



ANALISIS PENILAIAN AGUNAN KREDIT NON KAS PADA PT BANK SUMUT KCP AKSARA MEDAN

**Benget Tua Simarmata
(Dosen Prodi Keuangan dan Perbankan Politeknik MBP)**

ABSTRACT

That the Collateral Appraisal of Non-Cash Loans set by PT Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Aksara Medan has been conducted based on the generally accepted assessment.

Key Word: Collateral Appraisal of Non Cash Loans, PT Bank Sumut KCP Aksara Medan, Generally Accepted Assessment

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Pembangunan Indonesia yang berkembang pesat saat ini membutuhkan para investor untuk menginvestasikan modalnya di Indonesia. Para investor tersebut membutuhkan modal yang tidak sedikit jumlahnya yang didapat dari masyarakat dalam bentuk saham, modal sendiri, maupun pinjaman dari bank.

Pinjaman kepada bank khususnya membutuhkan agunan baik untuk pinjaman kredit kas (*cash loan*) atau kredit non kas (*non cash loan*). Penilaian agunan menjadi sangat penting untuk mengantisipasi apabila kredit tersebut gagal bayar atau macet.

Penilaian agunan yang baik akan mendorong turunnya tingkat kemacetan kredit. Oleh karena itu dalam praktik perbankan, calon debitur diwajibkan memberikan jaminan kepada bank dengan nilai yang sama atau lebih tinggi dari pinjaman (pembiayaan) yang diberikan oleh bank. Selain itu, dalam praktik bank selalu menilai jaminan calon debitur lebih rendah dari nilai pasar, sebagai nilai penyusutan yang harus ditanggung oleh calon debitur.

Berdasarkan uraian diatas, penulis ingin melakukan pengkajian lebih mendalam mengenai Tata Cara Penilaian Agunan Kredit Non Kas (*Non Cash Loan*) khususnya pada PT Bank SUMUT KCP Aksara Medan sehingga dapat diketahui konsep penilaian agunan kredit pada bank tersebut.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang diatas Penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut : “Apakah Penilaian Agunan Kredit Non Kas pada PT Bank SUMUT KCP Aksara Medan Telah Sesuai Dengan Sistem Penilaian yang Berlaku Umum?”.

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah : “Untuk mengetahui bagaimana ketentuan dan perkembangan Penilaian Agunan Kredit Non Kas pada PT Bank SUMUT KCP Aksara Medan.”

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagi penulis, untuk menambah pengetahuan Penulis dalam Tata Cara Penilaian Agunan Kredit Non Kas yang digunakan PT Bank SUMUT KCP Aksara Medan.



2. Bagi perusahaan, dapat menjadi bahan evaluasi bagi manajemen perusahaan dalam pengambilan keputusan khususnya di dalam Penilaian Agunan Kredit Non Kas (*Non Cash Loan*).

2.LANDASAN TEORITIS

2.1 Bank

Menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, yang dimaksud dengan “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

Menurut A. Abdurachman (1997 : 1) menyatakan “Bank adalah suatu jenis lembaga keuangan yang melaksanakan berbagai macam jasa, seperti memberikan pinjaman, mengedarkan mata uang, pengawasan terhadap mata uang, bertindak sebagai tempat penyimpanan benda-benda berharga.”

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan bank adalah lembaga keuangan atau badan usaha yang bergerak dalam bidang keuangan yang kegiatannya menghimpun dana dari masyarakat yang kelebihan uang dan menyalurkannya pada masyarakat yang kurang uang atau yang membutuhkan.

