

**BUKU**

# **MANAJEMEN PEMBIAYAAN MIKRO**

**(Koperasi Simpan Pinjam dan Lembaga Keuangan Mikro)**

**Dr. Ahmad Subagyo, S.E., M.M., CRBD., CRP., CSA., CDMP.**

**Editor:**

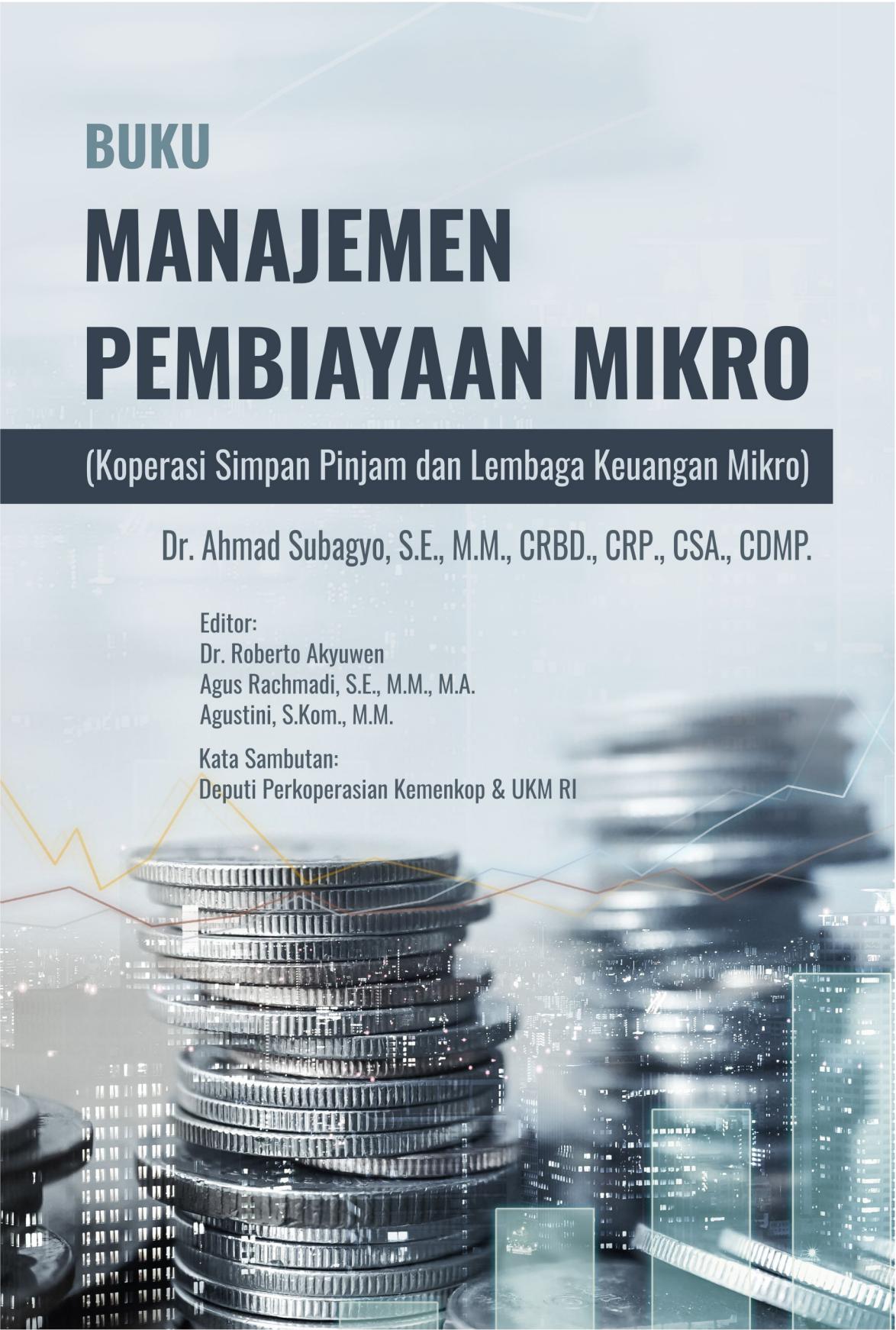
Dr. Roberto Akyuwen

Agus Rachmadi, S.E., M.M., M.A.

