

BAB II

LANDASAN TEORI

Kredit Ditinjau Secara Umum

Menurut Undang-undang No.7 tahun 1992, tentang pokok-pokok perbankan mengatakan bahwa :

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan .¹⁾

. Peranan Kredit

Peranan kredit dalam kegiatan usaha perbankan dipandang sangat penting karena perkreditan merupakan :

- a. Sumber penghasilan dari kegiatan operasional bank yang utama.
- b. Aset yang utama dari suatu bank.
- c. Sesuatu yang bila dipergunakan secara terarah dapat dipakai sebagai alat untuk memberi/membentuk ciri khusus suatu bank.

UU No.7 tahun 1992 Bab I pasal 1 ayat 2

Disamping itu peranan kredit bagi masyarakat dan negara adalah untuk meningkatkan taraf hidup dan memperlancar pembangunan.

Jenis-jenis Kredit

Dibawah ini dibicarakan macam atau tipe kredit yang sering dijumpai yaitu :

a. Kredit menurut tujuan penggunaannya :

1). Kredit Konsumtif : Kredit yang dipergunakan untuk pembelian barang-barang atau jasa-jasa untuk memberikan kepuasan dalam memenuhi kebutuhan manusia secara langsung. Jenis kredit ini biasanya digolongkan dalam bentuk kredit perorangan.

2). Kredit Produktif : Kredit yang dipergunakan untuk tujuan produktif.

Kredit produktif terdiri dari :

a). Kredit Modal Kerja (KMK).

Yaitu fasilitas kredit yang diberikan oleh bank kepada debiturnya untuk memenuhi modal kerjanya. Biasanya dipergunakan untuk pembelian bahan baku, bahan penolong, biaya pegawai, eksploitasi serta memperbesar volume barang-barang perdagangan.

b). Kredit Investasi.

Yaitu kredit yang dipergunakan untuk pengadaan barang-barang modal yang dipergunakan untuk membiayai proyek baru, modernisasi dan perluasan perusahaan. Proses dari pengeluaran uang kas kembali menjadi uang kas tersebut akan memakan jangka waktu yang cukup panjang.

b. Kredit menurut cara penggunaannya

- 1). Kredit Tunai (Cash Credit) : Kredit yang penggunaannya dilakukan dengan tunai a t a u pemindah bukuan ke dalam rekening debiturnya atau yang ditunjuk oleh debitur yang bersangkutan.
- 2). Kredit bukan Tunai (Non Cash Credit) : Kredit yang tidak dibayarkan langsung pada saat perjanjian pinjaman dibuat, tetapi ada tenggang waktu dengan persyaratan tertentu seperti :
 - a). Garansi Bank/Jaminan (Bank Guarantee) : yaitu berupa kesediaan tertulis bank penjamin, untuk membayar kepada seseorang/pihak yang ditunjuk oleh pemohon jaminan bank.
 - b). Letter of Credit (L/C) y a i t u : Surat yang dikeluarkan oleh bank yang diminta oleh pembeli (importir) untuk disampaikan kepada penjual (Eksportir) sebagai jaminan pembeli kepada penjual sejumlah harga barang yang

dikirimkan kepada pembeli dan harus dibayar oleh pembeli.

c. Kredit menurut jangka waktu

- 1). Kredit jangka pendek : Kredit yang diberikan bank dengan jangka waktu pelunasan setinggi-tingginya selama 1 (satu) tahun. Kredit semacam ini biasanya diberikan oleh bank sebagai kredit modal kerja.
- 2). Kredit jangka menengah : Kredit yang diberikan dengan jangka waktu pelunasan antara 1 (satu) tahun sampai 3 (tiga) tahun. Kredit ini biasanya untuk keperluan modal kerja permanen atau investasi yang jumlahnya relatif kecil, seperti alat kerja/mesin-mesin ringan.
- 3). Kredit jangka panjang : Kredit yang umurnya lebih dari 3 (tiga) tahun. Kredit ini biasanya digunakan untuk keperluan investasi, alat-alat berat, pendirian bangunan-bangunan kantor, pabrik kendaraan pada perusahaan angkutan dan lain-lain.

d. Kredit menurut cara penarikannya dan pembayaran kembali.

- 1). Kredit Sekaligus : Kredit yang dananya disediakan untuk ditarik oleh debitur dengan sekaligus baik diambil tunai maupun dengan cara pemindahbukuan.

Dalam pembayaran kembalinya ada dua cara yaitu :

- a). Dilakukan dengan cara dicicil atau diangsur dalam/selama beberapa periode sehingga lunas menurut perjanjian yang telah ditentukan.
- b). Dilakukan dengan cara sekaligus pada akhir perjanjian waktu kredit.

2). Kredit Rekening Koran (R/K) : Kredit yang penyediaan dananya dan penarikannya tidak dilakukan sekaligus, melainkan berulang kali dan dilakukan dengan pemindahbukuan. Penarikannya dapat dilakukan setiap waktu selama plafond kreditnya masih tersedia.

3). Kredit Bertahap : Penyediaan dananya atau penarikannya dilakukan bertahap, misalnya tahap pertama, tahap kedua, tahap ketiga dan seterusnya.

4). Kredit Berulang (Revolving Credit) : Kredit yang telah mengalami waktu/masa transaksi selesai, dapat digunakan untuk transaksi berikutnya dalam batas jumlah maksimum dan jangka waktu yang diperjanjikan.

e. Kredit menurut Kolektibilitasnya.

- 1). Kredit lancar.
- 2). Kredit kurang lancar.
- 3). Kredit yang diragukan.

4). Kredit macet.

. Prinsip Penilaian.

Bank dalam melakukan usaha utamanya yaitu memberikan kredit atau pinjaman, melakukan beberapa tahapan penilaian kredit yaitu :

- 1). Menetapkan feasibilitas permohonan kredit, untuk diterima atau ditolaknya permohonan kredit.
- 2).
 - a. Menetapkan besarnya atau jumlah kredit.
 - b. Menetapkan sifatnya atau jenisnya.
 - c. Menetapkan kapan kredit diperlukan.
 - d. Menetapkan berapa lama kredit diperlukan.
- 3). Menetapkan persyaratan kredit, yang termasuk antara lain.
 - a. pengamanan atau pengawasan kredit.
 - b. kewajiban yang harus dipenuhi.

