

**PROSES PEMBERIAN *LEASING* KEPADA  
NASABAH PADA PT.SINAR MITRA SEPADAN  
FINANCE CAB. PEKANBARU**

**LAPORAN PRAKTEK KERJA LAPANGAN**

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar  
Akademik (A.Md) Pada Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial  
Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau*



OLEH:

**SUSI SUSANTI**  
**NIM. 00772000027**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN PERUSAHAAN DIII  
FAKULTAS EKONOMI DAN ILMU SOSIAL  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SYARIF KASIM RIAU  
PEKANBARU  
2010**

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah .....	4
C. Tujuan dan Manfaat Laporan .....	4
D. Metode Laporan .....	5
E. Sistematika Penulisan .....	6
<b>BAB II. LANDASAN TEORI</b>	
A. Pengertian <i>Leasing</i> .....	8
B. Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian <i>Leasing</i> .....	11
C. Istilah-istilah Dalam Perjanjian <i>Leasing</i> .....	11
D. Jenis-jenis <i>Leasing</i> .....	12
E. Perbedaan <i>Leasing</i> Dengan Sewa Menyewa Biasa.....	13
F. Klasifikasi Sewa.....	16
G. Ketentuan Dalam Kontrak <i>Leasing</i> .....	20
H. Pembiayaan Menurut Syariat Islam .....	24
<b>BAB III. GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN</b>	
A. Gambaran Umum Perusahaan .....	27

#### **BAB IV. PEMBAHASAN**

A. Permohonan Pembiayaan .....	35
B. Pengumpulan Data dan Investigasi .....	37
C. Analisa Pembiayaan .....	44
D. Persetujuan Pembiayaan.....	52
E. Pengumpulan Data Tambahan .....	53
F. Pengikatan .....	53
G. Pencairan .....	54
H. Monitoring .....	55

#### **BAB V. PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	59
B. Saran.....	59

#### **DAFTAR PUSTAKA**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Dunia bisnis selalu mengalami perubahan yang cepat, hal ini terjadi dikarenakan komponen-komponen dalam lingkungan bisnis itu terus mengalami perkembangan. Strategi baru yang sangat dibutuhkan dalam menghadapi persaingan bisnis yang semakin pesat. Intensitas persaingan bisnis yang semakin meningkat secara otomatis memacu dunia usaha untuk merumuskan dan menyempurnakan strategi bisnis dalam rangka memenangkan persaingan tersebut. Oleh karena itu diperlukan suatu mekanisme untuk mengimplementasikan strategi-strategi baru agar dapat menghadapi persaingan yang ada.

Sewa guna usaha merupakan salah satu alternatif yang akhir-akhir ini sering dipilih oleh banyak perusahaan, selain tidak memerlukan prosedur yang rumit, proses yang panjang serta jaminan yang besar dikarenakan selama masa *leasing* status barang tersebut tetap milik perusahaan *leasing*, Sehingga banyak perusahaan yang menjalankan bisnis ini, sarana sewa guna usaha ini yang akan membantu para nasabah dalam mendapatkan pinjaman modal saat ingin memiliki suatu barang tanpa harus kehilangan kesempatan untuk melakukan investasi lain dalam sektor-sektor ekonomi tertentu yang dianggap lebih produktif.

Usaha sewa guna usaha mulai di perkenalkan di Indonesia sejak tahun 1974 dengan ditandai dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Bersama Menteri

Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor kep-122/MK/IV/2/1974, Nomor 32/M/SK/2/1974 dan Nomor 30/KPB/I/1974 tertanggal 7 Februari 1974 tentang “Perizinan Usaha *Leasing*” dan sejak saat itu sekitar tahun 1980 jumlah perusahaan-perusahaan yang bergerak di bidang sewa guna usaha semakin meningkat dari tahun ketahun untuk membiayai penyediaan barang modal dunia usaha.

Pembayaran sewa guna usaha oleh lessee akan di alokasikan dan dicatat sebagai ansuran pokok kewajiban sewa guna usaha dan beban bunga. Beban bunga dihitung berdasarkan tingkat bunga yang diperhitungkan terhadap sisa kewajiban lessee. Dan beban bunga ini akan dicatat dalam biaya lain-lain.

PT. Sinar Mitra Sepadan Finance Cabang Pekanbaru yang beralamat di Jl.Tuanku Tambusai, komp. Taman Mella.Blok C No.7, bergerak dibidang pembiayaan Mobil, menurut data yang diperoleh jumlah pembiayaan perbulan nya selalu berubah-ubah setiap bulan nya, berikut ini dapat dilihat jumlah pembiayaan dua tahun terakhir.

Tabel 1.1 Perkembangan pembiayaan konsumen pada PT.SMS Finance Cabang  
Pekanbaru 2008-2009

BULAN	2008	2009
Januari	-	3.506.100.000
Februari	-	2.939.380.000
Maret	-	3.534.100.000
April	2.887.788.500	3.879.801.100
Mei	4.223.647.000	10.489.960.518
Juni	5.396.559.500	8.468.354.700
Juli	5.220.010.000	5.380.982.300
Agustus	5.740.983.350	7.619.504.300
September	5.595.150.000	5.069.205.700
Oktober	2.580.128.500	6.980.912.650
November	2.262.455.000	4.767.434.100
Desember	1.529.776.000	6.838.232.000
JUMLAH	RP. 35.436.497.850,-	RP. 69.473.967.368,-

Dari table 1.1 diatas dapat data dilihat perkembangan jumlah pembiayaan pada PT.SMS Finance Cabang Pekanbaru dalam kurun dua tahun (2008 – 2009). Pada tahun 2008 mengalami kenaikan sebesar Rp.35.436.497.850,-. Dan Pada tahun 2009 mengalami kenaikan jumlah pembiayaan sebesar Rp.69.473.967.368,-. Disini dapat kita liat jumlah konsumen dari tahun 2008 hingga tahun 2009 terus berfluktuasi.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut terhadap prosedur pemberian kredit leasing pada PT.SMS FINANCE cabang Pekanbaru dan menuangkannya dalam bentuk laporan praktek kerja lapangan dengan

judul “**PROSES PEMBERIAN *LEASING* KEPADA NASABAH PADA PT.SINAR MITRA SEPADAN FINANCE CAB. PEKANBARU**”

## **B. Perumusan Masalah**

Dari uraian yang dikemukakan diatas dapat penulis merumuskan masalah yakni “Bagaimana proses pemberian kredit *leasing* pada **PT. Sinar Mitra Sepadan Finance?**”

## **C. Tujuan dan Manfaat Pelaporan**

### 1. Tujuan pelaporan ini adalah:

Adapun tujuan yang ingin dicapai dari pelaporan ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah kegiatan yang sebenarnya terjadi pada proses pemberian kredit *leasing* yang saat ini menjadi pilihan banyak perusahaan

### 2. Manfaat Pelaporan

- a. Sebagai masukan bagi perusahaan dalam merancang dan memperbaiki praktek sewa guna usaha yang telah dilakuakn sebelumnya.
- b. Sebagai refrensi untuk pelaporan masalah sewa guna usaha di masa yang akan datang.
- c. Bagi penulis yaitu untuk menambah wawasan mengenai sewa guna usaha yang sesungguhnya.

## **D. Metode Pelaporan**

### **1. Lokasi dan Waktu Pelaporan**

Adapun yang menjadi objek pelaporan ini adalah **PT. SINAR MITRA SEPADAN FINANCE CABANG PEKANBARU** yang berlokasi di jalan Tuanku Tambusai pertokoan komp. T. Mella Blok C No.7 Pekanbaru yang dilaksanakan pada bulan Juli dan Agustus 2009.

### **2. Jenis dan Sumber Data**

#### **a. Data primer**

Sumber data ini diperoleh dari wawancara langsung dan pencatatan transaksi sewa guna usaha yang dilakukan perusahaan

#### **b. Data Skunder**

Data skunder adalah data yang penulis peroleh dari bahan-bahan laporan dari berbagai sumber. Diantaranya data-data konsumen dan struktur organisasi.

### **3. Metode Pengumpulan Data**

Dalam melakukan pelaporan, penulis menggunakan dua metode pengumpulan data yaitu:

- a. Wawancara : yaitu melakukan tanya jawab dengan pihak terkait atau pejabat yang berwenang seperti bagian akuntansi dan administrasi
- b. Dokumentasi : dengan melihat data-data perusahaan



#### **4. Analisis Data**

Analisis data yang dilakukan dalam pelaporan ini adalah dengan menggunakan metode deskriptif, yaitu dengan membahas data yang ada dianalisis dengan kenyataan-kenyataan yang ada dan kemudian diambil kesimpulan.

#### **E. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan skripsi ini terdiri dari lima bab yang akan diperinci lagi menjadi sub bab, yaitu :

##### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, tujuan dan manfaat pelaporan, metode pelaporan, dan sistematika penulisan.

##### **BAB II : TELAAH PUSTAKA**

Pada bab ini penulis akan menguraikan segala hal mengenai pengertian sewa guna usaha, pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian *leasing*, istilah-istilah dalam perjanjian *leasing*, jenis-jenis *leasing*, perbedaan *leasing* dengan sewa menyewa biasa, keuntungan dan kerugian bagi lessee dan lessor, klasifikasi sewa dan ketentuan dalam kontrak *leasing*.

##### **BAB III : GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN**

Menguraikan sejarah ringkas perusahaan, struktur organisasi dan gambaran umum kegiatan perusahaan.

#### **BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Berisikan hasil pembahasan yang menguraikan tentang proses dan prosedur yang harus di perhatikan dalam pemberian kredit *leasing* terhadap nasabah.

#### **BAB V : PENUTUP**

Berisikan kesimpulan yang diperoleh serta saran-saran yang diharapkan dapat membantu perusahaan atas kebijakan dalam pemberian kredit *leasing* pada nasabah.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Pengertian Sewa Guna Usaha (*Leasing*)**

Sewa berasal dari kata *lease* yang berarti sewa atau lebih umum dikenal dengan sewa-menyewa yakni pembiayaan peralatan atau barang modal untuk digunakan pada proses produksi pada suatu perusahaan secara langsung maupun tidak langsung.

