulan adalah biaya rumah tangga (termasuk sewa rumah, uang sekolah, kesehatan, premi asuransi), cicilan pinjaman yang sudah ada, serta cicilan kredit baru yang akan diberikan bank. Sedangkan pendapatan tetap berupa gaji atau upah yang diterima setiap bulan, dikurangi pajak pendapatan, dengan catatan bahwa pendapatan bulanan harus lebih besar dari pengeluaran tetap paling sedikit satu setengah kali lebih besar.

2. Metode Empiris

Dalam analisis kredit dengan metode empiris, bank akan menyusun *Standard Credit Scoring* yang dipergunakan sebagai dasar pertimbangan untuk meluluskan atau menolak permintaan kredit yang diajukan. Permintaan kredit yang nilainya sama atau di atas jumlah minimal *Standard Credit Scoring* dapat diluluskan, sedangkan jumlah nilai di bawah jumlah minimal *Standard Credit Scoring* akan ditolak.

Berikut contoh daftar kriteria yang dipergunakan :

(Siswanto Sutojo, 1995: h. 179-180)

Tabel - 1

Daftar Kriteria Untuk Menyusun Standard Credit Scoring

JENIS KRITERIA	BOBOT TIMBANGAN NILAI
1. Jenis Tempat Tinggal	
a. Milik Sendiri	4
b. Menyewa	2
c. Menumpang	1
2. Lama Waktu Tinggal Di Kediaman Terakhir	
a. Kurang dari 6 bulan	1
b. 6 bulan – 2 tahun	2
c. 2 – 5 tahun	3
d. Di atas 5 tahun	4
3. Masa Kerja Ditempat Pekerjaan Terakhir	
a. Kurang dari 1 tahun	1
b. 1 – 5 tahun	3
c. Di atas 5 tahun	6
d. Pensiun	2
4. Usia Calon Debitur	
a. Di bawah 30 tahun	2
b. 30 – 55 tahun	4
c. Di atas 55 tahun	2
5. Hubungan Dengan Bank Selama Ini	
a. Giro, Deposito	7
b. Giro saja	4
c. Deposito saja	4
d. Rekening Tabungan	4
e. Kredit Saja	1
f. Tidak ada	1
6. Kartu Kredit Yang Dimiliki	
a. Kartu Kredit dan Kartu Kredit Pasar Swalayan	4
b. Kartu Kredit Terkenal	4
c. Kartu Kredit Pasar Swalayan	2
d. Tidak Mempunyai	1
7. Referensi Dari Bank	
a. Satu	3
b. Lebih dari Satu	4
c. Tidak ada	1
8. Pendapatan / Bulan (Rp.000)	
a. Di bawah 1000	1
b. 1000 – 3000	3
c. 3000 – 5000	6
d. Di atas 5000	8

Lanjutan Tabel – 1 : *Daftar Kriteria Untuk Menyusun Standard Credit Scoring*

JENIS KRITERIA	BOBOT TIMBANGAN NILAI
9. Cicilan / Bulan (Rp.000)	
a. Di bawah 50	6
b. 50 – 300	4
c. 300 – 1000	2
d. Di atas 1000	1
10. Sikap / Tingkah laku	
a. Tidak Diamati	1
b. Meragukan	-2
c. Positif	2

H. Kriteria Penggolongan Kolektibilitas Kredit

Dalam rangka pengamanan kredit, perlu diambil langkah-langkah untuk mengkategorikan kredit berdasarkan kelancarannya. Kriteria ini nantinya akan menjadi metode analisis yang akan digunakan penulis dalam menilai riwayat perjalanan kredit debitur. Pengelompokan ini sangat perlu dilakukan demi kelancaran tugas-tugas pengamanan fasilitas yang telah diberikan kepada para nasabah, sehingga sikap dan cara menghadapi nasabah pun akan dapat disesuaikan dengan kelancaran kreditnya.

Titik tolak yang terpenting dalam menentukan apakah kredit berjalan LANCAR / tidak adalah, apakah pemenuhan kewajiban berupa pembayaran bunga, angsuran dan setoran-setoran berjalan LANCAR / tidak. Untuk itu *collectibility* kredit akan disusun kriterianya dengan penggolongan masing-masing kriteria ke dalam kelompok-kelompok.

(Muchdarsyah,1993:h.196-200)

1. L a n c a r

Suatu kredit digolongkan LANCAR apabila memenuhi kriteria di bawah ini :

a. Kredit dengan angsuran, di luar kredit pemilikan rumah (KPR)

- 1). Tidak terdapat tunggakan angsuran pokok, tunggakan bunga, atau cerukan
- 2). Terdapat tunggakan angsuran pokok, dan
 - (a). belum melampaui 1 bulan, bagi kredit dengan masa angsuran < 1 bln.
 - (b). belum melampaui 3 bulan, bagi kredit dengan masa 1 s/d 3 bln.
 - (c). belum melampaui 6 bulan, bagi kredit dengan masa angsuran > 4 bln.
- 3). Terdapat tunggakan bunga, tetapi
 - (a). belum melampaui 1 bulan dengan masa angsuran > 1 bln.
 - (b). belum melampaui 3 bulan bagi kredit dengan masa angsuran > 1 bln.

b. Kredit dengan angsuran untuk KPR

- 1). Tidak terdapat tunggakan angsuran pokok, atau
- 2). Terdapat tunggakan angsuran pokok tetapi belum melampaui 6 bulan

c. Kredit tanpa angsuran atau kredit rekening koran

- 1). Kredit belum jatuh waktu, dan tidak terdapat tunggakan bunga
- 2). Kredit belum jatuh waktu, dan terdapat tunggakan bunga < 3 bulanan
- 3). Kredit telah jatuh waktu dan telah dilakukan analisis untuk perpanjangannya tetapi karena kesulitan teknis belum dapat diperpanjang
- 4). Terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya < 15 hari kerja

d. Untuk kredit yang diselamatkan

Memenuhi ketentuan yang terdapat pada 1.a / 1.c dan selama 1 tahun sejak timbulnya kewajiban pembayaran pokok dan / bunga tidak ada tunggakan

e. Cerukan rekening giro

Terdapat cerukan rekening giro tetapi jangka waktunya belum melampaui 15 hari kerja. Walaupun suatu kredit memenuhi kriteria LANCAR seperti tersebut di atas namun bila menurut penilaian, baik ditinjau dari keadaan usaha debitur maupun agunan kredit yang dikuasai bank, diperkirakan bahwa debitur yang bersangkutan tidak mampu untuk mengembalikan sebagian atau seluruh kewajibannya, maka kredit tersebut tidak dapat digolongkan sebagai kredit LANCAR. Berdasarkan penilaian berat ringannya kesulitan yang dihadapi debitur, kredit tersebut dapat digolongkan sebagai KURANG LANCAR, DIRAGUKAN atau MACET.

2. Kurang Lancar

Suatu kredit digolongkan KURANG LANCAR apabila memenuhi kriteria di bawah ini :

a. Kredit dengan angsuran di luar KPR

1). Terdapat tunggakan angsuran pokok yang :

(a). melampaui 1 bulan dan belum melampaui 2 bulan bagi kredit dengan masa angsuran < 1 bln.

(b). melampaui 3 bulan dan belum malampaui 6 bulan bagi kredit yang masa angsurannya ditetapkan bulanan, 2 bulan atau 3 bulanan

- (c). melampaui 6 bulan namun belum melampaui 12 bulan bagi kredit yang masa angsurannya ditetapkan 6 bulanan atau lebih
- 2). Terdapat cerukan karena penarikan yang jangka waktunya telah melampaui 15 hari kerja tetapi belum melampaui 30 hari kerja
- 3). Terdapat tunggakan bunga yang :
 - (a). melampaui 1 bulan namun belum melampaui masa 3 bulan bagi kredit dengan masa angsuran < 1 bulan
 - (b). melampaui 3 bulan namun belum melampaui 6 bulan bagi kredit dengan masa angsuran > 1 bulan
- b. Kredit dengan angsuran untuk KPR

Terdapat tunggakan angsuran pokok yang telah melampaui 6 bulan tetapi belum melampaui 9 bulan
- c. Kredit tanpa angsuran
 - 1). Kredit belum jatuh waktu dan
 - (a). terdapat tunggakan bunga yang melampaui 3 bulan tetapi belum melampaui 6 bulan
 - (b). terdapat penambahan plafon atau kredit baru yang dimaksudkan untuk melunasi tunggakan bunga
 - 2). Kredit yang telah jatuh waktu dan belum dibayar, tetapi belum melampaui 3 bulan
 - 3). Terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya telah melampaui 15 hari kerja namun belum melampaui 30 hari kerja

d. Kredit yang diselamatkan

- 1). Tidak memenuhi kriteria tersebut pada angka 1.d dan tidak ada tunggakan
- 2). Terdapat tunggakan tetapi masih memenuhi kriteria angka 2.a / 2.c
- 3). Terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya telah melampaui 15 hari kerja tetapi belum melampaui 30 hari kerja

Walaupun suatu kredit memenuhi kriteria KURANG LANCAR seperti tersebut di atas namun apabila menurut penilaian, baik ditinjau dari keadaan usaha debitur maupun agunan kredit yang dikuasai oleh bank, diperkirakan bahwa debitur yang bersangkutan tidak mampu untuk mengembalikan sebagian atau seluruh kewajibannya, maka kredit tersebut tidak dapat digolongkan sebagai KURANG LANCAR. Berdasarkan penilaian berat ringannya kesulitan yang dihadapi debitur, kredit tersebut dapat digolongkan sebagai DIRAGUKAN atau MACET.

3. Diragukan

Suatu kredit digolongkan DIRAGUKAN apabila kredit yang bersangkutan tidak memenuhi kriteria LANCAR dan KURANG LANCAR seperti tersebut pada angka a dan b, namun berdasarkan penilaian dapat disimpulkan bahwa :

- a. Kredit masih dapat diselamatkan dan agunannya >75 % dari utang debitur
- b. Kredit masih bisa diselamatkan namun agunannya masih bernilai sekurang-kurangnya 100 % dari utang debitur

4. Macet

Suatu kredit digolongkan MACET apabila :

- a. Tidak memenuhi kriteria LANCAR, KURANG LANCAR dan DIRAGUKAN seperti pada angka a,b, atau c
- b. Memenuhi kriteria DIRAGUKAN tersebut pada angka c, tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan DIRAGUKAN belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan kredit
- c. Kredit tersebut penyelesaiannya telah diserahkan kepada Pengadilan Negeri atau Badan Urusan Piutang Negara atau telah diajukan penggantian ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit.

Apabila kelompok LANCAR (kriteria 1) yang terbesar, tentu dapat diukur bahwa kredit yang diberikan bank yang bersangkutan berjalan LANCAR dan memuaskan. Sebaliknya bila kriteria 2,3, dan 4 jumlahnya besar, dalam arti seimbang dengan kriteria pertama, yang berarti setengah dari kredit adalah tidak LANCAR dan penerimaan pendapatan diperoleh dari setengah jumlah debitur saja. Ini menunjukkan keadaan kredit tidak sehat dan analisis kredit dalam prosedur pengajuan permohonan kredit tidak efektif / ada kekurangan / ada kelemahan.

Secara ringkas dapat disimpulkan bahwa pengelompokan nasabah menurut kelancaran pembayarannya adalah sebagai berikut :

1. Kredit LANCAR

Yaitu kredit yang perjalanannya LANCAR / memuaskan, artinya segala kewajiban bunga atau angsuran utang pokok diselesaikan nasabah secara baik.

2. Kredit Tidak LANCAR

Yaitu kredit yang selama 3 atau 6 bulan mutasinya tidak LANCAR, pembayaran bunga tidak baik serta angsuran utang pokokpun demikian pula. Usaha-usaha *approach* telah dilakukan tapi hasilnya tetap kurang baik. Di sini kemudian diteliti ketidaklancaran ini disebabkan karena keadaan ekonomi atau karena kesalahan-kesalahan usaha nasabah tersebut atau karena faktor-faktor lain.

3. Kredit DIRAGUKAN

Yaitu kredit yang telah tidak LANCAR dan telah sampai pada jatuh temponya belum dapat juga diselesaikan oleh nasabah bersangkutan. Umumnya bank memberi kesempatan kepada nasabah untuk berusaha menyelesaikan selama 3 atau 6 bulan barulah bank mengambil langkah lebih lanjut. Misalnya mencairkan barang barang jaminan, mengajukan ke Pengadilan atau langkah-langkah di bawah tangan lainnya.

4. Kredit MACET

Sebagai kelanjutan dari usaha penyelesaian atau pengaktifan kembali kredit yang tidak LANCAR dan usaha itu tidak berhasil, barulah kredit tersebut dikategorikan ke dalam kredit MACET.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah studi kasus yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung pada objek yang diteliti. Hasil dari penelitian ini terbatas pada subjek yang diteliti dan akan dipergunakan untuk kepentingan intern pihak Bank PANIN cabang Semarang. Di samping itu bersifat deskriptif analitis, dengan berdasar pada pengumpulan data - data yang telah diolah yang diperoleh dari Bank PANIN cabang Semarang.

B. Lokasi dan Waktu Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan pada Bank PANIN, Jl. Suari No.27 cabang Semarang.

2. Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan pada bulan Februari 1998.

C. Subjek Dan Objek Penelitian

1. Subjek Penelitian

Kepala bagian kredit, *account officer, credit administrator, credit review*

2. Objek Penelitian

Objek yang akan diteliti adalah *Judgemental Credit Analysis* dalam prosedur KPR, Kartu Induk Debitur, kriteria kolektibilitas kredit dan gambaran umum Bank PANIN Cabang Semarang.

D. Data Yang Dicari

1. Gambaran Umum Bank
 - a. Sejarah berdirinya Bank PANIN Cabang Semarang.
 - b. Kegiatan usaha Bank PANIN Cabang Semarang
 - c. Susunan Struktur Organisasi Bank PANIN Cabang Semarang.
2. Kartu Induk Debitur dari tahun 1987 sampai dengan 1997.
3. Prosedur umum KPR pada Bank PANIN Cabang Semarang.
4. Ketetapan kriteria kolektibilitas KPR pada Bank PANIN Cabang Semarang.

E. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data, penulis akan menggunakan beberapa teknik, di antaranya :

1. Teknik Observasi

Yaitu teknik pengumpulan data melalui pengamatan secara langsung pada objek penelitian untuk mengetahui dan mencatat segala sesuatu yang berhubungan dengan pokok permasalahan yaitu meninjau secara langsung kegiatan prosedur permohonan kredit pada Bank PANIN Cabang Semarang.

2. Teknik Wawancara

Dalam teknik ini, wawancara dilakukan dengan mengajukan pertanyaan langsung kepada seorang informan yang diwawancarainya. Berdasarkan sifatnya pertanyaan dapat dilakukan dengan cara terpimpin, yaitu pertanyaan diajukan menurut daftar pertanyaan yang telah disusun

3. Dokumentasi

Yaitu bentuk teknik pengumpulan data dengan cara mencatat atau menyalin catatan / data-data yang relevan yang dimiliki perbankan terutama surat penegasan persetujuan permohonan kredit dan catatan pembayaran angsuran utang dalam suatu periode.

F. Teknik Analisis Data

Dalam analisis data, debitur yang diterima berdasarkan *Judgemental Credit Analysis* saat pengajuan permohonan KPR akan dilihat aktivitasnya selama melakukan pembayaran pokok pinjaman serta bunganya. Apabila dalam melakukan kewajibannya tidak mengalami hambatan maka pengajuan permohonan KPR debitur yang bersangkutan telah dianalisis dengan benar dan tepat dalam prosedur KPR.