Untuk menetapkan feasibilitas permohonan kredit dapat digunakan cara sebagai berikut :

- a). pendekatan prinsip 5C.
- b). pendekatan aspek-aspek.

. Pendekatan Prinsip 5C

- 1). Character (watak/kepribadian)

Penilaian ini bertujuan untuk mengetahui sampai sejauh mana tingkat kejujuran dan integritas serta etikad baik yaitu kemauan untuk memenuhi kewajibannya dari calon debitur.

2). Capacity

Penilaian terhadap calon debitur mengenai kemampuan melunasi kewajiban-kewajibannya dari kegiatan usaha yang dilakukan atau yang akan dilakukan yang akan dibiayai kredit dari bank.

Pengukuran capacity ini dapat dilakukan dengan cara antara lain :

- a). Melihat past performance d a r i debitur yang bersangkutan.
- b). Menilai posisi Neraca dan Laporan Laba/Rugi untuk beberapa periode terakhir, di mana dapat diketahui besarnya solvabilitas, likuiditas, rentabilitas dan aktivitas usahanya.
- c). Menilai latar belakang pendidikan para pengurus perusahaan calon debitur.
- d). Menilai apakah calon debitur tersebut secara yuridis mempunyai kapasitas untuk mengadakan ikatan perjanjian kredit.
- e). Penilaian terhadap manajemen perusahaan calon debitur.
- f). Menilai sampai sejauh m a n a kemampuan calon debitur dalam mengelola faktor-faktor produksi.

3). Capital

Jumlah dana/modal sendiri yang dimiliki oleh calon debitur, fungsinya agar calon debitur tersebut dalam

menjalankan usahanya tidak mudah terkena guncangan dari luar. Kemampuan capital ini dapat diwujudkan dalam bentuk kewajiban untuk menyediakan self financing sampai sejumlah tertentu.

4). Collateral

yaitu barang-barang jaminan yang diserahkan oleh debitur sebagai jaminan atas kredit yang diterimanya.

Fungsinya sebagai alat pengaman jika debitur tidak mampu melunasi kredit yang diterimanya.

Penilaian terhadap Collateral ini harus ditinjau dari dua sudut yaitu sudut ekonomisnya (nilai ekonomi dari barang-barang yang dijamin) serta nilai-nilai yuridisnya (apakah barang jaminan tersebut memenuhi syarat-syarat yuridis untuk dipakai sebagai barang jaminan.)

5). Condition

yaitu situasi dan kondisi politik, sosial ekonomi, budaya dan nilai-nilai yang dapat memberi pengaruh positif maupun negatif terhadap usaha dari calon debitur yang memperoleh kredit.

i. Pendekatan Aspek-aspek

1). Aspek Yuridis

Aspek yuridis mempunyai kedudukan yang strategis dan merupakan aspek yang terpenting diantara aspek-aspek

lainnya. Karena walaupun semua aspek yang ada cukup feasible tetapi kalau secara yuridis tidak syah, maka semua ikatan perjanjian kredit antara bank dan debitur dapat gugur, dan akhirnya pihak bank akan mengalami kesulitan dalam penyelesaian (penarikan) kembali atas kredit yang telah diberikan. Jadi sasaran dari analisa aspek yuridis ini untuk menentukan :

- a). Apakah calon debitur mempunyai capacity untuk mengadakan perjanjian kredit dengan pihak lain.
- b). Apakah status badan usaha nasabah telah sesuai dengan undang-undang yang berlaku.
- c). Meneliti kelengkapan ijin-ijin.

2). Aspek Pemasaran

Pemasaran bagi setiap kegiatan usaha merupakan faktor yang sangat penting untuk mencapai tujuannya dalam mendapatkan laba seperti yang direncanakan. Kemampuan untuk memproduksi suatu barang atau jasa tidak akan ada artinya kalau tidak ada kemampuan memasarkan. Dimana situasi customer oriented lebih menonjol dibanding production oriented.

Untuk usaha kontraktng yang dinilai adalah kemampuan perusahaan dalam memperoleh tender/proyek dan bonafiditas dari owner.

3). Aspek Teknis

Semua jenis usaha yang akan melaksanakan kegiatannya selalu dihadapkan pada suatu permasalahan yaitu kebutuhan akan serangkaian perangkat keras yang beraneka ragam bentuk dan kegunaannya serta bervariasi pula antara satu usaha dengan usaha lainnya. Mengingat sangat bervariasinya perangkat keras yang dipakai, mengakibatkan suatu kesulitan dalam menerapkan kriteria dasar untuk penilaian apakah proyek tersebut dapat dilaksanakan dan masih dalam batas-batas ekonomis. Secara umum ada patokan yang dapat digunakan sebagai dasar dari evaluasi aspek teknis, yaitu:

- a). Lokasi usaha.
- b). Fasilitas gedung tempat usaha.
- c). Plant layout.
- d). Mesin-mesin yang dipakai.

Untuk usaha kontraktng yang dipakai adalah sistem pengadaan, pemilihan dan penggunaan peralatan serta tenaga kerja.

4). Aspek Keuangan

Beberapa tujuan dalam mengadakan analisa aspek ini adalah :

- a). Struktur kebutuhan permodalan oleh calon debitur untuk diukurkan dengan struktur perkreditan

yang tersedia di pihak perbankan.

- b). Kebutuhan dana/permodalan yang diperlukan oleh calon debitur.
- c). Posisi keuangan calon debitur. Berapa besar rentabilitas, solvabilitas, likuiditas maupun prospek posisi keuangan di waktu yang akan datang setelah calon debitur menerima kredit dari bank.
- d). Estimasi sources dan used fund.
- e). Rencana pelunasan hutang pokok yang diterima oleh bank maupun pembayaran bunganya dan kewajiban-kewajiban lainnya.
- f). Pada usaha kontraktng fungsinya untuk menilai kalkulasi biaya dan pendapatan proyek serta kemampuan keuangannya.

5). Aspek Jaminan.

Jaminan kredit fungsinya adalah sebagai alat pengaman apabila kredit yang diberikan tersebut tidak dapat dikembalikan/mengalami kegagalan.