Menurut Kasmir (2001: 273.274) *Leasing* adalah:

*Perjanjian antara lessor dan lessee dimana lessor menyediakan barang dengan hak penggunaan oleh lessee dengan imbalan pembayaran sewa dalam jangka waktu tertentu.*

Menurut Frianto Pandia Dkk (2005 : 111) *Leasing* adalah:

*Kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*) untuk digunakan oleh lessee selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala (Kep Menkeu No.1169/LMK.01/1991 tentang kegiatan sewa guna usaha).*

Menurut Kieso and Weygandt (2000 : 1160) definisi *leasing* sebagai berikut:

*Lease adalah persetujuan kontrak antara lessor dan lessee yang menyerahkan barang modal selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala, pembayaran kas (sewa).*

Hendriksen (2000 : 59) memberikan pengertian sewa sebagai berikut:

*Sewa adalah pemindahan penggunaan asset tetap dari pihak lessor (yang menyewakan) kepada pihak lessee yang tunduk pada pembatasan-pembatasan seperti misalnya beban pajak tertentu (misalnya) lessee harus membayar PPN, dan mencakup beberapa hak khusus seperti misalnya hak lessee untuk membeli aset tersebut dengan syarat-syarat menarik.*

Menurut Chasten at All(1994:1159) definisi *leasing* sebagai berikut:

*Leasing adalah perjanjian dimana lessor menyerahkan barang modal untuk digunakan oleh lessee, dalam pengembalian untuk pembayaran lease secara cash berdasarkan periode waktu tertentu.*

Financial Accounting Standart (1990:98) melalui statement of Financial Accounting Standard No.13 mengemukakan definisi *leasing* sebagai berikut:

*Lease didefinisi sebagai penyerahan barang modal untuk menggunakan barang modal tersebut atau peralatan (tanah atau penyusutan harta) biasanya untuk waktu yang telah ditentukan.*

Lumbantoruan (1996:59) mendefinisikan sebagai berikut:

*Sewa guna usaha didefinisikan sebagai kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (financial lease) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (operation lesae) untuk digunakan lessee dalam jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala.*

Berdasarkan definisi di atas dapat disimpulkan bahwa sewa guna usaha merupakan suatu bentuk perjanjian antara lessor dan lessee untuk menyewakan suatu jenis barang modal tertentu yang dipilih dan ditentukan oleh lessee. Hak kepemilikan barang modal tersebut terletak pada lessor sedangkan lessee hanya menggunakan modal tersebut berdasarkan pembayaran sewa yang telah ditentukan.

*Leasing* atau yang lebih dikenal dengan sewa guna usaha, mulai dikenal di Indonesia pada tahun 1974 ditandai dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Bersama Menteri, Menteri Keuangan, Menteri Perdagangan dan Menteri Perindustrian No.Kep.122/MK/1V/2/1974, No.32/M/SK/2/1974 dan No.30/Kpb I/1974 tertanggal 7 Februari 1974 tentang perizinan usaha *leasing*.

Dalam pasal 1 Surat Keputusan Bersama Tiga Menteri tersebut dinyatakan:

*Leasing adalah setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk dipergunakan oleh suatu perusahaan untuk suatu jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran-pembayaran secara berkala disertai dengan hak pilih (opsi) bagi perusahaan bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu leasing berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama.*

Definisi ini hanya menampung satu jenis *leasing* (sewa guna usaha), yaitu *finance lease* padahal masih ada satu jenis lagi yang sering dipakai. Oleh karena itu dalam keputusan Menteri Keuangan No.1169/KMK.01/1991 tentang kegiatan sewa guna usaha (*leasing*), ditambah satu jenis kegiatan lain dari sewa guna usaha yaitu

*operating lease*. Penambahan jenis kegiatan *leasing* tercantum dalam pasal I keputusan tersebut:

*Sewa guna usaha (leasing) adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (financial lease) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (operating lease) untuk digunakan oleh lessee selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala.*

## **B. Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian *leasing***

Adalah:

1. **Lessor** yaitu perusahaan pembiayaan atau perusahaan sewa guna usaha yang memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan dan merupakan pihak yang menyediakan barang modal
2. **Lessee** yaitu perusahaan atau perorangan yang menggunakan barang modal dengan pembiayaan dari lessor dengan membayar secara berkala serta memiliki hak opsi atas barang modal tersebut.
3. **Kreditur** yaitu sebagai holders atau loanparticipate dalam transaksi sewa guna usaha. Mereka ini umumnya terdiri dari bank dan perusahaan asuransi.
4. **Supplier** yaitu pemasok barang-barang modal yang akan disewakan.

## **C. Istilah\_istilah Dalam Perjanjian *Leasing***

Dalam perjanjian *leasing* terdapat beberapa istilah-istilah penting yakni:

1. *Lease term*, yaitu jangka waktu sewa pembiayaan yang tetap dan tidak dapat dibatalkan, termasuk:

- a. *Periode* yang menyangkut hak opsi untuk diperbaharui kontrak sewanya
  - b. *Periode* yang mencakup digunakannya hak opsi untuk membeli aset yang di lease
  - c. *Periode* yaitu lessor mempunyai hak untuk memperbaharui atau memperpanjang masa lease
  - d. *periode* yaitu denda yang dikenakan bagi lease atas kegagalan dan jumlah denda tersebut diperjanjian pada permulaan lease
  - e. *periode* yang mencakup hak opsi pembaharuan yang biasa yaitu diberikan jaminan oleh lease atas hutang lessor yang mungkin terjadi.
2. *Lease rental payment*, yaitu jumlah yang dibayar lease secara periodic lessor untuk penggunaan *lease asset* pembayaran dapat dibayar dimuka atau dibelakang.
  3. *Security deposit*, yaitu jaminan kas yang diminta lessor dari lessee untuk menjamin pembayaran sewa atau kewajiban lainnya.
  4. *Bergain renewal option*, yaitu hak pilih (*opsi*) yang diberikan kepada lessee untuk memperbaharui lease dengan pembayaran sewa yang rendah dari pada sewa wajar yang ditaksir untuk aset yang bersangkutan pada saat hak pilih tersebut digunakan dan penggunaan hak pilih tersebut dijamin secara layak pada permulaan lease. (Tunggal dan Djohan, 2004:30-34).

#### **D. Jenis-jenis Leasing**

1. *Capital lessor*

Lessor memiliki supplier sendiri yang berperan sebagai perusahaan induk. Pihak pertama terdiri atas perusahaan induk dan anak perusahaan pihak keduanya adalah lessee sebagai pemakai barang.

2. *Independent Leasing Company*

Lessor bebas membeli barang dari berbagai supplier kemudian di lease kepada pemakai.

3. *Lease Broker* atau *Packager*

Broker yang biasanya tidak memiliki barang/peralatan berfungsi mempertemukan calon lease dengan lessor.

### **E. Perbedaan *Leasing* Dengan Sewa-Menyewa biasa**

*Leasing* memiliki suatu persyaratan dan ciri-ciri yang membedakannya dengan kontrak perjanjian sewa menyewa biasa. Ciri-cirinya:

1. Objek *Leasing*

Barang-barang yang menjadi objek perjanjian *leasing* disini meliputi segala macam barang modal mulai dari pesawat terbang hingga mesin-mesin computer.

2. Pembayaran secara berkala dalam jangka waktu tertentu.

Dalam sewa-menyewa biasa cara pembayaran dilakukan sekalipun untuk satu periode tertentu, sedangkan *leasing* disini pembayarannya dilakukan secara berkala dan biasanya dilakukan setiap bulan, setiap kuartal atau setiap setengah tahun sekali.



3. Nilai sisa residual value

Pada perjanjian *leasing* di tentukan suatu nilai sisa sedangkan perjanjian sewa menyewa tidak mengenal hal ini.

4. Hak opsi bagi lessee

Pada akhir masa *leasing*, lessee mempunyai hak untuk menentukan apakah dia ingin membeli barang tersebut dengan harga sebesar nilai sisa ataukah mengembalikan kepada lessor. Pada perjanjian sewa menyewa jika masa sewa berakhir maka penyewa wajib mengembalikan barang tersebut kepada pihak yang menyewakan.

5. Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian *leasing*

Dua pihak yang terlibat adalah lessor dan lessee. Pada perjanjian sewa menyewa siapa saja boleh menjadi lessor sedangkan perjanjian *leasing* hanya perusahaan yang mendapat izin dari Departemen Keuangan yang boleh menjadi lessor. (Soekadi, 1990:5)

**Keuntungan dan Kerugian bagi Lessee dan Lessor dalam perjanjian *leasing***

Beberapa keuntungan dan kerugian yang diperoleh lessee dan lessor dalam transaksi *leasing*, yakni:

**1. Lessee**

a. Keuntungan lessee

a. *Capital Saving*, yakni lease tidak perlu menyediakan dana yang besar, maksimum hanya down payment (uang muka) yang biasa jumlahnya tidak banyak

- b. Tidak diperlukan adanya jaminan (agunan)
- c. Terhindar dari resiko
- d. Masih tetap mempunyai kesempatan untuk meminjam uang dari sumber-sumber yang lain sesuai dengan *credit line* yang dimiliki
- e. Mempunyai hak pilih (*operation right*). (Tunggal dan Djohan, 2004:26)

b. Kerugian lessee

1. Hak kepemilikan barang yang hanya akan berpindah apabila kewajiban lease sudah diselesaikan dan opsi digunakan
2. Biaya bunga dalam perjanjian *financial lease* biasanya lebih besar daripada bunga pinjaman BANK
3. Seandainya terjadi perjanjian suatu lease, maka kemungkinan biaya yang timbul cukup besar.
4. Hak kepemilikan mungkin dianggap lebih berprestise dan lebih memberikan kepuasan kepada sipemilik.
5. Kepemilikan hilangnya kesempatan untuk memperoleh benefit dari *residual value*. (Tunggal dan Djohan,2004: 27).

**2. Lessor**

a. Keuntungan lessor

1. Hak kepemilikan masih ada pada pihak lessor, sehingga merupakan faktor pengaman yang lebih kuat dibandingkan dengan barang jaminan berupa hipotek sekalipun.

2. *Lessor* berhak secara hukum untuk menjual barang yang *dileasee* dan biasanya lebih mudah dan lebih cepat dibandingkan dengan penjualan melalui lelang.
3. Dalam *Operating lease*, *lessor* secara akuntansi masih berhak untuk melakukan pembebanan penyusutan atas barang yang *dileasekan* untuk tujuan penghematan pajak.

b. Kerugian lessor

1. Sebagai pemilik *lessor* memiliki resiko besar jika barang *dilease* mendapat tuntutan dari pihak ketiga. Misalnya jika terjadi kecelakaan atau kerusakan atas barang yang orang lain yang disebabkan oleh barang yang *dileasekan* tersebut.
2. Dalam hal adanya *complain lessor* tidak bisa mengklaim pabrik atau supplier secara langsung, tindakan tersebut harus dilakukan lessee sebagai tindakan pemakai barang tersebut.
3. Ia tetap bertanggung jawab atas pembayaran kewajiban tertentu karena kepemilikan barang.
4. Walaupun mempunyai hak secara hukum menjual barang *lease*, namun *lessor* belum tentu bebas dari segala ikatan seperti gadai atau kewajiban lain. (Harahap, 2001: 173)

## F. Klasifikasi Sewa

Pada dasarnya sewa guna usaha mempunyai dua macam tipe dasarnya, yaitu:

## 1. Sewa Modal

Sewa modal atau yang diartikan dengan sewa guna usaha pembiayaan merupakan jenis *leasing* yang banyak digunakan. Sesuai dengan namanya, pada dasarnya penyewa (*lessee*) hanya meminjam modal untuk membeli aktiva sewa guna usaha. Setelah aktiva tersebut didapat maka *lessee* berkewajiban melakukan serangkaian pembayaran sewa yang dianggap sebagai pelunasan hutangnya.