2.1.1 Jenis-jenis bank

Pada praktek perbankan di Indonesia bank dibagi menjadi beberapa jenis dilihat dari berbagai segi yaitu jenis bank menurut kegiatan usaha dan badan usahanya

1. Jenis Bank Menurut Kegiatan Usaha
 - a. Bank Umum, didefinisikan oleh Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, sebagai “bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.”
 - b. Bank Perkreditan Rakyat (BPR), didefinisikan oleh Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, sebagai “bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.”
2. Jenis Bank Menurut Badan Usaha
Setiap pihak yang melakukan kegiatan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan wajib terlebih dahulu memperoleh ijin usaha sebagai Bank Umum atau Bank Perkreditan Rakyat dari pimpinan Bank Indonesia, kecuali apabila kegiatan menghimpun dana dari masyarakat dimaksud diatur dengan Undang-undang tersendiri. Untuk memperoleh izin usaha sebagai Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat suatu lembaga keuangan wajib memenuhi persyaratan mengenai susunan organisasi dalam permodalan, kepemilikan, keahlian dibidang perbankan, dan kelayakan rencana kerja. Badan hukum suatu Bank Umum dapat berupa Perseroan Terbatas, Koperasi, dan Perusahaan Daerah, sedangkan badan hukum Bank Perkreditan Rakyat dapat berupa Perusahaan Daerah, Koperasi, Perseroan Terbatas, dan bentuk lain yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.



2.2.Kredit

Menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, Tentang perbankan pasal 1 angka (11) “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 utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Menurut Praturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, disebutkan 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 utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, termasuk:

1. Cerukan (*Overdraft*), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari.
2. Pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang.
1. Pengambilalihan atau pemberian kredit dari pihak lain.

Berdasarkan defenisi tersebut dapat disimpulkan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan sejumlah imbalan berupa atau pembagian hasil keuntungan.

2.2.1 Jenis-jenis kredit

Menurut Francis (2012 : 169), secara umum jenis-jenis kredit dapat dilihat dari berbagai segi antara lain :

1. Dilihat dari segi kegunaannya
 - a. Kredit investasi, biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek/pabrik baru atau untuk keperluan rehabilitasi.
 - b. Kredit modal kerja, digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya.
2. Dilihat dari segi tujuan kredit
 - a. Kredit produktif, yaitu kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa.
 - b. Kredit konsumtif, yaitu kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi. Dalam kredit ini tidak ada penambahan barang dan jasa yang dihasilkan karena digunakan atau dipakai oleh seseorang atau badan usaha.
 - c. Kredit perdagangan, yaitu kredit yang digunakan untuk perdagangan, biasanya untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut. Kredit ini sering diberikan kepada *supplier* atau agen-agen perdagangan yang akan membeli barang dalam jumlah besar.
3. Dilihat dari segi jangka waktu
 - a. Kredit jangka pendek.
Kredit jangka pendek merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari 1 (satu) tahun atau paling lama 1 (satu) tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja.
 - b. Kredit jangka panjang



Kredit jangka panjang merupakan kredit yang masa pengembaliannya dengan waktu yang panjang. Kredit jangka panjang ini jangka waktu pengembaliannya diatas 3 (tiga) tahun atau 5 (lima) tahun.