Pengujiannya adalah dengan mengevaluasi seluruh populasi riwayat perjalanan kredit debitur KPR yang mempunyai jangka waktu kredit yang berbeda-beda dan tidak memfokuskan pada salah satu populasi jangka waktu kredit tertentu. Evaluasi ini untuk menentukan tingkat

kolektibilitas debitur yang telah dicapai dengan berdasarkan pada kriteria kolektibilitas yang ada. Hasil dari pengevaluasian riwayat perjalanan kredit debitur KPR ini akan dapat mencerminkan efektif atau tidaknya *Judgemental Credit analysis* dalam prosedur KPR terhadap kolektibilitas debitur KPR.

Besarnya prosentase kolektibilitas debitur KPR yang LANCAR dibandingkan dengan yang bermasalah (KURANG LANCAR, DIRAGUKAN, MACET) merupakan indikasi keberhasilan dan keefektifan *Judgemental Credit Analysis* dalam prosedur KPR pada Bank PANIN Cabang Semarang.

Untuk dapat menjawab berbagai permasalahan yang terdapat dalam rumusan permasalahan, berikut langkah-langkah yang akan dilakukan :

1. Mencari data populasi debitur KPR dari tahun 1987 hingga tahun 1997.

Data dapat diperoleh dengan meminta Kartu Induk Debitur kepada *Account Officer*. Kartu Induk Debitur, berisi :

- a. Nama dan alamat debitur
- b. Maksimum kredit
- c. Jangka waktu kredit, termasuk penetapan jatuh tempo kredit
- d. Bunga / provisi kredit
- e. Nomor dan tanggal akad kredit
- f. Nomor dan tanggal pengajuan kredit
- g. Riwayat perjalanan kredit

2. Menggolongkan masing-masing debitur KPR ke dalam kriteria kolektibilitas berdasarkan standar kriteria kolektibilitas yang dimiliki Bank PANIN Cabang Semarang. Penggolongan ini didasarkan pada riwayat perjalanan kredit tiap debitur. Dengan riwayat perjalanan kredit debitur, baru dapat dilakukan penggolongan tiap debitur ke dalam kriteria kolektibilitas. Berikut akan disajikan contoh daftar kriteria kolektibilitas kredit dalam bentuk tabel. Penyusunan ini didasarkan pada kriteria yang dibutuhkan yaitu kriteria-kriteria untuk KPR. (dilihat pada butir H Bab II).

Tabel - 2

Kriteria Penggolongan Kolektibilitas Kredit Pemilikan Rumah

LANCAR	KURANG LANCAR	DIRAGUKAN	MACET
<input type="checkbox"/> Tidak terdapat tunggakan angsuran pokok <input type="checkbox"/> Terdapat tunggakan angsuran pokok tetapi belum melampaui 6 bulan.	<input type="checkbox"/> Terdapat tunggakan angsuran pokok yang telah melampaui 6 bulan tetapi belum melampaui 9 bulan	<input type="checkbox"/> Apabila kredit yang bersangkutan tidak memenuhi kriteria LANCAR dan KURANG LANCAR	<input type="checkbox"/> Apabila tidak memenuhi kriteria LANCAR, KURANG LANCAR, dan DIRAGUKAN

Berdasarkan kriteria penggolongan kolektibilitas kredit pemilikan rumah di atas, kemudian aktivitas debitur digolongkan ke dalam 4 kriteria tersebut dan disusun dalam bentuk tabel seperti berikut ini :

Tabel - 3

***Penggolongan Debitur KPR Bank PANIN Cabang Semarang
Kedalam Kriteria Kolektibilitas***

Debitur	LANCAR	KURANG LANCAR	DIRAGUKAN	MACET
Debitur 1	√			
Debitur 2		√		
Debitur 3			√	
Debitur Ke...n				√
Jumlah	x_1	x_2	x_3	x_4

3. Penentuan Efektifitas *Judgemental Credit Analysis* dalam prosedur KPR terhadap Penilaian tingkat Kolektibilitas KPR.

Judgemental Credit Analysis digunakan sebagai bahan pembandingan dengan kriteria kolektibilitas KPR. Bila dari kriteria penilaian kolektibilitas terdapat jumlah dari kelompok “LANCAR” yang terbesar, maka secara otomatis tujuan dari prosedur KPR dengan menggunakan *Judgemental Credit Analysis* tercapai. Sehingga penggunaan *Judgemental Credit Analysis* dalam prosedur KPR efektif untuk dilaksanakan dalam usahanya menjaring calon debitur yang memiliki kemampuan dan kesediaan untuk membayar kewajibannya di masa yang akan datang. Sebaliknya bila kelompok kredit bermasalah jumlahnya besar, maka menunjukkan keadaan kredit tidak efektif / ada kekurangan / ada kelemahan dalam prosedur tersebut.

Jumlah dari kelompok kredit bermasalah tidak lebih dari 5% dan jumlah dari kredit LANCAR besarnya minimal 95 %. Untuk itu bank memberikan batas toleransi jumlah debitur bermasalah sebesar 5%.

(Siswanto Sutojo, 1995: h.17)

Tabel - 4

***Penentuan Penggolongan Debitur Kedalam Kriteria Kolektibilitas
Berdasarkan Prosentase***

Kolektibilitas	Jumlah debitur	Prosentase
LANCAR	X1	X1%
KURANG LANCAR	X2	X2%
DIRAGUKAN	X3	X3%
MACET	X4	X4%
Total	N	100%

Keterangan :

Prosentase kredit LANCAR atau X1% = $X1/N \times 100\%$

Prosentase kredit KURANG LANCAR atau X2% = $X2/N \times 100\%$

Prosentase kredit DIRAGUKAN atau X3% = $X3/N \times 100\%$

Prosentase kredit MACET atau X4% = $X4/N \times 100\%$

Dengan demikian untuk menentukan apakah *Judgemental Credit Analysis* dalam prosedur Kredit Pemilikan Rumah efektif atau tidak, yaitu dengan melihat besarnya prosentase debitur kredit bermasalah dan kredit LANCAR dengan cara :

$$\begin{array}{rcl} \Rightarrow X2\% + X3\% + X4\% & = & M1 \\ X1\% & = & M2 \\ \hline \text{Total} & = & 100\% \end{array}$$

Jika, $M1 \leq 5\%$ atau $M2 \geq 95\%$ maka *Judgemental Credit Analysis* dalam prosedur Kredit Pemilikan Rumah Bank PANIN Cabang Semarang **Efektif**.

Jika, $M1 > 5\%$ atau $M2 < 95\%$ maka analisis *Judgemental Credit Analysis* dalam prosedur Kredit Pemilikan Rumah Bank PANIN Cabang Semarang **tidak efektif**.

Keterangan :

M1 : Prosentase Kolektibilitas Debitur KPR Bermasalah.

M2 : Prosentase Kolektibilitas Debitur KPR LANCAR.

BAB IV

GAMBARAN UMUM BANK

A. Lintasan Sejarah Bank PANIN

Perusahaan PANIN Grup adalah salah satu kelompok usaha di Indonesia yang menjalankan kegiatan di sektor jasa keuangan, meliputi : perbankan, asuransi, sekuritas, modal ventura dan *multi finance* / lembaga pembiayaan (sewa guna usaha/anjak piutang). Beberapa perusahaan PANIN Grup dibentuk melalui kerjasama dengan pihak asing dan di antaranya ada yang sudah “*Go-public*”, dan sahamnya juga sudah tercatat di Bursa Efek Jakarta dan Surabaya.

Berikut adalah perusahaan-perusahaan dalam kelompok usaha PANIN yang dimaksud :

Sektor Perbankan

1. Bank PANIN (*public*).
2. ANZ PANIN Bank yang berstatus *joint venture* bank dengan mitra Australia and New Zealand Banking Group.
3. Bank PDFCI (*public*), berstatus *joint venture* bank dengan mitra utamanya antara lain Bank Indonesia, Bahana Pembinaan Usaha Indonesia, Nippon Credit Bank dan DEG (Bank Pembangunan di Jerman).

Perusahaan Pembiayaan

1. Panin Overseas Finance (*public*), yang bermitra dengan International Finance Corporation (IFC).
2. Sarana Bersama Pembiayaan Indonesia (SBPI) yang bermitra dengan perbankan Asean.
3. Clipan Finance Indonesia (*public*), yang bermitra dengan Credit Lyonnais (Perancis).
4. DKB Panin Leasing yang bermitra dengan The Dai-Ichi Kangyo Bank (Jepang).

Perusahaan Sekuritas

1. Schroders Indonesia yang bermitra dengan Schroders (Bermuda) Ltd.
2. Panin Sekuritas dengan *Technical Advisors* oleh ANZ Securities Australia.
3. PT. Panin Capital.

Modal Ventura

Seavi Indonesia Ventura, perusahaan *joint venture* dengan South East Asia Ventura Inc., Bank PDFCI dan Aspac Bank.

Asuransi

1. Panin Life (*public*).
2. AMP Panin Life yang bermitra dengan Australian Mutual Provident (AMP Society Australia), keduanya bergerak di bidang asuransi jiwa.
3. Panin Insurance (*public*), yang bergerak di bidang asuransi kerugian.

PT. Pan Indonesia Bank, atau yang lebih dikenal dengan nama Bank PANIN, didirikan pada tanggal 17 Agustus 1971, hasil dari penggabungan tiga Bank swasta, yaitu Bank Kemakmuran (Jakarta), Bank Industri dan Dagang Indonesia (Bandung) dan Bank Industri Djaja Indonesia (Surabaya). Pusat Bank PANIN berlokasi di jalan Jendral Sudirman, Senayan Jakarta 10270. Meskipun hari lahirnya tanggal 17 Agustus 1971, namun peresmian mulai beroperasinya dilakukan tanggal 11 Agustus 1971.

Hanya dalam tempo yang singkat, yakni satu tahun setelah beroperasi, status Bank PANIN meningkat menjadi bank devisa, diikuti dengan pembukaan kantor-kantor cabang di beberapa kota besar. Sepuluh tahun kemudian, tepatnya pada tanggal 28 Oktober 1982, Bank PANIN kembali mencatat sejarah baru sebagai Bank Nasional pertama yang memperoleh persetujuan dari BAPEPAM untuk “*Go-public*” (menjual saham kepada masyarakat melalui pasar modal).

Setelah “*Go-public*”, modal dasar dinaikkan menjadi Rp. 25 milyar, sedang modal disetor dinaikkan sampai Rp. 13,1 milyar. Modal dasar bank dari tahun ke tahun terus diperkuat secara konsisten. Modal dasar dinaikkan sampai menjadi Rp. 800 milyar, sedang modal disetor dinaikkan menjadi lebih dari Rp. 300 milyar dengan 300.902.312 saham. Pada tahun 1996 total aset per bulan Juni 1996 berjumlah Rp. 4,9 trilyun, total aset produktif Rp. 2,5 trilyun, dan modal sendiri sebesar Rp. 547 milyar, dan laba akhir tahun 1996 Rp. 80 milyar. Sedangkan pada awal tahun 1997, total aset periode itu Rp. 5,8 trilyun, aktiva



produktif Rp. 5,4 trilyun, modal sendiri Rp. 616 milyar, laba sebelum pajak Rp. 74 milyar dan laba bersih Rp. 53 milyar.

Sebagai Bank Devisa yang telah mapan, maka dalam waktu seperempat abad Bank PANIN telah menjalin kerjasama yang mantap dengan lebih dari 150 koresponden bank terkemuka di kota-kota utama di dunia. Dengan demikian Bank PANIN dapat memperluas hubungan dan jangkauannya secara international, sehingga berada dalam posisi yang sangat baik untuk menangani beragam produk, transaksi-transaksi internasional, dan pembiayaan perdagangan.

Kerjasama dengan lembaga-lembaga terkemuka di dunia makin meningkat melalui pemasaran *Traveler's Cheques* dalam berbagai mata uang asing serta “*Co-Branding*” kartu kredit dalam rupiah dan dollar, yaitu dengan American Express Card, serta penerimaan pembayaran untuk kartu Citibank Visa dan Master.

Bank PANIN juga adalah salah satu dari 21 “*Primary Dealer*” yang ditunjuk Bank Indonesia dalam perdagangan Sertifikat Bank Indonesia (SBI), Surat Berharga Pasar Uang (SBPU), Sertifikat Deposito, Surat Berharga Komersial (CP) dan instrumen pasar uang lainnya.

Untuk kenyamanan nasabah, Bank PANIN juga dapat menerima pembayaran dari pemakai jasa-jasa PT Telkom dan PLN, selain merupakan salah satu bank yang ditunjuk oleh Direktorat Jendral Pajak untuk menerima pembayaran pajak.

Dalam rangka pelayanan “*On-Line*” kepada nasabah, Bank PANIN menerapkan otomatisasi sistem dan teknologi antar cabang yang terpadu. Pada saat ini pelayanan “*On-Line*” sudah dapat dinikmati oleh para nasabah Bank PANIN di Jakarta, Bandung, Surabaya, Semarang dan sejumlah cabang lainnya di luar Jawa.

Sejalan dengan tujuan bank untuk menyediakan layanan yang bernilai tambah dan efisien, nasabah perorangan dapat menikmati kenyamanan penggunaan jaringan ATM yang sedang dikembangkan di kota-kota utama serta hampir 300 buah ATM di jaringan ATM ALTO.

Pengembangan sumber daya manusia melalui “*Officer Development Program*”, “*Branch Management Program*”, “*Progressive Officer Program*” dan pelatihan secara teratur untuk tenaga-tenaga baru serta kursus-kursus lanjutan untuk spesialisasi merupakan prioritas. Selain itu, pengiriman staf mengikuti seminar, kursus di dalam dan luar negeri, juga dilaksanakan sesuai kebutuhan.

Secara keseluruhan, per Desember 1995, sebanyak 2.617 karyawan telah mendukung tujuan Bank PANIN untuk mempertahankan kedudukannya di antara bank-bank papan atas terkemuka di Indonesia.

Dengan 102 kantor cabang di kota-kota besar di Indonesia dan dua di Cayman dan Cook Islands, Bank PANIN siap mengambil langkah yang lebih dinamis untuk meningkatkan perluasan usaha.

Berikut kronologis beberapa langkah penting dalam sejarah perkembangan Bank PANIN periode 1971-1997, yakni :

1. **11 Agustus 1971** : PT Pan Indonesia Bank (kini dikenal dengan nama Bank PANIN) sebagai Bank merger pertama di Indonesia diresmikan. Peresmian dilakukan oleh Menteri Keuangan, Prof. Dr. Ali Wardhana didampingi Gubernur Bank Indonesia Radius Prawiro.
2. **Tahun 1972** : Memperoleh izin sebagai Bank Devisa
3. **Tahun 1973** : Berpartisipasi dalam pembentukan dua lembaga keuangan bukan bank (LKBB) yang menjalankan kegiatan pembiayaan usaha-usaha jangka menengah dan panjang. Kedua lembaga yang dimaksud adalah :
 - a). Private Development Finance Company Of Indonesia (PDFCI)

Pemegang sahamnya antara lain : Bank Indonesia, Nippon Credit Bank, Deutsche Investitions Und Entwicklungsgesellschaft, MBH (DEG) dan International Finance Corporation (IFC).
 - b). Mutual International Finance Corporation (MIFC)

Pemegang sahamnya antara lain : Fuji Bank, Crocker International Development Corporation, Westpac Banking Corporation dan Mutual Promotion Corporation.
4. **Tahun 1974** : Mengakuisisi Bank Lingga Harta
5. **Tahun 1975** : Mengakuisisi Bank Pembangunan Ekonomi, Bank Pembangunan Sulawesi dan Bank Abadi Djaja. Jumlah Kantor Cabang 15.