Pengertian sewa modal menurut *Prakoso* (1994:5) adalah sebagai berikut: *sewa modal adalah suatu perjanjian kontrak yang salah satu sifat adalah non cancellable bagi pihak lease. Perjanjian kontrak tersebut menyatakan bahwa lessee bersedia untuk melakukan serangkaian pemakaian uang atas penggunaan suatu aset yang menjadi objek lease.*

Lease modal lebih dianggap sebagai pembelian harta daripada sewa, karena penyewa (*lessee*) mempunyai hak untuk membeli harta yang dileasekan tersebut.

Menurut *FASB Statement No.13 leasing* memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. Lease mengalihkan kepemilikan harta kepada *lessee* pada akhir masa lease.
2. Lease memuat suatu hak pembelian dengan harga murah.
3. Masa lease mencapai 75% atau lebih dari tafsiran umur ekonomis harta yang dileasekan.
4. Nilai sekarang dari pembayaran lease terendah yang tidak termasuk bagian yang mewakili biaya-biaya pelaksanaan, pada awal masa lease mencapai 90% atau lebih dari nilai pasar wajar kekayaan. (Smith dan Skousen, 1998:114)

Jika suatu lease memenuhi salah satu kriteria dari keempat kriteria penggolongan tersebut maka lease ini diperlakukan sebagai lease modal. Jika sebaliknya, maka lease itu diperlakukan sebagai lease operasi.

## 2. Sewa Operasi

Sewa guna usaha jenis ini sama seperti perjanjian sewa-menyewa biasa. Dalam hal ini penyewa (lessee) tidak memiliki hak opsi untuk membeli aktiva. Sewa guna usaha operasi biasanya digunakan untuk menghindari resiko utang/aus suatu aktiva.

Prakoso (1994:12) mendefinisikan sewa operasi sebagai berikut:

*Sama seperti sewa-menyewa biasa hanya jangka waktu sewanya yang lebih pendek dari umur ekonomis property, dan lessee biasanya tidak memiliki hak untuk membeli atau purchase option. Pada sewa guna usaha jenis ini, pada saat kontrak lease tidak terjadi pemindahan hak milik barang dan sifatnya adalah cancelable.*

Pada transaksi yang digolongkan sewa guna usaha pembiayaan equipment yang akan dibeli, dipilih dan ditentukan sendiri oleh lessee. Lessor hanya menyediakan dananya saja, sesudah membeli barang objek lease tersebut diserahkan kepada lessee untuk digunakan bagi usahanya, sedangkan hak kepemilikan barang tetap pada lessor.

Dengan memenuhi segala persyaratan yang disebutkan dalam perjanjian, lessee berhak menggunakan objek lease selama *periode* lease. Selama periode tersebut perjanjian tidak boleh dibatalkan secara sepihak (*non cancelable*).

Sedangkan pada sewa guna usaha biasa, lessor membeli objek lease atas penggunaan barang tersebut tidak mencakup harga barang maupun pendapatan lessor. Jangka waktu lease biasanya lebih pendek daripada umur ekonomis aktiva dan lease tidak mempunyai hak untuk membeli aktiva tersebut ketika kontrak sewa berakhir.

Apabila kita bandingkan konsep *financial lease* dengan *operating lease*, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

- a. *Financial lease* sifatnya non cancelable bagi pihak lease, sedangkan operating lease adalah cancelable
- b. Masa sewa dalam financial lease biasanya mencakup hampir seluruh umur ekonomis peroperti yang bersangkutan, sedangkan operating lease mempunyai masa sewa yang lebih singkat.
- c. *Financial lease* mencantumkan adanya hak membeli (*purchase option*) bagi pihak lease atau apabila masa hak kepemilikan atas asset tersebut berakhir otomatis berpindah ke pihak lease. Didalam operating lease hak-hak tersebut tidak ada.
- d. *Lease financing* adalah suatu jenis kegiatan transaksi keuangan (*financial transaction*), bukan merupakan suatu transaksi sewa-menyewa barang karena pada hakekatnya pihak lessor meminjamkan dananya untuk membeli peralatan, barang-barang modal dan sama sekali bukan

meminjam barang. Operating lease sama dengan transaksi menyewa barang biasa. (Djoko Prakoso,1994:12).

## **G. Ketentuan Dalam Kontrak *Leasing***

Ketentuan kontrak sewa guna usaha meliputi berbagai variasi yang sangat mempengaruhi pengkapitalisasian nilai aktiva sewa guna usaha.

Variable tersebut meliputi : periode lease, umur aktiva, pembayaran lease minimum, nilai sisa aktiva, pembelian dengan harga menarik, nilai tunai pembayaran lease terendah dan ketentuan mengenai denda dan akibat pembatalan.

### **1. Periode lease**

Periode lease meliputi dari awal hingga akhir *leasing*. Permulaan periode *leasing* terjadi pada saat perjanjian sewa guna usaha mulai berlaku, yaitu pada saat harta yang di lease diserahkan kepada lessee. Sedangkan tanggal pemrakarsa *leasing* merupakan tanggal perjanjian sewa guna usaha. Biasanya tanggal permulaan lease sama dengan tanggal perjanjian lease, tetapi tidak tertutup kemungkinan adanya tenggang waktu.

Masa lease yang digunakan untuk menentukan pembayaran sewa terendah adalah:

Masa yang tidak dapat dibatalkan dari lease ditambah semua periode dimana pembaharuan terjamin secara layak, termasuk periode-periode yang tercakup oleh hak pembaharuan dengan harga murah. (*Smith dan Skousen,1998:117*)

## **2. Pembayaran lease terendah**

Pengertian pembayaran terendah bagi lease, adalah:

1. Pembayaran sewa terendah yang diperlukan selama masa lease
2. Dan tiap pembayaran yang diwajibkan oleh suatu hak pembelian dengan harga murah atas nilai residu harta yang bersangkutan. (*Smith dan Skousen, 1998:116*)

Sedangkan yang dimaksud dengan pembayaran lease terendah bagi lessor adalah:

Pembayaran sewa selama masa lease bersih dari tiap biaya pelaksanaan yang termasuk didalamnya, ditambah jumlah yang dibayarkan menurut hak pembelian dengan harga murah atau jaminan atas nilai residu atas lessee. (*Smith dan Skousen, 1998:119*)

Jika pihak ketiga menjamin nilai residu, maka lessee tidak boleh memasukkan jaminan sebagai bagian dari pembayaran lesse terendah. Pembayaran sewa kadang-kadang mencakup beban untuk hal-hal seperti : asuransi, pemeliharaan dan pajak yang timbul atas harta yang dilease. Pengeluaran-pengeluaran seperti ini disebut dengan biaya eksekutori.

## **3. Nilai Residu atau Nilai Sisa**

Yang dimaksud dengan nilai residu adalah taksiran harga yang wajar dari aktiva yang disewakan pada akhir jangka waktu sewa. Nilai residu terbagi dua, yaitu:

- a. Nilai residu yang dijamin



Penyewa yang akan membayar kepada yang membayarkan (lessor) sejumlah selisih antara harga aktiva (residu) dengan jumlah yang disetujui. (*Proyek Pengembangan Pendidikan Akutansi, 1991 : 22*)

b. Nilai residu yang tidak terjamin

Tiap nilai residu yang tidak ditutup dengan suatu jaminan. (*Smith dan Skousen, 1998 : 129*)

#### **4. Hak pembelian dengan harga menarik**

Sewa guna usaha seringkali mengandung ketentuan yang memberi hak kepada lessee untuk membeli aktiva pada suatu pada masa Lease. suatu hak pembelian dengan harga yang menarik yaitu harga yang terendah bila dibandingkan dengan taksiran nilai wajar harta pada tanggal dimana hak itu digunakan.

Tarif jaminan atas taksiran nilai residu dari harta yang dilease oleh lessee dimaksudkan dalam penentuan pembayaran lease terendah, baik jaminan itu merupakan suatu pembelian harta atau tidak.

#### **5. Nilai Tunai Pembayaran Lease Terendah**

Bila suatu pembayaran lease terendah sudah ditetapkan dari suatu penilaian atas ketentuan lease, maka pembayaran lease itu harus dihitung nilai tunainya. Tarif yang akan digunakan lessee untuk menghitung nilai tersebut adalah kenaikan tarif pinjaman (*incremental borrowing rate*).

Tarif yang pada saat berlakunya akan terjadi pada lessee untuk menjamin selama suatu periode waktu yang sama, dana yang diperlukan untuk membeli harta yang di lease. *(Smith dan Skousen, 1998:129)*

Jika lessee mengetahui suku bunga implicit (*implicit rate of interest in the lease*), yang dihitung oleh lessor, maka lessee harus menggunakan mana yang lebih rendah diantara tarif implicit dengan incremental borrowing rate.

Yang dimaksud dengan tarif implicit (*implicit rate*) adalah:

Tarif pengurangan yang apabila diterapkan pada pembayaran lease, menyebabkan keseluruhan nilai tunai pada awal masa lease akan sama dengan nilai wajar yang dileasekan oleh lessor pada saat berlakunya lease *(Smith dan Skousen, 1998:129)*.

FASB statement No:13 mengemukakan pengecualian mengenai penggunaan nilai pembayaran lease terendah dikemudian hari sebagai dasar pencatatan, adalah sebagai berikut:

Jika jumlah yang diterapkan sangat melebihi nilai wajar harta yang dilease, maka jumlah yang dicatat sebagai harta dan kewajiban adalah nilai wajar. *(Smith dan Skousen, 1998:129)*.

Ini berarti jika harta yang dileasekan mempunyai suatu harga jual yang dapat ditentukan, maka timbul pembayaran lease terendah dikemudian hari harus dibandingkan dengan harga tersebut.

## **6. Ketentuan Pembatalan Lease**

Dalam perjanjian *leasing*, jangka waktu lease tidak boleh melampaui tanggal hak opsi pembelian. Sifat perjanjian lease yang dapat dibatalkan mengacu kepada kontrak lease dengan ketentuan pembatalan yang sangat mahal.

## **H. Pembiayaan Menurut Syariat Islam**

Dalam syariat islam pembiayaan harus disepakat oleh kedua belah pihak, dan waktu pembayarannya sudah ditentukan dalam jangka waktu tertentu dan disetujui oleh kedua belah pihak yang bersangkutan.

Dalam proses pembiayaan ini perusahaan membiayai pembelian suatu barang yang diperlukan oleh nasabah, dimana system pembayaran yang dilakukan dikemudian hari baik secara tunai maupun secara berangsur-angsur. Dalam pelaksanaannya perusahaan memberikan kuasa kepada nasabah atas pembelian suatu barang tertentu yang diinginkannya atas nama perusahaan. Selanjutnya pada saat yang bersamaan perusahaan menjual barang tersebut kepada nasabah dengan memberitahukan harga asal dan keuntungan yang ingin didapatkan sesuai dengan kesepakatan, dan dibayarkan oleh nasabah pada waktu yang telah ditentukan sesuai dengan kesepakatan sebelumnya.