4. Dilihat dari segi jaminan
 - a. Kredit dengan jaminan, yaitu kredit yang diberikan kepada suatu jaminan yang berbentuk barang berwujud atau bukan berwujud atau jaminan orang. Artinya setiap kredit yang dikeluarkan akan dilindungi senilai jaminan yang diberikan calon debitur.
 - b. Kredit tanpa jaminan, merupakan kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha dan karakter serta loyalitas atau nama baik calon debitur selama ini.
5. Dilihat dari segi sektor usaha
 - a. Kredit pertanian, merupakan kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian rakyat. Sektor usaha pertanian dapat berupa jangka pendek atau jangka panjang.
 - b. Kredit peternakan, dalam hal ini untuk jangka pendek, misalnya jangka pendek peternakan ayam dan jangka panjang kambing atau sapi.
 - c. Kredit industri, yaitu kredit untuk membiayai industri kecil, menengah ataupun besar.
 - d. Kredit pertambangan, jenis usaha tambang yang dibiayai biasanya dalam jangka panjang seperti tambang emas, minyak atau timah.
 - e. Kredit profesi, diberikan kepada para professional seperti dosen, dokter, dan pengacara.
 - f. Kredit perumahan, yaitu kredit untuk membiayai pembangunan atau pembelian perumahan.
6. Dilihat dari sifatnya:
 1. Kredit Kas (*Cash Loan*), merupakan pemberian fasilitas pendanaan bank dalam bentuk kredit secara tunai. Menurut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor/POJK.05/2014 Kredit Kas ini dapat dibagi menjadi beberapa bagian yaitu:
 - a. Kredit Modal Kerja adalah pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan pengeluaran-pengeluaran yang habis dalam suatu siklus aktivitas usaha debitur dan merupakan pembiayaan dengan jangka waktu maksimal 2 (dua) tahun.
 - b. Kredit Investasi adalah pembiayaan untuk pengadaan barang-barang modal kerja jasa yang diperlukan untuk aktivitas usaha/investasi, rehabilitas, modernisasi, ekspansi atau relokasi tempat usaha/investasi yang diberikan kepada debitur dalam jangka waktu lebih dari 2 (dua) tahun.
 - c. Kredit Konsumtif adalah pembiayaan untuk pengadaan barang atau jasa yang diperlukan oleh debitur untuk pemakaian atau konsumsi dan bukan untuk keperluan (aktifitas produktif) dalam jangka waktu yang diperjanjikan.
 7. Kredit Non Kas (*Non Cash Loan*) adalah kredit yang belum efektif dapat ditarik secara tunai ataupun secara pemindahbukuan, tetapi didalamnya telah terkandung adanya suatu kesanggupan untuk melakukan penyebaran (*disbursement*) dikemudian hari. Pembayaran baru akan dilakukan oleh bank apabila transaksi yang akan dilakukan direalisasikan atau apa yang diperjanjikan menjadi efektif. *Non Cash Loan* ada 2 (dua) yaitu:

- a. Bank Garansi adalah perjanjian penanggungan atau *borgtocht* dimana bank yang menjadi pihak ketiga (penanggung, *guarantor*, *borg*) bersedia bertindak sebagai penanggung bagi nasabah yang menjadi debitur dalam mengadakan suatu perjanjian (pokok) dengan pihak lain sebagai kreditur. Bank Garansi dapat diartikan sebagai jaminan pembayaran yang diberikan oleh bank kepada suatu pihak, baik perusahaan, perorangan, atau badan, atau lembaga, atau institusi lainnya apabila pihak yang dijamin tidak dapat memenuhi kewajiban atau cedera janji. Bank mengeluarkan dokumen resmi dalam bentuk surat jaminan. Artinya, bank menjamin akan memenuhi (akan membayar) kewajiban-kewajiban dari pihak dijamin kepada pihak yang menerima jaminan, apabila pihak yang dijamin di kemudian hari ternyata tidak dapat memenuhi kewajiban kepada pihak lain sesuai dengan yang diperjanjikan atau cedera janji/wanprestasi.

Dalam penerbitan Bank Garansi ada 3 pihak yang terlibat, yaitu:

- a. Bank sebagai pemberi jaminan atau disebut penjamin.
- b. Nasabah sebagai pihak yang dijamin atau disebut penjamin.
- c. Perusahaan atau pihak ketiga yang menerima jaminan.

Menurut Kasmir, (2012) ada beberapa jenis Bank Garansi yang diterbitkan oleh bank berdasarkan tujuannya antara lain:

