

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti	Tahun	Judul	Metode	Hasil
1.	Wulandary	2015	Analisis Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Modal Kerja Pada Pd Bpr Bank Pasar Kota Pontianak	Metode Analisis 5C Meliputi Character, Capacity, Capital Colleteral dan Condition Of Economy	Penyebab terjadinya kredit modal kerja yang bermasalah pada PD BPR Bank Pasar Kota Pontianak adalah kurangnya ketelitian petugas kredit dalam melakukan analisa kredit. Penyebab lainnya datang dari debitur itu sendiri, diantaranya adanya penurunan usaha, banyaknya pesaing yang mempunyai usaha yang sama dan

					beberapa debitur juga seringkali menggunakan kredit yang diberikan untuk kebutuhan konsumtif
2.	Akhmad Widada, Muhammad Edhie Purnawan, M.A., Ph.D	2015	Analisis Nilai Agunan Rumah Tinggal Komple Garden House Pantai Indah Kapuk Di Jalan Garden Marbel I No.58 Kel. Kamal	Metode Perbandingan Data Pasar 7	Nilai pasar dalam Metode Perbandingan Data Pasar dihitung dengan membandingkan objek penilaian dengan data pembanding. Nilai pasar dalam Metode Pendekatan Biaya diperoleh dengan cara menghitung biaya membangun bangunan baru dikurangi penyusutan. Nilai tanah dapat dihitung dengan menggunakan metode perbandingan

			Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara Per 19 Mei 2014		data pasar, sehingga dapat dilakukan penilaian agunan berdasarkan pada syarat dan kondisi Bank PT OCBC NISP Tbk. Dari dua pendekatan penilaian diperoleh nilai pasar objek tinjauan sebesar Rp13.153.000.000 (tiga belas miliar seratus lima puluh tiga juta rupiah) dengan besarnya nilai agunan tanah sebesar Rp9.320.000.000 (sembilan miliar tiga ratus dua puluh juta rupiah), dan nilai agunan bangunan sebesar Rp3.833.000.000 (tiga
--	--	--	--	--	---

					miliar delapan ratus tiga puluh tiga juta rupiah) sesuai pendekatan yang dilakukan
--	--	--	--	--	--

2.2 Tinjauan Teori

Penelitian ini dimaksudkan untuk meneliti teori-teori penilaian jaminan dan penerapannya di perbankan. Untuk mendukung penyusunan skripsi tersebut, peneliti menggunakan teori dari buku dan media cetak lainnya. Adapun tinjauan teori yang digunakan peneliti sebagai berikut :

2.2.1 Konsep Penilaian Jaminan kredit

2.2.1.1 Pengertian Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu "*Zakerheid*", sedangkan istilah "*Zakerheidsrecht*" digunakan untuk hukum jaminan atau hak jaminan. Namun istilah hukum jaminan ternyata mempunyai makna yang lebih luas dan umum serta bersifat mengatur dibandingkan dengan hak jaminan seperti halnya hukum kebendaan yang mempunyai ruang lingkup yang lebih luas dan mempunyai sifat mengatur dari pada pihak kebendaan.

Secara umum jaminan kredit diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu hutang. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang usaha bank umum pasal 8 (1) menyebutkan bahwa " Dalam memberikan kredit atau pembiayaan

berdasarkan prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan". Berdasarkan dari pengertian tersebut, nilai dan legalitas jaminan yang dikuasai oleh bank atau yang disediakan oleh debitur harus cukup untuk menjamin fasilitas kredit yang diterima nasabah/debitur. Barang-barang yang diterima bank harus dikuasai atau diikat secara yuridis, bank berupa akta dibawah tangan maupun akta otentik.

Jaminan adalah agunan; segala sesuatu yang diterima oleh kreditor dari debitur berkenaan dengan utang piutangnya. Dalam Pasal 1131 KUH Perdata menyebutkan "segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan". Meskipun tidak menyebutkan pengertian jaminan, dari Pasal 1131 KUH Perdata tersebut sudah menjelaskan adanya perlindungan terhadap kreditor.

Dari pengertian lain, jaminan atau yang lebih dikenal sebagai agunan adalah harta benda milik debitur atau pihak ketiga yang diikat sebagai alat pembayar jika terjadi wanprestasi terhadap pihak ketiga. Jaminan dalam pengertian yang lebih luas tidak hanya harta yang ditanggungkan saja, melainkan hal-hal lain seperti kemauan hidup usaha yang dikelola oleh debitur. Untuk jaminan jenis ini, diperlukan kemampuan analisis dari *officer* pembiayaan untuk menganalisa *circle live* usaha debitur serta penambahan keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diberikan berdasarkan prinsip-prinsip

perbankan.

Jaminan dalam pembiayaan memiliki dua fungsi yaitu pertama, untuk pembayaran hutang seandainya terjadi wanprestasi atas pihak ketiga yaitu dengan jalan menguangkan atau menjual jaminan tersebut. Kedua, sebagai akibat dari fungsi pertama, atau sebagai indikator penentuan jumlah pembiayaan yang akan diberikan kepada pihak debitur. Pemberian jumlah pembiayaan tidak boleh melebihi nilai harta yang dijamin.

2.2.1.2 Macam – macam Jaminan

Macam – macam jaminan menurut Gunawan Wijaya (Gunawan Wijaya, 2000:74-78) adalah sebagai berikut :

1. Menurut cara terjadinya

a. Jaminan yang lahir karena Undang – undang

Jaminan yang lahir karena undang – undang merupakan jaminan yang keberadaannya ditunjuk undang – undang, tanpa adanya perjanjian para pihak, yaitu yang diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata yang menyatakan bahwa segala kebendaan milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, akan menjadi tanggungan untuk segala perikatan – perikatannya. Dengan demikian berarti seluruh benda debitur menjadi jaminan bagi semua kreditur. Dalam hal debitur tidak dapat memenuhi kewajiban utangnya kepada kreditur, maka kebendaan milik debitur tersebut akan dijual kepada umum, dan hasil penjualan benda tersebut dibagi antara para kreditur, seimbang dengan besar piutang masing – masing (Pasal 1132 KUH Perdata).

b. Jaminan yang lahir karena diperjanjikan

Selain jaminan yang ditunjuk oleh undang – undang, sebagai bagian dari asas konsensualitas dalam hukum perjanjian, undang – undang memungkinkan para pihak untuk melakukan perjanjian penjaminan yang ditujukan untuk pelunasan atau pelaksanaan kewajiban debitur kepada kreditur. Perjanjian penjaminan ini merupakan perjanjian aksesior yang melekat pada perjanjian pokok yang menerbitkan utang piutang diantara debitur dan kreditur. Contohnya adalah hipotek, hak tanggungan, gadai, fidusia dan lain – lain

2. Menurut objeknya :

a. Jaminan yang berobjek benda bergerak

Jaminan dimana benda yang dijadikan sebagai jaminan adalah benda bergerak. Benda bergerak adalah benda yang baik sifat dan menurut undang – undang ditetapkan sebagai benda bergerak.

b. Jaminan yang berobjek benda tidak bergerak atau benda tetap

Jaminan dimana benda yang dijadikan sebagai objek jaminan adalah benda yang tidak bergerak.

c. Jaminan yang berobjek benda berupa tanah

Jaminan dimana benda yang dijadikan sebagai objek jaminan adalah berupa tanah.