Dalam pembiayaan terdapat pemindahan utang seseorang pada walinya, dikarenakan suatu sebab tertentu. Dalam islam pemindahan tersebut disebut dengan *Hiwalah*, Yakni memindahkan utang dari tanggungan seseorang kepada tanggungan yang lain.

Sabda Rasulullah Saw:

مَطْلُ الْغَنِيِّ ظَلْمٌ فَإِذَا أَحِيلَ أَحَدُكُمْ عَلَى مَلِيٍّ فَلْيَحْتَلْ. رَوَاهُ  
أَحْمَدُ وَالْبَيْهَقِيُّ

“Orang yang mampu membayar utang, haram atasnya melalaikan utangnya. Maka apabila salah seorang diantara kamu memindahkan utangnya kepada orang lain, pemindahan itu hendaklah diterima, asal yang lain itu mampu membayar.” (Riwayat Ahmad dan Baihaqi)

Apabila seseorang melakukan suatu pinjaman pembiayaan terus dalam perjalanan usahanya mengalami suatu kebangkrutan hingga ia tidak bisa lagi membayarnya, padahal ia telah berusaha semaksimal mungkin. Maka yang harus dilakukan perusahaan pembiayaan adalah memaafkannya.

Pernyataan tersebut diperkuat dengan hadits Rasulullah :

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ، قَالَ: إِنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: كَانَ رَجُلٌ يُدَايِنُ النَّاسَ، وَكَانَ إِذَا رَأَى إِعْسَارَ الْمُعْسِرِ، قَالَ لِفَتَاهُ: تَجَاوَزْ عَنْهُ، لَعَلَّ اللَّهَ تَعَالَى يَتَجَاوَزُ عَنَّا، فَتَجَاوَزْ عَنْهُ.

“Dari Abu Hurairah, ia berkata: Nabi SAW bersabda, “dahulu ada seseorang yang banyak memberikan pinjaman kepada banyak orang, dan kebiasaannya ketika ia melihat kesulitan orang yang bangkrut, maka ia berkata kepada budaknya,

*“maafkanlah ia; mudah-mudahan Allah ta`ala akan memaafkan kita. Ketika ia akan menghadap Allah (mati) , maka Allah pun memaafkannya.”*

Penjelasan lain tentang keharusan untuk mencatat semua transaksi pembiayaan yang dilakukan secara kredit, hal ini diperkuat dengan firman Allah, yakni :

**يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ. الْبَقَرَةُ :**

٢٨٢

*“hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai unuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.” (Al-Baqarah : 282)*

Apabila ditakutkan seseorang tidak bisa membayar pembiayaan yang akan diambil maka ia harus meninggalkan suatu harta sebagai penjamin yang jumlah atau harga nya sama dengan pembiayaan yang dilakannya.

Dalil yang menegaskan tentang jaminan :

**وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً, فَإِنْ مِنْكُمْ بَعْضٌ مِّنْكُمْ بَعْضًا فُلْيُوا عَلَىٰ الَّذِي أَوْعَدْتُمْ بِأَنفُسِكُمْ, وَتَقِ اللَّهَ رَبَّكُمْ, وَلَا تَكُونُوا مِنَ الشَّاكِرِينَ. وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَيُحِبُّهَا إِلَىٰ يَوْمِ الْقِيَامَةِ فَلَا يَشْفَعُ لَهُ, وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ (٢٨٣)**

*“ jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai itu*

*menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barang-barang yang menyembunyikan nya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.”*

## **BAB III**

### **GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN**

#### **A. Gambaran Umum Perusahaan**

Perseroan ini didirikan pada tanggal 26 November 2000 dengan nama **PT. Sinar Mitra Sepadan Finance** dan mulai beroperasi pada bulan Juni 2001.

Pada awal beroperasinya, Perseroan lebih memfokuskan diri dalam membiayai kepemilikan kendaraan direksi dan karyawan ( *Car Ownership Program* ) dari perusahaan-perusahaan yang tergabung dalam PT Adijaya Guna Satwatama Group yang memiliki hubungan kepemilikan dengan pemegang saham Perseroan.

Mulai tahun 2003, Perseroan mulai menggiatkan usahanya ke sektor retail dan mulai memfokuskan diri untuk memberikan pinjaman berupa pembiayaan konsumen, dengan tidak melupakan menjalankan juga usaha di bidang Sewa Guna Usaha serta Anjak Piutang.

Mulai tahun 2005, Perseroan lebih ekspansif mengembangkan perusahaan dengan membuka cabang-cabang di daerah lain

Perseroan berkantor pusat di Wisma Millenia Lt. 6, Jl. MT Haryono Kav. 16, Jakarta Selatan 12810. Saat ini kegiatan usaha Perseroan dilakukan melalui 56 Cabang serta akan ada penambahan kantor Cabang baru di daerah lainnya.

Perlunya perusahaan memiliki struktur organisasi yang jelas dan terarah dengan tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mendukung strategi dan tujuan perkembangan usaha
2. Untuk kejelasan garis tanggung jawab, supervise dan koordinasi antar karyawan dan lintas divisi perusahaan
3. Untuk memperjelas pemisahan tugas sekaligus menciptakan mekanisme dual control melalui reporting matrix
4. Sebagai dasar dari jalur dan perencanaan karir karyawan.

#### Penjelasan

Struktur organisasi mencakup komponen-komponen sebagai berikut:

1. Jabatan dan divisi kerja: menunjukkan posisi serta deskripsi singkat mengenai tanggung jawab kerja yang diemban posisi tersebut
2. Supervisor relationship: garis yang menunjukkan hierarki pelaporan dari setiap posisi, ditandai dengan garis yang tidak terputus
3. Garis koordinasi: menunjukkan saluran komunikasi formal dan koordinasi, ditandai dengan garis putus-putus
4. Tingkatan-tingkatan manajemen secara vertikal.

Divisi atau unit kerja dan posisi manajemen pada struktur organisasi dibagi atas dua kriteria:

#### **1. Functional Manager**

Deskripsi dan tanggung jawab berdasarkan pembagian fungsi kerja. Kelompok manajemen ini secara umum berkedudukan di kantor pusat dengan spesialisasi keterampilan dalam hal-hal teknis berkaitan dengan fungsi jabatannya, untuk



memudahkan koordinasi antar divisi/unit kerja, pembuatan policy dan pemewahan masalah tetrkait.

## **2. Geographical Manager**

Deskripsi dan tanggung jawab berdasarkan pembagian area geografis, misalnya area dan kota. Contoh kongkrit dari Feographical manager adalah Area Manager dan pimpinan cabang. Jenis manager ini bertanggung jawab atas semua fungsi kerja tapi hanya yang berada diwilayah/area geografis yang menjadu tanggung jawabnya.

## **3. Pelaksanaan Dual Control**

Sebagai aplikasi dari prinsip kehati-hatian dalam manajemen resiko perusahaan, pada fungsi kerja yang dipandang kursial, terdapat mekanisme koordinasi antara pejabat dan staf dibawah geographical manager dengan function manager tertentu dikantor pusat.

Bentuk koordinasi tersebut adalah:

- a. Manager collection area dan jajaran dibawahnya, selain bertanggung jawab langsung kepada area manager, wajib berkoordinasi dengan GM collection dikantor pusat
- b. Manager operation area dan jajaran dibawahnya, selain bertanggung jawab langsung kepada area manager, wajib berkoordinasi dengan GM operation dan direktur operation dan risk dikantor pusat

- c. Credit analyst selain bertanggung jawab langsung kepada operation supervisor cabang, wajib berkoordinasi dengan GM risk managemen dan direktur operation dan risk dikantor pusat.
- d. Divisi internal audit, bertanggung jawab langsung kepada presiden direktur, wajib berkoordinasi denan komite audit.

#### **4. Struktur Cabang Campuran (Mix Branch)**

Cabang campuran (mix branch) adalah kantor cabang dimana terdapat aktifitas pembiayaan mobil dan motor sekaligus, dasar implementasinya adalah apabila suatu wilayah pemasaran dinilai potensial untuk motor, akan tetapi divisi marketing motor memerlukan waktu untuk membukukan penjualan dan dan portfolio yang substansial untuk berdiri sendiri.

Untuk efisiensi operasional, maka terdapat unit kerja marketing dan collection motor didalam kantor cabang mobil. Dimana supervisor marketing motor dibawah suervisi langsung area manager dan supervisor collection motor dibawah supervisi langsung manager collection area. Sementara untuk unit kerja operation, digabung menjadi satu dibawah supervisor operation cabang.

Kantor cabang campuran (mix branch) bukan merupakan struktur permanent. Divisi marketing motor harus berupaya semaksimal mungkin untuk mengembangkan bisnis motor. Apabila unit penjualan telah mencapai 300 unit/bulan atau AR outstanding mencapai 5.000 unit, maka unit kerja motor dialam cabang campuran harus dipisahkan menjadi cabang motor yang berdiri sendiri.

Kewenangan pejabat perusahaan

Untuk pengajuan sebagai berikut:

- a. Penerimaan karyawan baru
- b. Mutasi karyawan
- c. Pemutusan hubungan kerja
- d. Peromosi dan kenaikan jabatan atau pangkat

Dapat diajukan oleh atasan langsung dari karyawan yang bersangkutan dengan persetujuan dari atasan satu tingkat diatas.

Khusus untuk promosi dan kenaikan jabatan atau pangkat yang sekaligus mencakup kenaikan gaji pokok dan jumlah maupun jenis tunjangan diatur sebagai berikut:

1. Untuk promosi staff menjadi supervisor dicabang, diajukan oleh Branch Manager
2. Setiap promosi dan kenaikan jabatan atau pangkat sampai denngan level general manager harus dengan persetujuan dari GM human resources sebagai bentuk control bahwa promosi dan kenaikan tersebut sudah memenuhi criteria kelayakan jabatan dan sesuai dengan policy dan standard remunerassi perusahaan.

Untuk divisi atau unit kerja yang terkoordinasi, pengajuan tersebut harus dengan sepengetahuan (tanda-tangan mengetahui)oleh manager atau GM functional dikantor pusat.

