

KEBIJAKAN ESTIMASI NILAI AGUNAN DALAM PEMBERIAN KREDIT PADA PT. BOGOR ANGGANA CENDIKIA

Pesatnya pertumbuhan ekonomi di Indonesia membuat persaingan didunia bisnis semakin meningkat. Semua perusahaan berlomba agar bisa bertahan dalam kondisi tersebut. Salah satu upaya yang dilakukan adalah dengan menambah modal yang nantinya akan digunakan untuk memperluas wilayah pemasaran. Pemenuhan kekurangan modal tersebut didapat dengan cara pengajuan kredit melalui bank.

Bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit ataupun bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Seiring dengan perjalanan waktu sesudah kredit direalisasikan, tidak dapat dipungkiri bank akan dihadapkan pada permasalahan risiko yaitu risiko kredit bermasalah. Banyak cara yang dapat dilakukan untuk meminimalisir resiko kredit. Salah satu cara yang dapat digunakan adalah dengan melakukan analisis 5C (*Character, Capacity, Capital, Condition of Economy, dan Collateral*) terhadap nasabah.

ROS atau *Return on Sales* digunakan untuk mencari persentase pendapatan bersih (*NPAT*) suatu perusahaan dari omset (*SALES*) yang didapatnya, sedangkan *ATO* atau *Asset Turn Over* digunakan untuk mencari persentase omset (*SALES*) perusahaan dibandingkan dengan total asset miliknya, dan *ALEV* merupakan persentase dari seluruh total asset yang dimiliki suatu perusahaan dibandingkan dengan modal yang dimilikinya (*NETWORTH*). Ketiga Rasio tersebut dapat digabungkan menjadi *ROE* atau *Return On Equity* yang digunakan untuk melihat persentase kemampuan pengembalian suatu perusahaan yang didapat dengan membandingkan pendapatan bersih (*NPAT*) dengan modal yang dimilikinya (*NETWORTH*).

Perhitungan *ROS* ini dilakukan agar bank tidak melakukan kesalahan dalam pemberian fasilitas kredit kepada perusahaan. Sehingga tidak berakibat fatal terhadap dampak ekonomi negara, lebih khususnya tidak terjadi *NPL (Non Performing Loan)* atau kredit bermasalah dan

macet. Selain itu pihak bank juga akan mempertimbangkan kelangsungan kelancaran usaha yang debitur miliki. Yang dimaksud dengan kredit adalah salah satu faktor yang mempengaruhi besarnya CAR (*Capital Adequacy Ratio*). Sebab kredit masuk dalam kategori harta bank yang mengandung resiko.

Teknik analisis data adalah dengan menggunakan analisis laporan keuangan PT. Bogor Anggana Cendikia yang dirangkum kedalam Memorandum Rekomendasi Kredit (MRK) yang nantinya akan digunakan sebagai dasar pengajuan kredit ke Komite. Memorandum Rekomendasi kredit adalah media pengajuan kredit untuk mendapatkan persetujuan dari komite kredit yang berisi fakta, analisis, resiko, dan mitigasi serta rekomendasi yang disajikan secara sistematis, singkat dan informatif (Panin Bank, *Basic Credit &Marketing for Accounting Officer Program*, 2010). Tehnik pelaporan MRK ini hampir mirip dengan penggunaan memorandum di bank-bank lain. Hanya saja untuk penyebutan namanya yang berbeda akan tetapi pada intinya memiliki penjelasan mengenai data dan kebutuhan nasabah secara detail, sehingga membantu dalam pengajuan kredit bank melalui komite.

Sebelum membuat MRK maka perlu dilakukan analisis laporan keuangan untuk mengetahui keadaan perusahaan dalam periode waktu tertentu. Selain itu penggunaan analisis laporan keuangan dibutuhkan sebagai dasar dari pihak bank untuk menilai kondisi perusahaan. Dilihat dari sisi kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban dan mendapatkan keuntungan serta besarnya nilai agunan yang akan dijadikan jaminan kepada pihak bank.

