

**ANALISIS KINERJA LAPORAN KEUANGAN PERUSAHAAN DAN PENILAIAN AGUNAN  
DALAM KEPUTUSAN PEMBERIAN KREDIT MODAL KERJA  
PADA PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK  
CABANG MANADO**

oleh:

**Randy Quido Presley Jacob<sup>1</sup>  
Harijanto Sabijono<sup>2</sup>  
Steven Tangkuman<sup>3</sup>**

<sup>1,2,3</sup>Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Jurusan Akuntansi  
Universitas Sam Ratulangi Manado

email: <sup>1</sup>[idojacob@yahoo.com](mailto:idojacob@yahoo.com)

<sup>2</sup>[h\\_sabijono@yahoo.com](mailto:h_sabijono@yahoo.com)

<sup>3</sup>[epenkz@yahoo.com](mailto:epenkz@yahoo.com)

**ABSTRAK**

Kredit modal kerja merupakan fasilitas kredit yang dipergunakan untuk membiayai kebutuhan modal kerja perusahaan yang pada umumnya berjangka waktu pendek, maksimal satu tahun. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kinerja perusahaan calon debitur, penilaian agunan, penentuan besaran kebutuhan besaran kebutuhan kredit modal kerja dan putusan permohonan kredit modal kerja yang tercermin dari hasil analisis rasio keuangan, analisis agunan, kebutuhan modal kerja, dan analisis 5C. Metode analisis yang digunakan deskriptif kuantitatif menggunakan pengukuran rasio-rasio keuangan, pendekatan data pasar, pendekatan Working Capital Turn Over dan prinsip 5C. Hasil penelitian menunjukkan kinerja perusahaan baik, agunan lebih tinggi dari plafon, besaran kredit layak diberikan dan putusan kredit layak untuk menerima kredit modal kerja. Sebaiknya manajer kredit lebih teliti dalam mengambil keputusan pemberian kredit dan analisis yang tepat sehingga dapat memberikan keputusan yang terbaik bagi pihak bank dan pihak pemohon kredit dalam mencegah atau mengurangi resiko kredit.

**Kata kunci:** kinerja laporan keuangan, kedit, agunan.

**ABSTRACT**

*Working capital loan is a credit facility used to finance the working capital needs of companies that are generally short-term, a maximum of one year. The purpose of this study is to investigate the performance of the company debtors, collateral assessment, determination of the amount of demand the amount of working capital credit requirements and working capital credit application decisions are reflected in the financial ratio analysis, collateral analysis, working capital requirements, and analysis of 5C. The method of analysis used descriptive quantitative measurement using financial ratios, market data approach, approach and Working Capital Turn Over 5C principle. The results show good performance of the company, the mortgage is higher than the ceiling, a decent amount of credit granted and the decision to accept credit worthy working capital loans. Credit managers should be more observant in making lending decisions and precise analysis that can provide the best decision for the bank and the credit applicant in preventing or reducing credit risk.*

**Keywords:** financial performance, kedit, collateral.

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Dunia usaha di Indonesia saat ini mengalami perkembangan yang sangat pesat, hal ini terlihat dengan semakin banyaknya pengusaha-pengusaha baru bermunculan di dunia industri. Mendengar kata bank sebenarnya tidak asing lagi bagi kita terutama yang hidup di perkotaan. Kegiatan pinjam-meminjam uang telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat yang telah mengenal uang sebagai alat pembayaran. Dengan demikian, kegiatan pinjam-meminjam uang sudah merupakan kegiatan masyarakat saat ini (Bahsan, 2007:1).