Agustini, S.Kom., M.M.

**Kata Sambutan:**

Deputi Perkoperasian Kemenkop & UKM RI



**BUKU MANAJEMEN PEMBIAYAAN MIKRO  
(KOPERASI SIMPAN PINJAM  
DAN LEMBAGA KEUANGAN MIKRO)**

## **UU No 28 tahun 2014 tentang Hak Cipta**

### **Fungsi dan sifat hak cipta Pasal 4**

Hak Cipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a merupakan hak eksklusif yang terdiri atas hak moral dan hak ekonomi.

### **Pembatasan Pelindungan Pasal 26**

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23, Pasal 24, dan Pasal 25 tidak berlaku terhadap:

- i. Penggunaan kutipan singkat Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait untuk pelaporan peristiwa aktual yang ditujukan hanya untuk keperluan penyediaan informasi aktual;
- ii. Penggandaan Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait hanya untuk kepentingan penelitian ilmu pengetahuan;
- iii. Penggandaan Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait hanya untuk keperluan pengajaran, kecuali pertunjukan dan Fonogram yang telah dilakukan Pengumuman sebagai bahan ajar; dan
- iv. Penggunaan untuk kepentingan pendidikan dan pengembangan ilmu pengetahuan yang memungkinkan suatu Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait dapat digunakan tanpa izin Pelaku Pertunjukan, Produser Fonogram, atau Lembaga Penyiaran.

### **Sanksi Pelanggaran Pasal 113**

1. Setiap Orang yang dengan tanpa hak melakukan pelanggaran hak ekonomi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf i untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp100.000.000 (seratus juta rupiah).
2. Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c, huruf d, huruf f, dan/atau huruf h untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

# **BUKU MANAJEMEN PEMBIAYAAN MIKRO**

## **(KOPERASI SIMPAN PINJAM**

## **DAN LEMBAGA KEUANGAN MIKRO)**

Dr. Ahmad Subagyo, S.E., M.M., CRBD., CRP., CSA., CDMP.

Editor:

Dr. Roberto Akyuwen

Agus Rachmadi, S.E., M.M., M.A.

Agustini, S.Kom., M.M.

Kata Sambutan:

Deputi Perkoperasian Kemenkop & UKM RI



**BUKU MANAJEMEN PEMBIAYAAN MIKRO  
(KOPERASI SIMPAN PINJAM DAN LEMBAGA KEUANGAN MIKRO)**

**Ahmad Subagyo**

**Editor :**  
**Roberto Akyuwen, Agus Rachmadi & Agustini**

**Desain Cover :**  
**Dwi Novidiantoko**

**Sumber :**  
[www.shutterstock.com](http://www.shutterstock.com)

**Tata Letak :**  
**Gofur Dyah Ayu**

**Proofreader :**  
**Mira Muarifah**

**Ukuran :**  
**xiv, 215 hlm, Uk: 15.5x23 cm**

**ISBN :**  
**978-623-02-2674-8**

**ISBN Elektronik :**  
**978-623-02-2719-6**

**Cetakan Pertama :**  
**April 2021**

**Tahun Terbit Digital :**  
**2021**

Hak Cipta 2021, Pada Penulis

---

Isi diluar tanggung jawab percetakan

---

**Copyright © 2021 by Deepublish Publisher**  
**All Right Reserved**

Hak cipta dilindungi undang-undang  
Dilarang keras menerjemahkan, memfotokopi, atau  
memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini  
tanpa izin tertulis dari Penerbit.