Dalam penilaian terhadap jaminan ini ada beberapa sasaran pokok yaitu:

- a). Untuk meneliti kondisi / keadaan, jumlah dan jenis.
- b). Untuk menilai nilai ekonomis dari barang jaminan.

c). Untuk menilai nilai yuridis dari barang jaminan yang bersangkutan.

d). Untuk menilai tata administrasi serta sifatnya.

6). Aspek Sosial Ekonomis

Setiap jenis kegiatan tidak akan terlepas dengan masyarakat sekelilingnya. Begitu juga di dalam kegiatan usaha akan selalu mempunyai dampak terhadap masyarakatnya baik positif maupun negatif. Pengaruh sosial ekonomis ini dapat memberikan dampak terhadap usaha calon debitur. Sasaran evaluasi aspek sosial ekonomis ini antara lain :

- a). Manfaat proyek yang akan dibiayai kredit dari bank.
- b). Alternatif cost dari proyek.
- c). Tersedianya kesempatan kerja dilihat dari proses produksinya (padat karya/otomatisasi).

7). Aspek Manajemen

Hampir semua kegiatan baru dapat berjalan dengan baik apabila ada pengelolaan proyek dengan kualitas dan kuantitas yang memadai. Pengertian kualitas tidak hanya terbatas pada persoalan keahlian, pengalaman, pendidikan tetapi juga tergantung dari karakter dari pengelola proyek.

Sasaran aspek manajemen adalah :

- a). Reputasi dari manajemen proyek yang akan di-

biayai kredit.

- b). Penilaian organisasi perusahaan calon debitur.
- c). Pelaksanaan fungsi-fungsi manajemen dalam rangka penciptaan tujuan perusahaan.

Definisi Kredit Modal Kerja Konstruksi

Kredit modal kerja konstruksi adalah kredit modal kerja (KMK) yang diberikan kepada kontraktor untuk pembiayaan kebutuhan modal kerja dalam rangka pelaksanaan pekerjaan-pekerjaan suatu proyek yang dimenangkannya sesuai kontrak. Kredit modal kerja konstruksi tersebut termasuk kredit jangka pendek yang pengadministrasiannya dilakukan dengan sistem rekening koran sebagaimana kredit modal kerja perusahaan lainnya.

Sumber pelunasan kreditnya berasal dari pembayaran termijn yang diterima (dari nilai kontrak) oleh kontraktor berdasarkan prestasi yang telah dicapainya atas suatu proyek maka untuk lebih terarahnya penggunaan kredit tersebut, pemberian fasilitas kredit modal kerja konstruksi dilakukan atas dasar kontrak yang ditetapkan per proyek.

Kegiatan kontraktng berdasarkan sifat pekerjaannya dapat dibagi sebagai berikut :

- 1. Kegiatan konstruksi : suatu bentuk kegiatan usaha yang bergerak di bidang engineering dan pembangunan sarana fisik seperti pembangunan gedung, industri, irigasi, pelabuhan udara/laut dan lain-lain.

. Kegiatan pengadaan (Levering) : suatu bentuk kegiatan usaha yang bergerak di bidang pengadaan barang dan sarana jasa seperti : peralatan, material dan tenaga ahli perencanaan.

. Kegiatan developer : suatu bentuk kegiatan usaha yang bergerak di bidang pembangunan rumah tinggal dalam rangka pemilikan rumah (KPR).

. Pengertian Modal Kerja dan Fungsinya

Pengertian Modal kerja

Menurut pengertian J.Fred Weston dalam bukunya Manajemen Keuangan, modal kerja dari suatu perusahaan

1)
adalah :

"Investasi perusahaan dalam bentuk uang tunai, surat berharga, piutang dan persediaan, dikurangi kewajiban lancar yang digunakan untuk membiayai aktiva lancar".

Setiap perusahaan selalu membutuhkan modal kerja untuk membiayai operasinya sehari-hari, misalnya untuk pembelian bahan mentah, membayar upah buruh, gaji pegawai dan sebagainya. Modal kerja yang dikeluarkan itu diharapkan dapat kembali lagi masuk dalam jangka waktu yang pendek ke dalam perusahaan melalui hasil penjualan produksinya. Dengan demikian dana tersebut akan berputar setiap periodenya.

Mengenai pengertian modal kerja dapat dikemukakan beberapa konsep, yaitu :

a. Konsep Kuantitatif

Menurut pengertian ini yang dimaksud dengan modal kerja adalah keseluruhan nilai aktiva yang tertanam dalam aktiva lancar. Aktiva lancar adalah kekayaan tunai perusahaan dalam kegiatan perusahaan sehari-hari yang segera dapat dijadikan uang kurang dari satu tahun. Modal kerja dalam pengertian ini sering disebut sebagai modal kerja bruto (Gross Working Capital).

b. Konsep Kualitatif

Dalam pengertian kualitatif yang dimaksud dengan modal kerja adalah kelebihan dari jumlah aktiva lancar diatas hutang lancar. Jadi dalam konsep ini yang dimaksud dengan aktiva lancar benar-benar dapat diandalkan untuk membiayai operasional perusahaan tanpa mengganggu likuiditas perusahaan.

Modal kerja dengan konsep ini sering disebut modal kerja netto (Net Working Capital).

c. Konsep Fungsional

Menurut konsep ini yang dimaksud dengan modal kerja adalah dana yang betul-betul digunakan untuk mengha-

silkan pendapatan untuk periode operasi perusahaan yang bersangkutan.

Berdasarkan beberapa pendapat tersebut, penulis berkesimpulan bahwa pada dasarnya modal kerja adalah kelebihan aktiva lancar diatas passiva lancar yang perputarannya dalam jangka waktu yang pendek.

Fungsi Modal Kerja

Modal kerja bagi perusahaan mempunyai fungsi yang sangat berarti. Dengan adanya modal kerja, kegiatan sehari-hari perusahaan dapat dilaksanakan dengan baik. Pembelian bahan baku, membayar upah buruh, gaji pegawai dapat diatasi karena tersedianya dana modal kerja tanpa harus menunggu dari hasil penjualan. Dengan demikian perusahaan harus selalu menyediakan dana modal kerja untuk melaksanakan operasional perusahaan secara rutin dan perputarannya relatif pendek.