Para calon nasabah yang makin banyak mengajukan kredit dengan kondisi ekonomi yang berbeda-beda, menuntut kejelian dalam pengambilan keputusan pemberian kredit sehingga keputusan yang terbaik bagi pihak bank dan pihak pemohon kredit. Maka salah satu bank pemerintah Indonesia yaitu PT Bank Rakyat Indonesia Tbk (BRI) memberikan fasilitas pinjaman dana bagi para pengusaha untuk memperlancar dan mengembangkan usahanya dalam bentuk kredit. Dalam menyalurkan dananya, pihak perbankan atau kreditor memiliki syarat tertentu yang harus dipenuhi, yaitu jenis kredit yang dibutuhkan, jumlah yang diinginkan, jangka waktu pinjaman, cara pengembalian pinjaman, jaminan (agunan), laporan keuangan beberapa periode, kelayakan usaha dan persyaratan lainnya. Indikator yang dapat digunakan oleh perusahaan dalam menilai efektivitas pemberian kredit adalah melalui rasio-rasio keuangan yang dapat diperoleh dari laporan keuangan yang wajib diserahkan oleh debitor sebagai salah satu syarat untuk memperoleh kredit. Laporan keuangan dapat memberikan dasar yang pasti untuk menilai kondisi keuangan dan tingkat laba perusahaan, juga kemampuan perusahaan untuk menghasilkan uang termasuk untuk keperluan operasi dan pembayaran pinjaman, serta mempertimbangkan aspek keuangan dan aspek nonkeuangan perusahaan. Oleh karena itu, proses seleksi calon debitor adalah hal yang wajib dilakukan oleh bank. Proses penyaringan yang dilakukan di antaranya adalah dengan melakukan analisis terhadap laporan keuangan calon debitor dengan menggunakan rasio-rasio untuk menilai kondisi keuangan calon debitor dan menilai agunan dari calon debitor. Dari hasil analisis dapat diperoleh informasi yang menjadi dasar pertimbangan pihak bank apakah suatu perusahaan layak atau tidak layak diberikan kredit.

Penilaian terhadap jaminan juga merupakan salah satu penilaian bank sebelum dana diberikan. Penilaian terhadap jaminan atau disebut dengan agunan dalam pemberian kredit adalah sebagai unsur pengaman lapis kedua (*the second way out*) bagi bank. Hal ini perlu diketahui bahwa bagaimanapun baiknya hasil analisis terhadap watak, kemampuan, permodalan, kondisi serta prospek usaha pemohon, apabila kredit menjadi bermasalah maka sumber pembayaran terakhir yang dapat diharapkan oleh bank hanya dari penjualan agunan.

Jaminan kredit yang diberikan nasabah kepada bank hanyalah merupakan tambahan, terutama untuk melindungi kredit yang macet akibat suatu musibah. Ada beberapa prinsip-prinsip penilaian kredit yang sering dilakukan yaitu dengan analisis 5C, dan analisis 7P, dan studi kelayakan. Kedua prinsip ini, 5C dan 7P, memiliki persamaan, yaitu apa-apa yang terkandung di dalam 7P di samping lebih terinci juga jangkauan analisisnya lebih luas dari 5C (Kasmir, 2012:101).

### Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah kinerja perusahaan calon debitor, penilaian terhadap agunan, penentuan besaran kebutuhan kredit modal kerja dan putusan permohonan kredit modal kerja oleh PT Bank Rakyat Indonesia Tbk Cabang Manado.

## LANDASAN TEORI

### Akuntansi

Akuntansi merupakan penyedia informasi, sehingga, akuntansi adalah pengidentifikasian, pengukuran, dan pengkomunikasian informasi keuangan tentang entitas ekonomi kepada pemakai yang berkepentingan (Kieso & Weygant, 2008:2). Akuntansi adalah proses sistematis untuk mengolah transaksi menjadi informasi keuangan yang bermanfaat bagi para penggunanya (Warsono dkk, 2008:3).

### Laporan Keuangan

Laporan keuangan adalah laporan yang menunjukkan kondisi keuangan perusahaan pada saat ini atau dalam suatu periode tertentu (Kasmir, 2011: 7). Dalam praktiknya dikenal beberapa macam laporan keuangan seperti (Kasmir, 2011:7):

- a. Neraca ;
- b. Laporan laba rugi ;
- c. Laporan perubahan modal ;
- d. Laporan catatan atas laporan keuangan ; dan
- e. Laporan kas.