3. Menurut sifatnya

a. Jaminan bersifat umum

Jaminan yang bersifat umum yaitu jaminan yang diberikan bagi kepentingan

semua kreditur dan menyangkut semua harta debitur, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata.

b. Jaminan bersifat khusus

Jaminan bersifat khusus adalah jaminan dalam bentuk penunjukan atau penyerahan barang tertentu secara khusus, sebagai jaminan atas pelunasan kewajiban/utang debitur kepada kreditur tertentu, yang hanya berlaku untuk kreditur tertentu tersebut, baik secara kebendaan maupun perorangan.

c. Jaminan yang bersifat kebendaan

Jaminan yang bersifat kebendaan dilembagakan dalam bentuk hipotek, hak tanggungan, fidusia dan gadai. Jaminan kebendaan ini merupakan hak kebendaan yang diberikan atas dasar *jura in re aliena*, dan karenanya wajib memenuhi asas pencatatan dan publisitas agar dapat melahirkan hak mutlak atas kebendaan yang dijaminan tersebut.

d. Jaminan yang bersifat perorangan

Pada jaminan yang bersifat perseorangan, tuntutan guna memenuhi pelunasan utang yang dijamin hanya dapat dilakukan secara pribadi oleh kreditur sebagai pemilik piutang dengan penjamin, dan tidak dapat dipergunakan untuk merugikan pihak lainnya dengan alasan apa pun juga.

3. Jaminan menurut kewenangan menguasai benda jaminannya

a. Yang menguasai benda jaminannya

Bagi kreditur penguasaan benda jaminan dirasa lebih aman, terutama untuk benda bergerak yang mudah dipindah tangankan dan berubah nilainya. Contoh jaminan yang menguasai bendanya adalah gadai dan hak pretensi.

- b. Tanpa menguasai benda jaminannya

Untuk jaminan yang tidak menguasai bendanya misalnya adalah hipotek. Hal ini menguntungkan debitur karena tetap dapat memanfaatkan benda jaminan.

2.2.1.3 Kriteria Barang Agunan

Suatu barang yang dapat dijadikan agunan harus memenuhi kriteria sebagai berikut :

1. Mempunyai nilai ekonomis dalam arti dapat dinilai dengan uang dan memiliki nilai/harga yang relatif stabil (*valuability*), serta dapat dengan mudah dijadikan uang melalui transaksi jual beli (*marketability*).
2. Dapat dinilai secara umum dan pasti, bukan merupakan penilaian yang dipengaruhi factor subjektifitas tinggi (*ascertainability*). Contoh barang yang tidak memiliki kriteria tersebut misalnya lukisan, barang antik, benda pusaka atau sarung burung walet.
3. Mempunyai nilai yuridis (*legality*) dalam arti memiliki bukti kepemilikan yang sah dan kuat berdasarkan hukum positif yang berlaku, serta dapat dipindah-tangankan kepemilikannya (*transferability*)

2.2.1.4 Jenis Agunan

Berdasarkan sifatnya, agunan dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu :

1. Agunan Kebendaan

Penyerahan hak oleh nasabah/pihak ketiga atas barang-barang miliknya kepada bank guna dijadikan agunan atas fasilitas pemberian kredit yang

diperoleh nasabah, dimana bank mempunyai hak untuk mengambil pelunasan atas fasilitas pemberian kredit dari hasil penjualan barang tersebut apabila nasabah cidera janji. Jenis agunan kebendaan terdiri dari:

a. Benda tidak bergerak

Yang dimaksud dengan benda tidak bergerak adalah tanah dan barang-barang lain karena sifatnya oleh undang-undang dinyatakan sebagai benda tidak bergerak. Contohnya: tanah dan bangunan, pesawat terbang, kapal laut, dengan bobot 20 M3 ke atas.

b. Benda bergerak

Benda bergerak adalah semua barang yang secara fisik dapat dipindah tangankan kecuali apabila karena ketentuan undang-undang barang tersebut ditetapkan sebagai barang tidak bergerak. Contoh: kendaraan bermotor, mobil, peralatan kantor, persediaan barang, perhiasan, mesin-mesin, kapal laut dengan bobot di bawah 20 M3, tagihan, surat berharga (*marketable securities*), serta deposito.

2. Agunan Non-Kebendaan

Agunan non-kebendaan adalah suatu perjanjian penanggungan hutang di mana pihak ke III mengikatkan diri untuk memenuhi kewajiban debitur dalam hal debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya (*wanprestasi*) kepada bank. Jenis agunan/jaminan non kebendaan terdiri dari:

1. Personal *Guarantee/Borgtocht*

Personal *Guarantee/Borgtocht* adalah jaminan seseorang pihak ke tiga yang menjamin pembayaran kembali kepada bank sekiranya yang berhutang (debitur) tidak mampu (gagal) dalam memenuhi kewajiban-kewajibannya finansialnya terhadap kreditur (bank). Personal *Guarantee/borgtoch* ini bersifat umum, artinya mengakibatkan seluruh harta kekayaan si penjamin (*guarantor*) menjadi jaminan pembiayaan debitur yang bersangkutan dengan mengesampingkan ketentuan pasal 1831 KUH perdata dan telah ada persetujuan suami/istri

2. *Corporate Guarantee*

Corporate Guarantee adalah jaminan perusahaan (pihak ke III) yang menjamin pembayaran kembali pada bank sekiranya yang berhutang (debitur) tidak mampu (gagal) dalam memenuhi kewajiban-kewajiban finansialnya terhadap kreditur (bank).

2.2.1.5 Penilaian Jaminan

1. Penilaian/Appraisal Jaminan

Jaminan yang diberikan selanjutnya perlu dilakukan appraisal guna mengetahui seberapa besar nilai harta yang di jaminkan. Penilaian atau appraisal didefinisikan sebagai proses menghitung atau mengestimasi nilai harta jaminan. Proses dalam memberikan suatu estimasi didasarkan pada nilai ekonomis suatu harta jaminan baik dalam bentuk property berdasarkan hasil analisa fakta-fakta objektif dan relevan dengan menggunakan metode yang berlaku.