**PENERBIT DEEPUBLISH**  
**(Grup Penerbitan CV BUDI UTAMA)**  
Anggota IKAPI (076/DIY/2012)

Jl.Rajawali, G. Elang 6, No 3, Drono, Sardonoharjo, Ngaglik, Sleman  
Jl.Kaliurang Km.9,3 – Yogyakarta 55581  
Telp/Faks: (0274) 4533427  
Website: [www.deepublish.co.id](http://www.deepublish.co.id)  
[www.penerbitdeepublish.com](http://www.penerbitdeepublish.com)  
E-mail: [cs@deepublish.co.id](mailto:cs@deepublish.co.id)

---

# DAFTAR ISI

---

KATA SAMBUTAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL .....	xiii
DAFTAR GAMBAR .....	xiv
<b>BAB I</b>	
<b>MENYUSUN KEBIJAKAN DAN STRATEGI PINJAMAN .....</b>	<b>1</b>
I. Merencanakan Penyusunan Kebijakan dan Strategi Pinjaman .....	2
1.1. Ruang Lingkup Kebijakan dan Strategi Pinjaman Diidentifikasi sesuai dengan Ketentuan dan Prosedur yang Berlaku. ....	2
1.2. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kebijakan dan Strategi Pinjaman Diidentifikasi .....	13
II. Menetapkan Tujuan Pembiayaan .....	37
2.1. Tujuan Pembiayaan Dirumuskan sesuai Besaran dan Target Sasaran Berdasarkan Analisis Internal dan Eksternal serta Masukan dari <i>Stakeholder</i> .....	37
2.2. Besaran Target Pinjaman Disesuaikan dengan Rencana Penghimpunan Simpanan.....	42
III. Merumuskan Strategi Untuk Mencapai Tujuan .....	44
3.1. Pengertian Rencana Pemasaran.....	45
3.1.1. Hal-hal yang harus diperhatikan dalam membuat rencana pemasaran .....	47
3.2. Tujuan Rencana Pemasaran.....	47

3.2.1. Tujuan singkat tentang rencana pemasaran .....	47
3.2.2. Tahap-tahap dalam rencana pemasaran .....	49
3.3. Cara Mengoperasikan Rencana Pemasaran ( <i>Marketing Plan</i> ).....	54
3.4. Cara Mengontrol Rencana Pemasaran ( <i>Marketing Plan</i> ).....	56
3.4.1. Unsur-Unsur dalam Rencana Pemasaran.....	57
IV. Latihan Soal .....	59

## BAB II

<b>MELAKUKAN SURVEI PERMOHONAN PINJAMAN .....</b>	<b>62</b>
I. Menyiapkan Kegiatan Survei Pinjaman dan Menilai Agunan.....	63
1.1. Prosedur Pemberian Pinjaman .....	63
II. Melaksanakan Survei Pinjaman .....	66
2.1. Analisis Ekonomis.....	74
2.2. Siklus Anggaran ( <i>Budget Cycle</i> ).....	75
2.3. Penyusunan Data Ekonomis .....	75
III. Prosedur Analisis Pinjaman .....	76
IV. Menilai Agunan.....	78
V. Melaporkan Hasil Kegiatan Survei Pinjaman dan Menilai Agunan .....	80
VI. Latihan Soal .....	85

## BAB III

<b>ANALISIS KELAYAKAN PEMBERIAN PINJAMAN .....</b>	<b>88</b>
I. Menilai Aspek Legal .....	89
1.1. Pengertian Kredit atau Pembiayaan .....	89
1.2. Pentingkah Analisis Kredit?.....	89
1.3. Prinsip Dasar Analisis Kredit .....	93
1.4. Proses Analisis Kredit.....	98
II. Melakukan Analisis Kelayakan Usaha .....	106
2.1. Pengertian Studi Kelayakan.....	106
2.2. Kegunaan Studi Kelayakan .....	107
2.3. Aspek-Aspek dalam Studi Kelayakan .....	108
III. Tahap Studi Kelayakan.....	111