Laporan keuangan ini bertujuan memberikan informasi keuangan perusahaan, baik kepada pemilik, manajemen, maupun pihak luar yang berkepentingan terhadap laporan tersebut (Kasmir, 2012:280).

### **Kredit**

Kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan disertai dengan suatu kontraprestasi berupa bunga (Fahmi, 2008:6). Kredit adalah penyediaan uang atau yang disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan lain pihak dalam hal mana pihak peminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditentukan (Suhardjono, 2003:11).

### **Jenis-jenis Kredit**

Secara garis besar, jenis kredit dapat dibagi menjadi beberapa golongan menurut penggunaannya sebagai berikut (Supriyono, 2011:74):

- a. Kredit Modal Kerja
- b. Kredit Investasi
- c. Kredit Consumer
- d. Bank Garansi
- e. Lain-lain

### **Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit**

Prinsip pemberian kredit dengan analisis dengan 5C kredit dapat dijelaskan sebagai berikut (Kasmir, 2012:101-105).

- a. *Character* (Karakter)
- b. *Capacity* (Kapasitas)
- c. *Capital* (Modal)
- d. *Collateral* (Agunan)
- e. *Condition* (Kondisi)

### **Prosedur Pemberian Kredit**

Secara umum akan prosedur-prosedur pemberian kredit oleh badan hukum sebagai berikut (Kasmir, 2012:105).

- a. Pengajuan Proposal,
- b. Penyelidikan Berkas Pinjaman,
- c. Penilaian Kelayakan Kredit,
- d. Wawancara Pertama,
- e. Peninjauan Ke Lokasi (*On The Spot*),
- f. Wawancara Kedua,
- g. Keputusan Kredit,
- h. Penandatng Akad Kredit/Perjanjian Lainnya,
- i. Realisasi Kredit,
- j. Kualitas Kredit,
- k. Teknik Penyelesaian Kredit Macet.

### **Kinerja Keuangan**

Kinerja keuangan adalah suatu analisis yang dilakukan untuk melihat sejauh mana suatu perusahaan telah melaksanakan dengan menggunakan aturan-aturan pelaksanaan keuangan dengan baik dan benar. Seperti dengan membuat suatu laporan keuangan yang telah memenuhi standart dan ketentuan dalam SAK (Standar Akuntansi Keuangan) atau GAAP (General Aceptep Accounting Principle), dan lainnya (Fahmi, 2012:2).

### **Tahap-Tahap dalam Menganalisis Kinerja Keuangan**

5 (lima) tahapan dalam menganalisis kinerja keuangan suatu perusahaan secara umum (Fahmi, 2012 : 3), yaitu:

- a. Melakukan review terhadap data laporan keuangan.
- b. Melakukan perhitungan.
- c. Melakukan perbandingan terhadap hasil hitungan yang telah diperoleh.
- d. Melakukan penafsiran (*interpretation*) terhadap berbagai permasalahan yang ditemukan.
- e. Mencari dan memberikan pemecahan masalah terhadap berbagai permasalahan yang ditemukan.

### **Jaminan Kredit**

Sehubungan dengan pemberian kredit perbankan jaminan kredit umumnya dipersyaratkan dalam suatu pemberian kredit maka idealnya jaminan yang diserahkan kepada bank diharapkan mempunyai nilai ekonomi yang tinggi dan memenuhi aspek yuridis sehingga bila dikemudian hari terjadi masalah maka pihak bank tidak berada pada posisi yang lemah, karena dari hasil penjualan kembali jaminan dapat menutupi biaya hutang tidak tertagih (Bahsan, 2007:102).

### **Pendekatan Perbandingan Penjualan**

Pendekatan perbandingan penjualan adalah pendekatan penilaian yang dilakukan dengan cara membandingkan antara properti yang dinilai dengan properti-properti pembanding yang telah diketahui karakteristik dan nilainya (Hidayati & Harjanto, 2001:33).