Tujuan pembuatan Memorandum Rekomendasi Kredit adalah

- Dapat memahami prinsip-prinsip dasar dan penting atas pengajuan proposal kredit
- Dapat membuat proposal kredit dengan benar dan sesuai ketentuan sehingga mempercepat proses persetujuan kredit
- Dapat memberikan saran dan masukan serta mengoreksi kesalahan pada Proposal Kredit

MRK juga memuat Fakta (misal jumlah dan jenis kredit yang diminta, tujuan penggunaan kredit, sejarah usaha, dokumentasi jaminan, laporan keuangan, susunan organisasi dan lain-lain). Selain itu juga berisi mengenai perkiraan resiko terburuk, serta kemampuan sebuah perusahaan untuk membayar pinjaman jika kreditnya disetujui. Penggunaan MRK ini

sangat membantu dalam pengajuan kredit ke komite kredit karena menyajikan sebuah laporan dengan ringkas, padat dan jelas.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis mengambil data dari PT. Bogor Anggana yaitu Mall Botani Square. Metode pengumpulan data menggunakan metode deskriptif yang mana penulis terjun langsung kelapangan dan mencari dari beberapa sumber. Untuk pengajuan kredit tersebut penulis menggunakan Sistem Memorandum Rekomendasi Kredit yang akan membantu pihak bank dalam pengambilan keputusan pemberian fasilitas kredit. Kebijakan estimasi nilai agunan digunakan dalam pemberian kredit dikarenakan ada beberapa faktor yang memang diberikan sebagai aspek penentu namun diberikan kebijakan khusus hingga akhirnya pemberian kredit disetujui.

Pemberian kredit kepada seorang calon debitur harus memenuhi persyaratan yang dikenal dengan prinsip 5C, kelima prinsip tersebut adalah :

- a. **Character**, Merupakan data tentang kepribadian dari calon pelanggan seperti sifat-sifat pribadi, kebiasaan-kebiasaannya, cara hidup, keadaan dan latar belakang keluarga maupun hobinya. Kegunaan dari penilaian tersebut untuk mengetahui sampai sejauh mana itikad/kemauan calon debitur untuk memenuhi kewajibannya (*willingness to pay*) sesuai dengan janji yang telah ditetapkan. Pemberian kredit atas dasar kepercayaan, sedangkan yang mendasari suatu kepercayaan, yaitu adanya keyakinan dari pihak bank bahwa calon debitur memiliki moral, watak dan sifat-sifat pribadi yang positif dan kooperatif. Disamping itu mempunyai tanggung jawab, baik dalam kehidupan pribadi sebagai manusia, kehidupan sebagai anggota masyarakat, maupun dalam menjalankan usahanya. Karakter merupakan faktor yang dominan, sebab walaupun calon debitur tersebut cukup mampu untuk menyelesaikan hutangnya, kalau tidak mempunyai itikad yang baik tentu akan membawa kesulitan bagi bank dikemudian hari.
- b. **Capacity**, dalam hal ini merupakan suatu penilaian kepada calon debitur mengenai kemampuan melunasi kewajiban-kewajibannya dari kegiatan usaha yang dilakukannya yang akan dibiayai dengan kredit dari bank. Jadi jelaslah maksud penilaian dari terhadap *capacity* ini untuk menilai sampai sejauh mana hasil usaha yang akan diperolehnya

tersebut akan mampu untuk melunasinya tepat pada waktunya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati (Mulyono,1993). Pengukuran *capacity* dari calon debitur dapat dilakukan melalui berbagai pendekatan antara lain pengalaman mengelola usaha (business record) nya, sejarah perusahaan yang pernah dikelola (pernah mengalami masa sulit apa tidak, bagaimana mengatasi kesulitan). *Capacity* merupakan ukuran dari *ability to pay* atau kemampuan dalam membayar.