- a. Bank Garansi untuk Tender (*Bid Bond/Tender bond*) yaitu fasilitas kredit yang dikeluarkan oleh bank untuk persyaratan pengajuan tender.
 - b. Bank Garansi untuk Penerimaan Uang Muka kerja (*Advance Payment Bond*) merupakan Bank Garansi yang diterbitkan oleh bank dan diberikan kepada *bouwheer* untuk kepentingan kontraktor agar menerima atau mendapatkan pembayaran uang muka dari yang memberikan pekerjaan.
 - c. Bank Garansi untuk Pelaksanaan Pekerjaan (*Performance Bond*) yaitu fasilitas kredit yang dikeluarkan oleh bank untuk jaminan pelaksanaan pekerjaan.
 - d. Bank Garansi untuk Pemeliharaan (*Retention Bond*) yaitu Bank Garansi yang diterbitkan untuk menjamin pelaksanaan perawatan/pemeliharaan dari hasil pekerjaan yang telah dilaksanakan oleh debitur.
 - e. Bank Garansi Kepada Maskapai pelayaran (*Shipping Guarantee*) merupakan bank garansi yang diterbitkan atau dikeluarkan oleh bank untuk maskapai pelayaran, untuk menjamin pengambilan barang tanpa *Bill of Lading*.
 - f. Bank Garansi untuk Penanguhan Bea Masuk merupakan Bank Garansi yang diberikan kepada pihak bea cukai untuk kepentingan pemilik barang guna penanguhan pembayaran bea masuk atau barang yang dikeluarkan oleh pelabuhan.
- b. *Documentary Credit / Letter of Credit (L/C)* yaitu fasilitas kredit yang dikeluarkan oleh bank untuk transaksi L/C dalam negeri maupun L/C perdagangan internasional. *Letter of credit* atau lebih sering dikenal dengan L/C adalah suatu fasilitas atau jasa yang diberikan oleh bank kepada nasabah dalam rangka mempermudah dan memperlancar transaksi jual-beli barang, terutama yang berkaitan dengan transaksi internasional. Disamping itu bank pelaksana L/C berpedoman kepada *Uniform Customand Practicefor Documentary Credits* (UCPDC) yang diterbitkan oleh Internasional *Chamber of Commerce* dalam publikasi nomor 400 revisi Tahun 1983 dan diterbitkan pada 1 Oktober 1985.



Pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi L/C yaitu pembeli barang (*applicant*), penjual barang (*beneficiary*), bank perusahaan (opening bank maupun advising bank), maskapai pengangkutan, berkepentingan untuk mengangkut barang ke tempat tujuan, perusahaan asuransi, berkepentingan untuk menjamin kebutuhan dan keselamatan, dan Bea Cukai yang mengatur dokumen pengapalan maupun cukai yang dikenakan.

Beberapa jenis *letter of credit* L/C yang umum digunakan dalam transaksi diantaranya adalah:

- a. *Sight L/C* yaitu L/C yang syarat pembayarannya langsung pada saat dokumen diajukan oleh eksportir kepada advisie bank.
- b. *Usance L/C* merupakan L/C yang syarat pembayarannya baru dikeluarkan dengan tenggang waktu tertentu, misalnya 1 bulan dari pengapalan barang atau 1 bulan setelah penunjukkan dokument.
- c. *Revocable Letter of Credit* merupakan L/C yang setiap saat dapat diubah atau bahkan dapat dibatalkan sepihak oleh pembeli/importir atau bank pembuka atau opening bank atau *issuing* bank, tanpa harus memberi pemberitahuan atau mendapatkan persetujuan terlebih dahulu.
- d. *Irrvovcable Letter of Cred* merupakan L/C yang tidak dapat diubah atau dibatalkan tanpa persetujuan dari kedua belah pihak atau semua pihak yang terlibat.

2.2.2 Surat kredit berdokumenter dalam negeri (SKBDN)

Mekanisme kerja surat kredit berdokumenter ini pada dasarnya sama dengan transaksi L/C luar negeri, hanya kalau dalam SKBDN pedagang dan pembeli barang atau yang mengadakan transaksi perdagangan tersebut ada di wilayah Indonesia sehingga mata uang yang dipakaipun adalah mata uang rupiah. Perbedaannya dengan L/C dalam perdagangan Internasional adalah sebagai berikut:

- a. *Letter of credit L/C*
 - 1) Transaksi dalam bidang jasa dan perdagangan dengan luar negeri (internasional)
 - 2) Dengan menggunakan mata uang asing
 - 3) Praktik L/C mengacu kepada *Uniform Customs and Practices for Documentary Credit* (UCPDC)
 - 4) Pihak penjual dan pembeli tidak saling mengenal kredibilitasnya karena dibatasi oleh lokasi Negara yang jauh.
- b. SKBDN
 - 1) Transaksi dalam bidang jasa atau perdagangan di dalam negeri.
 - 2) Dengan menggunakan mata uang rupiah
 - 3) Praktek SKBDN diatur oleh surat keputusan Bank Indonesia
 - 4) Pihak penjual dan pembeli bisa saling mengenal kredibilitasnya karena masih didalam negeri.