Kedudukan jaminan atau kolateral bagi pembiayaan memiliki

karakteristik khusus. Tidak semua benda atau harta dapat dijadikan jaminan kredit, melainkan harus memenuhi unsur MASTS yaitu :

1. *Marketability* yakni adanya pasar yang cukup luas bagi jaminan sehingga tidak sampai melakukan banting harga.
2. *Ascertainably of Value*, yakni jaminan harus memiliki standar harga tertentu.
3. *Stability of Value*, yakni harta yang dijadikan jaminan stabil dalam harga atau tidak menurun nilainya.
4. *Transfertility*, yaitu harta yang dijaminakan mudah dipindah tangankan baik secara fisik maupun yuridis.
5. *Secured*, yakni barang yang dijaminakan dapat dilakukan pengikatan secara yuridis formal sesuai dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku apabila terjadi wanprestasi.

2.2.3 Tinjauan Umum Tentang Kredit

2.2.3.1 Pengertian Kredit

Kredit berasal dari kata *Credere* yang artinya adalah kepercayaan, maksudnya adalah apabila seseorang memperoleh kredit maka berarti mereka memperoleh kepercayaan. Sedangkan bagi si pemberi kredit artinya memberikan kepercayaan kepada seseorang bahwa uang yang dipinjamkan pasti kembali.

Pengertian kredit menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 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 melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Kredit dapat diartikan memperoleh barang dengan membayar dengan cicilan atau angsuran dikemudian hari atau memperoleh pinjaman uang yang pembayarannya dilakukan dikemudian hari dengan cicilan atau angsuran sesuai dengan perjanjian. Jadi dapat diartikan bahwa kredit dapat berbentuk barang atau berbentuk uang. Baik kredit berbentuk barang maupun kredit berbentuk uang dalam hal pembayarannya adalah dengan menggunakan metode angsuran atau cicilan tertentu. Kredit dalam bentuk uang lebih dikenal dengan istilah pinjaman. Dalam perkembangan saat ini pemberian kredit disamping dengan istilah pinjaman oleh bank yang berdasarkan prinsip konvensional dan istilah pembiayaan yang digunakan oleh bank berdasarkan prinsip syariah.

2.2.3.2 *Manajemen Kredit*

Manajemen pengkreditan adalah ilmu yang mempelajari tentang bagaimana suatu lembaga atau institusi dengan mempergunakan sumberdaya yang dimilikinya untuk merencanakan, mengorganisasikan, mengendalikan, dan memimpin sehubungan dengan ruang lingkup dan berbagai kebijakan yang berhubungan

dengan kredit beserta aturannya. Secara konsep manajemen memiliki 4 fungsi yaitu :

1. Fungsi personalia,
2. Fungsi keuangan,
3. Fungsi produksi dan
4. Fungsi pemasaran.

Ke empat fungsi manajemen diatas adalah satu kesatuan yang utuh, jika seorang manajer tidak mengindahkan salah satu fungsi tersebut, maka bisa dikatakan ini adalah sesuatu hal yang keliru.

2.2.3.3 Unsur-Unsur Kredit

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut .:

1. Kepercayaan

Pada dasarnya semua hal harus mengaitkan unsur kepercayaan, kepercayaan (*credible*) merupakan hal mutlak yang harus dipegang dalam semua bidang usaha. Kepercayaan kepada calon nasabah setelah dilakukan analisis mendalam sebelumnya terkait latar belakang baik atau tidaknya nasabah tersebut.

2. Kesepakatan

Langkah awal sebelum pembiayaan tersebut disalurkan terjadilah kesepakatan antara dua belah pihak. Nasabah dengan bank sepakat tentang besar pinjaman maupun bunga/*margin* begitupun dengan jaminan serta waktu pengembalian pinjaman.

3. Jangka Waktu

Salah satu fungsi dari dipersyaratkannya jaminan adalah untuk mengikat nasabah sewaktu-waktu malas untuk membayar angsurannya sesuai waktu yang telah disepakati. Dalam tekhnisi perbankan, biasanya waktunya tergantung kemampuan nasabah untuk mengembalikan pinjamannya dalam waktu tersebut.

4. Risiko

Risiko adalah sesuatu hal mutlak ada dalam sebuah usaha disamping keuntungan yang diperoleh bank. Sebuah bank, jika tidak mengindahkan kemungkinan risiko yang akan timbul, maka bias dikatakan bank tersebut akan berbahaya. Risiko akan menjadi tanggungan bank, baik risiko disengaja maupun tidak disengaja.

Bank sebagai lembaga intermediasi atau sebagai media yang memberikan pelayanan jasa keuangan. Pada praktinya, balas jasa yang dimaksud oleh perbankan adalah pemberian bunga atau margin kepada bank. Dan inilah yang menjadi keuntungan bagi bank.

2.2.3.4 Tujuan Kredit

Dalam pembiayaan yang disalurkan tentu memiliki tujuan tertentu. Tujuan pemberian kredit tersebut tidak terlepas dari visi misi perusahaan.

Adapun tujuan pembiayaan adalah sebagai berikut :

1. Mencari Keuntungan

Keuntungan bank tidak terlepas dari kualitas penyaluran kreditnya, sebab

operasionalisasi utama dari bank adalah menyalurkan pembiayaan. Dari pembiayaan yang disalurkan bank mendapat keuntungan.

2. Membantu Usaha Nasabah

Kredit yang disalurkan kepada nasabah akan meningkatkan performa nasabah dalam usahanya. Kredit permodalan yang diberikan kepadanya akan membantu nasabah yang kesusahan mencari dana. Sehingga tidak jarang nasabah yang mengalami kesulitan dana akan mencari bank sebagai alternatif yang bisa memberikan bantuan dana.

3. Membantu Pemerintah

Kegiatan pembiayaan perdagangan (*trade finance operation*) yang dilakukan oleh bank-bank dengan memfasilitasi ekspor-impor memainkan peranan penting dalam pembangunan ekonomi secara keseluruhan di semua Negara. Bagi pemerintah, semakin banyak dana yang diberikan kepada nasabah, maka akan semakin baik, mengingat adanya perkembangan di berbagai sector.

2.2.3.5 Analisa Pemberian Kredit

Analisa pemberian kredit menggunakan prinsip 5 C antara lain :

1. *Character*, yaitu sifat atau karakter nasabah pengambil pinjaman.
2. *Capacity*, yaitu kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil.
3. *Capital*, yaitu besarnya modal yang diperlukan.