IV.	Pengolahan dan Analisis Data .....	114
4.1.	Penyusunan Laporan .....	115
V.	Melakukan Analisis Kelayakan Pinjaman .....	118
VI.	Menyusun Rekomendasi Hasil Analisis.....	122
VII.	Latihan Soal .....	124

## BAB IV

### MENGHITUNG IMBAL JASA/BUNGA PINJAMAN ..... 127

I.	Menyiapkan Perhitungan Harga Pokok Dana .....	128
1.1.	Model Perhitungan Harga Pokok Dana Diidentifikasi.....	128
1.2.	Laporan Keuangan dan Proyeksi Keuangan Diidentifikasi. ....	129
1.2.1.	Neraca dan Perhitungan Hasil Usaha .....	129
1.2.2.	Laporan Perubahan Ekuitas .....	131
1.2.3.	Laporan Arus Kas .....	132
1.2.4.	Menghitung <i>Cost of Money</i> .....	133
1.2.5.	Menentukan <i>Base Lending Rate (BLR)</i> .....	134
1.2.6.	Menghitung Bunga Pinjaman.....	136
II.	Latihan Soal .....	145

## BAB V

### MELAKUKAN KONTRAK PINJAMAN DAN PENGIKATAN AGUNAN..... 146

I.	Kontrak Pinjaman/Pembentukan dan Pengikatan Agunan .....	147
II.	Pengertian dalam Kontrak Pinjaman dan Pengikatan Agunan ....	148
III.	Merencanakan Kontrak Pinjaman/Pembentukan dan Pengikatan Agunan .....	150
3.1.	Sarana Pendukung untuk Pelaksanaan Kontrak Pinjaman/Pembentukan dan Pengikatan Agunan.....	150
3.2.	Jadwal Pelaksanaan Kontrak Pinjaman/Pembentukan dan Pengikatan Agunan .....	151
3.3.	<i>Draft</i> Dokumen Kontrak Pinjaman/Pembentukan dan Pengikatan Agunan .....	153
3.4.	Konfirmasi Pelaksanaan Kontrak Pinjaman/ Pembentukan dan Pengikatan Agunan .....	172

3.5. Undangan kepada Para Pihak Secara Resmi.....	172
IV. Melaksanakan Kontrak Pinjaman/Pembiayaan dan Pengikatan Agunan .....	173
4.1. Penjelasan <i>Draft</i> Dokumen Kontrak Pinjaman/ Pembiayaan dan Pengikatan Agunan kepada Para Pihak.....	173
4.2. Isi Perjanjian/Pengikatan Pinjaman/Pembiayaan .....	183
4.3. Penandatanganan Dokumen Kontrak Pinjaman/ Pembiayaan dan Pengikatan Agunan .....	190
4.4. Pengarsipan Berkas Dokumen Kontrak Pinjaman/Pembiayaan dan Pengikatan Agunan.....	193
4.5. Evaluasi Hasil Melakukan Kontrak Pinjaman/ Pembiayaan dan Pengikatan Agunan .....	195
4.6. Pembuktian dokumen kontrak dan pengikatan agunan.....	196
4.7. Kepatuhan pada Dokumen Kontrak dan Pengikatan Agunan .....	199
V. Melaporkan Hasil Melakukan Kontrak Pinjaman/ Pembiayaan dan Pengikatan Agunan.....	201
5.1. Format Laporan .....	201
5.2. Laporan Kegiatan Melakukan Kontrak Pinjaman/Pembiayaan dan Pengikatan Agunan.....	201
VI. Latihan Soal .....	206
GLOSSARIUM.....	207
INDEKS .....	209
DAFTAR PUSTAKA.....	211
DAFTAR BUKU KARYA PENULIS.....	212
BIODATA .....	214

