



ANALISA INDEPENDENSI PENILAIAN JAMINAN UTANG KREDIT BANK

Independence Analysis of Bank Credit Guarantee Assessments

**Dian Ayu Rahmadani¹, I Wayan Priyana Agus Sudharma², Putu Ayu
Meidha Suwandewi³**

^{1,2,3}**Universitas Mahasaraswati Denpasar**

Email: dian.rahmadani@unmas.ac.id

Abstract

The difference in the credit guarantee assessment procedure by the bank's internal appraiser and the independent appraiser can be seen in the scope of the assignment where in this case the bank is the user of the report, while the KJPP is the party assigned the task of conducting the assessment. The bank's internal appraiser uses the same assessment procedure but still pays attention to the existence of acceptable credit risk, therefore sometimes banks use the lowest value related to credit applications. Meanwhile, to perform the analysis and basis for object valuation, the two appraisers use the same procedure using a market approach and a cost approach based on the applicable regulations, namely the Indonesian Appraisal Standard (SPI) and the Indonesian Appraisal Code of Ethics (KEPI).

Keywords: *Internal appraiser, independent appraiser, debt guarantee*

Abstrak

Perbedaan prosedur penilaian jaminan kredit oleh penilai internal bank dan penilai independen terlihat pada lingkup penugasan dimana dalam hal ini bank sebagai pengguna laporan sedangkan KJPP sebagai pihak yang diberi tugas untuk melakukan penilaian. Penilai internal bank menggunakan prosedur penilaian yang sama namun tetap memperhatikan adanya risiko kredit yang dapat diterima oleh karena itu terkadang bank menggunakan nilai terendah terkait dengan pengajuan kredit. Sedangkan untuk melakukan analisis dan dasar penilaian obyek kedua penilai menggunakan prosedur yang sama dengan menggunakan pendekatan pasar dan pendekatan biaya berpedoman pada peraturan yang berlaku yaitu Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI).

Kata Kunci: Penilai Internal, penilai independent, jaminan utang

PENDAHULUAN

Pengertian Bank sesuai Undang-undang Pebankan Nomor 10 tahun 1998, Bank merupakan badan usaha yang menjalankan kegiatan menghimpun dana dalam bentuk simpanan dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup. Pemberian kredit merupakan salah satu jasa dalam menyalurkan dana ke masyarakat. Dalam perkreditan, agunan merupakan hal yang penting untuk meyakinkan pihak bank atas dana yang akan disalurkan dengan tujuan apabila terjadi kemacetan maka jaminan atau agunan tersebut dapat dijadikan pertanggungjawaban atas dana kredit.

Umumnya pihak perbankan akan menjadikan real property atau property

yang berupa tanah dengan segala sesuatu yang melekat padanya sebagai agunan. Dalam proses tersebut untuk mengetahui atau mengestimasi nilai agunan nasabah, pihak bank menggunakan jasa penilai internal Bank atau eksternal Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) untuk menilai agunan nasabah. Diharapkan penilaian agunan dilakukan secara obyektif sesuai dengan nilai pasar saat itu dan tidak terjadi rekayasa nilai agunan (*over value*).

Penilaian yang obyektif seharusnya dilakukan dan dijadikan sebagai pedoman, oleh karena itu prosedur dalam penilaian jaminan kredit perlu diperhatikan dan berdasar pada peraturan yang berlaku. Dengan demikian seorang appraiser atau penilai mempunyai wewenang untuk dapat melakukan penilaian agunan sebuah tanah atau bangunan yang dijaminakan (Djati, Kashadi, Badriyah, 2016).

Penilaian dilakukan berdasarkan perkiraan dan asumsi yang didukung oleh fakta-fakta atau data, sehingga kemungkinan adanya perbedaan dalam hasil penilaian antara penilai internal bank dan penilai eksternal Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) ini menarik untuk dilakukan penelitian yang pada akhirnya nanti akan memberikan kontribusi mengenai perbedaan penilaian yang terjadi. Berdasarkan penjelasan di atas penelitian ini berusaha memaparkan perbandingan prosedur penilaian yang dilakukan penilai internal bank dan penilai eksternal Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) untuk tujuan penjaminan kredit.