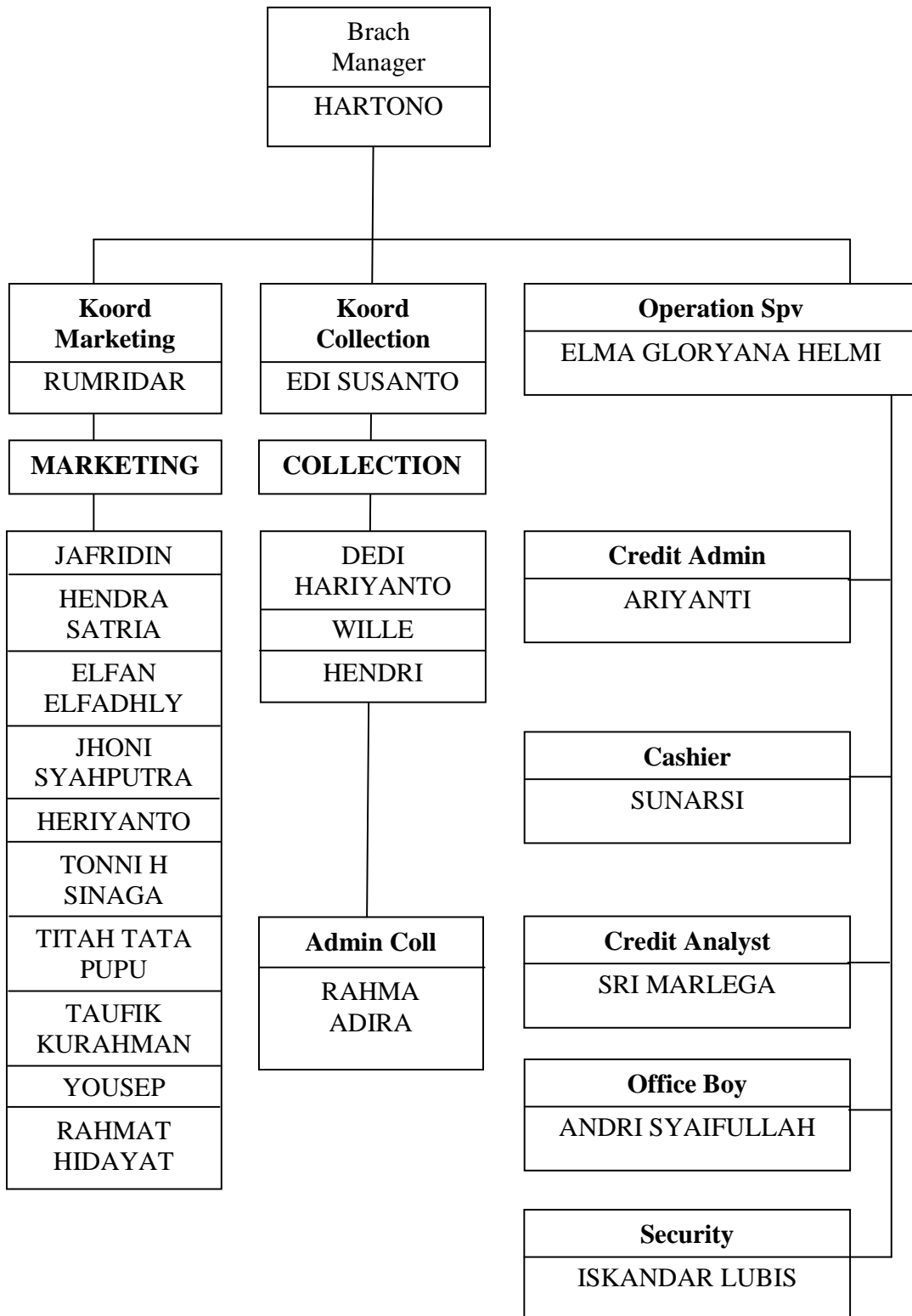
Contoh:

1. Promosi dan kenaikan pangkat collection supervisor menjadi collection manager area dapat diusulkan oleh area manger, dengan disetujui oleh marketing director dan dengan tanda tangan mengetahui dari GM collection, dengan tetap berpegang pada HR policy yang berlaku, kemudian diteruskan ke GM human resources untuk disetujui.
2. Mutasi dari kredit analyst dilakukan oleh operation supervisor dengan persetujuan pimpinan cabang, dan tanda tangan mengetahui dari GM atau manager risk management kantor pusat.

Pengaturan kewenangan diatas hanya yang berhubungan dengan manajemen sumber daya manusia, sementara kewenangan untuk pengajuan kredit, persetujuan biaya, dan hal-hal teknis operasional lainnya diatur melalui internal memo sesuai dengan policy dan lingkup kerja masing-masing direktorat, divisi atau unit kerja.

Atas setiap pengajuan dan perubahan pada status karyawan yang telah disetujui pejabat berwenang sesuai pengaturan diatas, baik promosi, mutasi maupun pemutusan hubungan kerja, divisi human resources harus diinformasikan dan menyimpan copy dari persetujuan tersebut.

**GAMBAR III.1 : Struktur Organisasi Perusahaan**



## **BAB IV**

### **PEMBAHASAN**

#### **A. PERMOHONAN PEMBIAYAAN**

Tahap awal proses pembiayaan adalah permohonan pembiayaan. Secara formal, permohonan pembiayaan dilakukan secara tertulis dari nasabah kepada *officer* perusahaan. Namun, dalam implementasinya, permohonan dapat dilakukan secara lisan terlebih dulu untuk kemudian ditindaklanjuti dengan permohonan tertulis jika menurut *officer* perusahaan telah layak dibiayai.

Inisiatif pengajuan pembiayaan biasanya datang dari nasabah yang biasanya kekurangan dana. Namun dalam perkembangannya, inisiatif tersebut tidak mesti datang dari nasabah, tetapi juga dapat muncul dari *officer* perusahaan. *Officer* perusahaan yang berjiwa bisnis biasanya mampu menangkap peluang usaha tertentu. Setelah itu, *officer* perusahaan akan melakukan *solicit* ke pengusaha dimaksud untuk melakukan peninjauan bisnis. Hal-hal yang dapat dijadikan acuan untuk melakukan tindak lanjut sebuah usaha atau proyek antara lain:

##### **1. Tren Usaha**

*Officer* perusahaan harus memiliki wawasan yang luas tentang usaha-usaha yang sedang menjadi isu nasional, bank usaha yang prospektif, usaha-usaha yang gagal, ataupun usaha-usaha yang memenuhi unsur penipuan belaka. Dalam beberapa kasus, beberapa perusahaan kredit biasanya menetapkan arah kebijakan bisnis tertentu, seperti perusahaan yang memprioritaskan pada usaha pengkreditan

mobil, motor dan lain-lain. Dengan demikian, *officer* perusahaan dapat menolak suatu usulan usaha yang tidak sejalan dengan kebijakan perusahaan. Secara singkat, *officer* perusahaan dapat langsung mengambil keputusan untuk meneruskan, menunda, atau pun tidak menyetujui suatu usaha/ proyek yang diajukan.

## **2. Peluang Bisnis**

Untuk melihat sebuah peluang usaha, diperlukan intuisi yang tinggi disamping wawasan bisnis yang kuat. Usaha/proyek yang memiliki peluang ataupun proyek yang baik tidak mesti merupakan usaha yang sedang tren. Usaha yang tren belum tentu merupakan peluang bisnis, karena bisa saja menjadi jenuh karena terlalu banyak “pemain”. Hal ini dapat digunakan oleh *officer* perusahaan untuk menindaklanjuti suatu permohonan nasabah.

## **3. Reputasi Bisnis Perusahaan**

Reputasi yang baik serta pengalaman bisnis yang lama dapat menjadi langkah awal untuk menentukan keputusan awal yang harus dibuat. Hal ini dapat dipahami karena dunia bisnis tidak dapat dipakai begitu saja secara teoritikal, tetapi banyak implementasi bisnis yang terkandung jauh berbeda dari teori bisnis yang dipelajari. Sebagai contoh, bisnis pengadaan barang untuk pasar induk. Secara teori, tingginya permintaan mengakibatkan harga meningkat. Namun, pada praktiknya, harga dapat turun dan naik secara tiba-tiba akibat ada pihak-pihak tidak bertanggung jawab yang berperan sebagai penentu harga pasar. Pengusaha

atau pebisnis yang memiliki pengalaman cukup lama biasanya sudah mengerti bagaimana menghadapi persoalan-persoalan seperti ini.

#### **4. Reputasi Manajemen**

Terkadang, terdapat perusahaan baru yang mengajukan permohonan pembiayaan, namun dikendalikan oleh manajemen yang memiliki reputasi dan pengalaman bisnis yang sama atau sejenis. Hal ini pun dapat menjadi dasar pertimbangan pengambilan keputusan tindak lanjut sebuah permohonan pembiayaan.

Penolakan awal sebuah permohonan sangat diperlukan untuk kepentingan calon nasabah sendiri untuk mengambil keputusan seperti mengajukan permohonan ke perusahaan kredit lainnya. Karena itulah maka penolakan harus segera dilakukan tanpa menunda-nunda waktu. Sebaliknya, apabila dirasakan sebuah permohonan pembiayaan dapat ditindaklanjuti, maka prosesnya dapat diteruskan pada pengumpulan data dan investigasi.

### **B. PENGUMPULAN DATA DAN INVESTIGASI**

Data yang diperlukan oleh *officer* perusahaan didasari pada kebutuhan dan tujuan pembiayaan. Untuk pembiayaan konsumtif, data yang diperlukan adalah data yang dapat menggambarkan kemampuan nasabah untuk membayar pembiayaan dari penghasilan tetapnya. Data yang diperlukan antara lain:

1. *Untuk pegawai (karyawan swasta/PNS/ABRI)*
  - a. Kartu identitas calon nasabah dan istri: Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau paspro



- b. Kartu keluarga, surat nikah
- c. Slip gaji terakhir
- d. Surat referensi dari kantor tempat bekerja atau SK pengangkatan untuk Pegawai Negeri Sipil (PNS)
- e. Selain rekening bank 3 bulan terakhir
- f. Salinan tagihan rekening telepon dan listrik
- g. Data obyek pembiayaan
- h. Data jaminan

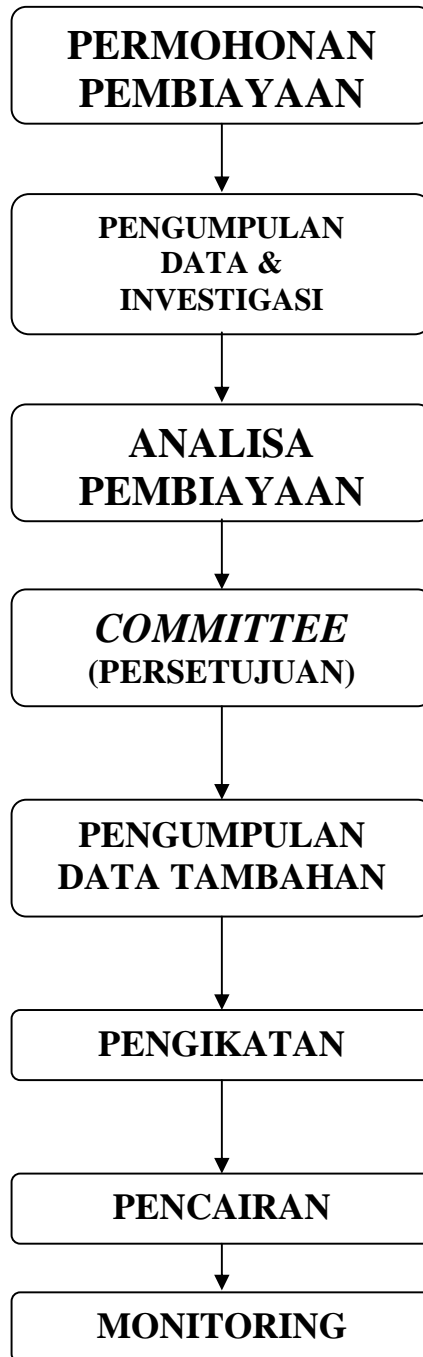
2. *Untuk pengusaha perorangan*

- a. Kartu identitas calon nasabah dan istri: Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau paspor
- b. Kartu keluarga, surat nikah
- c. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)
- d. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- e. Salinan rekening bank 3 bulan terakhir
- f. Selain tagihan rekening telepon dan listrik 3 bulan terakhir
- g. Data obyek pembiayaan
- h. Data jaminan

3. *Untuk profesional seperti dokter, pengacaran, dan lain-lain*

- a. Kartu identitas calon nasabah dan istri: Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau paspor
- b. Kartu keluarga, surat nikah

- c. Surat izin profesi
- d. Surat izin praktik
- e. Salinan rekening bank 3 bulan terakhir
- f. Selinan tagihan rekening telepon dan listrik 3 bulan terakhir
- g. Data objek pembiayaan
- h. Data jaminan: valuabilitas, legalitas, dan marketibilitas.