1. Pengertian Kontrak Kerja

a. Kontrak Kerja

Secara umum yang dimaksud dengan kontrak kerja dalam kegiatan konstruksi adalah perjanjian antara pihak pemilik proyek (owner) dengan pihak kontraktor (pelaksana) mengenai pelaksanaan pekerjaan s u a t u proyek yang semua persyaratan di dalamnya harus dipatuhi oleh kedua belah pihak, Jadi dengan demikian

proses terjadinya kontrak k e r j a tersebut bagi kontraktor, p a d a umumnya harus melalui beberapa tahapan sebagai berikut :

1). Tahap Prakualifikasi

Tahap dimana dilakukan penelitian dan seleksi terhadap rekanan (kontraktor/supplier) yang berminat mengikuti tender proyek mengenai keadaan bonafiditasnya baik segi financial, segi kemampuan teknisnya maupun segi legalitas yuridisnya.

Syarat-syarat untuk mengikuti prakualifikasi antara lain :

- a). Akte pendirian perusahaan.
- b). Peralatan yang dimiliki.
- c). Neraca perusahaan terakhir.
- d). Ijin usaha.
- e). Bank statement.
- f). N P W F.

2). Tahap Undangan Tender

Bagi rekanan yang lolos tahap prakualifikasi disediakan undangan untuk mengikuti tender yang disertai dokumen-dokumen tendernya seperti formulir penawaran, spesifikasi teknis pekerjaan, rencana gambar (blue print/bestek), draft kontrak serta syarat-syarat/ketentuan tender lainnya.

3). Tahap Penawaran Tender

Disini kontraktor melengkapi dokumen-dokumen yang dipersyaratkan dan menentukan harga penawaran. Pada pengajuan penawaran ini harus disertai Bank Garansi Tender (Bid Bond).

4). Tahap Penentuan Pemenang Tender

Pembukaan dan pengumuman pemenang tender dilakukan di muka peserta tender.

Penilaian pemilik proyek didasarkan atas :

- a). Perlengkapan sarana yang dimiliki oleh kontraktor.
- b). Mutu bahan material yang akan digunakan.
- c). Harga penawaran : disini tidak dilihat harga terendah tetapi harga yang diperhitungkannya wajar dan mendekati perhitungan yang dilakukan oleh panitia.

5). Tahap Penandatanganan Kontrak

Pada dasarnya kontrak kerja harus ditandatangani sebelum pekerjaan dilaksanakan, tetapi untuk beberapa proyek tertentu yang bersifat crash program dan nilainya relatif kecil, penandatanganan kontrak bisa dilakukan setelah proyek berjalan atau selesai, sedangkan untuk memulai pekerjaan dilakukan berdasarkan Surat Perintah Kerja (SPK) yang secara hukum sudah mengikat

kontraktor.

Biasanya sebelum kontrak ditanda tangani dan SPK diterbitkan maka kontraktor diwajibkan untuk menyerahkan Bank Garansi Pelaksanaan Pekerjaan (performance bond).

b. Isi Kontrak

Kontrak kerja merupakan landasan hukum bagi terlaksananya pembangunan proyek untuk melindungi hak dan kewajiban pihak-pihak yang terkait. Isi daripada suatu kontrak minimal harus mencakup beberapa hal atau pokok-pokok sebagai berikut :

1). Ketentuan Umum.

Dokumen yang berisi tentang tata cara pelaksanaan pekerjaan proyek dan hubungannya antara pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak, meliputi hal-hal sebagai berikut :

- a). Ruang lingkup pekerjaan.
- b). Sistem pembayaran termijn.
- c). Jangka waktu pelaksanaan.
- d). Hak, kewajiban dan tanggung jawab.
- e). Pasal-pasal perubahan.

2). Ketentuan Khusus

Berisi tentang tata hubungan khusus yang timbul karena pelaksanaan dan pemilikan proyek secara

hukum seperti perijinan dan penyelesaian persengketaan.

3). Spesifikasi Teknis

Dokumen yang berisi tentang perincian dan penjelasan mengenai ketentuan pelaksanaan pekerjaan proyek secara teknis, antara lain :

- a). Kualifikasi kebutuhan tenaga kerja.
- b). Sistem pengadaan dan kebutuhan bahan (Material).
- c). Kualitas dan volume pekerjaan.
- d). Satuan ukuran teknis yang dipakai.
- e). Kebutuhan peralatan.

c. Jenis-jenis Kontrak

Jenis-jenis kontrak kerja dapat dibedakan berdasarkan 4 faktor penting yaitu Nilai, Waktu, Sistem pembayaran dan realisasi pelaksanaannya sebagai berikut :

1). Nilai Kontrak.

- a). Lumpsum : nilai kontrak/borongan tetap termasuk komponen pajak dan keuntungan pemborongan.
- b). Cost Plus Fee : nilai kontrak ditetapkan berdasarkan biaya riil plus persentase keuntungan pemborong pemborong.

2) Waktu Penyelesaian.

- a). Shortterm : waktu penyelesaian proyek relatif singkat dan tuntas berdasarkan satu kontrak kerja.
- b). Longterm : waktu penyelesaian proyek relatif lama, biasanya terdiri dari beberapa sub proyek yang berkesinambungan yang masing - masing dengan kontrak kerja tersendiri.

3). Sistem Pembayaran Termijn.

Agar penggunaan kredit benar-benar mencapai Sasarannya, maka dalam pemberian kredit konstruksi hendaknya tetap berpegang pada prinsip pemberian kredit per proyek, sedangkan rumus pembiayaan kredit dapat dikembangkan lebih lanjut berdasarkan sistem pembayaran termijn sebagai berikut :

a. Payment Progress

Pembayaran termijn bertahap sesuai dengan tingkat prestasi yang ditetapkan, yang besarnya sebanding dengan nilai prestasi yang dimaksud.

Tahap pembayaran.	Dibayar pada/setelah prestasi mencapai	Besarnya termijn yang dibayarkan
I	25 % dari N.K	20 % dari N.K
II	50 % dari N.K	45 % dari N.K
III	75 % dari N.K	70 % dari N.K
IV	100 % dari N.K	95 % dari N.K
V	berakhirnya masa pemeliharaan/retensi.	100 % dari N.K

N.K = Nilai Kontrak.