4. *Colateral*, yaitu jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjaman kepada bank.
5. *Condition*, yaitu keadaan usaha atau nasabah prospek.²⁴

Dalam prinsip 5 C, setiap permohonan kredit calon debitur telah di analisis secara mendalam sehingga hasil analisis sudah cukup memadai. Sedangkan analisa pemberian kredit menggunakan prinsip 5 P, antara lain :

1. *Party* (Golongan) yaitu penilaian terhadap beberapa golongan yang terdiri dari golongan yang sesuai dengan *character*, *capacity* dan *capital*.
2. *Purpose* (Tujuan) yaitu lebih memfokuskan tujuan penggunaan kredit yang diajukan oleh debitur.
3. *Payment* (Pembayaran kembali) yaitu penganalisaan kembali kemampuan calon nasabah dengan melakukan estimasi terhadap pendapatan dan biaya.
4. *Profitability*, yaitu tidak terbatas pada keuntungan calon debitur, akan tetapi juga keuntungan yang akan dicapai oleh bank.
5. *Protection* (Perlindungan), yaitu upaya perlindungan yang akan dilakukan bank dalam rangka berjaga-jaga apabila calon debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya.

2.2.3.6 Prosedur Analisis Pembiayaan

Dalam perbankan, analisis pembiayaan sangat diperlukan gunanya adalah untuk meminimalisir resiko kredit. Resiko kredit adalah dampak

dari penyaluran dana kepada nasabah yang menimbulkan kerugian bagi lembaga. Maka dari itu, berikut adalah langkah-langkah dalam menganalisis pembiayaan :

1. Berkas dan pencatatan.
2. Data pokok dan analisis

pembiayaan :

- a. Realisasi pembelian, produksi dan penjualan.
 - b. Rencana pembelian, produksi dan penjualan.
3. Jaminan.
 4. Laporan keuangan.
 5. Data kualitatif dan calon debitur.

1. penelitian data.
2. Penelitian atas realisasi usaha.
3. Penelitian atas rencana usaha.
4. Penelitian dan penilaian barang jaminan.
5. Laporan keuangan dan penelitiannya.

penyerahan barang – barang sekarang “(Thomas Suyatno, 1992:12).

Menurut Pasal 1 ayat (12) UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan kredit adalah :”penyediaan uang atau tagihan – tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain dalam hal pihak peminjam

berkewajiban melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan ”.

2.2.3.7 Unsur – Unsur Kredit

Unsur kredit ada empat macam, yaitu :

1. Kepercayaan

Kepercayaan yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa akan benar – benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu dimasa yang akan datang.

2. Waktu

Waktu yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini terkandung pengertian nilai *agio* dari uang yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.

3. Degree of Risk

Adalah suatu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat resikonya, karena sejauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka

masih selalu terdapat unsur ketidakpastian yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur resiko. Dengan adanya unsur resiko inilah maka timbulah jaminan untuk pemberian kredit.

Derivasi kredit adalah kontrak – kontrak yang digunakan dengan instruksi finansial, investor dan pihak – pihak lain untuk mengelola resiko kredit dan membeli kredit secara sintetis. Derivasi kredit memungkinkan mengisolasi dan mentransfer resiko kredit dari satu pihak kepada pihak lain (David Yeres,2007).

4. Prestasi

Prestasi atau obyek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dalam bentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi – transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering kita jumpai dalam praktek perkreditan (Thomas Suyatno, 1992:14

Definisi dan Terminologi

2.2.3.8 Penilaian atau appraisal

Appraisal atau penilaian adalah proses pekerjaan atau kegiatan seorang 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 objektif dan relevan dengan menggunakan metode, parameter dan prinsip-prinsip penilaian yang berlaku.

Appraisal merupakan ilmu praktis yang bersifat multi disiplin, maka perlu didukung oleh bidang keilmuan lainnya. Beberapa bidang keilmuan yang besar peranannya dalam menunjang bidang penilaian adalah ilmu ekonomi, ilmu teknik, dan ilmu hukum (Soeparjanto, 2008).

Nilai adalah suatu opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan aset, atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran, sehingga nilai bukan merupakan fakta. Sedangkan pasar adalah lingkungan dimana barang dan jasa diperdagangkan antara pembeli dan penjual melalui mekanisme pembentukan harga. Jadi, nilai pasar adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (SPI, 2013).

Dalam UU No. 10 tahun 1998 yang merupakan perubahan dari UU No. 7 tahun 1992, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Sehingga masyarakat yang memerlukan dana dalam waktu mendesak dapat terbantu dengan adanya kredit.

Menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang perbankan, jaminan adalah keyakinan atas i'tikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah sebagai debitur untuk melunasi atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan perjanjian. Sedangkan agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah sebagai debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Jadi nilai agunan adalah besar nilai dari jaminan yang diserahkan nasabah kepada bank dalam rangka pemberian kredit. Dalam peraturan ini dijelaskan pula badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak, sehingga masyarakat yang memerlukan dana dalam waktu yang mendesak dapat terbantu dengan adanya kredit disebut bank. Sedangkan pengertian dari 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.

Beberapa definisi dalam penilaian yang akan dipakai dalam Tugas Akhir ini, antara lain:

1. Penilai adalah seseorang yang memiliki kualifikasi, kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktek penilaian untuk

mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang dan keahlian yang dimiliki (SPI, 2013).

2. Harga adalah sejumlah uang yang diminta, ditawarkan atau dibayarkan untuk suatu aset. Karena kemampuan keuangan, motivasi atau kepentingan khusus dari pembeli atau penjual, harga yang dibayarkan mungkin berbeda dengan nilai dari aset tersebut berdasarkan anggapan pihak lain (SPI, 2013).
3. Biaya adalah sejumlah uang yang diperlukan untuk memperoleh atau menciptakan suatu aset (SPI, 2013)
4. Aset adalah sumber daya ekonomi yang dimiliki dan/atau dikuasai oleh suatu perseorangan/entitas atau Pemerintah dan dari mana manfaat ekonomi di masa depan diharapkan dapat diperoleh, serta dapat diukur dalam satuan uang. Aset yang dapat digunakan sebagai agunan adalah *real property* (SPI, 2013).
5. Properti adalah konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan (SPI, 2013).

2.2.3.9 Penilaian Aset Properti

Tiga metode yang dapat digunakan dalam penilaian aset properti adalah metode perbandingan data pasar, metode pendekatan biaya, dan metode pendekatan pendapatan (SPI, 2013). Pemilihan penggunaan metode tersebut tergantung pada jenis properti yang dinilai.

2.2.3.9.1 Metode Perbandingan data pasar

Perbandingan data pasar adalah pendekatan penilaian yang mempertimbangkan penjualan dari properti sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait, serta menghasilkan estimasi nilai melalui proses perbandingan (SPI, 2013). Metode ini memusatkan kepada perbedaan dan persamaan yang dapat mempengaruhi nilai properti tersebut. Perbedaan dapat berupa hak yang ada, motivasi, persyaratan pembiayaan, kondisi pasar, ukuran, lokasi, bentuk properti, ciri ekonomis, dan pendapatan apabila properti tersebut menghasilkan pendapatan (Prawoto, A. 2003).