### **Rasio Keuangan**

Rasio keuangan merupakan indeks yang menghubungkan dua angka akuntansi dan diperoleh dengan membagi satu angka dengan angka lainnya. Rasio keuangan digunakan untuk mengevaluasi kondisi keuangan dan kinerja perusahaan. Dari hasil rasio keuangan ini akan terlihat kondisi kesehatan perusahaan yang bersangkutan (Kasmir, 2011:104).

### **Bentuk-Bentuk Rasio Keuangan**

Rasio-rasio keuangan dapat diklasifikasikan ke dalam empat jenis (Kasmir, 2011:110) :

- a. Rasio Likuiditas (*Liquidity Ratios*)
- b. Rasio Leverage (*Leverage Ratio*)
- c. Rasio Profitabilitas (*Profitability Ratios*)
- d. Rasio Aktivitas (*Activity Ratios*)

### **Penelitian Terdahulu**

Simamora (2009) dalam penelitiannya analisis kinerja laporan keuangan perusahaan untuk keputusan dalam pemberian kredit modal kerja. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui kinerja perusahaan calon debitor, penilaian angunan, kemudian untuk menganalisis kinerja perusahaan apakah layak atau tidak dalam menerima serta menghitung besar jumlah kredit modal kerja yang diberikan yang dapat dipenuhi oleh PT Bank BRI (Persero) Tbk Kantor Cabang Bekasi apabila perusahaan dinyatakan layak untuk mendapatkan kredit. Hasil penelitian, ketiga calon debitor yang menjadi sampel dalam penelitian memiliki kinerja keuangan yang baik sehingga dinyatakan layak untuk menerima kredit modal kerja dengan besaran kredit yang telah.

## **METODE PENELITIAN**

### **Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian deskriptif.

### **Jenis Data dan Sumber Data**

Jenis data dalam penelitian ini adalah laporan keuangan yaitu neraca dan laporan laba rugi pada periode 2011 s.d. 2013, sedangkan untuk sumber data merupakan data olahan sendiri.

### **Teknik Pengumpulan Data**

Data dikumpulkan melalui studi lapangan dimana penelitian yang ada dan informasinya diperoleh dari kegiatan dilapangan penelitian langsung dari objek penelitian. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan beberapa teknik pengumpulan data sebagai berikut:

- a. Wawancara, Penelitian ini dimaksudkan untuk memperoleh sejumlah data mengenai gambaran umum PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Cabang Manado.
- b. Observasi (Pengamatan), Penelitian ini dimaksudkan untuk memperoleh sejumlah data mengenai keputusan dalam pemberian kredit PT Bank Rakyat Indonesia Tbk Cabang Manado.
- c. Dokumentasi, Metode dokumentasi adalah mencari data yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, legger, agenda dan sebagainya.

### **Teknik Analisis Data**

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini : Deskriptif yaitu meliputi pengumpulan data untuk diuji hipotesis atau menjawab pertanyaan mengenai status terakhir dari subyek penelitian (Kuncoro, 2009:12). Penelitian ini dilakukan dengan membandingkan kinerja perusahaan berupa laporan keuangan perusahaan selama tiga periode tahun (2011 – 2013). Menganalisis kinerja perusahaan dan menghitung seberapa besar besaran kredit yang diberikan bank.

### **Metode Analisis Data**

Penelitian ini penulis menggunakan penelitian deskriptif kuantitatif.

- a. Rasio keuangan digunakan untuk mengevaluasi kondisi keuangan dan kinerja perusahaan. Dari hasil rasio keuangan ini akan terlihat kondisi kesehatan perusahaan yang bersangkutan. Untuk standar industri yang digunakan penulis mengacu pada standar industri oleh penulis buku Kasmir pada bukunya yang berjudul Analisis Laporan Keuangan tahun 2011 pada halaman 143.
- b. Penilaian Terhadap Agunan : Identifikasi tanah dilapangan; Identifikasi tanah berdasarkan surat tanah; Identifikasi bangunan; Identifikasi data lingkungan; Penilaian; Lain-lain.
- c. Penentuan besaran kebutuhan modal kerja : Kredit modal kerja merupakan fasilitas kredit yang dipergunakan untuk membiayai kebutuhan modal kerja perusahaan yang pada umumnya berjangka waktu pendek, maksimal satu tahun (Suhardjono, 2003:287). Perhitungan kebutuhan modal kerja berdasarkan pendekatan *Working Capital Turn Over* (WCTO) (Suhardjono, 2003:301).
- d. Prinsip 5C : Prinsip pemberian kredit dengan analisis dengan 5C kredit dapat dijelaskan sebagai berikut *Character, Capacity, Capital, Colleteral, dan Condition* (Kasmir,2012:101).