6. **Tahun 1976** : Membuka Kantor Cabang di Pontianak, jumlah Kantor Cabang menjadi 18.
7. **Tahun 1978** : Menjalani kerjasama dengan Credit Lyonnais dari Perancis, bank terbesar di dunia saat itu, untuk *Technical Assistance*, jumlah Kantor Cabang 20.
8. **Tahun 1980** : Kantor Pusat pindah ke Gedung PANIN, jalan Jenderal Sudirman, Senayan, Jakarta.
9. **Tahun 1981** : Ikut serta dengan bank-bank pemerintah dan swasta terkemuka di ASEAN Finance Corporation (AFC) di Singapura. Sebagai lembaga keuangan bukan bank, AFC bertujuan memperkuat solidaritas ASEAN dan mengembangkan pasar finansial di kawasan itu. Grup Indonesia dalam AFC tergabung dalam SBPI (Sarana Bersama Pembiayaan Indonesia). Saham Bank PANIN dalam SBPI sebagai perusahaan pembiayaan 9,3 % (Juni 1996).
10. **Tahun 1982** : Menjadi bank pertama di Indonesia yang diizinkan pemerintah menjual saham kepada masyarakat (*Go-public*) dan mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Jakarta. Bersama dengan Credit Lyonnais dari Perancis membentuk usaha patungan, PT Clipan Leasing Corporation yang kemudian berganti nama menjadi PT Clipan Finance Indonesia, bergerak dalam bisnis pembiayaan sewa guna usaha.

11. **Tahun 1984** : Kantor Pusat pindah ke Gedung Bank PANIN Pusat, berlantai 14, bersebelahan dengan gedung lama yang kemudian menjadi Kantor Cabang Utama di Jakarta.
12. **Tahun 1985** : Kantor Cabang Kuta Bali dibuka, jumlah Kantor Cabang 23.
13. **Tahun 1986** : Untuk mendapatkan tenaga kerja yang terampil dan berkualitas, maka pendidikan "*Officer Development Program – ODP*" dan "*Branch Management Program – BMP*" dimulai. Kantor Cabang Bogor dan Tangerang dibuka. Usaha patungan Bank PANIN – Dai-ichi Kangyo Bank Ltd, PT Dai-ichi Kangyo PANIN Leasing didirikan. Pemasaran dan "*Co-Branding PANIN-AMEX Gold Card*" dimulai.
14. **Tahun 1987 dan 1988** : Beberapa Kantor Cabang di Jawa Tengah dan Jawa Barat dibuka, sehingga jumlahnya menjadi 47 di 28 kota.
15. **Tahun 1989** : 34 Kantor Cabang Pembantu (Capem) di Jakarta, Surabaya, Semarang, Cirebon dan Bandung dibuka. Jumlah Kantor Cabang menjadi 61. Disamping itu juga menandatangani persetujuan dengan US-AID dalam pembiayaan usaha-usaha berskala kecil sampai menengah yang berorientasi ekspor.
16. **Tahun 1990** : Membuka Kantor Cabang di Kepulauan Cayman, satu unit lepas pantai, untuk menangani pinjaman-pinjaman dari luar negeri guna membiayai usaha-usaha yang berorientasi ekspor.

17. **Tahun 1991** : Sebanyak 14 kantor di sejumlah kota dibuka, jumlah Kantor Cabang menjadi 98 dan satu unit di Kepulauan Cayman. Bank PANIN menjadi satu dari enam bank di Indonesia yang dipercaya menyalurkan pinjaman kepada sektor agribisnis.
18. **Tahun 1992** : Kantor di Kepulauan Cook dibuka, jumlah Kantor Cabang menjadi 104, mempekerjakan 2.785 karyawan. Sistem SWIFT untuk meningkatkan pelayanan internasional mulai diterapkan. ANZ-PANIN Bank, usaha patungan dengan ANZ Banking Group dari Australia sebagai pengganti Westpac Banking Corporation, diresmikan.
19. **Tahun 1994** : Peningkatan pelayanan kepada nasabah lewat ATM mulai diterapkan.
20. **Tahun 1995** : Bergabung dengan jaringan ATM ALTO sebagai anggota pendiri, sehingga terdapat akses ke sekitar 300 ATM ALTO di Indonesia, dan kelak dengan jaringan internasional di masa mendatang.
21. **Tahun 1996** : Menjadi koordinator atas pinjaman sindikasi jangka panjang sebesar Rp. 1,2 triliun, melibatkan 38 bank swasta nasional, untuk PT Tenaga Listrik Amurang, Minahasa, Sulawesi Utara, dan PT Tenaga Listrik Sibolga, Sumatera Utara.
22. **Tahun 1997** : Anggaran Dasar Perseroan diubah disesuaikan dengan Undang-undang No.1 tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas. Modal Dasar ditingkatkan menjadi Rp. 1,2 triliun, terbagi atas 2,4 miliar saham @ Rp. 500 nominal. Modal Disetor Rp.. 300.902.312.000, terbagi atas 601.804.624

saham @ Rp. 500 nominal. Kantor Cabang Puri Indah, Jakarta Barat, dibuka. Jaringan ATM terus diperluas. Jumlah Kantor Cabang seluruh Indonesia menjadi 102.

B. Sejarah Bank PANIN Cabang Semarang

Cikal bakal Bank PANIN Cabang Semarang adalah PT. Bank Pembangunan Ekonomi yang pada sekitar tahun 1970 merupakan salah satu bank kecil di Ibukota propinsi Jawa Tengah itu. Pada akhir tahun 1973 saham PT. Bank Pembangunan Ekonomi diambil alih PT. Panin Bank. Tanggal 9 Pebruari 1974, mulai beroperasi sebagai *Subsidiary Company* PT. Panin Bank. Pada tanggal 11 Pebruari 1975, resmi merger dan terbentuklah Bank PANIN Cabang Semarang.

Pada awal berdirinya, Cabang Semarang dipimpin oleh Bapak B. Natapradja SH, namun pada tahun yang sama beliau mengundurkan diri dan diganti oleh Bapak Julianto Gunawan (saat ini telah pensiun). Pada tanggal 19 Januari 1984, Cabang Semarang resmi dipimpin oleh Ibu Dewi Susanti sampai sekarang.

Sebelum Pakto '88, Cabang Semarang tidak memiliki Cabang Pembantu (capem). Namun setelah Pakto '88 berkembang menjadi 11 kantor (1 Cabang Utama dan 10 Cabang Pembantu), 4 Cabang Pembantu tersebar di dalam kota dan 6 Cabang Pembantu lainnya di luar Kodya Semarang.

Tabel - 5***10 Kantor Cabang Pembantu Bank PANIN Cabang Semarang***

Nama Capem	Tgl. Berdiri	Alamat	Pemimpin Capem
1. Tanah Mas	02-04-1989	Jl.Pasir Mas Raya B.3,4 Semarang	Asih Handyaningrum
2. Salatiga	01-03-1989	Jl. Diponegoro 49 Salatiga	Dony N.Sedewadji,SE
3. Weleri	11-04-1989	Jl. Raya Weleri 186-188 Weleri	H.Handoyo J,SE
4. Kaligawe	20-04-1989	Jl. Raya Kaligawe Km.4 Semarang	Wahyudi
5. Temanggung	22-06-1989	Jl. Letjen Suprpto 5	Esther Ratnawati
6. Ungaran	02-12-1989	Jl. Diponegoro 772 A Ungaran	Teguh B.Rustanta,SE
7. Purwodadi	24-01-1990	Jl. MT.Haryono 50 Purwodadi	Khaleb S.Santoso
8. Majapahit	21-03-1990	Jl. Brigjen Sudiarto 103 Semarang	Sugeng Riyanto
9. Parakan	14-03-1991	Jl. Diponegoro 91 Parakan	Esther Ratnawati
10. Ahmad Yani	26-08-1991	Jl. Ahmad Yani 95B Semarang	Nanik Mariati

C. Lokasi Bank PANIN Cabang Semarang

Gedung Kantor Cabang Semarang yang cukup megah dan strategis, berada di Jl. Suari No.27, di wilayah yang lebih dikenal sebagai kawasan Jurnatan. Kawasan ini merupakan pusat perdagangan grosir maupun eceran meliputi barang besi, alat-alat teknik, keramik, kaca, peralatan kantor dan sebagainya. Kawasan ini bersebelahan dengan Pasar Johar dan Yaik Permai, yang merupakan

pasar tertua dan terbesar di Semarang, serta kawasan Kota Lama dengan Gereja Blenduknya yang terkenal.

Sebagaimana lazimnya daerah / kawasan pusat perdagangan lainnya, maka kawasan inipun menjadi incaran bagi semua bank untuk penempatan kantor cabangnya. Sampai saat ini ada 2 kantor cabang bank pemerintah dan 15 kantor cabang bank swasta lainnya serta sebuah kantor cabang bank asing beroperasi di kawasan itu.

Dengan mengimbangi persaingan dengan bank lain, khususnya dalam penggunaan teknologi tinggi, Cabang Semarang telah memiliki ATM yang masing-masing berlokasi di Cabang Utama, Capem Ahmad Yani dan pada pusat perbelanjaan termegah di pusat kota yaitu Mal Ciputra.

Menurut letak geografisnya, Semarang berada di tengah-tengah pulau Jawa, di tengah-tengah dua sentra perekonomian di Indonesia, sehingga perekonomian di Kota Semarang agak terjepit di antara kota-kota besar lainnya. Bisnis di Indonesia bagian barat lebih dikuasai oleh Jakarta dan Bandung, sedangkan kegiatan perekonomian di daerah timur lebih banyak diambil oleh Surabaya. Tentu saja, Semarang yang berada di tengah, mendapat bagian bisnis yang lebih sedikit.

D. Sektor Pembiayaan Bank PANIN Cabang Semarang

Meskipun sebagai kota kelima terbesar di Indonesia, dengan jumlah penduduk 1,2 juta jiwa dan luas kurang lebih 373 Km², Semarang tetap berkembang mengikuti laju pertumbuhan ekonomi Indonesia dan memberi harapan bagi pertumbuhan Cabang Semarang. Seperti umumnya cabang-cabang lain, sektor ekonomi yang dibiayai oleh Bank PANIN Cabang Semarang 40 % merupakan sektor perdagangan, sedangkan sektor-sektor lainnya dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel - 6

Sektor Ekonomi Yang Dibiayai Berdasarkan Realisasi

Kredit Per Oktober 1996

(Dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	Jumlah	Prosentase
Perdagangan	21.568	40.35
Perindustrian	16.200	30.31
Property	5.476	10.25
Jasa-jasa	4.198	7.85
Konstruksi	2.810	5.26
Lainnya	3.196	5.98
Total	53.448	100

Untuk tahun 1997, target Bank PANIN Cabang Semarang dalam pelepasan kredit adalah Rp.66,642 milyar, suatu kenaikan sebesar kurang lebih 33,06 % dari posisi akhir tahun 1996. Salah seorang dari *Team Leader Marketing* Bank

PANIN Cabang Semarang merasa yakin dengan kerja keras dari seluruh karyawan, target tersebut akan dapat tercapai.

E. Pendanaan Bank PANIN Cabang Semarang

Dalam kurun waktu 4 tahun terakhir, perkembangan dana pihak ketiga Cabang Semarang memperlihatkan fluktuasi pada masing-masing komponennya. Meskipun demikian, jumlah keseluruhan terus meningkat. Pada periode 1993 – 1994 tercatat kenaikan sebesar 7,1 %, periode 1994 – 1995 sebesar 11,7 % dan pada periode 1995 – Oktober 1996 sebesar 15,5 %. Dari angka-angka tersebut tercermin usaha Cabang Semarang untuk terus meningkatkan pertumbuhan dana pihak ketiga sebagai modal dalam meningkatkan ekspansi kredit.

Tabel - 7

Perkembangan Dana Pihak Ketiga

Bank PANIN Cabang Semarang

(Dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	1993	1994	1995	1996
Giro	8.958	12.077	11.882	14.941
Tabungan	32.533	28.192	31.278	36.102
Deposito	33.580	40.193	46.742	52.582
Total	75.071	80.462	89.902	103.895

Pada akhir tahun 1997 Cabang Semarang menganggarkan total dana pihak ketiga akan naik kurang lebih 21,32 % (Rp.131,686 juta). Menurut Kepala Bidang Grup Operasi Cabang Semarang, dengan melihat perkembangan dana

pihak ketiga periode sebelumnya, ditambah dengan dibukanya pelayanan 24 jam (ATM Panin), maka angka kenaikan tersebut cukup realistis.

F. Transaksi Internasional Bank PANIN Cabang Semarang

Bank PANIN Cabang Semarang menjadi cabang devisa sejak tahun 1978. Transaksi valuta asing yang dihasilkan, mengalami peningkatan dari waktu ke waktu meskipun di sana sini terdapat kendala antara lain persaingan yang semakin tajam dengan bank lain. Namun demikian, transaksi valas yang tergolong dalam transaksi “*fee based income*” ini cukup baik dalam mendukung pendapatan bank dan diharapkan dapat meningkat sejalan dengan potensi kegiatan ekspor impor di sekitar Semarang yang terus meningkat. Komoditas ekspor yang ditangani Cabang Semarang adalah Gondorukem sebesar USD 762.028, Furniture USD 66.679, Biscuit USD 71.120 dan Kayu Olahan USD 57.372.

Tabel - 8

Transaksi Dan Jasa-Jasa Internasional

Bank PANIN Cabang Semarang

(Dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	1993	1994	1995	Okt' 1996
Penjualan TC	2.633	2.424	1.619	2.832
Outgoing Transfer	165.291	191.351	221.499	188.034
Ekspor	1.617	3.144	5.010	2.779
Impor	9.764	9.220	3.661	11.555

G. *Performance* Bank PANIN Cabang Semarang

Tahun 1994 Bank PANIN Semarang berhasil mendapatkan *Best Performance Award* dari Direksi. Hal ini dimungkinkan dengan perolehan angka ROA cabang yang tinggi. Pada tahun 1993 – 1994 total aset cabang mengalami kenaikan 6,7 % dan laba cabang meningkat 33,7 %. Pada tahun 1996, Cabang Semarang berhasil menaikkan total aset lebih dari Rp..100 milyar.

Tabel - 9

Ringkasan Keuangan
Bank PANIN Cabang Semarang
(Dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	1993	1994	1995	Okt'1996
Total Aset	82.591	88.194	98.654	111.730
Pinjaman	48.774	46.711	65.489	53.448
Laba	2.186	2.923	3.875	3.422

H. *Personalia* Bank PANIN Cabang Semarang

Bank PANIN Cabang Semarang memiliki karyawan sebanyak 149 orang ditambah 48 orang tenaga honorer. Dari jumlah tersebut 39 % di antaranya (59 orang) merupakan lulusan S1. Dari angka lulusan S1 tercermin upaya cabang untuk memperkuat pengembangan Sumber Daya Manusia. Hal ini sangat penting untuk menjaga keseimbangan dan kesinambungan perusahaan dalam menghadapi era globalisasi. Untuk lebih memperkuat Sumber Daya Manusia,

saat ini Cabang Semarang memiliki 8 orang karyawan lulusan *Officer Development Program* (ODP), dan 8 orang lulusan *Progressive Officer Program* (POP). Di samping itu Cabang Semarang juga pernah memiliki 3 orang lulusan *Branch Management Program* (BMP), dimana 2 orang alumninya telah menjadi Pemimpin Cabang dan Kabag Kredit Bank PANIN cabang Solo.

Setiap tahun Cabang Semarang mengadakan *inhouse training*, khususnya bagi karyawan baru untuk meningkatkan pengetahuannya perbankan. Selain itu, Cabang Semarang juga mengajak para karyawannya untuk selalu berolah raga, di antaranya senam dan bulu tangkis setiap minggu secara rutin.

Puncak dari kegiatan karyawan Cabang Semarang adalah pada saat peringatan HUT Bank PANIN, yaitu gerak jalan sehat bersama atau rekreasi keluar kota, makan bersama dan di akhiri dengan pembagian hadiah (undian) bagi seluruh karyawan dengan hadiah utama televisi, lemari es dan sebagainya.

Pada peringatan HUT ke-25 yang lalu, Cabang Semarang juga memberikan penghargaan kepada karyawan yang telah berkarya lebih dari 15 tahun sebanyak 29 orang dan 20 tahun lebih sebanyak 21 orang, termasuk Ibu Dewi Susanti yang telah mengabdikan pada perusahaan selama 22 tahun.