Dengan cara pembayaran termijn tersebut diatas, maka besarnya modal kerja adalah biaya yang telah dikeluarkan sampai dengan diterimanya termijn tahap I, yaitu sebanding dengan besarnya prestasi yang dicapai selama menunggu termijn diterima efektif kurang lebih 15 %, sehingga :

$$\begin{aligned} \text{Modal kerja} &= (25 \% + 15 \%) \times \text{Biaya proyek} \\ &= 40 \% \times \text{Biaya Proyek} \end{aligned}$$

$$\text{Limit Kredit} = 70 \% \times (40 \% \times \text{Biaya proyek}) - \text{Uang Muka}$$

$$\text{Biaya Proyek} = \text{N.K} - \text{Fajak} - \text{Perkiraan Laba.}$$

Prestasi adalah biaya yang telah dikeluarkan oleh kontraktor untuk menanggapi kontrak atau borongan tersebut, yaitu :

- (i). Nilai stock bahan yang telah dibeli atau dilunasi, yang ada kaitannya dengan proyek, termasuk uang muka pembelian bahan yang telah dikeluarkan.

(2). Nilai penyelesaian fisik proyek, terbagi atas :

- (a). Yang telah diakseptasi atau disahkan oleh pengawas proyek (baik yang telah dibayar termijnya maupun yang belum).
- (b). Yang belum diakseptasi atau disahkan oleh pengawas proyek, tetapi benar-benar diyakini oleh pihak bank berdasarkan laporan nasabah dan hasil pemeriksaan setempat, serta yang berasal dari pembelian secara kredit.

b). Monthly Payments

Apabila termijn dibayarkan oleh pemilik proyek atas dasar prestasi yang dicapai per bulan, realisasi penerimaan termijn bulan (tahap) pertama diperkirakan terlambat 2 (dua) bulan, maka modal kerja yang diperlukan adalah biaya proyek yang dikeluarkan sampai dengan bulan ketiga biaya proyek selama 3 bulan, dan besarnya termijn sebanding dengan prestasi bulan pertama sehingga rumus pembiayaan menjadi :

Modal Kerja = Biaya proyek yang diperlukan selama 3 (tiga) bulan.

Limit Kredit = 70 % x Modal Kerja - Uang Muka

c). Turnkey Project.

Apabila termijn dibayarkan sekaligus dan realisasi

penerimaannya setelah proyek selesai dikerjakan 100 %, maka kebutuhan modal kerja adalah biaya proyek yang diperlukan untuk menyelesaikan atau sebesar nilai kontrak setelah diperhitungkan pajak dan perkiraan laba. Sehingga rumus pembiayaannya adalah :

Modal Kerja = Biaya Proyek.

Limit Kredit = 70 % x (Biaya Proyek - Uang Muka)

) . Realisasi Pelaksanaan

- a). Sub Kontrak : Pelaksanaan diserahkan oleh pemegang tender/main kontraktor kepada kontraktor lain, dengan/tanpa sepengetahuan owner (pemilik proyek).
- b). Joint Operation: Pelaksanaannya dikerjakan dalam bentuk kerja sama antara kontraktor nasional dengan kontraktor asing / kontraktor nasional lainnya. Bertindak dibawah satu nama, tetapi bukan merupakan suatu badan hukum karena masing-masing kontraktor mempunyai kedudukan dan tanggung jawab sendiri-sendiri sesuai proporsi terhadap owner.
- c). Konsorsium : Pelaksanaannya dikerjakan d a l a m bentuk kerja sama antara kontraktor

nasional dengan kontraktor asing / kontraktor nasional lainnya. Namun bertindak dibawah satu manajemen/ dikelola satu manajemen yang langsung bertanggung jawab kepada owner.

. Pembiayaan Modal Kerja

a. Pembiayaan Bank

Pada dasarnya untuk menentukan berapa besarnya pembiayaan bank (KMK Konstruksi) yang dapat diberikan untuk membiayai pembangunan suatu proyek atau pengadaan suatu barang yang pelaksanaannya didasarkan pada suatu kontrak kerja, dapat dilakukan melalui 2 (dua) macam pendekatan yaitu :

1). Atas dasar perhitungan rumus pembiayaan.

Pembiayaan kredit konstruksi sangat tergantung kepada faktor dana sendiri (self financing), besarnya modal kerja yang dibutuhkan dan uang muka proyek, sedangkan besarnya faktor pelengkap ditentukan oleh tingkat prioritas proyek yang ditetapkan oleh pemerintah dan Bank Indonesia sebagai Bank Sentral dan yang lazim berlaku sampai saat ini adalah :

	Kredit	Self financing
Proyek prioritas tertinggi	90 %	10 %
Proyek non prioritas	70 %	30 %
Proyek developer	70 %	30 %

Dengan adanya ketentuan baru ini, maka :

Besarnya kredit konstruksi dapat dirumuskan sebagai berikut :

$$\text{Limit Kredit} = 70 \% \text{ atau } 90 \% \times \text{Modal Kerja} - \text{Uang Muka}$$

Keterangan :

- a). Limit Kredit = Maksimum besarnya kredit konstruksi.
- b). Modal kerja adalah modal kerja kontrakting dalam arti biaya yang dikeluarkan sampai dengan termijn tahap pertama diterima.
- c). Uang Muka = uang m u k a biaya proyek yang diterima rekanan.

d). Atas dasar Cash Budget

Cash budget adalah rencana anggaran penerimaan dan biaya proyek yang disusun berdasarkan rencana kerja dan rencana penerimaan termijn (sistim pembayaran termijn) yang penekanannya pada pengolahan sumber dan penggunaan dana, namun dapat digunakan p u l a untuk mendapatkan kredit konstruksi.

$$\text{Limit Kredit} = \text{Peak defisit}$$

Jika self financing sudah masuk dalam perhitungan cash budget.

$$\text{Limit Kredit} = 70\% \times \text{Peak defisit}$$

Jika self financing belum dimasukkan dalam perhitungan cash budget.

Self Financing

Sebelum bank memberikan suatu kredit biasanya bank mensyaratkan adanya self financing. Self financing tersebut harus berupa dana sendiri atau modal sendiri dan bukan merupakan dana pinjaman dari pihak ketiga lainnya, karena akan mempengaruhi debt equity ratio dan kemampuan pelunasannya sebagai akibat beban bunga yang sangat berat.