METODE

Penelitian ini dilakukan dengan metode studi kasus dengan pendekatan kualitatif. Data-data dikumpulkan melalui wawancara mendalam, observasi dan studi literasi terhadap bahan-bahan yang berhubungan dengan penelitian dengan tidak membedakan data primer dan skunder, sehingga diharapkan dapat menggambarkan kasus yang diteliti secara utuh (Elysabet, Surnami, Mahmul, Utari, 2021).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Prosedur Penilaian berdasarkan SPI

Kegiatan penilaian di Indonesia harus dilakukan oleh penilai sesuai dengan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standart Penilaian Indonesia (SPI). Penilaian Properti berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 101/PMK.01/2014 menyebutkan bahwa penilaian adalah suatu proses pekerjaan yang dilakukan oleh penilai untuk memberikan opini tertulis atas nilai ekonomi suatu objek penilaian sesuai SPI.

Terdapat 3 pendekatan yang digunakan dalam melakukan proses penilaian yaitu pendekatan pasar (*Market Approach*) dapat dilihat pada SPI 2015 – KPUP 17.1, pendekatan pendapatan (*Income Approach*) SPI 2015 – KPUP 17.1, dan pendekatan biaya (*Cost Approach*) SPI 2015 – KPUP 17.1 yang disesuaikan dengan jenis asset yang akan dinilai dan ketersediaan data pasar.

Prosedur Penilaian Jaminan Kredit oleh Penilai Internal

Penilai internal bank dalam melakukan penilaian jaminan kredit menyesuaikan prosedur yang ada didalam standar operasional prosedur bank itu sendiri dengan mengadopsi dari Peraturan Bank Indonesia No 7/2/2005 selaku pengawas perbankan nasional. Prosedur penilaian ini diawali dengan menentukan jenis kredit yang diajukan oleh nasabah sehingga dapat diketahui segmen yang ada.

Segmentasi pasar kredit bank menentukan jenis jaminan kredit yang akan digunakan dalam proses penilaian kredit. Kemudian mengumpulkan data yang berhubungan dengan jaminan kredit secara terperinci untuk dapat menghasilkan penilaian yang mengacu pada harga pasar. Data yang dikumpulkan merupakan data yang bersifat umum, khusus, dan sesuai dengan permintaan dan penawaran pasar. Data umum terkait dengan lingkungan sekitar lokasi keberadaan aset, sedangkan data khusus berupa ukuran, luas, kelengkapan sertifikat, IMB, dan sebagainya sampai lengkap, serta memastikan bahwa aset tersebut tidak sedang dalam sengketa. Sedangkan permintaan dan penawaran pasar ini mengacu kepada harga pasar yang pada saat dilakukan penilaian. Penilai internal bank dalam melakukan penilaian jaminan kredit menggunakan pendekatan pasar dan pendekatan biaya. Pada dasarnya bank lebih mengutamakan jaminan berupa aset tetap seperti tanah dan bangunan karena tidak bergerak dan mudah mendapatkan informasi keberadaannya. Hasil akhir penilaian berdasarkan data-data yang diperoleh dan berdasarkan perhitungan dengan menggunakan pendekatan yang digunakan untuk melakukan perhitungan. Namun dengan jenis kredit yang disediakan oleh bank, tidak menutup kemungkinan adanya pengaruh penilai independen dalam mengambil keputusan menentukan nilai jaminan kredit, sehingga dilakukan review (memastikan nilai) kemudian membuat laporan baik secara rinci maupun ringkas.

Hal yang perlu diperhatikan dalam Agunan merupakan tindakan pencegahan atau antisipasi terhadap segala sesuatu yang akan merugikan keuangan bank dan tingkat Kesehatan bank selalu dilakukan dengan prinsip kehati-hatian. Pemberian kepercayaan kepada debitur atau calon debitur memang tidak mudah perlu banyak hal yang harus dipertimbangkan. Jaminan merupakan salah satu pertimbangan dalam memberikan fasilitas kredit kepada debitur. Bank sebelum menerima suatu jaminan atau aset perlu memperhatikan hal-hal terkait agar tidak terjadi kegagalan pada saat melakukan eksekusi agunan tersebut untuk diproses lebih lanjut karena adanya pihak lain yang mungkin saja mengakui bahwa jaminan yang berupa suatu aset tersebut merupakan miliknya yang sah.