Dalam menghadapi tahun 1997 yang penuh tantangan dan persaingan yang semakin tajam, Ibu Dewi Susanti menyatakan tetap optimis Bank PANIN dapat lebih berkembang berkat kerjasama yang harmonis dari semua karyawan.

I. Produk Perbankan

Berbeda dengan industri manufaktur yang menghasilkan barang-barang misalnya Mobil, TV, Radio di mana semuanya itu adalah *tangible* produk yaitu barang yang dapat dilihat dan diraba, maka produk bank sangat berbeda di mana yang dihasilkan adalah pelayanan atau *service*.

Industri yang menghasilkan barang selalu menghasilkan pendapatan, sebaliknya bagi bank, produk yang dihasilkan bahkan menimbulkan biaya seperti Giro, Deposito, Tabungan, dan sebagainya. Nasabah yang membeli suatu produk tersebut bukan berdasarkan dari harga produk yang dijual tetapi membeli kepuasan dari produk tersebut. Kepuasan tersebut berupa kerahasiaan, keamanan, kebanggaan atau kemudahan / kesenangan yang dapat diperoleh dari membeli produk tersebut. Jadi nasabah membuka rekening Giro bukan berarti hanya ingin membeli Buku *Cheque* / Bilyet Giro melainkan ingin mendapatkan kepuasan atas pelayanan yang diberikan bank untuk kelancaran bisnisnya.

Produk perbankan dibagi dalam 2 golongan antara lain menurut nasabah dan menurut yang sudah ada dan yang baru, yaitu :

1. Berdasarkan nasabah / pemakai :

a. *Retail Banking Product*

Produk ini ditujukan langsung kepada *end user (ultimate customer)* biasanya untuk dipakai langsung (Tabungan, Giro, KPR, KKB).

b. *Commercial Banking Product*

Produk tersebut ditujukan untuk *corporate* artinya produk ini masih diolah atau digunakan untuk menghasilkan produk lebih lanjut bagi nasabah (PRK, *Commercial Paper*, Sindikasi).

2. Berdasarkan produk yang ada

a. *Existing Product*

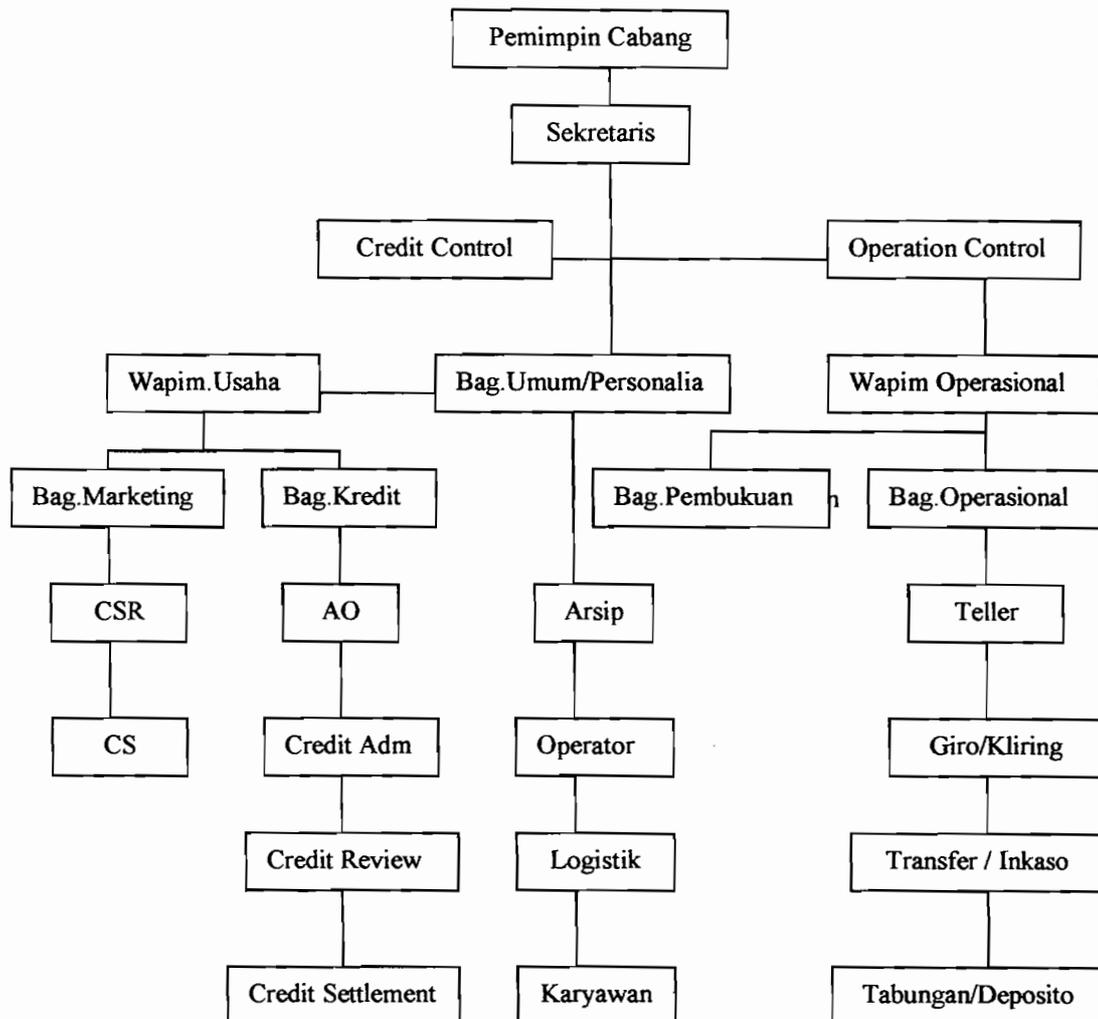
Adalah produk-produk perbankan yang sudah lazim seperti Giro, Deposito, Tabungan, Kartu Kredit, Kredit Modal Kerja, KPR, KUK, *Transfer*, *Collection*, Ekspor/Impor, Anjak Piutang, Sewa Guna Usaha.

b. *New Product*

Membuat produk baru bagi suatu bank bukan persoalan yang mudah seperti layaknya perusahaan industri yang menghasilkan barang. Seringkali produk baru yang diluncurkan tidak berhasil dengan baik.

J. Struktur Organisasi Bank PANIN Cabang Semarang

Struktur organisasi Bank PANIN Cabang Semarang secara umum tidak berbeda jauh dengan struktur organisasi perbankan lainnya.



Gambar - 1 : Struktur Organisasi Bank PANIN Cabang Semarang

BAB V

DESKRIPSI DATA DAN PEMBAHASAN

A. Narasi Proses Pemberian Kredit

Narasi proses pemberian kredit yang ada di Bank PANIN, adalah :

1. Bagian Kredit dan Marketing memperoleh Aplikasi Permohonan Kredit (APK) dan proposal dari calon debitur beserta data / dokumen pelengkap.
 - a. Bagian Kredit dan Marketing mereview APK dan proposal tersebut kemudian membuat Pemeriksaan Pembatasan Kredit (PPK) yang ditujukan kepada Kontrol Eksposur. Dokumen legalitas dikirim kepada Bagian Hukum. Untuk calon debitur *Corporate Banking* dan *Investment Banking* dokumen legalitasnya dikirim kepada Biro Hukum yang berkedudukan di Kantor Pusat.
 - b. Bagian Kredit dan Marketing membuat Permohonan Bank *Checking* (PBC) kepada Bagian Administrasi dan Informasi.
 - c. Untuk calon debitur *Back to Back* proses (a) dan (b) dapat dilewati.
2. Bagian Kredit dan Marketing menyusun Memorandum Rekomendasi Kredit (MRK) dengan mengacu pada :

a. Dokumen Legalitas :

Calon debitur Badan Hukum :

Foto Copy dari : Akte Pendirian beserta perubahan-perubahannya, NPWP, SIUP, TDP, KTP Pengurus, Pemegang saham dan Pemilik Jaminan.

Calon debitur Perorangan :

Foto Copy NPWP, Kartu Keluarga, KTP (suami dan isteri) dan Pemilik Jaminan.

b. Foto Copy Dokumen Jaminan

c. Dokumen hasil review BPK dan Laporan Keuangan calon debitur.

3. MRK diajukan kepada Bagian Pemutus Kredit (Pemimpin Cabang, Komite Kredit Cabang, Direksi / Komite Kredit Tingkat Pusat) sesuai batas wewenang yang telah ditetapkan. MRK yang telah disetujui oleh Komite Kredit Cabang harus diperiksa eksposurnya, jika di atas Batas Wewenang Pemberian Kredit (BWPK) Cabang harus diajukan ke Kantor Pusat untuk direview oleh Reviewer dan mendapatkan persetujuan dari Direksi.
4. Bila MRK ditolak oleh Pemutus Kredit, Bagian Kredit dan Marketing harus memberitahukan calon debitur mengenai penolakan tersebut. Jika MRK disetujui, Bagian Kredit dan Marketing membuat *Offering Letter* kepada calon debitur.
5. Jika *Offering Letter* disetujui oleh calon debitur, maka Bagian Kredit dan Marketing menyerahkan seluruh berkas MRK dan asli dokumen jaminan

kepada Bagian Hukum atau Biro Hukum untuk melaksanakan pengikatan kredit dan pengikatan jaminan.

6. Bagian Hukum / Biro Hukum memeriksa kembali kelengkapan dokumen dan persyaratan untuk pengikatan kredit dan pengikatan jaminan.
7. Jika dokumen dan persyaratan lengkap, maka Bagian Hukum / Biro Hukum akan menghubungi Bagian Kredit dan Marketing untuk segera menentukan jadwal Pengikatan kredit dan Pengikatan Jaminan.
8. Jika dokumen dan persyaratan tidak lengkap, Bagian Kredit dan Marketing menghubungi calon debitur agar dilengkapi atau mengajukan surat *Waiver* kepada Pemutus Kredit. Jika *Waiver* disetujui, Pengikatan Kredit dan Pengikatan Jaminan dilakukan.
9. Pengikatan Kredit dan Pengikatan Jaminan dihadiri oleh calon debitur dan pihak Bank (Bagian Hukum/Biro Hukum), bagian Kredit dan Marketing dan Notaris yang ditunjuk oleh pihak bank (bila pengikatan secara Notariil).
10. Bagian Hukum / Biro Hukum akan membuat *Legal Closing Memo* yang dilampiri dokumen asli hasil Pengikatan Kredit dan Pengikatan Jaminan sebagai syarat menerbitkan Memorandum Penyediaan Fasilitas (MPF) oleh bagian Kontrol Eksposur.
11. Jika *Legal Closing Memo* dan dokumen asli hasil Pengikatan Kredit dan Pengikatan Jaminan sesuai dengan MRK, MPF diterbitkan. Jika tidak dikembalikan ke Bagian Hukum / Biro Hukum untuk dilengkapi / diperbaiki dan dikonfirmasi ke Bagian Kredit dan Marketing agar dilengkapi atau

mengajukan *Waiver* kepada Pemutus Kredit. Bila *Waiver* disetujui maka MPF diterbitkan.

12. MPF dibuat oleh Bagian Kontrol Eksposur dengan persetujuan Bagian Hukum. Untuk Debitur *Corporate Banking* dan *Investment Banking* MPF-nya harus mendapat persetujuan dari Biro Hukum dan Kepala Divisi Perkreditan, selanjutnya copy MPF didistribusikan ke Bagian Kredit dan Marketing dan bagian Administrasi dan Informasi, sedangkan aslinya ke Administrasi Pinjaman / Exim. Jika jaminannya Deposito, Bagian Hukum menginformasikan ke Bagian Deposito untuk dilakukan pemblokiran. Seluruh dokumen legalitas sepenuhnya menjadi tanggung jawab Bagian Hukum.
13. Bagian Kredit dan Marketing menginformasikan penerbitan MPF tersebut ke debitur.
14. Debitur mengajukan permintaan pencairan kredit kepada Bagian Kredit dan Marketing, kecuali untuk fasilitas Pinjaman Rekening Koran.
15. Bagian Kredit dan Marketing membuat Memorandum Pembukuan Kredit (MPK) dan bersama dengan *Drawdown Request* dan surat Aksep dikirim ke Bagian Kontrol Eksposur. Jika jumlah dana yang harus didroping ekivalen Rp. 500.000.000 ke atas maka selambat-lambatnya sehari sebelum tanggal penarikan harus mengajukan Memo penyediaan dana ke bagian *Treasury*.

16. Bagian Kontrol Eksposur memeriksa MPK, Aksep, fasilitas kredit dan *drawdown conditions*. Jika memenuhi persyaratan *Counter Sign*, jika tidak dikembalikan ke bagian Kredit dan Marketing untuk dilengkapi atau mengajukan *Waiver* kepada Pemutus Kredit.
17. MPK yang telah disetujui dikirim ke Bagian Administrasi Pinjaman / Exim untuk dilaksanakan transaksi dan pembukuan rekening dan copy MPK diserahkan ke Bagian Administrasi dan informasi untuk file.

B. Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah

Berdasarkan data dan informasi yang diperoleh penulis, terungkap bahwa KPR yang dimiliki oleh Bank PANIN Cabang Semarang adalah KPR yang khusus diberikan kepada individu atau perorangan dan tidak diberikan kepada bentuk Badan Usaha. Di samping itu, berdasarkan teori yang ada, metode *Judgemental Credit Analysis* merupakan metode yang khusus digunakan untuk menganalisis calon debitur pada kredit perorangan. Sehingga penggunaan metode *Judgemental Credit Analysis* dalam mengevaluasi calon debitur KPR perorangan pada Bank PANIN Cabang Semarang memang sesuai.

Yang dimaksud dengan Kredit Pemilikan Rumah untuk perorangan pada Bank PANIN Cabang Semarang adalah kredit yang ditawarkan oleh bank yang bersangkutan di mana calon debitur telah melakukan pemilihan rumah yang akan dibeli, baik membeli rumah baru pada sektor pengembang ataupun bukan. Kegiatan ini terlepas dari bank yang akan memberikan kredit. Kemudian calon

debitur mengajukan permohonan Kredit Pemilikan Rumah atas rumah yang akan dibelinya. Dalam hal ini bank yang bersangkutan akan meneliti permohonan kredit calon debitur dengan melakukan peninjauan ke rumah yang akan dibeli si calon debitur baik dari segi finansial maupun hukumnya dan mengecek kebenaran harga jual rumah tersebut.

Selanjutnya apabila bank yang bersangkutan menyetujui permohonan KPR yang diajukan calon debitur, maka transaksi jual beli rumah tersebut akan dapat dilakukan oleh pihak perbankan dengan pihak penjual rumah tersebut / developer. Dimana pihak bank akan memberikan KPR sebesar 80% dari harga jualnya kepada debitur dan debitur harus mempunyai persediaan dana untuk menutup kekurangan sebesar 20 % untuk membeli rumah tersebut. Dana tersebut harus dimiliki debitur pada rek. koran / tabungan / depositonya. Sehingga apabila pihak penjual dan pembeli mempunyai rek. koran/tabungan/deposito di bank yang bersangkutan, maka bank tersebut hanya melakukan transaksi debit dan kredit terhadap pihak pembeli dan penjual.

Transaksi debit dan kredit oleh bank terhadap rekening pihak pembeli dan penjual akan lebih mempermudah proses transaksi. Namun apabila pihak pembeli atau debitur KPR menginginkan uang kasnya, maka urusan transaksi jual dan beli bukan menjadi tanggung jawab bank yang bersangkutan melainkan menjadi tanggung jawab debitur KPR. Selanjutnya setelah proses transaksi selesai, debitur KPR masih harus melakukan kewajibannya membayar angsuran pokok dan bunganya ke bank yang memberikan KPR sejumlah maksimal 80%

dari harga jual rumah yang akan dibeli. Jadi kegiatan mengangsur kredit bukan kegiatan yang dilakukan oleh pembeli dan penjual / developer, melainkan pembeli (debitur) dengan bank yang bersangkutan (kreditur).