**BAB I**

**MENYUSUN KEBIJAKAN  
DAN STRATEGI PINJAMAN**

## I. Merencanakan Penyusunan Kebijakan dan Strategi Pinjaman

### 1.1. Ruang Lingkup Kebijakan dan Strategi Pinjaman Diidentifikasi sesuai dengan Ketentuan dan Prosedur yang Berlaku.

#### Pendahuluan

Pada prinsipnya di dalam pelaksanaan administrasi kredit ada beberapa tahapan yang harus dilalui, meliputi:

1. Tahap pada saat sebelum kredit diberikan,
2. Tahap pada saat keputusan kredit
3. Tahap pada saat keputusan kredit
4. Tahap pada saat kredit berjalan
5. Tahap pada saat pelunasan kredit

Dengan melalui tahap-tahap tersebut diharapkan risiko tidak tertagihnya kredit yang diberikan dapat ditekan sekecil mungkin atau dapat dihindarkan kemungkinan timbulnya risiko kredit tersebut.

Selanjutnya bagian kredit yang merupakan pelaksana terdepan juga diharapkan dapat menyajikan data yang benar dan informatif di dalam penyajiannya. Oleh karena itu di dalam pelaksanaannya dapat memperhatikan petunjuk tersebut di bawah ini:

#### 1. Surat Permohonan Kredit

Kredit diberikan atas dasar permohonan dari calon debitur, di mana permohonan tersebut harus dibuat secara tertulis ke dalam blangko permohonan yang sudah disediakan.

Oleh karena itu tahap ini merupakan tahap awal sebelum proses selanjutnya dilakukan. Di dalam pengisian SPK (Surat Permohonan Kredit) harus diberikan petunjuk-petunjuk yang jelas, di antaranya:

- a. Nama dan alamat harus sesuai dengan KTP yang berlaku;
- b. Jenis dan nama perusahaan harus disebutkan dengan jelas;
- c. Besarnya kredit yang diminta, untuk kredit jenis apa dan untuk jangka waktu berapa lama serta tujuan penggunaannya harus disebutkan dengan jelas;
- d. Tanggal permohonan
- e. Jenis barang jaminan apa yang diserahkan dan berapa banyak.

**BAB II**

**MELAKUKAN SURVEI**

**PERMOHONAN PINJAMAN**

## I. Menyiapkan Kegiatan Survei Pinjaman dan Menilai Agunan

### 1.1. Prosedur Pemberian Pinjaman

#### 1. Anggota

- a. Mengajukan permohonan secara tertulis, permohonan ini disampaikan melalui format/formulir standar berupa Surat Permohonan Pinjaman,
- b. Menyerahkan identitas diri (KTP/SIM).

#### 2. Staf Pinjaman

- a. Menerima Surat Permohonan Pinjaman dan meregister permohonan tersebut ke dalam buku Register Permohonan antara lain memberi nomor urut, tanggal penerimaan dan penjelasan lainnya;
- b. Staf Pinjaman melakukan pra-analisis terhadap permohonan tersebut, jika dari hasil pra-analisis tersebut tidak dapat dipenuhi/diproses, segera informasikan dan bila diperlukan buat surat penolakan, jika dapat diproses lakukan langkah sebagai berikut.
  - 1) Peroleh dan kumpulkan seluruh data dan berkas seluruh data dan berkas yang diperlukan sesuai dengan informasi yang ada pada Surat Permohonan Pinjaman, yakni data ekonomi, yuridis dan jaminan;
  - 2) serahkan data yang berkaitan dengan data yuridis dan jaminan kepada Staf Hukum dan Staf Taksasi Jaminan untuk diproses tindak lanjut;
  - 3) Buat Analisis Pinjaman yang berkaitan dengan data ekonomis anggota, dan tuangkan hasil analisis tersebut ke dalam *form* memorandum pinjaman;
  - 4) Peroleh hasil analisis yuridis dan jaminan dari Staf Hukum dan Taksasi, gabungan hasil analisis tersebut ke dalam *form* memo proposal pinjaman. Memo proposal pinjaman ini merupakan proposal lengkap analisis pinjaman karena merangkum seluruh aspek penilaian pinjaman dari aspek ekonomi, yuridis dan jaminan.