**GAMBAR IV.1** : Prosedur Pemberian Kredit kepada Nasabah Pada PT. Sinar Mitra Sepadan Finance Cabang Pekanbaru

**Keterangan:**

1. Data identitas nasabah dibutuhkan untuk mengetahui legalitas pribadi serta alamat tinggal calon nasabah. Hal ini terkait dengan alamat penagihan dan penyelesaian masalah-masalah tertentu dikemudian tangan calon nasabah.
2. Identitas pasangan (istri/suami) juga dibutuhkan untuk saksi atas peneluran tubuh bagi sebuah keluarga. Di kemudian hari jangan sampai terjadi kasus seorang pasangan tidak mengetahui bahwa pasangannya terlibat hutang dengan perusahaan kredit. Untuk membuktikan kebenaran ikatan perkawinan keduanya, maka diperlukan data tambahan berupa surat nikah
3. Sedangkan untuk mengetahui jumlah tanggung keluarga, maka dibutuhkan kartu keluarga. Selain itu, kartu keluarga juga dibutuhkan untuk melakukan verifikasi data alamat di KTP calon nasabah.
4. Data-data di atas juga didukung oleh data lain seperti tagihan telepon ataupun listrik. Hal ini diperlukan untuk mengetahui status kepemimpinan rumah tangga dan kebenaran alamat tinggal. Selain itu, data ini dapat digunakan untuk mengetahui pengeluaran tetap nasabah.
5. Slip gaji terakhir diperlukan untuk mengetahui kemampuan nasabah untuk melakukan pembayaran angsuran. Untuk memastikan hal ini, diperlukan surat referensi perusahaan dan/ atau SK pengangkatan terakhir, karena slip gaji dapat saja direayasa oleh calon nasabah.
6. Salinan rekening 3 bulan terakhir dibutuhkan untuk mengetahui mutasi pemasukan dan pengeluaran rekening nasabah.

7. Surat izin usaha seperti SIUP dan surat izin profesi/prektik diperlukan untuk mengetahui legalitas usaha calon nasabah. Untuk mendukung data, diperlukan juga NPWP untuk melakukan pengecekan data calon nasabah melalui proses *BI checking* (penelusuran data melalui database Bank Indonesia)
8. Data obyek pembiayaan dibutuhkan karena merupakan bagian terpenting dalam pembiayaan konsumtif. Biasanya, obyek tersebut juga dianggap sebagai obyek jaminan sehingga harus betul-betul dapat *mengcover* pembiayaan dimaksud. Untuk kepentingan ini maka data jaminan harus meliputi:
  - a. Harga obyek
    1. Harga menurut pemerintah
    2. Harga pasar
    3. Harga taksiran bank
  - b. Lokasi jaminan yang dilengkapi dengan foto jaminan

Untuk pembiayaan produktif, data yang diperlukan adalah data yang dapat menggambarkan kemampuan usaha nasional untuk melunasi pembiayaan. Data yang diperlukan antara lain:

1. Calon nasabah adalah perorangan:
  - a) Legalitas usaha
  - b) Kartu identitas calon nasabah dan istri: Kartu Tanda Penduduk (KTP)
  - c) Kartu keluarga dan surat nikah
  - d) Laporan keuangan 2 tahun terakhir
  - e) *Past performance* 1 tahun terakhir

- f) Bisnis plan
  - g) Data obyek pembiayaan
  - h) Data jaminan
2. Calon nasabah adalah badan hukum:
- a) Akta pendirian usaha berikut perubahannya yang sesuai dengan ketentuan pemerintahan
  - b) Legalitas usaha
  - c) Identitas pengurus
  - d) Laporan keuangan 2 tahun terakhir
  - e) *Past performance* 1 tahun terakhir
  - f) Bisnis plan
  - g) Data obyek pembiayaan
  - h) Data jaminan

**Keterangan:**

1. Akta pendirian usaha dan legalitas usaha diperlukan untuk mengetahui pengakuan pemerintah atas usaha dimaksud. Hal ini dibutuhkan untuk mencegah pembiayaan terhadap usaha yang dilarang pemerintah seperti usaha barang terlarang., usaha yang merusak lingkungan dan lain-lain
2. Akta pendirian juga diperlukan untuk mengetahui orang yang berwenang mengambil keputusan di dalam perusahaan. Hal ini kemudian didukung oleh data identitas para pengambil keputusan seperti KTP dan paspor

3. Laporan keuangan dan *past performance* terakhir dibutuhkan untuk melihat kinerja dan pengalaman usaha. *Past performance* dapat tercermin dari mutasi rekening koran calon nasabah. Sedangkan bisnis plan diperlukan untuk melihat rencana penggunaan dana pembiayaan yang akan diberikan. Bisnis plan juga diperlukan untuk melihat rencana peningkatan usaha dan rencana alternatif jika terjadi hal-hal di luar kendali (kontijensi plan)
4. Data identitas pengurus dibutuhkan untuk mengetahui pengalaman para pengurus dalam usaha sejenis. Untuk usaha yang baru berdiri, data ini sangat dibutuhkan selain studi kelayakan usaha.
5. Data obyek pembiayaan dibutuhkan karena merupakan bagian terpenting dalam pembiayaan *produktif*

Untuk mendukung kebenaran data yang diperoleh, *officer* perusahaan dapat melakukan investigasi antara lain melakukan kunjungan lapangan dan wawancara. Proses investigasi ini dapat dilakukan berkali-kali untuk menyakini data yang diberikan nasabah. Investigasi dapat dilakukan terhadap nasabah yang bersangkutan ataupun pihak lainnya yang terkait seperti rekanan bisnis calon nasabah.

### **C. ANALISA PEMBIAYAAN**

Pemberian kredit mengandung suatu resiko yang tinggi. Untuk memperkecil resiko kredit yang mungkin terjadi itu maka perusahaan harus melakukan penganalisaan dan memperhatikan factor-faktor yang perlu dipertimbangkan sebelum permohonan kredit dikabulkan. Factor-faktor itu dikenal dengan 5 C.

Faktor-faktor 5 C itu adalah:

1. *Character* (Watak / Keperibadian)

Penilaian soal character ini akan bermanfaat bagi perusahaan untuk mengetahui sampai sejauh mana tingkat kejujuran dan integritas serta itikat baik yaitu kemauan untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya dari calon debitur. Untuk menilai character ini memang sulit, karena setiap manusia mempunyai watak yang berbeda-beda. Oleh itulah para pengelola kredit perusahaan harus juga mempunyai ketrampilan psikologos praktis untuk dapat mengenali watak dari calon debiturnya.

Ada beberapa cara yang dapat ditempuh oleh perusahaan untuk mengetahui gambaran tentang character dari calon debitur, dianatranya adalah:

- a. Meneliti daftar riwayat hidup calon debitur.
- b. Meneliti reputasi calon itu dilingkungan usahanya.
- c. Meminta kepada asosiasi-asosiasi usaha dimana calon nasabah itu bergabung.
- d. Meneliti apakah calon debitur itu juga anggota atau sering dating ketempat-tempat perjudian.
- e. Mengamati sejauh mana ketekunan kerjanya, hobby yang dimilikinya apakah senang pada kegiatan-kegiatan yang sifatnya berfoya-foya.
- f. Meminta informasi-informasi pada perusahaan-perusahaan lain.

Setelah mendapatkan data-data tersebut seorang analis kredit dapat menyimpulkan bagaimana watak keperibadian dari calon debitur yang mengajukan permohonan kredit tersebut.



## 2. *Capacity* ( kemampuan )

Pengukuran *capacity* dari calon debitur yang dilakukan oleh perusahaan yakni dengan melakukan pendekatan:

- a. Menilai posisi neraca dan laporan perhitungan laba/rugi untuk beberapa periode terakhir yaitu untuk mengetahui beberapa besarnya solvabilitas, likuiditas dan rentabilitas usahanya serta tingkat resiko usahanya.
- b. Melihat latar belakang pendidikan para pengusaha yang menggunakan kemampuan teknologi tinggi seperti rumah sakit, biro konsultan dan lain-lain.
- c. Menilai apakah usaha calon debitur selalu menunjukkan kegagalan dari waktu-kewaktu.
- d. Bagaimana tingkat persaingan calon debitur dengan perusahaan lain dengan jenis usaha yang sama. Beberapa pangsa pasar yang dikuasai perusahaan.
- e. Apakah sumber daya yang ada telah dipergunakan seoptimal mungkin.

## 3. *Capital* ( modal )

Sebuah perusahaan dapat melihat besar kecilnya *capital* ini dari neraca perusahaan yaitu pada komponen laba yang di tahan dan lain-lain. Selain itu juga bisa dilihat dari akta pendirian dan akta perubahan untuk perusahaan-perusahaan yang baru didirikan. Sedangkan untuk perusahaan perorangan,

perusahaan dapat daftar kekayaan yang bersangkutan setelah dikurangi dengan utang yang diterimanya.

Yang akan diperhatikan oleh perusahaan dalam penilaian capital ini adalah:

- a. Apakah laporan keuangan (neraca dan laba/rugi) telah diaudit oleh akuntan public yang dipercaya.
- b. Apakah laporan keuangan telah disajikan secara wajar.
- c. Ratio angka baik secara horizontal maupun vertical apakah wajar dan menunjukkan trend yang naik.
- d. Menilai pos-pos lain yang dianggap perlu dianalisa sesuai dengan kondisi bisnis yang berlaku.

Setandarisasi yang di pakai oleh beberapa perusahaan adalah apakah analisa laporan keuangannya dapat dikatakan likuid, ini dapat dilihat sdari analisa-analisa ratio yang dilakukan.

Analisa yang dilakukan terhadap laporan keuangan calon debitur ini bertujuan untuk menilai apakah usaha yang akan dibiayai dengan kredit itu akan dapat menghasilkan keuntungan yang memadai bagi usaha calon debitur. Hal ini sangat penting diketahui untuk menjamin dapat atau tidaknya kredit itu dilunasi oleh calon debitur sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan.

