

CASE STUDY

STUDI KASUS DEBITUR PERORANGAN

SEKTOR INDUSTRI : JASA

SUB SEKTOR INDUSTRI : JASA HOTEL KELAS MELATI

Data Debitur

H Abidin sebagai calon debitur adalah pemilik hotel kelas melati yang mempunyai hotel 1 (satu) lantai di kawasan wisata Gunungkidul Yogyakarta dengan kapasitas saat ini 25 kamar. H Abidin juga mempunyai usaha lainnya yaitu sebagai pemasok perlengkapan wisata untuk sebagian besar hotel dan penginapan di daerah sekitar.

Hotel yang saat ini dikelola H Abidin adalah hotel yang dibangun 20 tahun yang lalu dengan renovasi seadanya.

Hotel dibeli dari salah seorang pemegang saham sebagai setoran modal pemegang saham. Status kepemilikan adalah SHGB atas nama PT Andreas (pemilik sebelumnya) dengan jatuh tempo s/d 12 Maret 2034.

Usaha calon debitur sebagai perorangan sudah berjalan 8 tahun dan setiap tahun mengalami perkembangan dan kemajuan. Calon debitur sudah mempunyai pelanggan tetap, dan sudah mempunyai hubungan bisnis lebih dari 5 tahun dengan kantor-kantor dan instansi pemerintah daerah di Jakarta, Bandung, Semarang, Jogjakarta dan kota besar lainnya di Indonesia.

Sistem pembayaran untuk pesanan hotel dari pelanggan (group/instansi) biasanya dilakukan dengan cara pembayaran uang muka sebesar 25 % saat pesanan dan kemudian dilunasi dalam tempo paling lambat 1 minggu setelah pelanggan meninggalkan hotel.

Untuk pelanggan perorangan, umumnya dilakukan secara tunai dan/atau pembayaran online (jika pemesanan menggunakan Agoda, Booking.com, Tiket.com, Traveloka, Raja Kamar dsb)

Untuk usaha perdagangan perlengkapan wisata, pembayaran dilakukan secara tunai.

Cf Permohonan kredit, calon debitur mengajukan permohonan take over pinjaman KI di Bank Arta Graha maksimum Rp. 300 Juta dengan sisa baki debet Rp.50 juta yang akan jatuh tempo 20 bulan kedepan serta tambahan KI untuk menambah 10 kamar dengan jangka waktu 10 tahun sebesar Rp. 300 juta, untuk usaha perdagangan pemasok perlengkapan wisata H Abidin memohon kredit baru

berupa KMK sebesar Rp.50 juta sehingga fasilitas total termasuk takeover menjadi Rp. 400 juta.

Adapun rincian penambahan 10 kamar tersebut adalah sebagai berikut

- Biaya tambahan kamar sesuai RAB Rp. 700 juta
- Self financing Rp. 400 juta
- Kebutuhan Kredit Investasi Rp. 300 juta

Untuk merenovasi hotel tersebut, lokasi hotel diperluas ke arah samping dengan demikian terjadi penambahan luas tanah. Untuk itu, calon debitur menyerahkan copy SHM atas nama Ida Farida istri H Abidin (calon debitur) yang akan dijadikan sebagai agunan ke Bank XXX.

Data yang diserahkan beserta permohonan yang diajukan antara lain :

1. Fotokopi KTP an H Abidin dan Ida Farida
2. SIUP an usaha hotel No.324009834 tgl.07-09-2021 (perpanjangan)
3. TDP an hotel No.420098456001 tgl.10-08-2021 jatuh tempo tgl 10-08-2026
4. SITU an hotel No. 705/SITU/120/2011 tgl.05-06-2021 jt tempo tgl.05-06-2026
5. Izin usaha lainnya menyangkut usaha perdagangan kelengkapan wisata.

Data agunan berupa :

1 (satu) SHGB a.n Ida farida nilai taksasi tanah Rp. 650 juta, taksasi bangunan Rp. 400 juta. Luas tanah 1.000m² dan Luas bangunan 560 m²
copy dua SHM No.234 dan No. 347 an Ida Farida , dilengkapi dengan copy bukti pembayaran PBB terakhir. IMB Hotel No. 357/2345 tanggal 12 maret 1981, nilai taksasi tanah Rp. 300 juta luas 250 m². Berupa tanah kosong.

Kondisi yang ada sebagai berikut :

Kawasan wisata tempat tinggal dan usaha debitur merupakan kawasan wisata terkenal, namun hanya ramai pada saat hari libur dan puncaknya pada saat hari libur panjang, hari libur sekolah maupun libur besar lainnya. Diluar itu, kawasan wisata tersebut cenderung sepi.

Mata pencaharian penduduk sekitar didominasi usaha nelayan, petani, pedagang, pegawai dan pengrajin gula kelapa.

Informasi Bank

Dari informasi SLIK OJK, pinjaman debitur saat ini berada di golongan lancar. Debitur belum pernah tercatat sebagai debitur bermasalah, debitur tidak pernah masuk dalam daftar hitam BI maupun perbankan.

Debitur memiliki rekening simpanan di beberapa bank dengan rata-rata aktivitas keuangan perbulan sebagai berikut :

Tabungan di BCA :

Rata-rata mutasi debet : Rp.120.608.900,-/bulan
Rata-rata mutasi kredit : Rp. 110.187.700,-/bulan
Saldo terakhir : Rp. 255.700.000,-

Tabungan di Bank MANDIRI

Rata-rata mutasi debet : Rp. 76.765.700,-/bulan
Rata-rata mutasi kredit : Rp. 60.376.750,-/bulan
Saldo terakhir : Rp. 235.000.000,-

Biaya Listrik per bulan : Rp. 13.500.000,-
Biaya lainnya : Rp. 28.000.000,-/bulan

Data Usaha :

1. Omzet usaha perdagangan perlengkapan hotel : Rp.70 – 90 juta perbulan.
2. Occupancy rate hotel setiap minggu = 60 – 75 % (hari libur biasa) dengan tarif Rp. 300.000/malam. Sedangkan occupancy rate pada hari libur nasional (libur besar) dapat mencapai 100 %, dengan tarif sewa 2 – 3 kali tarif normal.

TUGAS

Dari kondisi di atas Saudara diminta untuk :

1. Apakah data yang ada telah mencukupi untuk dilakukan proses kredit calon debitur ? Apakah ada data lain yang diperlukan?
2. Bagaimana melakukan verifikasi atas data-data yang diberikan debitur, antara lain identitas diri dan legalitas usahanya serta verifikasi data perusahaan.
3. Bagaimana melakukan verifikasi atas kondisi keuangan Ybs seperti kas dan bank, piutang dagang, persediaan dan hutang dagang.

4. Buatlah analisa atas usaha debitur dilihat dari aspek pengalaman usaha, aspek pemasaran dan aspek produksi, serta identifikasi resiko yang ada
5. Buatlah analisa kebutuhan modal kerja dengan menggunakan repayment capacity dari data keuangan yang diserahkan debitur dan hasil wawancara
6. Hitung kewajiban setiap bulan yang harus dipenuhi atas permohonan kredit yang diajukan
7. Dari aspek jaminan, hitung nilai jaminannya dan apakah dapat diterima sebagai jaminan.
8. Dari hasil analisa Saudara simpulkan apakah calon debitur cukup layak untuk diberikan fasilitas kredit
9. Apabila dianggap layak, buatlah struktur fasilitas kredit yang disyaratkan kepada debitur.

Note bunga berlaku 1% flat pa per bulan, biaya propisi administrasi sesuai ketentuan, tarif pajak 15%

Selamat Bekerja