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **Hasil Penelitian**

Hasil penelitian yang dilakukan dengan mewawancarai salah satu karyawan pada bagian kredit atau AO (*Account Officer*), penulis mendapatkan gambaran hasil yang jelas untuk upaya menilai apakah calon debitur layak untuk mendapatkan kredit maka dalam hal ini penulis membuat gambaran penilaian yang dilakukan mulai dari penilaian kinerja laporan keuangan perusahaan, penilaian agunan, dan penentuan besaran kredit. Untuk itu penulis membuat perusahaan fiktif karena pihak bank tidak bersedia memberikan informasi lebih tentang nasabah yang mengajukan permohonan kredit karena itu bersifat kerahasiaan bank. Informasi yang tidak bisa diberikan itu berupa laporan keuangan nasabah. Contoh perusahaan yang dimaksud adalah CV Obrigado.

**Kinerja Laporan Keuangan CV Obrigado****Tabel 5. Laporan Neraca CV Obrigado s.d. 2012 (dalam ribuan)**

Keterangan	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2013
<b>Aktiva Lancar</b>			
Kas & Bank	152.421	170.808	69.624
Piutang Dagang	3.245.790	3.176.340	4.403.097
Persediaan	4.605.000	6.705.000	7.955.910
Jumlah Aktiva Lancar	8.003.211	10.052.148	12.428.631
<b>Aktiva Tetap</b>			
Tanah	7.018.050	7.018.050	7.018.050
Bangunan	6.600.000	6.600.000	6.600.000
Kendaraan Bermotor	900.000	900.000	900.000
Peralatan / Inventaris	30.000	30.000	30.000
Jumlah Aktiva Tetap	14.548.050	14.548.050	14.548.050
Akumulasi Ph. Ak. Tetap	(1.297.500)	(1.627.500)	(1.957.500)
Net Aktiva Tetap	13.250.550	12.920.550	12.590.550
<b>Total Aktiva</b>	<b>21.253.761</b>	<b>22.972.698</b>	<b>25.019.181</b>
<b>Passiva</b>			
Hutang Dagang	720.000	735.000	600.000
Jumlah Hutang Lancar	720.000	735.000	600.000
Jumlah Hutang	720.000	735.000	600.000
Modal:			
Modal	19.148.190	20.533.761	22.237.698
Laba Th. Berjalan	1.385.571	1.703.937	2.183.283
Jumlah Modal	20.533.761	22.237.698	24.419.981
<b>Total Passiva</b>	<b>21.253.761</b>	<b>22.972.698</b>	<b>25.019.981</b>

Sumber : diolah sendiri, 2014

Berikut ini disajikan laporan laba rugi CV Obrigado, di dalam Tabel 6.

**Tabel 6. Laporan Laba Rugi CV Obrigado (dalam ribuan)**

Keterangan	31-12-2011	31-12-2012	31-12- 2013
<b>Penjualan</b>	<b>30.320.415</b>	<b>36.384.498</b>	<b>45.480.624</b>
Harga Pokok Penjualan	23.043.516	27.652.218	34.565.274
Laba Kotor	7.276.899	8.732.280	10.915.350
Biaya Operasional:	5.154.471	6.185.364	7.731.705
Biaya Penjualan Umum & Adm	4.548.063	5.457.675	6.822.093
Biaya Lainnya	606.408	727.689	909.612
Laba Operasionalnya	2.122.428	2.534.916	3.183.645
Biaya Non Operasioalnya	330.000	330.000	330.000
Penyusutan Ak. Tetap	330.000	330.000	330.000
Laba Sebelum Pajak	1.792.428	2.216.916	2.853.645
Taksiran Pajak	406.857	512.979	672.163
<b>Laba Setelah Pajak</b>	<b>1.385.571</b>	<b>1.703.937</b>	<b>2.181.483</b>

Sumber : diolah sendiri, 2014

Menilai kinerja keuangan perusahaan, maka digunakan analisis rasio dan hasil dari perhitungan rasio dapat dilihat dalam Tabel 7.