Perlu diketahui pula bahwa analisis kredit perorangan dengan metode *Judgemental Credit Analysis* memfokuskan pada empat aspek penting, yakni : watak calon debitur, jaminan kredit, rencana penggunaan kredit dan sumber utama dana pembayaran kembali kredit. Pada KPR, rencana penggunaan kredit dan jaminan kredit sudah dapat diketahui. Penggunaan kredit adalah untuk membeli rumah dan jaminan dari kredit adalah rumah juga. Oleh karenanya prosedur KPR dengan menggunakan metode *Judgemental Credit Analysis* ini lebih sederhana.

Langkah-langkah pengajuan KPR Bank PANIN Cabang Semarang adalah :

1. Calon debitur mengisi formulir Permohonan Kredit dan ditujukan kepada *Account Officer*, di dalamnya berisi :
 - a. Nama lengkap dan nomor A/C
 - b. Tempat kedudukan / tinggal
 - c. Jenis usaha
 - d. Jumlah kredit yang diminta
 - e. Jangka waktu kredit
 - f. Jaminan yang disediakan
 - g. Rencana penggunaan kredit
 - h. Keterangan-keterangan lain (daftar pengeluaran tetap tiap bulan)

2. Calon debitur melengkapi formulir Permohonan Kredit dengan Dokumen- dokumen sebagai berikut :
 - a. Copy KTP Pemohon
 - b. Copy KTP Suami / Isteri
 - c. Copy Kartu Keluarga
 - d. Copy Surat Nikah
 - e. Copy Slip / Lampiran Gaji terakhir
 - f. Surat Keterangan dari Perusahaan
 - g. Copy Rekening Koran / Tabungan / Deposito
 - h. Surat Keterangan Ganti Nama (bila ada)
 - i. Akte Kelahiran Pemohon dan Isteri
 - j. Untuk wiraswastawan dilengkapi dengan :
 - 1). Copy SIUP
 - 2). Copy NPWP
 - 3). Copy Neraca dan R/L periode terakhir
3. Selain kelengkapan dokumen yang harus dipenuhi, masih terdapat beberapa ketentuan umum KPR :
 - a. Prioritas untuk nasabah bank
 - b. Maksimum plafon 80 % harga beli atau biaya perbaikan , dengan maksimum :



- 1). Rp. 500.000.000 untuk pembelian rumah baru / bekas.
 - 2). Rp. 30.000.000 untuk perbaikan rumah.
- c. Rumah tersebut harus terletak di wilayah kerja cabang-cabang bank, bersertifikat, dan ada bukti pembayaran PBB.
- d. Penerima kredit KPR harus warganegara Indonesia, yang sudah dewasa, berpenghasilan cukup, dan mempunyai rekening giro / tabungan di Bank PANIN Cabang Semarang
- e. Jangka waktu :
- 1). Maksimum 8 tahun untuk perbaikan rumah.
 - 2). Maksimum 15 tahun untuk pembelian rumah baru / bekas.
- f. Tarif bunga : 17,0 % - 18,0 % per tahun menurun. (dapat berubah)
- g. Provisi : 0,1 % - 1 % dari maksimum kredit yang dipungut.
- i. Uang muka minimum 10%

Setelah calon debitur memenuhi dan melengkapi persyaratan yang ditentukan, kemudian data yang diperoleh *Account Officer* diberikan kepada bagian *Credit Review* untuk dilakukan penganalisisan. Kegiatan ini dimulai dengan melakukan analisis terhadap :

1. Jaminan yang disediakan dengan meninjau rumah yang akan dibeli.

Dalam peninjauan ke lokasi, akan dicek mengenai keabsahan sertifikat rumah. Apakah sertifikat rumah tersebut sudah pecah atau masih induk (Developer). Pengecekan terhadap sertifikat rumah sangat penting karena banyak Developer perumahan yang masih memiliki sertifikat induk atas

belum di bagi-bagi per kapling tanah yang akan didirikan rumah. Di samping itu juga dilakukan pengecekan terhadap legalitas / ijin Badan Usaha yang dimiliki (Developer), serta mengkonfirmasi harga penjualan rumah yang dijadikan jaminan.

2. Analisis terhadap Watak calon debitur.

Kesan tentang watak calon debitur dapat diperoleh dengan jalan mengevaluasi data pribadi mereka termasuk tingkah laku, riwayat hidup, pekerjaan, tempat tinggal, serta keadaan di sekitarnya.

Masa kerja pada setiap pekerjaan serta jabatan yang pernah dipangku perlu dipelajari. Hal ini diperlukan untuk mendapat gambaran besarnya kepercayaan yang pernah diberikan oleh pihak ketiga. Seseorang yang tidak dapat dipercaya kejujurannya tidak akan dapat bertahan lama pada pekerjaan tetap, apalagi mendapat jabatan yang baik.

Sedangkan tempat tinggal dapat memberikan kesan tentang watak seseorang. Yaitu bahwa setiap orang akan berusaha untuk bertempat tinggal di suatu daerah dengan penghuni yang kurang lebih sepadan dengan mereka.

Riwayat hidup seseorang dapat diketahui dari beberapa lampiran persyaratan yang harus dipenuhi saat pengajuan permohonan, (lihat hal.74) siapakah keluarganya, apakah orang yang mampu dan mempunyai reputasi tinggi atau tidak. Tingkah laku calon debitur dapat pula dianalisis. Namun analisis ini lebih menitikberatkan pada keahlian analisis kredit dan lebih tergantung dari kemampuan dan pengalaman yang dimiliki analisis kredit

tergantung dari kemampuan dan pengalaman yang dimiliki analis kredit serta sifatnya sangat kualitatif sekali. Tingkah laku calon debitur misalnya : cara calon debitur berjalan, pakaiannya, cara berbicara, dan sebagainya.

Analisis calon debitur ini juga dapat dilihat dengan konfirmasi ke Bank Indonesia, apakah si calon debitur termasuk dalam *Black List* (daftar hitam) perbankan atau apakah si calon debitur memiliki kredit lain di bank lainnya (melalui NPWP). Hal ini perlu untuk mencegah adanya ketidaksiapan dan ketidakmampuan calon debitur apabila nantinya telah menerima kreditnya dan menjaga kelangsungan hidup perkreditan dalam Bank PANIN Cabang Semarang.

3. Sumber Utama Dana Pembayaran Kembali Kredit

Sumber utama dana pembayaran kembali kredit adalah penghasilan tetap calon debitur. Agar dapat memperoleh gambaran tentang stabilitas penerimaan penghasilan, perlu diketahui pula apakah organisasi atau perusahaan tempat calon debitur bekerja dapat diandalkan kelangsungan hidupnya, minimal sampai jangka waktu kredit usai.

Kemampuan calon debitur mencicil kredit yang dipinjam, dapat diukur dengan jalan membandingkan jumlah penghasilan tetap mereka dengan jumlah kewajiban keuangan tiap bulan. Untuk itu selain beberapa dokumen yang tersebut diatas, calon debitur juga diminta untuk membuat daftar pengeluaran tetap per bulannya.

Yang termasuk dalam pengeluaran tetap tiap bulan adalah biaya rumah tangga, cicilan pinjaman yang sudah ada, serta cicilan kredit baru yang akan diberikan bank. Sedangkan pendapatan tetap berupa gaji atau upah yang diterima setiap bulan dikurangi pajak pendapatan, dengan catatan bahwa pendapatan bulanan harus lebih besar dari pengeluaran tetap paling sedikit satu setengah kali lebih besar.

4. Tujuan Penggunaan Kredit

Tujuan penggunaan kredit ini adalah untuk memperoleh rumah baru, rumah lama, atau perbaikan rumah. Untuk itu umumnya pihak perbankan yang melakukan transaksi jual beli sehingga tidak terjadi adanya penyalahgunaan penggunaan kredit yang diberikan.

Setelah melalui beberapa tahap penganalisisan, bagian *Credit Review* menyerahkan ke *Credit Administrator* untuk membuat pelaporan yang akan diajukan ke *Credit Committee*. *Credit Committee* akan meneliti pelaporan yang dibuat *Credit Administrator* dan kemudian mengambil keputusan. *Credit Committee* terdiri dari Kepala Kantor Cabang, Kepala Bagian Kredit, dan Dewan Direksi Kantor Pusat (bila jumlah kredit yang diminta sangat besar). Apabila disetujui, maka untuk kedua kalinya dilakukan pengecekan kembali terhadap keaslian surat-surat atau dokumen calon debitur ke Bagian Hukum. Bagian Hukum menyerahkan dokumen tersebut ke Notaris untuk dilakukan pengecekan sertifikat. Apabila terdapat permasalahan, maka akan dilakukan pemberitahuan penolakan KPR calon debitur oleh *Credit Administrator*.

Namun apabila tidak terdapat permasalahan, maka *Credit Administrator* akan segera merealisasikan fasilitas KPR calon debitur. Selanjutnya debitur KPR akan segera memenuhi kewajibannya tiap bulan sampai selesai:

C. Kriteria Kolektibilitas Kredit Pemilikan Rumah

Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia No. 26 / 4 / BPPP tanggal 29 Mei 1993, pihak Bank PANIN Cabang Semarang melakukan penyesuaian terhadap Kriteria Kolektibilitas Kredit dengan dikeluarkannya Surat Direksi No. 048 / DIR / SCC / 96, yang berisi :

1. Kredit Dengan Jadwal Angsuran (Non KPR)

a. Kolektibilitas : LANCAR

- 1). Tidak terdapat tunggakan Angsuran Pokok dan / Bunga dan / Cerukan karena penarikan atau
- 2). Terdapat tunggakan Angsuran Pokok :
 - (a). belum melampaui 1 (satu) bulan untuk kredit yang angsurannya kurang dari 1 (satu) bulan.
 - (b). belum melampaui 3 (tiga) bulan untuk kredit yang angsurannya 1,2,3 bulan.
 - (c). belum melampaui 6 (enam) bulan untuk kredit yang angsurannya 4 (empat) bulanan atau lebih.

- 3). Terdapat tunggakan Bunga :
 - (a). belum melampaui 1 (satu) bulan untuk kredit yang angsurannya kurang dari 1 (satu) bulan.
 - (b). belum melampaui 3 (tiga) bulan untuk kredit yang angsurannya lebih dari 1 (satu) bulan.
 - 4). Terdapat Cerukan karena penarikan, tapi belum melampaui 15 (lima belas) hari kerja.
- b. Kolektibilitas : KURANG LANCAR
- 1). Terdapat tunggakan Angsuran Pokok :
 - (a). melampaui 1 (satu) bulan, tetapi belum melampaui 2 (dua) bulan untuk kredit yang angsurannya kurang dari 1 (satu) bulan.
 - (b). melampaui 3 (tiga) bulan, tetapi belum melampaui 6 (enam) bulan untuk kredit yang angsurannya 1,2,3 bulan.
 - (c). melampaui 6 (enam) bulan, tetapi belum melampaui 12 (dua belas) bulan untuk kredit yang angsurannya 6 (enam) bulanan atau lebih.
 - 2). Terdapat tunggakan Bunga :
 - (a). melampaui 1 (satu) bulan, tetapi belum melampaui 3 (tiga) bulan untuk kredit yang angsurannya kurang dari 1 (satu) bulan.
 - (b). melampaui 3 (tiga) bulan, tetapi belum melampaui 6 (enam) bulan untuk kredit yang angsurannya lebih dari 1 (satu) bulan.

- 3). Terdapat Cerukan karena penarikan melampaui 15 (lima belas) hari kerja, tetapi belum melampaui 30 (tiga puluh) hari kerja.
 - c. Kolektibilitas : DIRAGUKAN (lihat butir 6 hal 83)
 - d. Kolektibilitas : MACET (lihat butir 6 hal 83)
2. Kredit Dengan Jadwal Angsuran KPR
- a. Kolektibilitas : LANCAR
 - 1). Tidak terdapat tunggakan Angsuran Pokok atau
 - 2). Terdapat tunggakan Angsuran Pokok tetapi belum melampaui 6 (enam) bulan.
 - b. Kolektibilitas : KURANG LANCAR
 - 1). Terdapat tunggakan Angsuran Pokok melampaui 6 (enam) bulan tetapi belum melampaui 9 (sembilan) bulan.
 - c. Kolektibilitas : DIRAGUKAN (lihat butir 6 hal 83)
 - d. Kolektibilitas : MACET (lihat butir 6 hal 83)
3. Kredit Tanpa Jadwal Angsuran atau PRK
- a. Kolektibilitas : LANCAR
 - 1). Kredit belum jatuh waktu dan tidak terdapat tunggakan bunga atau
 - 2). Kredit belum jatuh waktu dan terdapat tunggakan bunga tetapi belum melampaui 3 (tiga) bulan atau
 - 3). Kredit telah jatuh waktu dan telah dilakukan analisis untuk perpanjangannya tetapi karena kesulitan teknis belum dapat diperpanjang.

4). Terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya belum melampaui 15 (lima belas) hari kerja.

b. Kolektibilitas : KURANG LANCAR

1). Kredit belum jatuh waktu dan terdapat tunggakan bunga yang melampaui 3 (tiga) bulan tetapi belum melampaui 6 (enam) bulan atau terdapat penambahan *plafond* atau kredit baru yang dimaksudkan untuk melunasi tunggakan bunga atau

2). Kredit telah jatuh waktu dan belum dibayar tetapi belum melampaui 3 (tiga) bulan atau

3). Terdapat cerukan karena penarikan jangka waktunya telah melampaui 15 (lima belas) hari kerja tetapi belum melampaui 30 (tiga puluh) hari kerja.

c. Kolektibilitas : DIRAGUKAN (lihat butir 6 hal 83)

d. Kolektibilitas : MACET (lihat butir 6 hal 83)

4. Cerukan Giro

Kolektibilitas : LANCAR

Selama belum melampaui 15 (lima belas) hari kerja masih digolongkan LANCAR.

5. Kredit Yang Diselamatkan

Kolektibilitas : KURANG LANCAR

a. Terdapat tunggakan tetapi masih memenuhi kriteria-kriteria kredit seperti tersebut dalam butir 1.b dan 3.b atau

- b. Terdapat cerukan karena penarikan melampaui 15 (lima belas) hari kerja, tetapi belum melampaui 30 (tiga puluh) hari kerja.

Catatan :

Untuk kredit yang diselamatkan, walaupun kredit tersebut pada saat penyelamatan masih dapat memenuhi kolektibilitas LANCAR, dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak penyelamatan kolektibilitas kredit tersebut setinggi-tingginya tergolong KURANG LANCAR.

6. Berlaku Untuk Semua Jenis Kredit

a. Kolektibilitas : DIRAGUKAN

Kredit digolongkan DIRAGUKAN apabila tidak memenuhi kriteria LANCAR dan KURANG LANCAR, tetapi berdasarkan penilaian dipandang :

- 1). Kredit masih dapat diselamatkan dengan kondisi nilai jaminan minimal 75 % dari hutang debitur termasuk bunganya atau
- 2). Kredit tidak dapat diselamatkan tetapi jaminan minimal 100 % dari hutang debitur.

b. Kolektibilitas : MACET

Kredit dapat digolongkan MACET apabila :

- 1). Tidak memenuhi kriteria LANCAR, KURANG LANCAR dan DIRAGUKAN atau

- 2). Memenuhi kriteria DIRAGUKAN tetapi dalam jangka waktu 21 (dua puluh satu) bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan pinjaman.
- 3). Penyelesaian kredit telah diserahkan ke Pengadilan Negeri atau telah diajukan ganti rugi ke perusahaan asuransi kredit.