2.2.3 Agunan

Menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan bahwa “Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah”. Penilaian



agunan kredit *non cash loan* dapat dilakukan oleh penilai internal/independen sesuai dengan limit kewenangan penilaian agunan yang ditentukan.

Menurut Peraturan Bank Indonesia Nomor 17/10/PBI/2015 tentang Rasio *Loan To Value* atau *Rasio Financing To Value* untuk kegiatan Kredit atau Pembiayaan Properti dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor pada Pasal 4 dijelaskan bahwa : Tata cara Penilaian Agunan telah ditetapkan, yaitu:

1. Apabila kredit atau pembiayaan untuk 1 (satu) atau beberapa Debitur secara keseluruhan pada proyek yang sama sampai dengan Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) maka nilai agunan didasarkan pada taksiran yang dilakukan oleh penilai intern bank atau penilai independen; dan
2. Apabila kredit atau pembiayaan untuk 1 (satu) atau beberapa Debitur secara keseluruhan pada proyek yang sama diatas Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) maka nilai agunan didasarkan pada taksiran yang dilakukan oleh penilai independen.
Agunan berfungsi sebagai alat pengaman atau alat untuk mengurangi risiko akhir atas kredit non kas (*non cash loan*) yang diberikan oleh bank apabila debitur cidera janji/wanprestasi dan agar debitur mempunyai rasa tanggung jawab yang tinggi atas kredit/bank garansi yang diterimanya dari bank.
Agunan dapat dikelompokkan dalam 2 (dua) golongan antara lain:
 - a. Agunan pokok adalah barang proyek, atau hak tagihan yang difasilitasi dengan kredit non kas yang bersangkutan
 - b. Agunan tambahan adalah barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai.

Kriteria barang yang dapat dijadikan agunan kredit non kas (*non cash loan*):

1. Harus mempunyai nilai ekonomis, dalam arti dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang.
2. Harus dapat dipindah tangankan kepemilikannya dari pemilik semula kepada pihak lain.
3. Harus mempunyai nilai yuridis, dalam arti dapat diikat secara sempurna sehingga bank memiliki hak terhadap hasil pencarian barang agunan tersebut.

Jenis barang yang dapat diterima sebagai agunan kredit non kas:

1. Bangunan yang dapat diterima sebagai aguan berupa bangunan seperti berikut ini:
 - a. Bangunan yang digunakan sebagai tempat tinggal atau usaha (rumah, mess, kantor, dan lain-lain).
 - b. Bangunan pabrik, yaitu bangunan yang dipergunakan sebagai tempat pengolahan bahan mentah/bahan baku menjadi barang setengah jadi.
 - c. Bangunan gedung, yaitu bangunan yang dipergunakan untuk menyimpan bahan baku, bahan setengah jadi, barang jadi atau barang dagangan.
 - d. Bangunan bungalow/villa, yaitu bangunan yang dipergunakan sebagai tempat peristirahatan yang biasanya terletak di daerah pegunungan atau pantai.
 - e. Faktor nilai tunai (FNT) terhadap bangunan yang berdiri di atas tanah dengan bukti kepemilikan SHM, SHGB, SHGU, SHP, untuk yang memiliki IMB maksimum sebesar 85% dan yang belum memiliki IMB maksimum sebesar 80%, sedangkan bangunan yang terdiri di atas tanah dengan bukti kepemilikan belum sertifikat, untuk yang memiliki IMB maksimum sebesar 75% dan yang belum memiliki IMB maksimum sebesar 70%.