Prosedur Penilaian Jaminan Kredit oleh Penilai Eksternal

Konsultan penilai atau Penilai Publik berperan untuk memberikan opini mengenai nilai pasar dan nilai likuidasi dari agunan yang menjadi jaminan dalam pelunasan utang atau dibebani hak tanggungan dalam kredit perbankan. Sifat opini yang diberikan adalah professional dan independen, karena opini yang diberikan akan menentukan berapa besar nilai agunan yang akan dijamin pada pihak bank dan nantinya akan menentukan berapa besarnya nilai kredit yang dapat disalurkan. Apabila opini yang diberikan tersebut tidak independen dan professional atau dipengaruhi salah satu pihak maka akan membahayakan rencana pengembangan usaha maupun kreditnya yang pada akhirnya akan merugikan pihak debitur dan kreditur.

Penilai independen melakukan penilaian terhadap aset jaminan kredit sebenarnya diawali dengan lingkup penugasannya. Penilai independen perlu melakukan identifikasi klien dan pengguna laporan sehingga jelas kegunaan dari laporan penilaian ini akan digunakan oleh siapa karena laporan ini tidak untuk dipublikasikan. Penilai independen dapat melakukan penilaian berdasarkan penugasan dari individu perseorangan yang akan mengajukan kredit ke bank sehingga menggunakan jasa penilai untuk menilai aset yang dimilikinya. Selain

itu penilai independen juga dapat melakukan penilaian jaminan kredit ini oleh pihak bank yang sudah menjadi rekanan.

Sebenarnya penilai independen ini melakukan penilaian menurut hasil penelitian ini penilai independen harus mengetahui sejak awal mengenai tujuan penilaian yang diajukan oleh pengguna jasa penilai. Dalam kasus penelitian ini adalah tujuannya untuk penilaian jaminan kredit yang akan diajukan ke bank. Hal ini perlu diketahui sejak awal untuk mengantisipasi hal-hal yang tidak diinginkan. Selanjutnya menentukan nilai dasar sebagai acuan untuk melakukan penilaian karena pada dasarnya dalam menentukan dasar nilai setidaknya menunjukkan harga yang mungkin dapat dicapai di pasar bebas dan terbuka. Selain itu dasar penilaian paling tidak menunjukkan harga yang layak disepakati dua pihak tertentu untuk pertukaran suatu aset. Penilaian yang dilakukan penilai independen tetap mengedepankan profesionalitas sehingga nilai aset yang dinilai sesuai nilai pasar atau menggunakan nilai wajar yang tidak jauh beda dengan nilai pasar. Penilai independen dalam melakukan penilaian pada dasarnya hampir sama dengan penilai dari pihak bank yaitu memerlukan data. Data ini diperoleh dengan cara indentifikasi obyek dengan penuh kejelian. Dalam hal ini penilai independen perlu melakukan survey lokasi untuk memastikan keberadaan aset yang dijadikan sebagai jaminan kredit. Survei lokasi keberadaan aset dilakukan untuk mendapatkan dokumentasi dari jenis jaminan kredit yang akan dinilai seperti bukti bentuk fisiknya, ukuran, berat, jenis, kepemilikan, keabsahan aset yang akan dijadikan sebagai jaminan kredit serta data pendukung yang diperlukan. Penilai independen menggunakan asumsi dan kondisi pembatas sebagai tambahan data untuk memberikan penilaian yang sesuai dengan kondisi yang sesungguhnya. Hal ini dilakukan penilai independen ketika kesulitan untuk mengumpulkan data seperti kesulitan untuk masuk ke obyek yang menjadi jaminan kredit. Namun asumsi ini digunakan masih dalam batas kewajaran. Pengumpulan data juga dilakukan sama dengan penilai internal bank, hanya saja ketika sudah dilakukan analisis pasar dan analisis HBU akan muncul nilai akhir yang perlu dilakukan rekonsiliasi sehingga mendapatkan nilai pasar yang wajar. Nilai tersebut akan muncul dengan indikasi yang wajar sehingga akan diberikan opini nilai sebagai pendukung. Selanjutnya untuk pelaporan dibuat secara rinci, ringkas, maupun terbatas sesuai dengan permintaan dan penugasan sejak awal.