7. Kesimpulan

Walaupun kredit memenuhi kriteria LANCAR, KURANG LANCAR, dan DIRAGUKAN seperti tersebut diatas, apabila menurut penilaian atas usaha debitur diperkirakan tidak mampu untuk mengembalikan sebagian atau seluruh kewajibannya, maka kredit tersebut dapat digolongkan pada kolektibilitas yang lebih rendah.

D. Populasi Debitur Kredit Pemilikan Rumah

Tabel - 10

Debitur KPR Bank PANIN Cabang Semarang

Tahun 1987 hingga 1997

Debitur	Max. Kredit	Jk Waktu Kredit	Tanggal Akad Kredit	Bunga Per Th	Provisi
A	Rp.500.000.000	10 th	18-06-1996 s/d 18-06-2006	20,5%	1%/10 th
B	Rp.500.000.000	10 th	30-06-1997 s/d 30-06-2007	19%	1%/10 th
C	Rp. 32.000.000	8 th	11-09-1990 s/d 11-09-1998	21%	1%/10 th
D	Rp. 40.000.000	5 th	20-05-1996 s/d 20-05-2001	22%	1%/1 th
E	Rp. 15.000.000	5 th	01-06-1995 s/d 01-06-2000	21%	1%/5 th
F	Rp.250.000.000	5 th	20-12-1996 s/d 20-12-2001	21%	3,5%/5 th
G	Rp. 10.000.000	5 th	14-09-1990 s/d 14-09-1995	21%	1%/1 th
H	Rp. 4.000.000	1 th	27-08-1990 s/d 27-08-1991	21%	1%/1 th
I	Rp. 6.000.000	5 th	02-12-1989 s/d 02-12-1994	21%	1%/1 th

Lanjutan Tabel – 10 : *Debitur KPR Bank PANIN Cabang Semarang**Tahun 1987 hingga 1997*

J	Rp. 12.500.000	8 th	20-09-1990 s/d 20-09-1998	21%	1%/1 th
K	Rp. 36.000.000	8 th	10-02-1990 s/d 10-02-1998	21%	1%/1 th
L	Rp. 35.000.000	5 th	28-12-1989 s/d 28-12-1994	21%	1%/1 th
M	Rp. 8.000.000	5 th	08-02-1990 s/d 08-02-1995	21%	1%/1 th
N	Rp. 7.000.000	5 th	01-12-1989 s/d 01-12-1994	21%	1%/1 th
O	Rp. 52.500.000	5 th	05-07-1988 s/d 05-07-1993	21%	1%/1 th
P	Rp. 6.300.000	5 th	01-10-1988 s/d 01-10-1993	21%	1%/1 th
Q	Rp. 10.000.000	8 th	03-08-1990 s/d 03-08-1998	21%	1%/1 th
R	Rp. 5.000.000	8 th	29-05-1990 s/d 29-05-1998	21%	1%/1 th
S	Rp. 10.000.000	8 th	13-07-1990 s/d 13-07-1998	21%	1%/1 th
T	Rp. 8.000.000	8 th	13-07-1990 s/d 13-07-1998	21%	1%/1 th
U	Rp. 10.000.000	5 th	14-04-1989 s/d 14-04-1994	21%	1%/1 th
V	Rp. 6.300.000	5 th	11-09-1987 s/d 11-09-1992	21%	1%/1 th
W	Rp. 2.000.000	5 th	25-06-1987 s/d 25-06-1992	21%	1%/1 th
X	Rp. 5.250.000	5 th	11-09-1987 s/d 11-09-1992	21%	1%/1 th
Y	Rp. 6.300.000	5 th	19-11-1987 s/d 19-11-1992	21%	1%/1 th
Z	Rp. 4.000.000	4 th	21-10-1993 s/d 21-10-1997	21%	3%/4 th
AA	Rp. 75.000.000	8 th	21-01-1997 s/d 21-01-2005	21%	2%/8 th

Keterangan : Seluruh permohonan kredit adalah permohonan baru dengan pembelian rumah baru sebanyak 9 debitur dan perbaikan rumah sebanyak 18 debitur

E. Analisis Data dan Pembahasan

Berdasarkan deskripsi data yang telah diperoleh oleh penulis dalam penelitian yang dilakukan pada Bank PANIN Cabang Semarang, berikut akan disajikan penganalisisan data, sebagai berikut :

1. Deskripsi data debitur KPR Bank PANIN Cabang Semarang.

Perolehan populasi data debitur berdasarkan Kartu Induk Debitur KPR Bank PANIN Cabang Semarang dari tahun 1987 sampai dengan 1997 adalah :

Tabel - 11

Data Populasi Debitur KPR Bank PANIN Cabang Semarang
Tahun 1987 hingga 1997

Debitur	Max. Kredit	Jk. Waktu Kredit	Tanggal Akad Kredit	Bunga Per Th	Provisi	Riwayat Perjalanan Kredit
A	Rp.500.000.000	10 th	18-06-1996 s/d 18-06-2006	20,5%	1%/10 th	Lancar
B	Rp.500.000.000	10 th	30-06-1997 s/d 30-06-2007	19%	1%/10 th	Lancar
C	Rp. 32.000.000	8 th	11-09-1990 s/d 11-09-1998	21%	1%/10 th	Lancar
D	Rp. 40.000.000	5 th	20-05-1996 s/d 20-05-2001	22%	1%/1 th	Lancar
E	Rp. 15.000.000	5 th	01-06-1995 s/d 01-06-2000	21%	1%/5 th	Lancar
F	Rp.250.000.000	5 th	20-12-1996 s/d 20-12-2001	21%	3,5%/5 th	Lancar
G	Rp. 10.000.000	5 th	14-09-1990 s/d 14-09-1995	21%	1%/1 th	Lunas/Lancar
H	Rp. 4.000.000	1 th	27-08-1990 s/d 27-08-1991	21%	1%/1 th	Lunas/Lancar
I	Rp. 6.000.000	5 th	02-12-1989 s/d 02-12-1994	21%	1%/1 th	Lunas/Lancar
J	Rp. 12.500.000	8 th	20-09-1990 s/d 20-09-1998	21%	1%/1 th	Lancar
K	Rp. 36.000.000	8 th	10-02-1990 s/d 10-02-1998	21%	1%/1 th	Lunas/Lancar
L	Rp. 35.000.000	5 th	28-12-1989 s/d 28-12-1994	21%	1%/1 th	Lunas/Lancar
M	Rp. 8.000.000	5 th	08-02-1990 s/d 08-02-1995	21%	1%/1 th	Lunas/Lancar
N	Rp. 7.000.000	5 th	01-12-1989 s/d 01-12-1994	21%	1%/1 th	Lunas/Lancar
O	Rp. 52.500.000	5 th	05-07-1988 s/d 05-07-1993	21%	1%/1 th	Lunas/Lancar
P	Rp. 6.300.000	5 th	01-10-1988 s/d 01-10-1993	21%	1%/1 th	Lunas/Lancar
Q	Rp. 10.000.000	8 th	03-08-1990 s/d 03-08-1998	21%	1%/1 th	Lancar
R	Rp. 5.000.000	8 th	29-05-1990 s/d 29-05-1998	21%	1%/1 th	Lancar
S	Rp. 10.000.000	8 th	13-07-1990 s/d 13-07-1998	21%	1%/1 th	Lancar
T	Rp. 8.000.000	8 th	13-07-1990 s/d 13-07-1998	21%	1%/1 th	Lancar
U	Rp. 10.000.000	5 th	14-04-1989 s/d 14-04-1994	21%	1%/1 th	Lunas/Lancar
V	Rp. 6.300.000	5 th	11-09-1987 s/d 11-09-1992	21%	1%/1 th	Lunas/Lancar
W	Rp. 2.000.000	5 th	25-06-1987 s/d 25-06-1992	21%	1%/1 th	Lunas/Lancar
X	Rp. 5.250.000	5 th	11-09-1987 s/d 11-09-1992	21%	1%/1 th	Lunas/Lancar
Y	Rp. 6.300.000	5 th	19-11-1987 s/d 19-11-1992	21%	1%/1 th	Lunas/Lancar
Z	Rp. 4.000.000	4 th	21-10-1993 s/d 21-10-1997	21%	3%/4 th	Lunas/Lancar
AA	Rp. 75.000.000	8 th	21-01-1997 s/d 21-01-2005	21%	2%/8 th	Diragukan

Data debitur KPR yang penulis peroleh adalah seluruh populasi debitur KPR Bank PANIN Cabang Semarang yang berjumlah 27 debitur KPR. Namun data dalam tiap-tiap Kartu Induk Debitur tidak seluruhnya dapat diperoleh. Khususnya riwayat perjalanan kredit yang merupakan data-data rahasia Bank PANIN Cabang Semarang dan komitmen Bank PANIN

Cabang Semarang untuk tidak membeberkan data debiturnya kepada pihak luar sesuai dengan Pasal 1 ayat 16, UU No.7 / 1992 yang berbunyi, “Rahasia bank adalah sesuatu yang berhubungan dengan keuangan dan hal-hal lain dari nasabah bank yang menurut kelaziman dunia perbankan wajib dirahasiakan”.

Di dalam riwayat perjalanan kredit tercantum aktivitas pembayaran pokok angsuran beserta bunganya setiap bulan. Aktivitas pembayaran pokok angsuran dan bunga ini sebenarnya merupakan salah satu data yang ingin diperoleh penulis untuk diteliti dan menggolongkan aktivitas tersebut ke dalam kriteria kolektibilitas kredit. Namun, penulis tidak dapat memperoleh data tersebut.

Untuk menggolongkan tiap debitur KPR ke dalam kriteria kolektibilitas, Bank PANIN Cabang Semarang telah melakukan penggolongan terhadap semua aktivitas debitur KPR, yakni seluruhnya dikategorikan LANCAR dan terdapat 1 (satu) debitur KPR yang DIRAGUKAN.

2. Menggolongkan tiap debitur KPR ke dalam kriteria kolektibilitas.

Penggolongan ini didasarkan pada kriteria kolektibilitas yang ditetapkan pada Bank PANIN Cabang Semarang berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia No. 26 / 4 / BPPP tanggal 29 Mei 1993 dan disesuaikan dengan kondisi perbankan dengan dikeluarkannya Surat Direksi No. 048 / DIR / SCC / 96 (lihat butir C Bab V).

Tabel – 12

Kriteria Kolektibilitas**Debitur KPR Bank PANIN Cabang Semarang**

Kriteria	Keterangan
LANCAR	Tidak terdapat Tunggakan angsuran pokok. <u>Atau</u> Terdapat tunggakan angsuran pokok tetapi belum melampaui (enam) 6 bulan.
KURANG LANCAR	Terdapat tunggakan angsuran pokok melampaui 6 (enam) bulan tetapi belum melampaui 9 (sembilan) bulan.
DIRAGUKAN	Kredit digolongkan DIRAGUKAN apabila tidak memenuhi Kriteria LANCAR dan KURANG LANCAR, tetapi berdasarkan penilaian dipandang : a. Kredit masih dapat diselamatkan dengan kondisi nilai jaminan minimal 75 % dari hutang debitur termasuk bunganya <u>atau</u> b. Kredit tidak dapat diselamatkan tetapi nilai jaminan minimal 100% dari hutang debitur
MACET	Kredit dapat digolongkan MACET apabila : a. Tidak memenuhi kriteria LANCAR, KURANG LANCAR, dan DIRAGUKAN <u>atau</u> b. Memenuhi kriteria DIRAGUKAN tetapi dalam jangka waktu 21 (dua puluh satu) bulan sejak digolongkan DIRAGUKAN belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan pinjaman. c. Penyelesaian kredit telah diserahkan ke Pengadilan Negeri atau telah diajukan ganti rugi ke perusahaan asuransi kredit.

Keterangan : Walaupun kredit memenuhi kriteria LANCAR, KURANG LANCAR, dan DIRAGUKAN seperti tersebut diatas, apabila menurut penilaian atas usaha debitur diperkirakan tidak mampu untuk mengembalikan sebagian atau seluruh

kewajibannya, maka kredit tersebut dapat digolongkan pada kolektibilitas yang lebih rendah.

Berdasarkan kriteria penggolongan kolektibilitas di atas, kemudian akan menggolongkan debitur ke dalam kriteria kolektibilitas. Penggolongan ini akan dilakukan berdasarkan riwayat perjalanan kredit yang telah diperoleh penulis (lihat butir 1 Analisis Data dan Pembahasan) Karena keterbatasan dalam perolehan data, penggolongan tiap debitur ke dalam kriteria kolektibilitas tidak dapat dilakukan namun telah diperoleh hasil dari penggolongan tiap debitur KPR ke dalam kriteria kolektibilitas. Hasil dari riwayat perjalanan kredit tiap debitur KPR hampir seluruhnya adalah LANCAR, dan ada 1 (satu) debitur yang tergolong DIRAGUKAN (lihat butir 1 Analisis Data dan Pembahasan). Untuk itu penulis akan menyajikan hasil dari penggolongan tiap debitur KPR ke dalam bentuk tabel di bawah ini :

Tabel – 13

***Penggolongan Debitur KPR Bank PANIN Cabang Semarang
Kedalam Kriteria Kolektibilitas***

Debitur	LANCAR	KURANG LANCAR	DIRAGUKAN	MACET
A	√	-	-	-
B	√	-	-	-
C	√	-	-	-
D	√	-	-	-
E	√	-	-	-
F	√	-	-	-
G	√	-	-	-

Lanjutan Tabel - 13 : *Penggolongan Debitur KPR Bank PANIN Cabang Semarang*
Kedalam Kriteria Kolektibilitas

H	√	-	-	-
I	√	-	-	-
J	√	-	-	-
K	√	-	-	-
L	√	-	-	-
M	√	-	-	-
N	√	-	-	-
O	√	-	-	-
P	√	-	-	-
Q	√	-	-	-
R	√	-	-	-
S	√	-	-	-
T	√	-	-	-
U	√	-	-	-
V	√	-	-	-
W	√	-	-	-
X	√	-	-	-
Y	√	-	-	-
Z	√	-	-	-
AA	-	-	√	-
Jumlah	26	-	1	-

3. Penentuan Efektifitas *Judgemental Credit Analysis* dalam prosedur KPR terhadap Penilaian tingkat Kolektibilitas KPR.

Berdasarkan penggolongan debitur KPR ke dalam kriteria kolektibilitas pada langkah ke-2 dalam Analisis Data dan Pembahasan, langkah berikutnya adalah menilai seberapa besar debitur KPR yang

dikategorikan LANCAR, KURANG LANCAR, DIRAGUKAN, dan MACET berdasarkan prosentase.

Tabel - 14

***Penentuan Penggolongan Debitur Kedalam Kriteria Kolektibilitas
Berdasarkan Prosentase***

Kolektibilitas	Jumlah debitur	Prosentase
LANCAR	26	96% ¹⁾
KURANG LANCAR	-	-
DIRAGUKAN	1	4% ²⁾
MACET	-	-
Total	27	100%

Keterangan :

1). $26/27 \times 100\% = 0,9629629 \approx 96\%$

2). $1/27 \times 100\% = 0,037037 \approx 4\%$

Dengan demikian untuk menentukan apakah *Judgemental Credit Analysis* dalam prosedur Kredit Pemilikan Rumah efektif atau tidak, yaitu dengan melihat besarnya prosentase debitur kredit bermasalah (KURANG LANCAR, MERAGUKAN, dan MACET) dan kredit LANCAR. Dengan syarat prosentase kredit bermasalah $\leq 5\%$ atau prosentase kredit LANCAR $\geq 95\%$ maka *Judgemental Credit Analysis* dalam prosedur Kredit Pemilikan Rumah Bank PANIN Cabang Semarang **Efektif**, namun jika, prosentase kredit bermasalah $> 5\%$ atau prosentase kredit LANCAR $< 95\%$ maka analisis *Judgemental Credit Analysis* dalam prosedur Kredit Pemilikan

Rumah Bank PANIN Cabang Semarang *tidak efektif*. Perhitungannya adalah :

$$\begin{array}{rcl} X2\% + X3\% + X4\% & = & M1 \\ X1\% & = & M2 \\ \hline \text{Total} & = & 100\% \end{array}$$

Dimana :

$X1\%$ = Prosentase kredit LANCAR

$X2\%$ = Prosentase kredit KURANG LANCAR

$X3\%$ = Prosentase kredit DIRAGUKAN

$X4\%$ = Prosentase kredit MACET

$M1$ = Prosentase kolektibilitas debitur KPR bermasalah

$M2 = X1\%$ = Prosentase kolektibilitas debitur LANCAR

Berdasarkan cara perhitungan diatas maka,

$$\begin{array}{rcl} 0\% + 4\% + 0\% & = & 4\% \\ 96\% & = & 96\% \\ \hline \text{Total} & = & 100\% \end{array}$$

Besarnya kredit bermasalah ($M1$) adalah 4 % dimana $M1 \leq 5\%$.