- f. Bangunan berbentuk ruko dan sejenisnya yang berdiri di atas tanah dengan bukti kepemilikan SHM, SHGB, SHGU, SHP, serta memiliki IMB, dapat dinilai secara global dengan Faktor Nilai Tunai (FNT) maksimum sebesar 90%.
2. Kendaraan bermotor adalah angkutan darat yang mempergunakan motor sebagai tenaga penggerak dan yang dipergunakan baik untuk usaha maupun keperluan pribadi. Pada dasarnya usia teknis kendaraan bermotor adalah 5 (lima) tahun, artinya jika kendaraan tersebut berumur 5 (lima) tahun, nilai teknisnya sudah jauh menurun. Penurunan usia teknis akan membawa pengaruh kepada nilai ekonomis, oleh karena itu, kendaraan bermotor yang berumur di atas 5 (lima) tahun tidak dapat diterima sebagai agunan, pada saat perikatan. Faktor Nilai Tunai (FNT) terhadap kendaraan bermotor dengan kondisi baru maksimal sebesar 90%, sedangkan kondisi usia pemakaian sampai dengan 3 (tiga) tahun maksimal sebesar 60% dan kondisi usia pemakaian di atas 3 (tiga) sampai dengan 5 (lima) tahun maksimal sebesar 50%. Pengikatan agunan kendaraan bermotor ini dibebani dengan fidusia dan didaftarkan.
3. Mesin-mesin dan alat – alat produksi lainnya adalah semua fasilitas yang ada untuk kebutuhan suatu produksi termasuk sistim pemasaran, peralatan pembantu serta peralatan lainnya yang secara keseluruhan membentuk suatu kesatuan kerja (*working unit*). Pada umumnya mesin-mesin dapat di kelompokkan, yaitu: mesin-mesin produksi, mesin-mesin penggerak, pompa-pompa, mesin-mesin atau alat-alat bengkel, alat-alat laboratorium, mesin-mesin *utility* seperti: *steam boiler*, *air compressor*, *water treatment equipment*, *air conditioning*, *fire protectioning*, and *extinguisher*. *material handling equipment*, alat-alat pengangkutan/transportasi, dan alat-alat berat
Mesin-mesin dan alat-alat produksi lainnya dapat diterima sebagai agunan kredit non kas dengan usia teknis belum mencapai 10 (sepuluh) tahun pada waktu pemenuhan kewajiban kredit non kas. Faktor Nilai Tunai (FNT) terhadap mesin-mesin dan alat-alat produksi lainnya dengan kondisi baru dan identitas yang jelas maksimum sebesar 90%, sedangkan kondisi tidak baru/bekas dan identitas yang jelas maksimum sebesar 60%. Pengikatan mesin-mesin dan alat-alat produksi lainnya dibebani dengan fidusia dan didaftarkan.
4. Mesin pabrik adalah mesin yang dipergunakan untuk keperluan memproses/mengolah bahan mentah/baku menjadi barang setengah jadi, berikut mesin pembantu lainnya seperti generator, mesin-mesin pelengkap biasanya digunakan untuk kelancaran proses produksi pengolahan tersebut.
Pada umumnya usia teknis mesin pabrik adalah 10 (sepuluh) tahun, artinya jika mesin telah berumur 10 (sepuluh) tahun kemampuan teknisnya sudah jauh menurun, yang akan berpengaruh terhadap nilai ekonomis.
Penilaian mesin pabrik harus dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang memiliki keahlian dibidang tersebut. Pengikatan mesin pabrik ini di bebani dengan fidusia dan didaftarkan.
5. Kapal laut dengan kriteria telah terdaftar di sub direktorat pengukuran dan pendaftaran Kapal dengan isi kotor berukuran 20 M³ atau lebih. Kapal laut adalah alat transportasi laut yang dipergunakan untuk mengangkut penumpang atau barang dari suatu tempat ke tempat lain. Pada dasarnya rata-rata usia teknis kapal laut adalah 20 (dua puluh) tahun maka kemampuan teknisnya sudah jauh menurun. Penurunan usia teknis akan membawa pengaruh kepada nilai ekonomis. Kapal laut yang tingkat penggunaannya tinggi akan mempercepat penurunan nilai teknis dan ekonomisnya. Oleh sebab itu, kapal laut yang dapat diterima sebagai agunan adalah kapal laut yang memiliki usia teknis maksimal 20