**Tabel 7. Hasil Perhitungan Rasio**

Jenis Rasio	2011	2012	2013	Standar Industri
<b>Rasio Likuiditas</b>				
Rasio Lancar ( <i>Current Ratio</i> )	11,11 kali	13,67 kali	20,71 kali	2 kali
Rasio Sangat Lancar ( <i>Quick Ratio</i> )	4,71 kali	4,55 kali	7,45 kali	1,5 kali
Rasio Kas ( <i>Cash Ratio</i> )	21,1%	23,2%	12%	50%
Rasio Perputaran Kas	4,16%	4%	4%	10%
<i>Inventory to Net Working Capital</i>	63,2 %	71,9 %	67,2 %	12%
<b>Rasio Solvabilitas</b>				
<i>Debt to Assets Ratio (Debt Ratio)</i>	3,4%	3,2%	2,4%	35%
<i>Debt to Equity Ratio</i>	3,5%	3,3%	2,5%	90%
<b>Rasio Aktivitas</b>				
Perputaran Piutang ( <i>Receivable Turn Over</i> )	10 kali	12 kali	10 kali	15 kali
Hari Rata-Rata Penagihan Piutang ( <i>Days Of Receivable</i> )	37 hari	31 hari	37 hari	60 hari
Perputaran Sediaan ( <i>Inventory Turn Over</i> )	7 kali	6 kali	6 kali	20 kali
Hari Rata-Rata Penangihan Sediaan ( <i>Days Of Inventory</i> )	51 hari	60 hari	60 hari	19 hari
Perputaran Modal Kerja ( <i>Working Capital Turn Over</i> )	2,1 kali	3 kali	3,1 kali	6 kali
Perputaran Aktiva Tetap ( <i>Fixed Assets Turn Over</i> )	2,2 kali	2,7 kali	3,3 kali	5 kali
Perputaran Aktiva ( <i>Assets Turn Over</i> )	2 kali	2 kali	2 kali	2 kali
<b>Rasio Profitabilitas</b>				
<i>Net Profit Margin</i>	4,5 %	4,6 %	4,7 %	20%
<i>Return On Investment (ROI)</i>	6,5 %	7,4 %	8,7 %	30%
<i>Return On Equity (ROE)</i>	6,7 %	7,7 %	8,9 %	40%

Sumber : data diolah sendiri, 2014

#### Penilaian Agunan/Penjaminan Kredit Modal Kerja CV Obrigado

Agunan dalam pemberian kredit adalah sebagai unsur pengaman lapis kedua (the second way out) bagi bank. Untuk itu berikut ini merupakan penilaian terhadap agunan CV Obrigado.

##### a. Identifikasi Tanah

Lokasi tanah, Terletak di Jalan, Perum Bumi Indah Blok C No. 16. Desa / Kelurahan, Girian Permai. Kecamatan, Bitung Tengah. Kabupaten / Kota, Bitung. Ciri, bentuk dan ukuran tanah. Bentuk tanah persegi panjang. Tanah tersebut menghadap ke jalan sepanjang 5 meter untuk mencapai tanah tersebut ada jalan. Batas-batas tanah saat diadakan pemeriksaan: Disebelah Utara, Jalan. Disebelah Timur, Dengan Kel. Manopo – Welah. Disebelah Selatan, Dengan Kel. Manurip – Manaoy. Disebelah Barat, Dengan Kel. Kaunang – Rotinsulu. Luas tanah ± 650 meter persegi. Potensi tanah, Tanah tersebut adalah tanah pekarangan (subur), (menghasilkan). Peruntukan tanah / bangunan: Bangunan / tanah yang dijaminakan saat diadakan pemeriksaan dipakai sendiri.