Metode dalam melakukan penyesuaian bergantung pada hubungan antara dua properti atau lebih yang dibandingkan. Perhitungan yang dilakukan didasarkan pada kersionalan dan tidak terpaku pada hitungan matematik (Wahyu Hidayati dan Budi Harjanto, 2011). Secara umum perhitungan nilai properti dengan metode perbandingan data pasar dapat dihitung dengan rumus:

$$\text{Nilai Properti} = \text{Harga Jual Properti Pembanding} \pm \text{Penyesuaian}$$

Berdasarkan MAPPI 2014, metode yang dapat digunakan dalam melakukan penyesuaian adalah metode jumlah rupiah, metode prosentase, dan metode tambah kurang. Metode jumlah rupiah merupakan perhitungan penyesuaian dengan menambahkan atau mengurangi jumlah rupiah terhadap setiap faktor yang diperbandingkan. Pada metode prosentase menggunakan prosentase

dalam memberi nilai positif atau negatif pada setiap faktor yang mempengaruhi nilai. Sedangkan metode tambah kurang adalah metode yang menganalisa kelebihan dan kekurangan dengan membandingkan langsung semua faktor yang mempengaruhi nilai.

2.2.3.9.2 Metode Pendekatan Biaya

Pendekatan biaya adalah pendekatan penilaian untuk mendapatkan indikasi nilai obyek penilaian berdasarkan biaya reproduksi baru atau biaya pengganti pada tanggal penilaian setelah dikurangi dengan penyusutan. Pendekatan biaya menetapkan nilai real properti dengan mengestimasi biaya perolehan tanah dan biaya pengganti pengembangan baru di atasnya dengan utilitas yang sebanding atau mengadaptasi properti lama dengan penggunaan yang sama, tanpa mempertimbangkan antara lain biaya akibat penundaan waktu pengembangan dan biaya lembur. Untuk properti yang lebih tua, pendekatan biaya memperhitungkan estimasi depresiasi termasuk penyusutan fisik dan keusangan fungsional (SPI, 2013).

Secara umum perhitungan dengan menggunakan Metode Pendekatan Biaya dapat ditulis sebagai berikut:

$$\text{Nilai Properti} = \text{Nilai Tanah} + \text{Nilai Bangunan}$$

Nilai tanah dihitung dengan menganggap tanah sebagai tanah kosong yaitu dengan mempertimbangkan estimasi biaya perolehan tanah melalui proses perbandingan dengan melakukan penyesuaian terhadap

biaya perolehan tanah dari properti-properti yang sebanding, baik yang telah terjadi (transaksi) maupun properti yang masih dalam tahap penawaran penjualan dari suatu proses jual beli (SPI, 2013).

Nilai bangunan dan sarana pelengkapya serta mesin dan inventaris didasarkan pada jumlah biaya reproduksi baru atau biaya penggantian baru dari bangunan dan sarana pelengkapya serta mesin dan peralatan pada saat penilaian, dikurangi penyusutan yang disebabkan oleh berbagai faktor. Rumus dari perhitungan nilai bangunan adalah:

$$\text{Nilai Bangunan} = (\text{Biaya Reproduksi Baru/Biaya Pengganti Baru}) - \text{Penyusutan}$$

Biaya reproduksi baru (New Reproduction Cost) adalah pengeluaran untuk membangun gedung saat ini, dengan detail bangunan yang sama seperti saat dibangun dahulu. Meliputi aspek fungsional bangunan seperti desain interior dan peralatan yang ada di gedung tersebut. Hal ini termasuk juga dengan biaya pembangunan gedung yang menggunakan material seperti saat gedung tersebut dibangun.

Biaya pengganti baru (New Replacement Cost) adalah estimasi biaya untuk membuat suatu aset tak berwujud, yang setara dengan aset tak berwujud yang menjadi objek penilaian berdasarkan harga pasaran setempat pada tanggal penilaian (SPI, 2013). Perkiraan biaya ini menggabungkan penggunaan teknik konstruksi, bahan, dan desain yang modern. Sehingga aspek- aspek bangunan yang sudah usang diganti dengan yang terbaru.

Jenis metode yang dapat digunakan dalam menghitung biaya pengganti baru adalah (MAPPI, 2014):

1) Metode Survei Kuantitas (Quantity Survey Method)

Biaya reproduksi bangunan didapatkan dengan menjumlahkan seluruh komponen pembiayaan dari bangunan tersebut yang meliputi biaya langsung dan biaya tak langsung.

2) Metode Meter Persegi (Square Meter Method)

Biaya reproduksi bangunan didapat dari membandingkan biaya pengganti baru bangunan per meter persegi dengan biaya pengganti baru bangunan yang sebanding dan sejenis.

3) Metode Indeks Biaya (Index Method)

Yaitu perbandingan antara perhitungan indeks biaya saat ini dengan indeks biaya pada saat dibangun.

4) Metode Unit Terpasang (Unit Inplace Method)

Perhitungan dilakukan dengan cara mengalikan volume komponen-komponen bangunan terpasang dengan biaya unit terpasang.

Depresiasi atau penyusutan adalah pengurangan nilai yang dialami oleh suatu properti yang disebabkan oleh adanya kerusakan fisik, kemunduran fungsional, dan kemunduran ekonomis. (SPI, 2013)

1) Kerusakan Fisik (Physical Deterioration)

Disebabkan oleh umur pemakaian dan kurangnya pemeliharaan. Contohnya rusak, lapuk, retak, atau kerusakan pada struktur.

$$\text{Penyusutan Fisik} = \frac{\text{Umur Efektif}}{\text{Umur Manfaat}} = x 100\%$$

2) Kemunduran Fungsional (Functional Obsolescence)

Karena perencanaan yang kurang baik. Contohnya ketidak seimbangan yang berhubungan dengan ukuran, model, bentuk, umur dan lainnya.

3) Kemunduran Ekonomi (Economic Obsolescence)

Penyusutan yang terjadi akibat perubahan peraturan pemerintah dan perubahan sosial.

Perhitungan penyusutan akibat kemunduran ekonomis (economic obsolescence) dilakukan dengan memperhatikan hal-hal berikut:

(a) Dalam hal obyek penilaian dapat diperjualbelikan, maka dihitung dari besarnya nilai perbandingan harga penjualan pada saat sebelum terjadinya kemunduran ekonomis dengan pada saat sesudah terjadinya kemunduran ekonomis.

(b) Dalam hal obyek penilaian merupakan properti komersial, maka dihitung dari besarnya penurunan pendapatan obyek penilaian dengan memperhatikan penyebab penurunan pendapatan tersebut.