Kemampuan menyediakan self financing dapat diketahui dari posisi keuangan nasabah beberapa tahun terakhir (Neraca dan Laporan Rugi/Laba) dan penyertaannya dalam pembiayaan proyek dapat dilakukan sebagai berikut :

1). Disetor Sekaligus

Self financing disetor sekaligus ke bank sebelum kredit dicairkan atau memberi kuasa kepada bank untuk memblokir rekeningnya sebesar yang diperlukan. Sedangkan pemakaiannya secara bertahap pada setiap pencairan kreditnya dengan jumlah proporsional (sebanding) dengan rumus pembiayaan konstruksi.

2). Disetor Bertahap

Self financing disetor bertahap pada setiap penarikan (pencairan) kreditnya yang besarnya sebanding dengan rumus pembiayaan kreditnya.

3). Dikompesir dengan prestasi

Self financing dikompesir dengan prestasi atau be-

sarnya biaya yang telah dikeluarkan lebih dulu oleh proyek dimaksud yang berasal dari modal rekanan sendiri.

. Perpanjangan Masa Laku Kredit

Pada kredit modal kerja yang bersifat revolving, sering terjadi perpanjangan jangka waktu kredit untuk kelangsungan kegiatan usahanya.

Pada prinsipnya jangka waktu kredit hanya dapat diperpanjang selama masih tersedia sumber pelunasannya. Sumber pelunasannya harus berasal dari obyek kredit yang bersangkutan dan pada kredit konstruksi sumber pelunasannya berasal dari tagihan proyek.

Dalam setiap perpanjangan jangka waktu kredit akan terjadi 3 (tiga) kemungkinan sebagai berikut :

- 1). kredit diperpanjang dengan limit tetap.
- 2). kredit diperpanjang dengan limit diturunkan.
- 3). kredit tidak dapat diperpanjang dan harus dilunasi.

alah satu syarat jangka waktu kredit diperpanjang jika kontrak tersebut diperpanjang atau harus ada addendum lampiran) mengenai jangka waktu kontrak.

enghitung perpanjangan limit kredit :

. Batas Penurunan Limit (BPL)

= % Nilai Kontrak Netto - (% Limit Kredit semula+ % laba yang diharapkan).

. = % termijn yang telah diterima (included Uang Muka).

c. Bandingkan antara a dan b bila :

- 1). % BFL > % Termijn yang telah diterima maka limit kredit lama dapat diperpanjang dimana jumlahnya sesuai dengan limit kredit lama.
- 2). % BFL < % Termijn yang telah diterima maka limit kredit dapat diperpanjang dimana jumlah limit kredit harus diturunkan.

Besarnya penurunan limit kredit adalah =

$$= \frac{\% \text{ Termijn yang telah diterima} - \% \text{ BFL}}{\% \text{ Limit Kredit Semula}} \times \text{LK semula}$$

Jadi Limit Kredit yang dapat diperpanjang adalah =

$$= \text{Limit Kredit Semula} - \text{Besarnya penurunan Limit Kredit}$$

Dimana :

$$\% \text{ L K semula} = \frac{\text{Limit Kredit semula}}{\text{Nilai kontrak netto}}$$

$$\% \text{ Laba} = \frac{\text{Laba}}{\text{Nilai Kontrak netto}}$$

$$\% \text{ Termijn} = \frac{\text{Termijn yang telah diterima}}{\text{Nilai Kontrak netto}}$$

lat Monitoring

a. Hak tarik

Dalam pengertian prestasi adalah jumlah biaya yang telah dikeluarkan yang mencerminkan unsur-unsur dana pembiayaannya seperti kredit dan self financing.

Pengawasan kredit kontraktng dilakukan dengan cara monitoring hak tariknya sebagai berikut :

Hak tarik = 70% (Prestasi - Termijn yang diterima)

Dimana jika :

- 1). Hak tarik $>$ Baki Debet, maka posisi kredit tidak pincang. Artinya dana kredit yang diberikan oleh bank telah tercermin dalam prestasi proyek dan self financing yang telah dikeluarkan lebih besar daripada yang semestinya.
- 2). Hak tarik $<$ Baki Debet, maka posisi kredit pincang. Artinya dana kredit bank tidak seluruhnya tercermin dalam prestasi proyek dalam arti bahwa terjadi penyimpangan penggunaan kredit.
- 3). Hak tarik = Baki Debet, maka unsur pembiayaan kredit sudah sebanding dengan hak tariknya dalam arti pengeluaran untuk biaya proyek antara kredit, self financing dan uang muka bila ada sudah memenuhi rumus pembiayaan.

b. Standing Instruction.

Standing instruction adalah suatu pernyataan dari

pihak rekanan tentang kesediaan untuk mengeluarkan seluruh penerimaan pembayaran termijn ke d a l a m rekening pinjaman bank yang memberikan kredit konstruksi. Fungsinya untuk mengamankan pembayaran termijn agar disalurkan dalam rekening pinjaman proyek yang bersangkutan.

c. Progress Report

Adalah laporan perkembangan proyek (progress report) yang harus disampaikan kepada bank yang memberikan kredit secara tertib dan khususnya pada setiap akan menarik kreditnya.

Laporan perkembangan proyek ini harus dicek on the spot.

Isi laporan meliputi perkembangan secara phisik maupun financialnya antara lain :

- 1). besarnya nilai kontrak.
- 2). nilai prestasi yang telah dicapai dalam bentuk biaya yang telah dikeluarkan.
- 3). nilai prestasi yang sudah menjadi tagihan-tagihan potensial.
- 4). nilai prestasi yang sudah diserahkan dan disetujui sebagai tagihan efektif.
- 5). jumlah tagihan termijn yang sudah diterima dan masuk ke dalam rekening pinjaman proyek yang bersangkutan.

6). jumlah keuntungan yang sudah diperhitungkan dan diambil rekening.

7). data lainnya sebagai kelengkapan laporan.

d. Cash Budget

Fungsinya adalah untuk mengelola rencana sumber dan penggunaan dana yang dibutuhkan dalam pembiayaan proyek.