Terlebih dahulu dianalisa oleh analis kredit perusahaan adalah laporan laba/rugi dari perusahaan calon debitur. Apabila dalam waktu beberapa priode terakhir perusahaan berlaba maka analisa akan diteruskan terhadap laporan keuangan

lainnya, tapi jika beberapa priode terakhir perusahaan mengalami kerugian maka kredit yang diajukan ditolak.

#### 4. *Collateral* (jaminan atau agunan)

Dalam melakukan penilaian terhadap jaminan biasanya perusahaan akan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Kalau terjadi likuidasi apakah nilai barang lelang sifatnya bisa menutupi pinjaman, baik pokok maupun bunga yang timbul.
- b. Kalau pemilik jaminan itu terdiri dari suami istri, maka perlu semua surat-surat yang berhubungan dengan pengadaan barang-barang jaminan yang ditandatangani oleh keduanya.
- c. Jika barang jaminan diasuransikan, maka harus diasuransikan dengan nilai pertanggungan yang cukup dan pada asuransi yang ditunjuk oleh perusahaan

Manfaat collateral ini bagi perusahaan adalah:

- Sebagai alat pengamanan apabila usaha yang dibiayai dengan kredit tersebut gagal atau sebab-sebab lain dimana debitur tidak mampu untuk melunasi kreditnya dari hasil usahanya yang normal.
- Sebagai alat pengamanan dalam menghadapi kemungkinan adanya ketidakpastian pada kurun waktu yang akan datang pada saatnya kredit dilunasi.

#### 5. *Condition Of Economy*

Perusahaan penelitian terhadap condition of economy ini dimaksud untuk mengetahui sampai sejauh mana kondisi-kondisi yang memengaruhi perekonomian suatu Negara atau suatu daerah yang akan memberikan dampak yang bersifat positif maupun dampak negative terhadap suatu perusahaan yang memperoleh kredit.

Kondisi yang harus diperhatikan antara lain:

- a. Keadaan ekonomi yang akan mempengaruhi perkembangan usaha calon nasabah
- b. Kondisi usaha calon nasabah, perbandingannya dengan usaha sejenis, dan lokasi lingkungan wilayah usahanya
- c. Keadaan pemasaran dari hasil usaha calon nasabah
- d. Prospek usaha di masa yang akan datang
- e. Kebijakan pemerintah yang mempengaruhi prospek industri di mana perusahaan calon nasabah terkait di dalamnya.

Selain formula 5C di atas, juga terhadap enam aspek yang perlu diperhatikan, antara lain:

### **1) Aspek umum**

Hal-hal yang harus diperhatikan antara lain:

- a. Bentuk, nama, dan alamat perusahaan
- b. Susunan manajemen
- c. Bidang usaha
- d. Keterangan tentang jumlah pegawai/buruh
- e. Kebangsanaan koresponden perusahaan
- f. Koresponden perusahaan

- g. Bagan organisasi

## **2) *Aspek ekonomi/komersial***

Hal-hal yang harus diperhatikan antara lain:

- a. Pemasaran dan keadaan harga
- b. Persaingan
- c. Jumlah penjualan dari tiap-tiap jenis produk
- d. Cara penjualan
- e. Prediksi permintaan, dan sebagainya

## **3) *Aspek teknis***

Hal-hal yang harus diperhatikan antara lain:

- a. Bahan baku dan bahan pendukung yang dibutuhkan
- b. Tanah dan tempat pabrik
- c. Bangunan (milik, sewa, umur, harga)
- d. Urutan proses-proses produksi
- e. Rincian mesin dan peralatan
- f. Jumlah produksi
- g. Tersedianya tenaga kerja (keahlian, pendidikan, tingkat upah)
- h. Dan lain-lain seperti *power supply*, pengadaan air dan sebagainya.

## **4) *Aspek yuridis***

Hal yang harus diperhatikan adalah apakah semuanya memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, termasuk perizinan usaha.

**5) *Aspek kemanfaatan dan kesempatan kerja***

Hal-hal yang harus diperhatikan antara lain:

- a. Manfaat ekonomi bagi penduduk dan pengaruhnya terhadap struktur perekonomian setempat
- b. Jumlah tenaga kerja yang dapat diserap
- c. Apakah termasuk sektor yang diprioritaskan oleh pemerintah

**6) *Aspek keuangan***

Hal-hal yang harus diperhatikan antara lain:

- a. Neraca dan laporan laba/rugi
- b. Laporan sumber dan penggunaan modal kerja
- c. Rencana penerimaan dan pengeluaran kas (*cash flow*)
- d. Proyeksi laporan keuangan
- e. Perhitungan kebutuhan pembiayaan
- f. Rencana angsuran pembiayaan (*repayment schedule*)

Untuk memberikan keyakinan yang lebih, biasanya bank memiliki kebijakan untuk menjaga kemurnian suatu proses analisa. Proses analisa yang dilakukan satu orang bisa menimbulkan persepsi yang subyektif. Untuk menjaga obyektifitas sebuah analisa maka biasanya analisa dilakukan oleh beberapa orang ataupun unit kerja, antara lain: Unit Marketing, Unit Legal, dan Unit *Loan Review*. Unit Marketing melakukan analisa menyeluruh mengenai calon nasabah dan usahanya. Unit Legal kemudian akan melakukan *review* terhadap analisa yang dilakukan marketing, terutama masalah legalitas, baik masalah usaha maupun jaminan. Sedangkan Unit

*Loan Rebiw* melakukan proses *review* terhadap analisa marketing berkaitan dengan bisnis ataupun usaha nasabah.

Dengan beberapa sudut pandang analisa ini, diharapkan terjadi deviasi hasil analisa yang jika dikolaborasi lebih lanjut dapat menghasilkan sebuah hasil analisa yang realistis dan objektif. Jika hasil analisisnya negative, maka penolakan permohonan pembiayaan harus segera dilakukan pada kesempatan pertama. dan bila semua hasil analisa dan *review* yang telah dikolaborasikan tersebut ternyata positif, maka akan dihasilkan sebuah proposal usaha yang kemudian dapat ditindaklanjuti dalam proses persetujuan.

#### **D. PERSETUJUAN PEMBIAYAAN**

Proses persetujuan adalah proses penentuan disetujui atau tidaknya sebuah pembiayaan usaha. Proses persetujuan ini juga tergantung kepada kebijakan bank, yang biasanya disebut sebagai komite pembiayaan. Tingkat kewenangan komite pembiayaan tergantung kebijakan bank. Di dalam komite pembiayaan ini, *officer* bank akan mempertahankan proposal bisnisnya di hadapan para anggota komite pembiayaan, yang biasanya terdiri dari para senior *officer* yang lebih berpengalaman dalam bisnis dan juga arah kebijakan.

Komite pembiayaan merupakan tingkat paling akhir persetujuan sebuah proposal pembiayaan. Karena itu, hasil akhir dari komite pembiayaan adalah penolakan, penundaan, ataupun persetujuan pembiayaan. Di dalam komite pembiayaan, biasanya akan diperoleh persyaratan-persyaratan tambahan yang harus

dipenuhi pada persetujuan suatu proposal pembiayaan. Tambahan persyaratan tersebut harus dilakukan secara tertulis di dalam proposal pembiayaan, disertai persetujuan anggota komite pembayaan yang bersangkutan.

#### **E. PENGUMPULAN DATA TAMBAHAN**

Proses pengumpulan data tambahan dilakukan untuk memenuhi persyaratan tambahan yang diperoleh dari disposisi komite pembiayaan. Pemenuhan persyaratan ini merupakan hal terpenting dan merupakan indikasi utama tindak lanjut pecairan dana.

#### **F. PENGIKATAN**

Tindakan selanjutnya setelah semua persyaratan dipenuhi adalah proses pengikatan; baik pengikatan pembiayaan ataupun pengikatan jaminan. Secara garis besar, pengikatan terdiri dari dua macam, yaitu: pengikatan di bawah tangan dan pengikatan notariel. Pengikatan di bawah tangan adalah proses penandatanganan akad yang dilakukan antara perusahaan dan nasabah, sedangkan pengikatan notariel adalah proses penandatanganan akad yang disaksikan oleh notasi. Perbedaan antara keduanya adalah pada saat terjadinya penyangkalan terhadap akad transaksi dimaksud. Pada pengikatan di bawah tangan, maka pada saat terjadi penyangkalan, perusahaan harus berusaha membuktikan bahwa nasabah yang bersangkutan benar-benar telah menandatangani akad dimaksud. Sedangkan pada notariel, nasabah yang harus membuhtikannya.



1. Terkait dengan jaminan, maka jenis pengikatan terdiri dari:
2. Hak tanggungan, untuk jaminan berupa tanah. Dasar hukumnya adalah UU No.4 Tahun 1996 Tanggal 9 April 1996 tentang hak tanggungan.
3. Hipotik, untuk jaminan berupa barang tidak bergerak selain tanah dan kapal berukuran 20 m<sup>3</sup> ke atas. Dasar hukumnya adalah Kitab Undang-undang Hukum perdata pasal 1162
4. FEO (*Fiducia Eigendoms Ovardracht*) atau fidusia, untuk jaminan berupa barang bergerak. Dasar hukumnya adalah UU No. 42 Tahun 1999 tentang jaminan fidusia.
5. Gadai, untuk jaminan berupa barang perniagaan, surat berharga, dan logam mulia yang penguasaannya ada di tangan bank. Pengikatan gadai ini biasanya disertai dengan surat kuasa mencairkan. Dasar hukumnya adalah kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1152
6. *Cessie*, untuk jaminan berupa piutang. Dasar hukumnya adalah Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 613
7. *Borgh*, untuk jaminan berupa personal *guarantee* (jaminan pribadi)

## **G. PENCAIRAN**

Peroses selanjutnya adalah pencairan fasilitas pembiayaan kepada nasabah. Sebelum melakukan proses pencairan, maka harus dilakukan pemeriksaan kembali semua kelengkapan yang harus dipenuhi sesuai disposisi komite pembiayaan pada

proposal pembiayaan. Apabila semua persyaratan telah dilengkapi, maka proses pencarian fasilitas dapat diberikan.

Untuk pencairan fasilitas yang sebelumnya telah ada, maka proses yang perlu dilakukan adalah memeriksa kelonggaran tarik fasilitas. Jika pencairan masih dalam batas kelonggaran tarik, maka pencarian dapat dilakukan, namun jika melebihi kelonggaran tarik maka pencairan harus dihentikan hingga ada persetujuan dari komite pembiayaan. Persetujuan lanjutan ini disebut sebagai penyimpangan. Penyimpangan ini dapat dilakukan jika telah mendapat persetujuan kembali dari komite pembiayaan.