---

## DAFTAR PUSTAKA

---

- Subagyo,A., **Manajemen Koperasi Simpan Pinjam**, PT. Mitra Wacana Media, Jakarta, 2015
- Subagyo,A., **Manajemen Operasi LKMS**, PT. Mitra Wacana Media, Jakarta, 2016
- Subagyo,A., **Teknik Penyelesaian Kredit Bermasalah**, PT. Mitra Wacana Media, Jakarta, 2016
- Subagyo.Ahmad, Wibowo.M, **Tata Kelola Koperasi yang Baik**, CV. Deepublish, Yogyakarta, 2017
- Subagyo,A.,Budi,P., **Panduan Account Officer**, PT. Graha media, Yogyakarta, 2011
- Subagyo,A., **Pengantar Keuangan Mikro Syariah**, PT. Mitra Wacana Media, Jakarta, 2014
- Subagyo,A. **Marketing in Business (Studi Kasus UKM & LKM)**, PT. Mitra Wacana Media, Jakarta, 2010
- Joanna L, **Microfinance Handbook**: The World Bank,1998. p:171
- Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, **Jaminan Fidusia**, Radja Grafindo Indonesia, Jakarta, 2000
- Ricardo Simanjuntak SH, LLM, ANZIIP, CIP, **Teknik Perancangan Kontrak Bisnis**, Kontan, Jakarta, 2006
- SBFIC, **Product Costing and Branch Profitability**, Juni 2008
- , **Hak Tangungan Atas Tanah Beserta Benda Yang Berkaitan Atas Tanah**, Radja Grafindo Indonesia, Jakarta, 1997
- , **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pradnya Paramita**, Jakarta, 1980.

# **BIODATA**

---

## **BIOGRAFI PENULIS**

---

### **DR. H. Ahmad Subagyo, SE., MM., CRBD., CRP., CSA., CDMP.**

Penulis lahir di Kota Pekalongan-Jawa Tengah, 1972. Menyelesaikan sekolah dasar hingga SLTA di Pekalongan, dan S1&S2 di FE UNSOED, terakhir studi S3 di UIN-Jakarta. Penulis pernah bekerja sebagai Konsultan Bidang Keuangan Mikro (Asean Development Bank, The World Bank sampai 2020). Saat ini bekerja untuk USAID pada program Economic Growth Support Activity-EGSA dan sebagai Konsultan ahli pada BRI Microfinance Center. Direktur pada LSP Microfinance Indonesia. Profesi utamanya sebagai Dosen dengan jabatan fungsional terakhir Lektor Kepala pada STIE GICI Depok. Memiliki hobby travelling. Komunitas yang paling disukai saat ini adalah Keluarga Alumni FE-Unsoed sebagai Ketua harian dan Indonesia Microfinance Expert Association (IMFEA) sebagai Ketua Umum. Sebagai penulis, Buku yang berjudul MANAJEMEN PEMBIAYAAN ini merupakan judul yang ke-24 dari Buku yang ditulisnya. Prestasi tertinggi yang pernah diraihnya, antara lain: Dosen Berprestasi tingkat Kopertis Wilayah IV Jawa Barat–Banten, tahun 2011. Penghargaan Nasional sebagai Akademisi/Konsultan KOPERASI & UKM terbaik tingkat Nasional dari Kementerian Koperasi dan UKM RI tahun 2019.