Analisis Laporan Keuangan

Sebelum bank mengambil suatu keputusan terhadap permohonan fasilitas kredit nasabah, apakah bank tersebut menolak atau menerima permohonan kredit tersebut, maka bank perlu terlebih dahulu untuk mengetahui kondisi keuangan perusahaan calon debitur. Kondisi keuangan akan dapat diketahui dari laporan keuangan perusahaan yang bersangkutan yang terdiri dari Neraca dan Laporan Laba/Rugi serta laporan-laporan lainnya.

Dengan mengadakan analisa terhadap pos-pos neraca akan dapat diketahui atau diperoleh gambaran tentang posisi keuangan perusahaan calon debitur.

Sedangkan analisa terhadap laporan Laba/Rugi akan memberikan gambaran tentang hasil atau perkembangan usaha perusahaan yang bersangkutan. Sebelum dilakukan analisa lebih lanjut maka perlu diperhatikan apakah penyajian laporan keuangan tersebut sesuai dengan prinsip-prinsip Akuntansi Indonesia yang berlaku dan sudah terjamin kewajarannya.

Pihak-pihak yang berkepentingan terhadap posisi keuangan perusahaan maupun perkembangan suatu perusahaan adalah para pemilik perusahaan yang bersangkutan, para kreditur, investor, bankers dan pemerintah dimana perusahaan tersebut berdomisili.

Khusus untuk para kreditur disini dapat dilihat kepentingannya yaitu :

- a). Kredit jangka panjang, untuk mengetahui apakah kredit yang diberikan cukup mendapat jaminan dari aktiva terutama aktiva tetap.
- b). Kredit jangka pendek, untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban finansialnya yang harus segera dipenuhi.

Dalam menilai dan menganalisa posisi keuangan dan potensi atau kemajuan - kemajuan perusahaan maka perlu melakukan perbandingan laporan keuangan untuk dua periode atau lebih.

Analisis terhadap laporan keuangan dapat dilakukan dengan cara antara lain :

1. Analisis Rasio

Analisa ratio ini menggambarkan hubungan antara pos yang satu dengan pos yang lain, baik yang terdapat dalam laporan neraca maupun yang terdapat pada laporan laba/rugi. Dari analisa ratio ini dapatlah diketahui bagaimana posisi

uangan nasabah. Rasio-rasio tersebut adalah sebagai berikut :

. Rasio Likuiditas

Menunjukkan kemampuan perusahaan dalam membiayai operasi perusahaan serta kemampuannya dalam memenuhi kewajiban keuangannya tepat pada waktunya berarti perusahaan tersebut dalam keadaan likwid.

Untuk mengetahui tingkat likuiditas ini rasio-rasio yang digunakan adalah :

$$1). \text{ Current Ratio} = \frac{\text{Aktiva Lancar}}{\text{Hutang Lancar}} \times 100 \%$$

$$2). \text{ Cash Ratio} = \frac{\text{Kas + Bank}}{\text{Hutang Lancar}} \times 100 \%$$

$$3). \text{ Quick Ratio} = \frac{\text{Aktiva Lancar} - \text{Persediaan}}{\text{Hutang Lancar}} \times 100 \%$$

$$4). \text{ Working capital to total assets ratio} = \frac{\text{Aktiva Lancar} - \text{Hutang Lancar}}{\text{Total Aktiva}} \times 100 \%$$

. Rasio Aktivitas

Rasio ini dipergunakan untuk mengukur tingkat efektifitas dan efisiensi dalam memanfaatkan sumber kekayaan dari suatu perusahaan atau dengan kata lain rasio ini

untuk menilai kemampuan perusahaan dalam melaksanakan aktivitasnya sehari-hari dan mengukur efektifitas perputaran dananya yang tertanam pada aktiva.

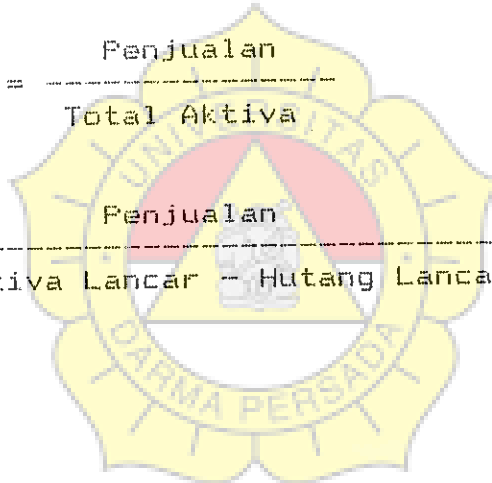
Untuk mengetahui rasio ini dipergunakan :

$$1). \text{ Inventory Turnover} = \frac{\text{Harga Pokok Produksi}}{\text{Persediaan rata-rata}}$$

$$2). \text{ Receivable Turnover} = \frac{\text{Penjualan}}{\text{Piutang Rata-rata}}$$

$$3). \text{ Total assets turnover} = \frac{\text{Penjualan}}{\text{Total Aktiva}}$$

$$4). \text{ Working capital turnover} = \frac{\text{Penjualan}}{\text{Aktiva Lancar} - \text{Hutang Lancar}}$$



. Rasio Rentabilitas

Adalah rasio yang dipergunakan oleh bank untuk menilai atau mengukur efektifitas dan kemampuan manajemen perusahaan secara keseluruhan dalam memperoleh keuntungan. Untuk mengetahui rasio ini maka yang dipergunakan adalah sebagai berikut :

$$1). \text{ Net Profit Margin} = \frac{\text{Laba bersih(sesudah Pajak)}}{\text{Penjualan}} \times 100 \%$$

$$2). \text{ Rate of Return on Investment} = \frac{\text{Laba Bersih (sesudah pajak)}}{\text{Total Aktiva}} \times 100 \%$$

$$3). \text{ Rate of Return on Equity} = \frac{\text{Laba bersih (sesudah pajak)}}{\text{Modal}} \times 100 \%$$

$$4). \text{ Operating ratio} = \frac{\text{HPP} + \text{Biaya Adm, Penjualan, Umum}}{\text{Penjualan}} \times 100 \%$$

1. Rasio Solvabilitas

Rasio ini dipergunakan oleh bank untuk mengukur sampai sejauh mana hutang perusahaan dipergunakan untuk membiayai aktivitya. Dengan rasio ini akan dapat dinilai posisi keuangan perusahaan terhadap kewajiban-kewajibannya dan juga mengenai tingkat kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka panjangnya serta dapat juga untuk menilai tingkat keseimbangan antara nilai aktiva tetap dibandingkan dengan modalnya.