(dua puluh) tahun pada saat jangka waktu kredit berakhir. Penilaian kapal laut harus dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang memiliki keahlian dibidang tersebut. Pengikatan untuk agunan kapal laut ini dibebani dengan hipotek. Penggunaan kapal laut sebagai agunan harus diajukan kepada Direksi Cq. Divisi Kredit dan Divisi *Ritel*, dan harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari direksi (minimal 2 direktur tidak termasuk direktur kepatuhan).

6. Pesawat udara adalah alat-alat transportasi udara yang dipergunakan untuk menyangkut penumpang atau barang dari suatu tempat ke tempat lain. Agunan berupa pesawat udara adalah pesawat udara yang dioperasikan untuk tujuan niaga yang dimiliki oleh perusahaan penerbangan. Untuk mencegah pemindahan/pengalihan hak milik atas pesawat udara yang diagunkan sebagai agunan kredit, pesawat udara yang dimaksud dapat didaftarkan dalam buku pendaftaran pesawat udara yang diagunkan sebagai agunan kredit non kas di Direktorat Jendral Perhubungan Udara dengan melampirkan fotokopi perjanjian yang berkaitan dengan pemberian kredit, fotokopi akta pengikatan agunan yang dibuat/disahkan oleh notaris, dan fotokopi *bill of sale* dari pesawat udara dimaksud atau tanda bukti pemilikan lainnya. Pesawat udara yang dapat diterima sebagai agunan adalah pesawat udara yang memiliki usia teknis maksimal 20 (dua puluh) tahun pada saat jangka waktu kredit berakhir. Penilaian pesawat udara harus dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang memiliki keahlian dibidang tersebut.

Barang agunan dapat dinilai dengan menggunakan metode:

1. Pendekatan data pasar (*market data approach*)

2. $\text{Nilai Barang} = \text{Harga} - \text{Harga Pembanding} \pm \text{Penyesuaian Perbedaan} - \text{perbedaan.}$

- 2.

3. $\text{Nilai Barang} = \text{Biaya Membuat Bangunan} - \text{Penyusutan Bangunan} + \text{Nilai Tanah}$

- 3.

$\text{Nilai Properti} = \text{Nilai Kini Dari Pendapatan Masa Yang Akan Datang}$

3.HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bahwa selama ini kredit non kas (*Non Cash Loan*) di Bank SUMUT adalah Bank Garansi. Jenis Bank Garansi yang sering diminta nasabah di PT Bank SUMUT adalah sebagai berikut:

1. Bank Garansi untuk Tender (*Bid Bond/Tender bond*) yaitu fasilitas kredit yang dikeluarkan oleh bank untuk persyaratan pengajuan tender.
2. Bank Garansi untuk Pelaksanaan Pekerjaan (*Performance Bond*) yaitu fasilitas kredit yang dikeluarkan oleh bank untuk jaminan pelaksanaan pekerjaan.
3. Bank Garansi untuk Pemeliharaan (*Retention Bond*) diterbitkan untuk menjamin pelaksanaan perawatan/ pemeliharaan dari hasil pekerjaan yang telah dilaksanakan oleh debitur.

3.1 Penilaian agunan

Penilaian agunan dilakukan untuk mengurangi risiko kerugian bank, karena ketika terjadi kredit macet agunan nasabah tersebut dapat menutupi kreditnya penilaian agunan juga dilakukan agar bank mengetahui berapa besarnya jumlah plafon kredit yang akan diberikan atau berapa besar kredit yang akan dicairkan.

Penilaian agunan dilakukan dengan melakukan peninjauan langsung kepada objek untuk membuktikan keabsahan sertifikat yang diserahkan oleh calon debitur dengan mengisi formulir penilaian sesuai dengan yang telah ditetapkan oleh bank. Selama pemeriksaan jaminan, penilaian juga harus mengumpulkan data-data disekitar lokasi jaminan semisal jika jaminan tersebut adalah tanah maka penilai perlu untuk mencari harga tanah sekitar lokasi tersebut.