- c. **Capital**, Adalah kondisi kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan yang dikelolanya. Hal ini bisa dilihat dari neraca, laporan rugi-laba, struktur permodalan, ratio-ratio keuntungan yang diperoleh seperti *return on equity*, *return on investment*. Dari kondisi di atas bisa dinilai apakah layak calon pelanggan diberi pembiayaan, dan beberapa besar plafon pembiayaan yang layak diberikan.
- d. **Condition of economy**, Kredit yang diberikan juga perlu mempertimbangkan kondisi ekonomi yang dikaitkan dengan prospek usaha calon debitur. Ada suatu usaha yang sangat tergantung dari kondisi perekonomian, oleh karena itu perlu mengaitkan kondisi ekonomi dengan usaha calon debitur. Permasalahan mengenai *Condition of economy* erat kaitannya dengan faktor politik, peraturan perundang-undangan negara dan perbankan pada saat itu serta keadaan lain yang mempengaruhi pemasaran seperti Gempa bumi, tsunami, longsor, banjir dsb. Sebagai contoh beberapa saat yang lalu terjadi gejolak ekonomi yang bersifat negatif dan membuat nilai tukar rupiah menjadi sangat rendah, hal ini menyebabkan perbankan akan menolak setiap bentuk kredit investasi maupun konsumtif.
- e. **Collateral** adalah jaminan yang mungkin bisa disita apabila ternyata calon debitur benar-benar tidak bisa memenuhi kewajibannya. *Collateral* diperhitungkan paling akhir, artinya bilamana masih ada suatu kesangsian dalam pertimbangan-pertimbangan yang lain, maka bisa menilai harta yang mungkin bisa dijadikan jaminan. Pada hakikatnya bentuk *collateral* tidak hanya berbentuk kebendaan bisa juga *collateral* tidak berwujud, seperti jaminan pribadi (*bortogch*), *letter of guarantee*, rekomendasi.

Dalam hal pengajuan kredit oleh PT. Bogor Anggana Cendikia, agunan yang calon debitur berikan adalah ruko yang akan dibeli yang nantinya akan digunakan kantor. Melihat dari segi harga dan investasi (penilaian SCR) yang dimiliki maka pihak Bank memberikan kebijakan khusus dalam persetujuan kredit tersebut. Ditambah lagi dengan latar belakang

keuangan perusahaan calon debitur yang bisa masuk dalam kategori sehat (terlihat dari perhitungan rasio tahun 2009 dan 2010). Selain itu calon debitur adalah nasabah prioritas karena memiliki tingkat DPK (Dana Pihak Ketiga) yang cukup tinggi. Pertimbangan lain yang diberikan oleh pihak bank adalah karena calon debitur belum pernah mengajukan pinjaman serupa sebelumnya.

Penilaian atau *Appraisal* adalah proses pekerjaan atau kegiatan Penilai dalam memberikan suatu estimasi atau opini atas nilai ekonomis suatu properti, baik berwujud ataupun tidak berwujud yang berdasarkan hasil analisis terhadap fakta - fakta yang obyektif dan relevan dengan menggunakan metode, parameter dan prinsip-prinsip penilaian yang berlaku (Pung's Zulkarnain, 2008).

Setelah tahap *appraisal* dilakukan, pihak bank akan melakukan analisis SCR (*Security Current Ratio*). Analisis ini dilakukan sebagai perlindungan terhadap kondisi pinjaman yang mungkin akan mengalami kendala seperti NPL atau kredit macet. Perhitungan SCR ini bisa digunakan untuk melindungi pihak bank terhadap debitur yang tidak mampu untuk membayar kewajibannya. Besarnya perhitungan SCR adalah minimal 100% dari nilai agunan tersebut dibandingkan dengan total pinjamannya. Dalam penilaian agunan juga terdapat perhitungan nilai pasar dan nilai likuidasi. Nilai likuidasi adalah dihitung sebesar 95% dari nilai pasar.

Pengajuan kredit yang dilakukan oleh calon debitur akan melewati beberapa proses diantaranya analisis kondisi berdasarkan analisis 5C, Pengecekan BI-Checking, Pemeriksaan Laporan Keuangan, *Appraisal*/Jaminan, dan pembuatan MRK yang nantinya akan digunakan untuk pengajuan ke Komite Kredit. Dengan pembuatan MRK ini diharapkan pembaca dapat mengetahui aspek-aspek yang dibutuhkan untuk pengajuan kredit.