(c) Dalam hal obyek penilaian merupakan properti industri, maka dihitung dari besarnya penurunan produksi obyek penilaian dengan memperhatikan penyebab penurunan produksi tersebut.

$$\text{Kemunduran Fungsional/Ekonomis} = (\% \text{kemunduran fungsional/ekonomis}) \times (100\% - \% \text{penyusutan fisik})$$

2.2.3.9.3 Metode Pendekatan Pendapatan

Metode pendekatan pendapatan adalah pendekatan penilaian dengan mempertimbangkan pendapatan yang akan dihasilkan aset selama masa manfaatnya dan menghitung nilai melalui proses kapitalisasi (SPI, 2013). Menurut Supriyanto (2002), metode ini digunakan untuk menilai suatu properti yang dapat menghasilkan pendapatan. Metode dalam pendekatan pendapatan untuk penilaian bisnis adalah:

1) Kapitalisasi Langsung

$$\text{Cap rate} = \frac{\text{NOI}}{\text{value}}$$

Keterangan:

Value = Nilai Properti

NOI = Net Operating Income (Pendapatan Bersih Tahunan)

Cap Rate = Tingkat Kapitalisasi, didapatkan dari rata-rata suku bunga bank (save rate) ditambahkan dengan resiko (diasumsikan sama dengan save rate)

Dalam menentukan tingkat kapitalisasi terdapat 3 metode, yaitu metode perbandingan data transaksi, metode rata-rata tertimbang, dan metode penjumlahan.

2) Analisis Diskonto Arus Kas (Discounted Cash Flow)

Discounted Cash Flow (DCF) adalah teknik pembuatan model keuangan yang didasarkan pada asumsi mengenai prospek pendapatan dan biaya atas suatu properti atau usaha. Pembuatan asumsi tersebut berkaitan dengan kuantitas, kualitas, variabilitas, waktu serta durasi arus kas masuk dan arus kas keluar yang didiskontokan ke nilai kini (SPI, 2013).

2.2.3.10 Rekonsiliasi Nilai

Rekonsiliasi nilai adalah suatu analisis terhadap berbagai kesimpulan nilai untuk mendapatkan suatu estimasi nilai akhir. Pada tahap ini, penilai mempertimbangkan semua faktor lalu membuat keputusan kesimpulan nilai yang paling sesuai. Ada beberapa cara dalam rekonsiliasi nilai ini, yaitu: penilai melakukan dengan cara membuat rata-rata dari semua kesimpulan nilai yang diperoleh, ada pula penilai yang mempertimbangkan semua faktor yang berpengaruh seperti akurasi data, tujuan penilaian, dan faktor lainnya (Wahyu Hidayati dan Budi Harjanto, 2011).

2.2.3.11 Nilai Agunan

Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah. (UU No. 10 Tahun 1998). Evaluasi agunan dilakukan untuk mengetahui kecukupan nilai agunan pemberian kredit.

Pertimbangan yang mendasari kecukupan nilai agunan dalam pemberian kredit adalah (Firmansyah, R. 2014):

1. Keyakinan bank akan debitur apakah dapat menyelesaikan kreditnya berdasarkan kelayakan dan kemampuan finansial debitur tersebut.
2. Agunan yang disyaratkan memperhatikan struktur kredit, kompetisi, jenis agunan, dan riwayat pembayaran.
3. Agunan yang diserahkan debitur kepada bank harus dipertimbangkan apakah dapat mencukupi pelunasan apabila debitur tidak mampu memenuhi kewajiban.

Penilaian agunan kredit dilakukan untuk menyajikan nilai yang wajar. Kewajaran nilai ini dapat diketahui dengan mempergunakan 4 (empat) ukuran/nilai, yaitu (Hening, 2012):

1. Nilai pasar wajar, yaitu nilai atau harga suatu barang agunan yang berlaku di pasar pada saat penilaian dilakukan.
2. Nilai likuiditas, adalah nilai atau harga jual barang agunan pada saat penilaian dilakukan, dengan asumsi penjualan dilakukan dengan mudah, baik secara damai maupun lelang.
3. Proyeksi nilai pasar wajar, yaitu proyeksi nilai suatu harga pasar wajar suatu barang agunan di masa mendatang yang berlaku di pasar, pada periode waktu tertentu dan atau sampai periode review berikutnya.
4. Proyeksi nilai likuiditas, adalah proyeksi nilai pasar wajar barang agunan pada saat dilakukan penjualan secara damai maupun lelang.

Agunan dapat berupa objek yang dibiayai dengan kredit atau agunan tambahan selain dari objek yang dibiayai. Pemberian agunan oleh nasabah sebagai debitur kepada bank sebagai kreditur adalah sebagai jaminan dalam pengembalian fasilitas kredit, sehingga pada dasarnya jaminan adalah bukan untuk dimiliki oleh kreditur (Rivai, V dan Veithzal, AP. 2007).

Kriteria dari barang yang dapat diagunkan antara lain :

1. Mempunyai nilai ekonomis dalam arti dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang.
2. Kepemilikan dapat dipindah tangankan dari pemilik semula kepada pihak lain (marketable).
3. Mempunyai nilai yuridis dalam arti dapat diikat secara sempurna berdasarkan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku sehingga bank memiliki hak yang didahulukan terhadap hasil likuidasi barang tersebut.

Terdapat 2 (dua) hal yang menjadi dasar pertimbangan bank dalam menentukan kelayakan seorang nasabah untuk mendapatkan pinjaman, yaitu first way out (berasal dari payment capacity) dan second way out (berasal dari nilai agunan).

Beberapa hal yang perlu diperhatikan bank sebagai pihak pemberi pinjaman dalam melakukan penilaian agunan kredit adalah (Hening, 2012):

1. Pengikatan, agunan kredit mempunyai bukti kepemilikan yang sah menurut hukum dan dapat tidaknya dilakukan pengikatan agunan.

2. Penilaian, agunan yang diserahkan harus dapat dinilai untuk menghasilkan nilai wajar dan mempunyai bukti kepemilikan yang sah menurut hukum sehingga dapat dilakukan pengikatan agunan, yaitu Hak Tanggungan/Gadai untuk melindungi kepentingan bank.
3. Pengamanan, pengamanan terhadap agunan kredit dapat dilakukan dengan penutupan asuransi atau tidak terhadap obyek dan pemanfaatan agunan tersebut dengan menjadikannya sumber pembayaran kembali.
4. Penguasaan, agunan yang diserahkan harus dapat dikuasai, atas nama pemohon dan tidak ada sengketa sehingga bila dilakukan eksekusi tidak menimbulkan proses yang panjang dan membutuhkan biaya yang lebih besar yang bisa membebani bank.
5. Pemanfaatan, agunan kredit tersebut dapat dijadikan sebagai sumber pembayaran kembali terhadap kredit

2.2.3.12 Standar Operasional Prosedur (SOP)

2.2.3.12.1 Definisi SOP

Standar Operasional Prosedur (SOP) adalah pedoman atau acuan untuk melaksanakan tugas pekerjaan sesuai dengan fungsi dan alat penilaian kinerja berdasarkan indikator-indikator teknis, administratif dan procedural sesuai dengan tata kerja, prosedur kerja dan sistem kerja pada unit kerja yang bersangkutan.