KESIMPULAN

Pada prinsipnya penilai internal bank dan penilai independen dalam melakukan penilaian jaminan kredit berpedoman pada peraturan yang berlaku yaitu Standar Penilaian Indoensia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI). Penilai internal bank melakukan penilaian jaminan kredit dengan menentukan jenis kredit yang akan diberikan kepada nasabah sehingga dapat ditentukan jaminan kredit yang dapat diterima oleh bank baik yang berupa non tanah dan bangunan atau tunai, dan tanah dan bangunan. Penilaian jaminan kredit oleh penilai internal bank memperhatikan dengan detail setiap dokumen dan jenis aset yang digunakan sebagai jaminan kredit, selain itu juga memperhatikan aset tersebut masih dalam sengketa atau tidak sehingga itu mempengaruhi tinggi rendahnya nilai. Penilai independen melakukan penilaian aset jaminan kredit berdasarkan lingkup penugasan yang diberikan oleh klien karena penilai independen merupakan kegiatan jasa yang akan melakukan penilaian sesuai

dengan tujuan peniliran dari klien. Oleh karena itu penilai independen melakukan identifikasi klien dan pengguna laporan. Penilai independen menggunakan data sesuai dengan jenis aset yang digunakan sebagai jaminan kredit dengan kriteria data umum, data khusus, dan permintaan dan penawaran. Selain itu ditambah dengan asumsi dan keterbatasan dalam melakukan penilaian. Perbedaan prosedur penilaian jaminan kredit terlihat pada lingkup penugasan dimana dalam hal ini bank sebagai pengguna laporan sedangkan KJPP sebagai pihak yang diberi tugas untuk melakukan penilaian. Penilai internal bank menggunakan prosedur penilaian yang sama namun tetap memperhatikan adanya risiko kredit yang dapat diterima oleh karena itu terkadang bank menggunakan nilai terendah terkait dengan pengajuan kredit. Untuk melakukan analisis dan dasar penilaian obyek kedua penilai menggunakan prosedur yang sama dengan menggunakan pendekatan pasar dan pendekatan biaya. Selain itu terjadinya gap nilai antara penilai independen dan penilai internal bank dapat dijadikan sebagai pembandingan untuk bank dalam melihat nilai kewajaran. Pada dasarnya penilai internal bank dan penilai independen telah melaksanakan tugasnya melakukan penilaian sesuai dengan peraturan yang berlaku. Penilai internal bank dan penilai independen tetap melakukan tugasnya dalam menilai suatu aset dengan peraturan yang berlaku dengan mengedepankan prinsip kehati-hatian untuk keuntungan bersama. Obyektivitas penilaian menjadi hal utama dalam melakukan penilaian meskipun pada akhirnya terjadi perbedaan nilai akhir dalam penilaiannya. Verifikasi data yang kredibel dengan asumsi yang berdasar pada fakta adalah salah satu cara untuk menentukan nilai wajar ketika terjadi perbedaan hasil penilaian.

DAFTAR PUSTAKA

- Djati, M., Kashadi., Badriyah, S. M. (2016). Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik Dalam Menentukan Nilai Agunan Terhadap Tanah Dan Bangunan Yang Dibeberani Hak Tanggungan. *Diponegoro Law Review*. Volume 5, Nomor 2, Tahun 2016.
- Elysabet, S., Sunarmi., Mahmud, S., Utary, M. Independensi Penentuan Jumlah Nilai Agunan dalam Perjanjian Kredit yang Dilakukan oleh Appraisal Bank. *Jurnal Ilmu Hukum Reusam*. Volume IX, Nomor 1, Tahun 2021.
- Badruzaman, M. D. (2007). *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung : Alumnus.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), diterjemahkan oleh Soedharyo Soimin, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008).
- Kode etik penilai Indonesia & standar penilai Indonesia (7th ed.). (2018). Jakarta: Masyarakat Profesi Penilai Indonesia
- Godet, M. dan F. Roubelat. 1996. *Creating The Future: The Use and Misuse of Scenarios*. Long Range Planning, Vol. 29, pp.164-171.