## **H. MONITORING**

Proses selanjutnya adalah proses monitoring terhadap nasabah. Bagi *officer* perusahaan, pada saat memasuki tahapan ini, maka sebenarnya risiko pembiayaan baru saja dimulai saat pencairan dilakukan. Monitoring dapat dilakukan dengan memantau realisasi pencapaian target usaha dengan *bisnis plan* yang telah dibuat sebelumnya. Apabila terjadi tidak tercapainya target, maka *officer* perusahaan harus segera melakukan tindakan penyelamatan. Tindakan penyelamatan awal adalah langsung “turun” ke lapangan menemui nasabah untuk mengetahui permasalahan utama yang dialami oleh nasabah, untuk kemudian memberikan advis penyelesaian masalah.

Beberapa langkah monitoring yang harus dilakukan antara lain:

1. Memantau mutasi rekening koran nasabah

2. Memantau pelunasan angsuran
3. Melakukan kunjungan rutin ke lokasi usaha nasabah untuk memantau langsung operasional usaha dan perkembangan usaha. Hal ini bermanfaat untuk memantau kemungkinan terjadinya *side streaming* atau penyimpangan tujuan penggunaan dana dan pencapaian target sesuai *bisnis plan*
4. Melakukan pemantauan terhadap perkembangan usaha sejenis melalui media massa ataupun media lainnya.

**Rangkuman:**

1. Tahap proses pembiayaan secara umum antara lain: permohonan pembiayaan, pengumpulan data dan investigasi, analisa pembiayaan, persetujuan, pengumpulan data tambahan, pengikatan, pencairan dan monitoring.
2. Hal-hal yang dapat dijadikan acara untuk melakukan tindak lanjut terhadap pembiayaan terhadap sebuah usaha atau proyek antara lain: tren usaha, peluang bisnis, reputasi bisnis perusahaan, dan reputasi manajemen.
3. Data yang diperlukan oleh *officer* bank didasari pada kebutuhan dan tujuan pembiayaan. Untuk pembiayaan konsumtif, data yang diperlukan adalah data yang dapat menggambarkan kemampuan nasabah untuk membayar pembiayaan dari penghasilan tetapnya. Untuk pembiayaan produktif, data yang diperlukan adalah data melunasi nasabah untuk melunasi pembiayaan.
4. Analisa pembiayaan dapat dilakukan dengan metode 5C yang meliputi: *character* (karakter), *capacity* (kapasitas/kemampuan), *capital* (Model), *conditioan*

(kondisi), dan *collaterla* (jaminan). Selain formula 5C di atas, maka terdapat 6 aspek yang perlu diperhatikan, antara lain: aspek umum, aspek ekonomi/komersial, aspek teknis, aspek yuridis, aspek kemanfaatan dan kesempatan kerja, dan aspek keuangan.

5. Untuk menjaga obyektifitas sebuah analisa, maka biasanya analisa dilakukan oleh beberapa orang ataupun unit kerja, antara lain: unit marketing, unit legal, dan unit *loan review*. Dengan beberapa sudut pandang analisa ini, diharapkan terjadi devisasi hasil analisa yang jika dikolaborasi lebih lanjut dapat menghasilkan sebuah hasil analisa yang realitastis dan obyektif.
6. Proses persetujuan adalah proses penentuan disetujui atau tidaknya sebuah pembiayaan usaha. Proses persetujuan ini juga tergantung kepada kebijakan bank, yang biasanya disebut sebagai komite pembiayaan.
7. Jtodankan selanjutnya setelah semua persyaratan dipenuhi adalah proses pengikatan; baik pengikatan pembiayaan ataupun pengikatan jaminan. Secara garis besar, pengikatan terdiri dari dua macam: yakni pengikatan di bawah tangan dan pengikatan noteriel.
8. Jenis pengikatan yang digunakan dalam pembiayaan antara lain: hak tanggungan, hipotik, FEO (*Fiducia Eigendoms Overdracht*) atau *fidusia*, *gadai*, *cessie*, dan *borghet*
9. Proses selanjutnya adalah pencarian fasilitas pembiayaan kepada nasabah. Sebelumnya melakukan proses pencairan, makalh harus dilakukan pemeriksaan kembali semua kelengkapan yang harus dipenuhi sesuai disposisi komite

pembiayaan pada proposal pembiayaan. Apabila semua persyaratan telah dilengkapai, maka proses pencairan fasilitas dapat diberikan.

10. Proses terakhir dalam sebuah pembiayaan adalah proses monitoring. Bagi bank, saat memasuki tahapan ini maka sebenarnya risiko pembiayaan baru saja dimulai. Monitoring dapat dilakukan dengan memantau realisasi pencapaian target usaha dengan bisnis plan yang telah dibuat sebelumnya. Beberapa langkah monitoring yang harus dilakukan antara lain: memantau mutasi rekening koran nasabah, memantau pelunasan angsuran, melakukan kunjungan rutin ke lokasi usaha nasabah, melakukan pemantauan terhadap perkembangan usaha sejenis.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Sewa guna usaha merupakan suatu bentuk perjanjian antara lessor dan lessee untuk menyewakan suatu jenis barang modal tertentu yang dipilih dan ditentukan oleh lessee. Hak kepemilikan barang modal tersebut terletak pada lessor sedangkan lessee hanya menggunakan modal tersebut berdasarkan pembayaran sewa yang telah ditentukan.

Berdasarkan penelitian yang telah penuliis lakukan pada PT. Sinar Mitra Sepadan Finance Cabang Pekanbaru, maka penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa:

1. PT. Sinar Mitra Sepadan Finance Cabang Pekanbaru dalam menyalurkan kredit kepada para nasabahnya dengan memperhatikan perinsip 5 C, PT. Sinar Mitra Sepadan Finance Cabang Pekanbaru akan dapat mengetahui siapa dan bagaimana sifat dari calon nasabahnya, bagaimana kemampuannya untuk melunasi kewajiban-kewajibannya serta bentuk jaminan apa yang diserahkan oleh nasabah kepada PT. Sinar Mitra Sepadan Cabang Pekanbaru.
2. Dari 5 C yang ada pada PT. Sinar Mitra Sepadan ada satu standarisasi yang tetap, yaitu standarisasi dari prinsip Collateral, sedangkan untuk prinsip Character, Capacity, Capital, dan Condition. PT. Sinar Mitra Sepadan memakai standarisasi secara umum, namun faktor yang menjadi tolak ukur

seberapa besar kredit bisa disalurkan pada calon nasabah adalah faktor Capital atau modal.

3. Analisa aspek-aspek juga dibutuhkan dalam melakukan penganalisaan sebagai tambahan informasi bagi analis PT. Sinar mitra Sepadan Finance Cabang Pekanbaru. Dengan menganalisa aspek-aspek ini maka akan banyak kemungkinan-kemungkinan yang didapat sebagai dasar pertimbangan dalam memutuskan pemberian kredit yang diusulkan oleh calon nasabah. Aspek-aspek yang dianalisa adalah aspek hukum, aspek manajemen, aspek teknis dan aspek pemasaran.

## **B. Saran**

Dari uraian diatas penulis bisa memberikan suatu saran yang semoga nantinya akan berguna bagi yang membacanya yaitu:

1. Dalam melakukan analisa kredit leasing hendaknya dapat mengambil kesimpulan yang cermat dan akurat, karena jika kesimpulan yang diambil tidak cermat maka bisa menimbulkan kesalahan pada pengambilan keputusan dalam pemberian kredit
2. untuk persyaratan pembiayaan kredit hendaknya mempertahankan kemudahan-kemudahan dan mempercepat proses pencairan pembiayaan tersebut.

3. Analisis kredit juga harus memperhatikan kelengkapan administrasi pembiayaan dari debitur. Hal ini akan mempermudah dalam dilakukannya prosedur pemberian kredit dan penganalisaan.
4. Untuk mengatasi persaingan yang terjadi saat ini, maka PT.Sinar Mitra Sepadan Finance harus lebih gencar dalam melaksanakan promosi Advertising, Personal Selling, Publicity dan Sales Promotionnya. Sebab promosi merupakan senjata utama bagi setiap perusahaan yang tengah dihadapkan pada persaingan.



## DAFTAR PUSTAKA

- Al-Jarjawi, Ali Ahmad. 2006. *Indahnya Syariah Islam*. Jakarta: Gema Islami
- Chasteen, Lanny G. et al. 1994. *Intermediate Accounting*. Third Edition. New York: Mc Grawhill Inc.
- Financial Accounting Standart Board. 1990. *Statement Of Financial accounting Standard No.3 Accounting for Lease*. Volume I. Illinois: Irwin Homewood.
- Harahap, Sofyan Syafri. 2001. *Akutansi Aktiva Tetap*. Edisi Pertama. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Hendriksen, Eldon S. 2000. *Teori Akuntansi*. Edisi Ke Empat, Terjemahan Nugroho Widjayanto. Jakarta: Erlangga.
- Kasmir. 2001. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Rajawali Pers
- Kieso, Donald E. and Jerry J. Weygandt. 2000. *intermediate accounting*. Seventh Edition. New York: Jhon Willey and Sons Inc.
- Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perdagangan dan Menteri Perindustrian No.Kep.122/MK/1V/2/1974, No.32/M/SK/2/1974 dan No.30/Kpb I/1974 tertanggal 7 Februari 1974. *Tentang Perizinan Usaha Leasing*.
- Keputusan Menteri Keuangan No. 1169/MK/01/1991. *Tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha*.
- Lumbantoruan, Sophar. 1996. *Teori Akuntansi*. Edisi Ke Tiga. Jakarta: Gramedia Widayasarana Indonesia
- Nasrudin, Muhammad. 2007. *Shahih Sunan Nasa`i*. Jakarta: Pustaka Azam
- Pandia, Frianto. Dkk. 2005. *Lembaga Keuangan*. Jakarta: Rienka Cipta
- Prakoso, Djoko. 1994. *Leasing dan Permasalahannya*. Edisi Pertama. Semarang: Dahara Prize.
- Smith, Jay M. and K.Fred Skousen. 1998. *Akutansi Intermediate*. Edisi Ke Delapan, jilid 2, terjemahan Nugroho Widjayanto. Jakarta: Erlangga.

Syafii, Antonio Muhamad. 2000. Bank Syariah bagi Banking dan Praktik Keuangan. IBI dan Tazkia Institute.

Tunggal, Amin Widjaya dan Arif Djohan Tunggal. 2004. Akutansi Leasing. Edisi Pertama. Jakarta: Rienka Cipta.

Zulkifli, Sunarto. 2007. Perbankan Syariah. Jakarta: Zikrul Hakim

## DAFTAR TABEL

<b>TABEL. 1.1</b>	<b>: Perkembangan Pembiayaan Konsumen Pada PT. Sinar Mitra Sepadan Finance Cabang Pekanbaru 2008-2009.....</b>	<b>3</b>
-------------------	--	----------

## DAFTAR GAMBAR

<b>GAMBAR III.1</b>	<b>: Struktur Organisasi Perusahaan .....</b>	<b>34</b>
<b>GAMBAR IV.1</b>	<b>: Prosedur Pemberian Kredit kepada Nasabah Pada PT. Sinar Mitra Sepadan Finance Cabang Pekanbaru .....</b>	<b>40</b>