Besarnya kredit LANCAR ($M2$) adalah 96 % dimana $M2 \geq 95\%$ sehingga

besarnya $M1 \leq 5\%$ atau tidak $> 5\%$ dan besarnya $M2 \geq 95\%$ atau tidak $< 95\%$,

maka penerapan *Judgemental Credit Analysis* dalam prosedur KPR

terhadap tingkat kolektibilitas debitur KPR Bank PANIN Cabang Semarang *Efektif.*

Hasil tersebut menunjukkan bahwa sejak data-data informasi atau fakta-fakta calon debitur diperoleh, kemudian dilakukan penganalisan sampai dengan pengambilan keputusan untuk menerima atau menolak KPR yang diajukan telah dilaksanakan dengan baik dan teliti.

Proses tersebut merupakan gabungan antara analisis prosedur yang diterapkan yaitu *Judgemental Credit Analysis* dengan keahlian dan pengalaman analis kredit.

Dalam *Judgemental Credit Analysis* termuat proses atau cara bagaimana memproses permohonan KPR dan penganalisan data yang diperoleh. Penganalisan ini dilakukan oleh seorang analis kredit. Yang dimaksud analis kredit adalah staf perkreditan khususnya para pengambil keputusan yaitu Kepala Bagian Kredit, Kepala Kantor Cabang dan Direksi Kantor Pusat.

Analis kredit selain menerapkan *Judgemental Credit Analysis* dalam prosedur KPR, juga menganalisis berdasarkan keahlian dan pengalaman yang mereka miliki. Banyak dijumpai data dan informasi yang diberikan calon debitur sangat lengkap dan untuk itu memungkinkan untuk diterima permohonannya. Namun berdasarkan kemampuan dan pengalaman analis kredit dengan mendasarkan pada pertimbangan yang lain, maka pengajuan kredit tersebut ditolak.

Dalam kegiatan perkreditan, peranan seorang analis kredit sangat penting dalam usahanya menganalisis permohonan debitur KPR, di samping kesempurnaan proses perkreditan dari awal hingga akhir. Kelengkapan data, informasi dan kesempurnaan proses kredit akan menjadi tidak berarti jika analis kredit memutuskan untuk tidak menerima permohonan kredit.

Tingkat kolektibilitas debitur KPR pada Bank PANIN Cabang Semarang dari tahun 1987 sampai 1997 adalah sebesar 96 %. Besarnya prosentase ini menunjukkan betapa peran *Judgemental Credit Analysis* dan analis kredit sebagai pelaksana telah menunjukkan hasilnya. Penerapan *Judgemental Credit Analysis* dan analis kredit yang dimiliki Bank PANIN Cabang Semarang dapat tetap dipertahankan dan dilaksanakan.

BAB VI

P E N U T U P

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis data dan pembahasan *Judgemental Credit Analysis* terhadap penilaian tingkat kolektibilitas debitur KPR Bank PANIN Cabang Semarang, maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Debitur Kredit Pemilikan Rumah pada Bank PANIN Cabang Semarang yang dikelompokkan kredit LANCAR jumlahnya lebih besar dari kredit bermasalah (KURANG LANCAR, DIRAGUKAN, dan MACET). Hal ini dapat ditunjukkan dengan tingginya jumlah debitur KPR yang tergolong LANCAR sebanyak 26 debitur dari populasi debitur KPR sebanyak 27 debitur KPR dan 1 debitur KPR yang tergolong DIRAGUKAN. Prosentasenya, kredit LANCAR sebesar 96 %, kredit KURANG LANCAR sebesar 0 %, kredit DIRAGUKAN sebesar 4 % dan kredit MACET sebesar 0 %. Sehingga jumlah dari kredit bermasalah (KURANG LANCAR, DIRAGUKAN, dan MACET) hanya sebesar 4 %.
2. Penerapan *Judgemental Credit Analysis* telah tepat dan sesuai dengan kelancaran kolektibilitas debitur yang diharapkan. Hal ini ditunjukkan dengan tingginya jumlah kolektibilitas debitur KPR yang LANCAR melebihi tujuan yang diharapkan sebesar 95 %, yakni sebesar 96 %.
3. Penerapan *Judgemental Credit Analysis* terhadap tingkat kolektibilitas debitur KPR pada Bank PANIN Cabang Semarang **efektif**. Hal ini

ditunjukkan dengan kesesuaian antara tujuan yang ingin dicapai *Judgemental Credit Analysis* dengan hasil tingkat kolektibilitas debitur KPR, yaitu sebesar 96 % kredit LANCAR dan sebesar 4 % kredit yang bermasalah. Tingginya tingkat kolektibilitas debitur KPR yang LANCAR juga disebabkan oleh kemampuan dan pengalaman analis kredit dalam menganalisis calon debitur KPR, dipatuhinya standar persyaratan kredit oleh debitur, dan tingginya kesadaran atau watak debitur untuk mengangsur kredit.

B. Keterbatasan Penelitian

Kesimpulan di atas diambil berdasarkan analisis data dan pembahasan dengan asumsi bahwa data dan informasi tentang *Judgemental Credit Analysis* dalam prosedur KPR, kriteria penggolongan kolektibilitas debitur KPR, dan Kartu Induk Debitur KPR pada Bank PANIN Cabang Semarang merupakan data yang sesungguhnya terdapat pada Bank PANIN Cabang Semarang.

Selain hal tersebut, keterbatasan penelitian juga terdapat pada data-data yang diperoleh pada Kartu Induk Debitur. Yakni keterbatasan dalam kelengkapan informasi tentang riwayat perjalanan kredit debitur KPR dalam Kartu Induk Debitur dari tahun 1987 hingga 1997. Data riwayat perjalanan kredit debitur KPR tidak dapat penulis peroleh. Data tersebut diperlukan untuk menggolongkan debitur ke dalam salah satu kriteria kolektibilitas KPR. Namun pihak Bank PANIN Cabang Semarang telah menggolongkan tiap

debitur KPR ke dalam kriteria kolektibilitas KPR. Sehingga pengujiannya adalah dengan menilai jumlah kredit yang bermasalah dan kredit yang LANCAR dan diprosentasekan. Hasilnya menunjukkan bahwa *Judgemental Credit Analysis* dalam prosedur KPR Bank PANIN Cabang Semarang *efektif* dengan kredit bermasalah sebesar 4 % dan kredit LANCAR sebesar 96 %. Namun tidak tertutup kemungkinan bahwa hasil dari penelitian ini dapat menjadi tidak relevan dengan turunnya kondisi perekonomian saat ini yang mengakibatkan turunnya kegiatan perkreditan perbankan di Indonesia.

Keterbatasan data dalam penelitian ini dikarenakan pengungkapan riwayat perjalanan kredit kepada pihak luar oleh pihak Bank PANIN Cabang Semarang tidak dibenarkan dan melanggar komitmen bank terhadap kerahasiaan data debitur.

Oleh karena itu penulis tidak dapat mengungkapkan apabila terdapat manipulasi data dalam riwayat perjalanan kredit debitur KPR yang telah diperoleh dan hasil dari penelitian ini hanya terbatas pada data-data yang telah didapat saja.

C. Saran-saran

Dari hasil analisis data dan pembahasan serta beberapa kesimpulan diatas, penulis dapat memberikan beberapa saran untuk Bank PANIN Cabang Semarang sebagai berikut :

1. Jumlah debitur KPR Bank PANIN Cabang Semarang telah terdapat beberapa debitur yang telah melunasinya. Namun perlu terus dilakukan

pengawasan terhadap kelancaran pengembalian kredit untuk kredit yang masih belum lunas dan berjangka panjang. Apalagi kondisi perekonomian Indonesia pada awal tahun 1998 telah mengalami penurunan sangat drastis, sehingga dimungkinkan pengembalian pokok angsuran dan bunganya akan mengalami hambatan dan mungkin kreditnya akan MACET. Untuk itu pihak Bank PANIN harus dapat mengantisipasi hal ini demi kelangsungan penyelenggaraan kredit dan kelangsungan hidup bank.

2. Teknik analisis dengan *Judgemental Credit Analysis* tetap terus dipertahankan dan diusahakan untuk lebih berhati-hati dalam menganalisis permohonan kredit calon debitur, khususnya pada kondisi perekonomian saat ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Drs.Astiko, MM dan Drs.Sunardi, MBA, *Pengantar Manajemen Perkreditan* (1996), Penerbit : Andi Offset, Yogyakarta
- Muchdarsyah .S, *Manajemen Dana Bank* (1993) , Edisi II: Penerbit Bumi Aksara
- Paket Kebijakan Moneter 27 Oktober 1988 (Pakto 1988)*
- Ruddy Tri Santoso, *Mengenal Dunia Perbankan* (1994), Penerbit : Andi Offset, Yogyakarta.
- Ruddy Tri Santoso, *Kredit Usaha Perbankan* (1996), Penerbit : Andi Offset, Yogyakarta
- R.Tjiptoadinugroho, *Perbankan, (1977) : Masalah, Praktikum Tata Teknis; Penyajian Pengalaman* , Penerbit Pradnyaparamitha.
- Siswanto Sutojo, *Analisa Kredit Bank Umum “Konsep Teknis”* (1995).Penerbit Pustaka Binaman Pressindo.
- Surat Edaran Bank Indonesia No. 26 / 4 / BPPP, tanggal 29 Mei 1993.
- Thomas Suyatno; H.A Chalik Made Sukada, C.Tinon Yuniati Ananda, Djuhaepah T.Marala ; *Dasar–Dasar Perkreditan* (1992), Edisi III ; Penerbit P.T Gramedia, Jakarta.
- Undang Undang Pokok Perbankan No.7 / 1992*

LAMPIRAN



Lampiran - 1



PERMOHONAN KREDIT Kepada
P.T. BANK PAN INDONESIA Tbk.

1. Nama lengkap dan nomor A/C	
2. Tempat kedudukan / tinggal	K/ R/
3. Jenis Usaha	
4. Jumlah kredit yang diminta	Rp.
5. Jangka waktu kredit	
6. Jaminan yang disediakan	
7. Rencana penggunaan kredit	
8. Keterangan - keterangan lain	

Demikianlah surat permohonan ini kami isi dengan sebenar - benarnya.

Pemohon ,

(_____)

RUANGAN UNTUK BANK :

1. Rekening dibuka tanggal :
2. Taksiran harga - jaminan :
3. Jaminan diperiksa oleh :
4. MAKSIMUM KREDIT :
5. Bunga :
6. Pendapat pimpinan cabang :

DISETUJUI :

Lampiran – 2

PANIN Bank

DOCUMENTATION

Nama Nasabah :
Fasilitas Kredit : KPR PANIN Bank
Cabang :

No.	Macam-macam Dokumen	Ya	Tidak	Tidak Perlu	Keterangan
-----	---------------------	----	-------	-------------	------------

PERORANGAN / KONSUMSI

1. Copy KTP Pemohon (yang berlaku)
2. Copy KTP Suami / Isteri*)
3. Copy Kartu Keluarga
4. Copy Surat Nikah
5. Copy Slip / Lampiran Gaji Terakhir
6. Surat Keterangan dari Perusahaan
7. Copy Rek.Koran / Tabungan / Deposito
8. Surat Keterangan Ganti Nama (SKBRI)
9. Akte Kelahiran Pemohon dan Isteri
10. NPWP Perusahaan
Untuk Wiraswastawan dilengkapi dengan
 - Copy SIUP
 - Copy NPWP
 - Copy Neraca dan R/L periode terakhir

BADAN USAHA

1. Copy Akte pendirian dan perubahannya
2. Copy KTP Pengurus yang berlaku
3. Copy SIUP
4. Copy NPWP
5. Copy TDP
6. Copy Neraca dan R/L periode terakhir
7. Copy Rekening koran 3 bulan terakhir

*) Coret yang tidak perlu

Diterima Oleh :
Tanggal :

Catatan :

Lampiran – 3

LAMPIRAN

Surat Direksi No.048/DIR/SCC/96

1. Kredit Dengan Jadwal Angsuran (Non KPR)
 - a. Kolektibilitas : LANCAR
 - 1). Tidak terdapat tunggakan Angsuran Pokok dan / Bunga dan / Cerukan karena penarikan atau
 - 2). Terdapat tunggakan Angsuran Pokok :
 - (a). belum melampaui 1 (satu) bulan untuk kredit yang angsurannya kurang dari 1 (satu) bulan.
 - (b). belum melampaui 3 (tiga) bulan untuk kredit yang angsurannya 1,2,3 bulan.
 - (c). belum melampaui 6 (enam) bulan untuk kredit yang angsurannya 4 (empat) bulanan atau lebih.
 - 3). Terdapat tunggakan Bunga :
 - (a). belum melampaui 1 (satu) bulan untuk kredit yang angsurannya kurang dari 1 (satu) bulan.
 - (b). belum melampaui 3 (tiga) bulan untuk kredit yang angsurannya lebih dari 1 (satu) bulan.
 - 4). Terdapat Cerukan karena penarikan, tapi belum melampaui 15 (lima belas) hari kerja.
 - b. Kolektibilitas : KURANG LANCAR
 - 1). Terdapat tunggakan Angsuran Pokok :
 - (a). melampaui 1 (satu) bulan, tetapi belum melampaui 2 (dua) bulan untuk kredit yang angsurannya kurang dari 1 (satu) bulan.
 - (b). melampaui 3 (tiga) bulan, tetapi belum melampaui 6 (enam) bulan untuk kredit yang angsurannya 1,2,3 bulan.
 - (c). melampaui 6 (enam) bulan, tetapi belum melampaui 12 (dua belas) bulan untuk kredit yang angsurannya 6 (enam) bulanan atau lebih.
 - 2). Terdapat tunggakan Bunga :
 - (a). melampaui 1 (satu) bulan, tetapi belum melampaui 3 (tiga) bulan untuk kredit yang angsurannya kurang dari 1 (satu) bulan.
 - (b). melampaui 3 (tiga) bulan, tetapi belum melampaui 6 (enam) bulan untuk kredit yang angsurannya lebih dari 1 (satu) bulan.
 - 3). Terdapat Cerukan karena penarikan melampaui 15 (lima belas) hari kerja, tetapi belum melampaui 30 (tiga puluh) hari kerja.
 - c. Kolektibilitas : DIRAGUKAN (lihat hal 103-104)
 - d. Kolektibilitas : MACET (lihat hal 104)
2. Kredit Dengan Jadwal Angsuran KPR
 - a. Kolektibilitas : LANCAR
 - 1). Tidak terdapat tunggakan Angsuran Pokok atau
 - 2). Terdapat tunggakan Angsuran Pokok tetapi belum melampaui 6 (enam) bulan.