Penilaian agunan yang digunakan oleh PT Bank SUMUT KCP Aksara Medan yaitu dengan Metode Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*) dengan cara sebagai berikut:

- a. Menganalisa beberapa data transaksi jual beli barang yang sebanding dengan yang baru saja terjadi, atau data barang yang ditawarkan untuk dijual dipasar bebas dan membandingkannya dengan barang yang sedang ditaksasi.
- b. Proses penyesuaian dapat dilakukan dengan mengadakan perbandingan atas persamaan/perbedaan dalam beberapa faktor meliputi tanggal transaksi jual beli, lokasi, tipe, kondisi barang dan kegunaannya. Langkah-langkah yang ditempuh dengan pendekatan ini adalah sebagai berikut:
 - 1) Mencari informasi atas transaksi jual beli yang baru terjadi untuk barang yang serupa atau yang ditawarkan untuk dijual dipasar bebas.
 - 2) Mempelajari beberapa unsur seperti kondisi pasar, harga, motivasi penjualan/pembelian barang tersebut, dan sebagainya.
 - 3) Mempertimbangkan seluruh faktor-faktor kesamaan dan perbedaan dari data tersebut diatas dengan barang yang dinilai.
 - 4) Membuat suatu analisa perbandingan dan penyesuaian (*comparative and adjustment process*) dari data diatas.
- c. Persyaratan pokok penggunaan metode perbandingan data pasar:
 - 1) Properti terletak pada daerah yang mempunyai peruntukan yang sama dengan data yang tersedia.
 - 2) Data yang tersedia cukup banyak
 - 3) Properti yang dinilai mempunyai banyak faktor kesamaan dengan data yang tersedia
 - 4) Untuk menilai properti dengan metode perbandingan data pasar, ada 3 (tiga) macam pendekatan yang dipakai yaitu:



Juril AMIK MBP

- a) Pendekatan Tambah Kurang (*Pluses And Minuses Method*) pendekatan ini dilakukan dengan cara membandingkan langsung secara faktor yang mempengaruhi dan melakukan *adjustment* dengan menambah/mengurangi bobot data pembanding yang ada.
- b) Pendekatan Jumlah Rupiah (*Rupiah Amount Method*) pendekatan ini dilakukan dengan menganalisa terlebih dahulu dengan faktor-faktor yang akan mempengaruhi nilai.
- c) Pendekatan Persentase (*presentage method*) ini sama dengan pendekatan jumlah rupiah, hanya penyesuaian dilakukan dalam persentase, kemudian dijumlahkan semua faktor penyesuaian dan akan menghasilkan nilai indikasi properti.

Nilai Barang= Harga-harga Pembanding +/- Penyesuaian Perbedaan-perbedaan

4 .SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa Penilaian Agunan Kredit Non Kas yang ditetapkan oleh PT Bank SUMUT KCP Aksara Medan sudah dilakukan berdasarkan penilaian yang berlaku secara umum.

DAFTAR PUSTAKA

Arikunto, 2010, Manajemen Penelitian, Jakarta, Rineka Cipta.

Bank SUMUT, 2014, Surat Edaran, Nomor: 043/DIR/DKr-Korp/SK/2014

Francis, 2012, Bank dan Lembaga Keuangan, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada,

HR. Daeng Naja, 2005 Hukum Kredit dan Bank Garansi, Bandung, Citra Adhya Bakti.

Muhammad Djumhana, 1991 SK. Direksi Bank Indonesia Nomor: 23/88/Kep./Dir

Sugiyono, 2013, Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif, Cetakan ke-19, Bandung, Alfabeta.

Syamsul Iskandar, 2013 Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, Jilid 1, Edisi Kedua, Jakarta, In Media.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 17/10/PBI/2015 Tentang Penilaian Agunan.

Peraturan Otoritas Jasa keuangan Nomor/POJK.DS/2014 Pembagian Kredit Kas.

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Pengertian Bank