2.2.3.12.2 Tujuan SOP

Adapun tujuan dari SOP tersebut menurut Isti (2013: 32) adalah :

- a) Agar petugas /pegawai menjaga konsistensi dan tingkat kinerja petugas/ pegawai atau tim dalam organisasi atau unit kerja.
- b) Agar mengetahui dengan jelas peran dan fungsi tiap – tiap posisi dalam organisasi.
- c) Memperjelas alur tugas, wewenang, dan tanggung jawab dari petugas/ pegawai terkait.
- d) Melindungi organisasi/ unit kerja dan petugas/pegawai dari malpraktek atau kesalahan administrasi lainnya.
- e) Untuk menghindari kegagalan/ kesalahan, keraguan, duplikasi, dan inefisiensi.

2.2.3.12.3 Fungsi SOP

Fungsi adanya SOP adalah sebagai berikut :

1. Memperlancar tugas petugas/pegawai atau tim/ unit kerja.
2. Sebagai dasar hukum bila terjadi penyimpangan.
3. Mengetahui dengan jelas hambatan – hambatannya dan mudah dilacak.
4. Mengarahkan petugas/pegawai untuk sama – sama disiplin dalam bekerja.
5. Sebagai pedoman dalam melaksanakan pekerjaan rutin.

2.2.3.12.4 Kapan SOP diperlukan

Menurut Isti (2013: 33) SOP diperlukan pada saat :

- a. SOP harus sudah ada sebelum suatu pekerjaan dilakukan

- b. SOP digunakan untuk menilai apakah pekerjaan tersebut sudah dilakukan dengan baik atau tidak
- c. Uji SOP sebelum dijalankan, lakukan revisi jika ada perubahan langkah kerja yang dapat mempengaruhi lingkungan kerja.

2.2.3.12.5 Keuntungan adanya SOP

Keuntungan adanya SOP menurut Isti (2013: 33) adalah :

1. SOP yang baik akan menjadi pedoman bagi pelaksana, menjadi alat komunikasi, dan pengawasan dan menjadikan pekerjaan diselesaikan secara konsisten.
2. Para pegawai akan lebih memiliki percaya diri dalam bekerja dan tahu apa yang harus dicapai dalam setiap pekerjaan.
3. SOP juga bisa dipergunakan sebagai salah satu alat training dan bisa digunakan untuk mengukur kinerja pegawai.

Dalam menjalankan operasional perusahaan, peran pegawai memiliki kedudukan dan fungsi yang sangat signifikan. Oleh karena itu diperlukan standar-standar operasi prosedur sebagai acuan kerja secara sungguh – sungguh untuk menjadi sumber daya manusia yang profesional, handal sehingga dapat mewujudkan visi dan misi perusahaan