---

## **BIOGRAFI EDITOR**

---

### **Dr. Roberto Akyuwen**

Roberto Akyuwen lahir di Maluku, 1970. Pendidikan dasar sampai menengah diselesaikan di Maluku dan Pendidikan tinggi dari S1 sampai S3 diselesaikan di Universitas Gadjah Mada Yogyakarta. Saat ini menjabat sebagai Senior Analyst pada Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Selain bekerja

di OJK, editor juga mengajar sebagai Dosen Tetap pada Program Magister Manajemen di Universitas Pancasakti Tegal.

**Agus Rachmadi, S.P., M.M., M.A.**

Agus Rachmadi lahir di Salatiga, 19 Agustus. Pendidikan Tinggi S2 diselesaikan di Universitas Gadjah Mada Yogyakarta. Saat ini editor menjabat sebagai Direktur Operasional BRI Research Institute (BRIRIns). Editor juga aktif menjadi pembicara dalam bidang Microfinance, MSME, dan program Entrepreneurship pada forum Nasional dan Internasional.

**Agustini, S.Kom., M.M.**

Agustini lahir di Jakarta, 16 Agustus 1983. Menamatkan pendidikan S1 di jurusan Teknik Informatika Universitas Teknologi Yogyakarta dan pendidikan S2 di jurusan Manajemen Bisnis Universitas Trilogi. Saat ini Editor tercatat sebagai Dosen Tetap prodi Manajemen STIE GICI. Selain mengajar, Editor juga aktif di Lembaga Sertifikasi Profesi.

## Penulis



### Dr. Ahmad Subagyo, S.E., M.M., CRBD., CRP., CSA., CDMP.

Penulis lahir di Kota Pekalongan-Jawa Tengah, 1972. Menyelesaikan sekolah dasar hingga SLTA di Pekalongan, dan S-1 & S-2 di FE UNSOED, terakhir studi S-3 di UIN Jakarta. Penulis pernah bekerja di Asean Development Bank, Japan International Cooperation Agency (JICA) dan The World Bank Office Jakarta sampai 2020 sebagai Konsultan Bidang Keuangan Mikro. Saat ini buku ini ditulis bekerja untuk USAID pada program Economic Growth Support Activity-EGSA dan sebagai Konsultan ahli pada BRI Microfinance Center. Direktur pada LSP Microfinance Indonesia. Pekerjaan profesional sejak 2020 sampai saat ini sebagai Komisaris Independen PT. Asuransi Takaful Umum, PT. Akulaku Indonesia, dan PT. Inovasi Kredit Indonesia. Profesi utamanya sebagai Dosen dengan jabatan fungsional terakhir Lektor Kepala pada STIE GICI Depok. Memiliki hobi *travelling*. Komunitas yang paling disukai saat ini adalah Keluarga Alumni FE-Unsoed sebagai Ketua harian dan Indonesia Microfinance Expert Association (IMFEA) sebagai Ketua Umum. Sebagai penulis, buku yang berjudul *MANAJEMEN PEMBIAYAAN* ini merupakan judul yang ke-24 dari buku yang ditulisnya. Prestasi tertinggi yang pernah diraihnya, antara lain: Dosen Berprestasi tingkat Kopertis Wilayah IV Jawa Barat – Banten, tahun 2011. Penghargaan Nasional sebagai Konsultan KOPERASI & UKM tingkat Nasional dari Kementerian Koperasi dan UKM RI tahun 2019.



Penerbit Deepublish (CV BUDI UTAMA)  
Jl. Rajawali, Gang Elang 6 No.3, Drono, Sardonoharjo, Ngaglik, Sleman  
Jl. Kalirang Km 9,3 Yogyakarta 55581  
Telp/Fax : (0274) 4533427  
Anggota IKAPI (076/DIY/2012)  
✉ cs@deepublish.co.id ⓧ @penerbitbuku\_deepublish  
📠 Penerbit Deepublish 🌐 www.penerbitbukudeepublish.com

Kategori : Manajemen Keuangan

ISBN 978-623-02-2719-6 (PDF)



9 78623 227196