Hal tersebut akan tampak pada rasio-rasio seperti berikut :

$$1). \text{ Total debt to equity ratio} = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Modal}} \times 100 \%$$

$$2). \text{ Total debt to total capital assets} = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Aktiva}} \times 100 \%$$

$$3). \text{ Times interest earned} = \frac{\text{E B I T}}{\text{Biaya Bunga}}$$

Proyeksi Laba/Rugi

Sejalan dengan tujuan pokok bank dalam pemberian kredit yaitu memberikan manfaat bagi semua pihak baik pemerintah, bank itu sendiri maupun bagi nasabah. Mengingat bahwa dana yang diberikan untuk kredit tersebut berasal dari berbagai pihak maka haruslah dapat terjamin akan pengembalian dari kredit yang diberikannya serta diharapkan usaha nasabah dengan bantuan kredit itu menjadi semakin berkembang. Bagi bank selain kredit bisa terlunasi dengan baik maka haruslah menghasilkan bunga demi mempertahankan hidup dan perkembangan usaha bank.

Dengan demikian maka bank wajib menilai proyeksi laba/rugi proyek untuk mengetahui apakah proyek yang diterjakannya memberikan keuntungan atau tidak. Selain itu juga bank menilai apakah laba yang diharapkan itu wajar atau tidak. Untuk lebih jelasnya bentuk proyeksi laba/rugi proyek pada umumnya adalah sebagai berikut :

* Proyeksi Laba/Rugi Proyek

- Nilai kontrak (Penerimaan Termijn)	Rp
- Pajak	-/- Rp

Nilai kontrak bersih (Pendapatan termijn bersih)	Rp

Biaya Proyek :

a. Biaya Bahan	Rp.....	
b. Biaya Upah	Rp.....	
c. Biaya Peralatan (biaya sewa, operasi, penyusutan)	Rp.....	
d. Biaya Overhead Cost (biaya persiapan, pengembangan, masa pemeliharaan)	Rp.....	
e. Biaya Lain-lain	Rp.....	
	-----	Rp
- Laba bersih sebelum bunga bank		Rp
- Bunga bank		Rp
Proyeksi laba yang diharapkan		Rp
		=====

3. Analisis Sumber dan Penggunaan Dana

Adalah analisa untuk mengetahui dari mana perusahaan memperoleh Sumber Dana dan untuk apa dana tersebut dipergunakan selama periode yang bersangkutan serta bagaimana pengaruhnya terhadap modal kerja perusahaan. Adapun konsep yang dipergunakan untuk menganalisa Sumber dan Penggunaan Dana tersebut adalah sebagai berikut:

a. Konsep Modal Kerja

Dalam konsep ini yang dianalisa adalah perubahan-perubahan yang terjadi atas seluruh komponen non current dalam neraca.

b. Konsep Kas

Dalam konsep ini yang dianalisa adalah semua perubahan pada komponen-komponen neraca yang akan menyebabkan perubahan pada kas.

Analisis Sumber dan Penggunaan Dana ini sangat penting bagi bank karena digunakan untuk :

a. Mengetahui kebijaksanaan pembelanjaan perusahaan selama periode yang bersangkutan baik dilihat dari segi kegiatan operasional perusahaan secara keseluruhan maupun dari segi perubahan modal kerja.

b. Mengetahui perubahan yang terjadi pada pos-pos aktiva dalam neraca, sehingga selanjutnya dapat diteliti sebab dan pengaruh dari perubahan-perubahan tersebut.

Bagi nasabah lama hal ini sangat penting untuk mengetahui apakah ada peningkatan pada aktiva yang dibiayai bank.

c. Mengetahui perubahan - perubahan yang terjadi pada pos-pos hutang dan modal sehingga selanjutnya dapat diteliti sebab dan pengaruh perubahan-perubahan tersebut.

* Sumber Dana :

- Dari kegiatan usaha =		
Keuntungan	Rp	
Penyusutan	Rp	
	-----	Rp
- Pengurangan biaya yang dibayar dimuka		Rp
- Penjualan aktiva tetap		Rp
- Pengurangan aktiva tetap lainnya		Rp
- Penambahan hutang jangka panjang		Rp
- Penambahan modal/penjualan saham		Rp

Total Sumber Dana (1)		Rp
		=====

* Penggunaan Dana

- Penambahan biaya yang dibayar dimuka	Rp
- Penambahan aktiva tetap lainnya	Rp
- Pembelian aktiva tetap	Rp
- Pengurangan modal/pembelian saham	Rp
- Pelunasan pinjaman jangka panjang	Rp
- Pembagian keuntungan	Rp

Total Penggunaan Dana (2)	Rp
	=====
Kenaikan (Penurunan) Modal kerja (1-2)	Rp

. Cash Budget

Cash Budget adalah salah satu alat perencana dan pengawasan keuangan yang memuat proyeksi penerimaan dan pengeluaran uang untuk suatu periode tertentu.

Kegunaan dari analisa cash budget antara lain dapat diketahui proyeksi dari :

- Jumlah dana yang diperlukan serta kapan dana tersebut diperlukan.
- Kapan dana tersebut tersedia dan berapa besarnya.

Untuk menyusun suatu cash budget proyek perlu disusun aksiran penerimaan termijn ataupun uang muka serta

taksiran pengeluaran biaya. Dalam menyusun taksiran penerimaan akan tergantung pada jadwal pelaksanaan proyek, pola pembayaran termijn sesuai yang tercantum dalam kontrak dan juga waktu penyusunan termijn. Sedangkan dalam penyusunan taksiran pengeluaran biaya harus diperhitungkan mengenai jadwal pelaksanaan proyek, jadwal kebutuhan dan pembayaran.

Dalam menganalisa Cash Budget, bank melakukan pengujian terhadap :

- . Asumsi-asumsi yang melandasi rencana keuangan tersebut dimulai dari pengujian penerimaan termijn dan uang muka sampai dengan semua pos-pos pengeluaran biaya proyek.
- . Konsistensinya dengan rencana sebelumnya. misalnya penerimaan termijn harus sama dengan kontrak atau rencana pelaksanaan proyek.