2.2.3.12.6 Standar operasi prosedur Bank BPR Baturaja

bpr baturaja PT. Bank Perkreditan Rakyat Baturaja		FORMULIR VERIFIKASI & PENILAIAN AGUNAN		TANAH & BANGUNAN/RUKO			
Tanggal Pemeriksaan _____ No Aplikasi _____ Nama Debitur _____ Alamat Agunan _____ RT _____ RW _____ Kelurahan _____ Kecamatan _____ Kota _____ Kode Pos _____ No Telephone _____ Jenis Bangunan _____ Jarak Lokasi Agunan dari Kantor _____ Km		Jenis Dokumen _____ No Sertifikat _____ NIB _____ Nama Pemilik Sertifikat _____ Hubungan Pemilik Agunan dengan Debitur _____ Nama Penghuni _____ Status Penghuni _____ IMB _____ No _____ Luas Tanah _____ m ² Luas Bangunan _____ m ² Tanggal/Tahun Renovasi Terakhir _____					
1. PENILAIAN TANAH & BANGUNAN							
KONDISI TANAH YANG DIAMINKAN							
Lebar Jalan di Depan Agunan		Lebar > 6 Meter 5 Lebar > 5-6 Meter 4 Lebar > 3 - 4 Meter 3 Lebar > 1 - 2 Meter 2 Lebar ≤ 1 Meter 1	Bentuk Tanah	Persegi 5 Tidak Beraturan/Tidak Simetris 3			
Lebar Tanah yang menghadap ke Jalan		Lebar > 10 Meter 5 Lebar > 8 - 10 Meter 4 Lebar > 6 - 8 Meter 3 Lebar > 3 - 6 Meter 2 Lebar ≤ 3 Meter 1	Letak Tanah Agunan	≤ 1 Meter Diatas Permukaan Jalan 5 Rata dengan permukaan Jalan 4 ≤ 10 cm lebih rendah dari Permukaan Jalan 3 > 10 - 50 cm lebih rendah dari Permukaan Jalan 2 > 50 cm lebih rendah dari Permukaan Jalan 1			
Kondisi Jalan di depan Agunan		Cor Beton Lapis Aspal 5 Paving Blok/ Cor Beton 4 Aspal 3 Tanah Berbatu 2 Tanah 1	Faktor Pengurang	Berbatasan/berseberangan dengan Pemakaman/ Kuburan -5 Tusuk sate -5 Luas Tanah diatas 1000 m ² -5 Daerah Rawan Banjir/ Air Pasang -5 Kurang dari Ketentuan BTS/SUITET dan Batas Sepadan BTPKAI -5			
2. PENGOLONGAN RUKO KOMERSIAL/ NON KOMERSIAL							
KONDISI BANGUNAN YANG DIAMINKAN							
Lokasi Ruko		Mengelompok (≥ 10 Unit) 2 Tidak Mengelompok 1	Bangunan	Bangunan ≥ 2 Tingkat 2 Bangunan < 2 Tingkat 1			
Fungsionalitas		Perniagaan/ Perkantoran 2 Perkudungan/ Lainnya 1	Fasilitas Parkir Umum	Ada 2 Tidak Ada 1			
Area Agunan		Lokasi Hektokah/ Perkantoran 2 Lokasi Perumahan/ Lainnya 1					
3. PENILAIAN TANAH & BANGUNAN							
A. PENILAIAN BANGUNAN/ RUMAH TINGGAL/ RUKO NON KOMERSIAL							
KONDISI BANGUNAN YANG DIAMINKAN							
Pondasi		Seluruh Pondasi Tertanam di Tanah 4 Bangunan Panggung 2 Diatas Air 0	WC/Kamar Mandi	Di Dalam Rumah 4 Di luar Rumah 0			
Lantai		Marmer/Parquet/Granit 4 Keramik Ukuran ≥ 40 cm 3 Keramik Ukuran 30 cm 2 Semen/ Tegel/ Lainnya 1 Tanah 0	Atap	Genteng Beton/ Dak Beton 4 Genteng Biasa/Asbes/Metal 3 Seng/Kayu/Serpitan 1			
Bangunan		Bangunan ≥ 2 Lantai 4 Bangunan 2 Lantai 3 Tidak Bertingkat 2	Plafond	Kayu/papan Kelas 1 (Dical/Pelitur) 4 Gypsum/GRC/PVC 3 Eternit/Tripel/ Cat 2 Tanpa Plafond 1			
Usia Bangunan (dari Renovasi Terakhir)		100% Bangunan Baru < 3 Tahun 4 3-10 Tahun 3 10-20 Tahun 2 Lebih dari 20 Tahun 1	Jaringan Listrik	Ada 4 Belum Ada 0			
Dinding		Permanen dengan bata Ekspose/ Batu bata dipalster 4 Permanen Tanpa dipalster 2 Semi Permanen/ Kayu + bata 0	Sumber Air	Terdapat Sumur Bor/ Manual Dan PDAM dgn Pompa Listrik 4 Hanya Terdapat Sumur Bor/Manual Atau PDAM dgn Pompa Listrik 3 Sumur Manual/Pompa Tangan 2 Fasilitas Air Umum/Sungai 0			
Faktor Pengurang		Bangunan Mewah dibandingkan dengan rumah sekitar (diluar kompleks perumahan) -4 Batas Sepadan dengan Jalan < 3 m (Kecuali Komplek Perumahan) -4 Rumah Tinggal yang tidak dihuni -4 Batas DAS/ Kali <10 m -4 Bangunan Villa/ Tempat Peristirahatan/kontakan/kos -4					
B. PENILAIAN RUKO KOMERSIAL							
KONDISI BANGUNAN YANG DIAMINKAN							
Lebar Bangunan Ruko		Lebar > 6 m 4 Lebar 3-6 m 3 Kurang dari 3 m 2	Jalan Utama	Depan 4 Samping/Tengah 3 Belakang 1			
Fasilitas & Drainase Air Bersih/Kotor		Air Bersih & Air Kotor Mengalir Baik 4 Air Bersih/ Air Kotor Mengalir Tidak lancar 0	Lantai	Marmer/Parquet 4 Keramik > 30 cm 3 Keramik ≤ 30 cm 2 Semen/Tegel/Lainnya 1			
Usia Bangunan (dari Renovasi Terakhir)		100% Bangunan Baru < 5 Tahun 4 3-15 Tahun 3 Lebih dari 15 Tahun 1	Fasilitas Evakuasi (Bencana)	Terdapat Tangga Darurat & Alat Pengendalian Bencana/Evakuasi 4 Hanya Terdapat Tangga Darurat/ Alat Pengendalian Bencana/Evakuasi 2 Tidak Terdapat Tangga Darurat/ Alat Pengendalian Bencana/Evakuasi 0			
Akses Umum		Dilaku Kendaraan Umum 4 Tidak dilaku Kendaraan Umum 1					
Faktor Pengurang		Luas bangunan < 60 m ² -4 Lantai Atas Semi Permanen/Lantai pisan dan alau Bangunan Semi Permanen Lainnya -4 Ruko yang dijaminan tidak digunakan sbg Tempat Usaha/ Kosong -4 Komplek Ruko baru dibangun ≤ 1 Tahun dengan jumlah ruko kosong > 50% -4 Komplek Ruko baru dibangun > 1 Tahun dengan jumlah ruko kosong > 50% -4 Batas DAS/ Kali <10 m -4 Kurang dari Ketentuan Batas Sepadan As Jalan/Tepi Luar Jembatan/Tepi Saluran -4					
VERIFIKASI HARGA							
Informasi Harga Tanah/Ruko diperoleh dari :							
Nama		Pekerjaan/Hubungan	Alamat	Telepon	Informasi	Luas (m ²)	Harga
1.							
2.							
3.							
Informasi Harga Pasar TANAH (m²) yang digunakan _____							
Informasi Harga Pasar BANGUNAN (m²) yang digunakan _____							
Dengan ini pemeriksa menyatakan telah melakukan peninjauan langsung ke lokasi agunan & melakukan penilaian secara objektif sesuai kondisi yang sebenarnya dan sesuai informasi yang diperoleh dari sumber-sumber yang dapat dipertanggungjawabkan							
Rekomendasi <input type="checkbox"/> Agunan dapat diterima tanpa Deviasi <input type="checkbox"/> Agunan dapat diterima dengan deviasi yaitu : _____ <input type="checkbox"/> Tidak disetujui sebagai agunan, alasan : _____				Penilai _____ Menyetujui _____ Nama/jabatan _____ Nama/jabatan _____			
Catatan Khusus : 1. Setiap bagian yang wajib diisi harus dilengkapi sesuai hasil verifikasi di lapangan 2. Butuhkan tanda <input checked="" type="checkbox"/> pada jawaban yang dipilih menggunakan ballpoint/tinta 3. Apabila jawaban akan dikoreksi, maka buktikan tanda tangan, lingkaran pada jawaban yang salah (X), kemudian buktikan parafrase jawaban tersebut 4. Melampirkan data, Foto dan Dokumen pendukung lainnya, sesuai pengisian yang dipilih							

Gambar 2.1 : Formulir Verifikasi penilaian dan Agunan

Tabel 2.1 standar operasional prosedur

KONDISI TANAH YANG DIJAMINKAN	
<9	Tanah Tidak Layak Diagunkan
8-12	50% dari Harga Pasar
13-14	60% dari Harga Pasar
15-17	70% dari Harga Pasar
18-24	80% dari Harga Pasar
25	Sesuai Harga Pasar

KONDISI BAGUNAN YANG DIJAMINKAN	
<16	Bagunan Tidak Layak Dipehitungkan
16-19	25% dari Harga Pasar
20-21	30% dari Harga Pasar
22-24	50% dari Harga Pasar
25-26	60% dari Harga Pasar
27-31	70% dari Harga Pasar
32-37	80% dari Harga Pasar
38-39	90% dari Harga Pasar
40	Sesuai Harga Pasar

PENILAIAN RUKO KOMERSIAL DAN NON KOMERSIAL	
<9	Jaminan sebagai Ruko Non Komersil
9-12	Jaminan Sebagai Ruko Komersial

KONDISI BAGUNAN YANG DIJAMINKAN (RUKO KOMERSIAL)	
<5	Ruko Tidak Layak di Agunkan
5-9	60% dari Harga Pasar
10-16	70% dari Harga Pasar
17-24	80% dari Harga Pasar
25-27	90% dari Harga Pasar
28	Sesuai Harga Pasar