- b. Kolektibilitas : KURANG LANCAR
 - 1). Terdapat **tunggakan** Angsuran Pokok melampaui 6 (enam) bulan tetapi belum melampaui 9 (sembilan) bulan.
 - c. Kolektibilitas : DIRAGUKAN (lihat hal 103-104)
 - d. Kolektibilitas : MACET (lihat hal 104)
3. Kredit Tanpa Jadwal Angsuran atau PRK
- a. Kolektibilitas : LANCAR
 - 1). Kredit belum jatuh waktu dan tidak terdapat **tunggakan bunga** atau
 - 2). Kredit belum jatuh waktu dan terdapat **tunggakan bunga** tetapi belum melampaui 3 (tiga) bulan atau
 - 3). Kredit telah jatuh waktu dan telah dilakukan analisis untuk perpanjangannya tetapi karena kesulitan teknis belum dapat diperpanjang.
 - 4). Terdapat **cerukan** karena penarikan tetapi jangka waktunya belum melampaui 15 (lima belas) hari kerja.
 - b. Kolektibilitas : KURANG LANCAR
 - 1). Kredit belum jatuh waktu dan terdapat **tunggakan bunga** yang melampaui 3 (tiga) bulan tetapi belum melampaui 6 (enam) bulan atau terdapat penambahan *plafond* atau kredit baru yang dimaksudkan untuk melunasi **tunggakan bunga** atau
 - 2). Kredit telah jatuh waktu dan belum dibayar tetapi belum melampaui 3 (tiga) bulan atau
 - 3). Terdapat **cerukan** karena penarikan jangka waktunya telah melampaui 15 (lima belas) hari kerja tetapi belum melampaui 30 (tiga puluh) hari kerja.
 - c. Kolektibilitas : DIRAGUKAN (lihat hal 103-104)
 - d. Kolektibilitas : MACET (lihat hal 104)
4. Cerukan Giro
- Kolektibilitas : LANCAR
- Selama belum melampaui 15 (lima belas) hari kerja masih digolongkan LANCAR.
5. Kredit Yang Diselamatkan
- Kolektibilitas : KURANG LANCAR
- a. Terdapat **tunggakan** tetapi masih memenuhi kriteria-kriteria kredit seperti tersebut dalam butir 1.b dan 3.b atau
 - b. Terdapat **cerukan** karena penarikan melampaui 15 (lima belas) hari kerja, tetapi belum melampaui 30 (tiga puluh) hari kerja.
- Catatan :**
- Untuk kredit yang diselamatkan, walaupun kredit tersebut pada saat penyelamatan masih dapat memenuhi kolektibilitas LANCAR, dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak penyelamatan kolektibilitas kredit tersebut setinggi-tingginya tergolong KURANG LANCAR.*
6. Berlaku Untuk Semua Jenis Kredit
- a. Kolektibilitas : DIRAGUKAN
- Kredit digolongkan DIRAGUKAN apabila tidak memenuhi kriteria LANCAR dan KURANG LANCAR, tetapi berdasarkan penilaian dipandang :
- 1). Kredit masih dapat diselamatkan dengan kondisi nilai jaminan minimal 75 % dari hutang debitur termasuk bunganya atau

2). Kredit tidak dapat diselamatkan tetapi jaminan minimal 100 % dari hutang debitur.

b. Kolektibilitas : MACET

Kredit dapat digolongkan MACET apabila :

- 1). Tidak memenuhi kriteria LANCAR, KURANG LANCAR dan DIRAGUKAN atau
- 2). Memenuhi kriteria DIRAGUKAN tetapi dalam jangka waktu 21 (dua puluh satu) bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan pinjaman.
- 3). Penyelesaian kredit telah diserahkan ke Pengadilan Negeri atau telah diajukan ganti rugi ke perusahaan asuransi kredit.

7. Kesimpulan

Walaupun kredit memenuhi kriteria LANCAR, KURANG LANCAR, dan DIRAGUKAN seperti tersebut diatas, apabila menurut penilaian atas usaha debitur diperkirakan tidak mampu untuk mengembalikan sebagian atau seluruh kewajibannya, maka kredit tersebut dapat digolongkan pada kolektibilitas yang lebih rendah.

Lampiran - 5

CONTOH : KARTU DEBITUR KPR/KBM/PROFESI

TANGGAL PENAGIHAN	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
NAMA DEBITUR :	(1)										No. HRK :										(9)						A				
A L A M A T :	(2)										Tanggal :										(10)						B				
NOMOR A/C :	(3)										Tujuan Pinjaman:										(19)						C				
JUMLAH PINJAMAN :	Rp 10.000.000,00 (4)										(20)										Account Officer:		Disiapkan oleh:		Dietujui oleh:		D				
BUNGA FLAT/EFEKTIF :	14 % / 24,924% PER TAHUN																										E				
PROVISI FLAT / EFEKTIF :	- / - PER TAHUN																										F				
BUNGA + PROVISI :	14 % / 24,924% (5 / 6)																										G				
JANGKA WAKTU :	1-4-1988 a/d 1-4-1990 (7)																										H				
ANGSURAN PER BULAN (BUNGA + PROVISI) :	Rp. 533.333,30 (8)																										I				
PEMBAYARAN ANGSURAN MELALUI:	(21)																										J				
SURAT KUASA :	(22)																										K				
Angsuran ke (11)	Bulan (12)	Sisa Hutang Pokok (13)	Angsuran Pokok (8) - (15) (14)	Angsuran Bunga + Provisi (15)	Denda (16)	Tgl./Paraf (17)	Keterangan (18)																								
0	Apr. 88	10.000.000,00	-	-				L																							
1	Mei 88	9.674.366,70	325.633,30	207.700,00				M																							
2	Juni 88	9.341.970,00	332.396,70	200.936,60				N																							
3	Juli 88	9.002.669,40	339.300,60	194.032,70				O																							
4	Agt. 88	8.656.321,50	346.347,90	186.985,40				P																							
5	Sept. 88	8.302.780,00	353.541,50	179.791,80				Q																							
6	Okt. 88	7.941.895,40	360.884,60	172.448,70				R																							
7	Nov. 88	7.573.515,30	368.380,10	164.953,20				S																							
8	Des. 88	7.197.483,90	376.031,40	157.301,90				T																							
9	Jan. 89	6.813.642,30	383.841,60	149.491,70				U																							
10	Feb. 89	6.421.828,40	391.813,90	141.519,40				V																							
11	Maret 89	6.021.876,50	399.951,90	133.381,40				W																							
12	Apr. 89	5.613.617,60	408.258,90	125.074,40				X																							
13	Mei 89	5.196.879,10	416.738,50	116.594,80				Y																							
14	Juni 89	4.771.485,00	425.394,10	107.939,20				Z																							
15	Juli 89	4.337.255,40	434.229,60	99.103,70																											
16	Agt 89	3.894.006,90	443.248,50	90.084,80																											
17	Sept. 89	3.441.552,10	452.454,80	80.878,50																											
18	Okt. 89	2.979.699,80	461.852,30	71.481,00																											
19	Nov. 89	2.508.254,90	471.444,90	61.888,40																											
20	Des. 89	2.027.018,10	481.236,80	52.096,50																											
21	Jan. 90	1.535.786,00	491.232,10	42.101,20																											
22	Feb. 90	1.034.351,00	501.435,00	31.896,30																											
23	Maret 90	522.501,20	511.849,80	21.483,50																											
24	Apr. 90	0	522.501,20	10.832,10																											
			10.000.000,00	2.799.999,20																											

PETUNJUK PENGISIAN KARTU PEMBAYARAN ANGSURAN

1. Diisi nama debitur.
2. Diisi alamat debitur.
3. Diisi nomor A/C debitur jika ada.
4. Diisi jumlah pinjaman yang diberikan.
5. Diisi tingkat bunga dan provisi flat yang diberikan.
6. Diisi tingkat bunga dan provisi efektif dengan melihat tabel konversi pada tingkat bunga flat yang diinginkan (tabel I).
7. Diisi jangka waktu pemberian kredit.
8. Diisi angsuran per bulan (lihat tabel repayment schedule, untuk prinsipal/pokok Rp. 1.000.000,- dengan waktu 2 tahun).
Angs./bl. = Pinj. + (% flat x Pinj. x Jk.wkt.pinj.dlm.th.)

Jangka waktu pinjaman dlm. bulan

$$\begin{aligned} \text{Angsuran per bulan untuk pinjaman Rp. 10.000.000,-} &= \\ &= 10 \times \text{Angsuran per bulan pada tabel repayment schedule} \\ &= 10 \times [\text{Rp. 1.000.000} + (14\% \times \text{Rp. 1.000.000} \times 2)] \\ &= \text{-----} \\ &= 10 \times \text{Rp. 53.333,33} \\ &= \text{Rp. 533.333,30} \\ &= \text{=====} \end{aligned}$$

24

9. Diisi nomor MRK.
10. Diisi tanggal MRK dikeluarkan.
11. Diisi urutan angsuran yang dimulai dari "0"
12. Diisi bulan pembayaran angsuran.
13. Diisi sisa hutang pokok pada akhir bulan yang bersangkutan (lihat tabel repayment schedule, untuk prinsipal/pokok Rp. 1.000.000,- dengan waktu 2 tahun).
Sisa hutang pokok bulan (n) = Sisa hutang pokok bulan (n-1) -/-
Angsuran pokok bulan (n)

$$\begin{aligned} \text{Sisa hutang pokok bulan ke 1 untuk pinjaman Rp. 10.000.000,-} &= \\ &= 10 \times \text{Sisa hutang pokok bulan ke 1 pada tabel repayment schedule} \\ &= 10 \times (\text{Rp. 1.000.000,00} - \text{Rp. 32.563,33}) \\ &= 10 \times \text{Rp. 967.436,67} \\ &= \text{Rp. 9.674.366,70} \\ &= \text{=====} \end{aligned}$$

Sisa hutang pokok bulan ke 2 untuk pinjaman Rp. 10.000.000,-
 = 10 x Sisa hutang pokok bulan ke 2 pada tabel repayment schedule
 = 10 x (Rp. 967.436,67 -/- Rp. 33.239,67)
 = 10 x Rp. 934.197,00
 = Rp. 9.341.970,00
 =====

14. Diisi angsuran pokok masing-masing bulan (lihat tabel repayment schedule untuk prinsipal/pokok Rp. 1.000.000,- dengan waktu 2 tahun).

Angs.pokok bl. (n) = Angs. per bln. -/- Angs. bunga bln. (n)
 Angsuran pokok bulan ke 1 untuk pinjaman Rp. 10.000.000,-
 = 10 x Angsuran pokok bulan ke 1 pada tabel repayment schedule
 = 10 x (Rp. 53.333,33 -/- Rp. 20.770,00)
 = 10 x Rp. 32.563,33
 = Rp. 325.633,30
 =====

Angsuran pokok bulan ke 2 untuk pinjaman Rp. 10.000.000,-
 = 10 x Angsuran pokok bulan ke 2 pada tabel repayment schedule
 = 10 x (Rp. 53.333,33 -/- Rp. 20.093,66)
 = 10 x Rp. 33.239,67
 = Rp. 332.396,70
 =====

Angsuran pokok bulan terakhir merupakan angsuran sisa hutang pokok sebelumnya.

15. Diisi angsuran bunga masing-masing bulan (lihat tabel repayment schedule untuk prinsipal/pokok Rp. 1.000.000,- dengan waktu 2 tahun).

Efektif rate x Sisa hutang pokok bulan (n-1)

Angs. bunga bl. (n) = -----
12

Angsuran bunga bulan ke 1 untuk pinjaman Rp. 10.000.000,-
 = 10 x Angsuran bunga bulan ke 1 pada tabel repayment schedule
 10 x 24,924% x Rp. 1.000.000,-
 = -----
12
 = 10 x Rp. 20.770,00
 = Rp. 207.700,00
 =====

Angsuran bunga bulan ke 2 untuk pinjaman Rp. 10.000.000,-
 = 10 x Angsuran bunga bulan ke 2 pada tabel repayment schedule
 10 x 24,924% x Rp. 967.436,67
 = -----
12
 = 10 x Rp. 20.093,66
 = Rp. 200.936,60
 =====

Angsuran bunga bulan terakhir diperoleh dari angsuran per bulan dikurangi angsuran pokok bulan terakhir.

16. Diisi jumlah denda keterlambatan.
Denda = 2% per bulan dari jumlah keterlambatan angsuran.
Jumlah waktu keterlambatan kurang dari sebulan dibulatkan menjadi satu bulan.
17. Diisi tanggal penerimaan angsuran dan paraf.
18. Keterangan diisi bila perlu.
19. Diisi tujuan pemberian kredit.
20. Diparaf oleh yang bersangkutan.
21. Diisi cara pembayaran angsuran : tunai/giro/tabanas/LLG/dll.
22. Diisi nomor surat kuasa.
23. Arsip dilakukan berdasarkan tanggal penagihan dan abjad dari nama debitur.
Tanggal penagihan dan abjad yang tidak diperlukan dapat dipotong, dimulai dari batas tanggal dan abjad yang diperlukan sampai tanggal dan abjad yang terakhir.
Misalnya: Nama Debitur adalah Hartasin Hardanan.
 Angsuran dibayar setiap tanggal 13.
Maka bentuk kartu debitur akan terlihat seperti di bawah ini.

Lampiran - 6



PT. BANK PANIN Tbk

JL. SUARI 27 - SEMARANG 50121

SURAT KETERANGAN

NÖ. 125/SMG-KR/EXT/98

Dengan ini kami menerangkan bahwa :

N a m a : SIMON HERMAWAN

Mahasiswa Fakultas Ekonomi, Jurusan Akuntansi Universitas Sanata Dharma, Yogyakarta, telah benar-benar melaksanakan penelitian pada PT. BANK PANIN, Tbk Cabang Semarang sejak tanggal 16 Februari 1998 - 23 Februari 1998, dalam rangka persiapan penyusunan skripsi.

Demikian surat keterangan ini agar digunakan sebagaimana perlunya.

Semarang, 17 April 1998

PT. BANK PANIN, Tbk
Cabang Semarang,

Dewl Susanti

Lina H. Widjaja, SIH

Lampiran - 7

PEDOMAN WAWANCARA

1. Gambaran Umum Bank Panin
 - a. Kapan berdirinya Bank Panin Cabang Semarang ?
 - b. Apa tujuan pendirian Bank Panin ?
 - c. Berapa cabangnya ?
 - d. Apakah mempunyai cabang di luar negeri ? Berapa ? Dimana ?
 - e. Bagaimanakah susunan organisatoris Bank PANIN ?

2. Perkreditan
 - a. Bagaimanakah susunan jabatan pada bagian perkreditan ?
 - b. Apa fungsi dan tugas masing-masing bagian dalam perkreditan?
 - c. Berapa banyak jenis kredit yang diberikan kepada masyarakat ?
 - d. Apa saja jenis kreditnya ?
 - e. Bagaimanakah prosedur perkreditan secara umum ?

3. Kredit Pemilikan Rumah
 - a. Ada berapa jenis Kredit Pemilikan Rumah ? Apa saja ?
 - b. Bagaimanakah prosedur pengajuan Kredit Pemilikan Rumah / proses permohonan Kredit Pemilikan Rumah dari awal hingga akhir ?
 - c. Apakah ada ketentuan-ketentuan khusus yang harus di penuhi oleh calon debitur ?
 - d. Bagaimanakah penentuan ketetapan *Standard Credit Scoring* ?
 - e. Apakah Bank Panin mempunyai kriteria-kriteria penggolongan kolektibilitas sendiri ?
 - f. Bila ada, bagaimanakah kriteria penggolongan kolektibilitas yang ditetapkan oleh Bank Panin ?
 - g. Bagaimanakah penganalisisan Kredit Pemilikan Rumah ?

- h. Siapakah yang berhak memutuskan bahwa pengajuan permohonan Kredit Pemilikan Rumah akan ditolak atau diterima ?
- i. Apa dasar yang digunakan untuk memutuskan pengajuan permohonan Kredit Pemilikan Rumah ?
- j. Bagaimanakah cara pencairan fasilitas kredit ?
- k. Usaha apa saja yang selama ini dilakukan untuk lebih meningkatkan pelayanan terhadap masyarakat baik pemberian KPR maupun jasa-jasa perkreditan lainnya ?