##### b. Identifikasi Tanah Berdasarkan Surat Tanah

Surat tanah dan hak atas tanah : Sertifikat / Surat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Berupa Hak Milik Nomor 1075 / Bitung Tanggal 07 November 1997. Hak Atas Tanah: Milik Sendiri. Sertifikat / Surat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Berupa Hak Milik Telah Dicocokkan Ke Kantor BPN / Desa Atau Kelurahan.

Lokasi tanah : Nama Desa / Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten / Kodya Adalah Cocos / dengan Pemeriksaan Dilapangan. Bentuk tanah : Cocos dengan keadaan yang sebenarnya dilapangan. Batas-batas tanah : Ukuran tanah : Luas tanah  $\pm$  5000 meter persegi.

c. Identifikasi Bangunan

Jenis , jumlah dan tahun mendirikan bangunan: Rumah, 1 buah. Luas, 650 meter persegi. Tahun,1993. Uraian masing-masing bangunan : Ada 2 lantai, rangka beton atap genteng, lantai tegel, dinding tembok, dinding pemisah tembok, plafond tripleks, jendela kaca. Batas bangunan. Utara , - m dari bangunan. Timur, 0 m dari kel. Manopo – Welah. Selatan, 0 m dari kel. Manurip – Manaoy. Barat, 0 m dari kel. Kaunang – Rotinsulu.

d. Identifikasi data lingkungan Penggunaan tanah: Tanah perumahan. Sarana transportasi : Sarana angkutan umum berupa Mikrolet tersedia 10 meter.

e. Penilaian

Penilaian dalam menghitung agunan berdasarkan metode pedekatan pasar dan dengan mempertimbangkan biaya membangun baru dari bangunan serta sarana pelengkapny setelah dikurangi penyusutan, maka kami berpendapat bahwa nilai pasar wajarnya dari barang yang dijaminan adalah sebagai berikut:

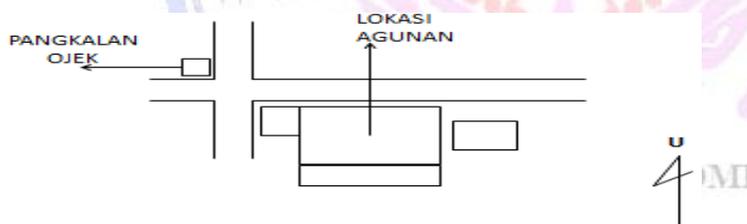
**Tabel 8 Nilai Pasar Wajar**

	Nilai Pasar Wajar	X	Nilai Likuiditas
Tanah	Rp.15.000.000.000,00	90%	Rp. 13.500.000.000,00
Bangunan	Rp. 9.750.000.000,00	80%	Rp. 7.800.000.000,00
Jumlah	Rp. 24.750.000.000,00		Rp. 21.300.000.000,00
Dibulatkan	Rp. 24.750.000.000,00		Rp. 21.300.000.000,00

Sumber : diolah sendiri, 2014

f. Lain-lain

1. Jenis ikatan : Jenis ikatan yang dapat dilakukan pada tanah dan bangunan tersebut adalah: SPPA.
2. Peta lokasi tanah / bangunan yang dijaminan:



Gambar 1. Peta Lokasi

Sumber: diolah sendiri, 2014

Semakin tinggi nilai jaminan kredit yang dimiliki calon debitur diperkirakan akan mempengaruhi realisasi kredit yang dikurcurkan oleh pihak bank. Apabila debitur dinyatakan palit dan tidak mampu membayar kembali kredit, harta debitur yang dijadikan jaminan akan dieksekusi.

**Penentuan Besaran Kebutuhan Modal Kerja**

Penentuan besaran kebutuhan modal kerja dalam Tabel 5 dan Tabel 6 calon nasabah Per 31 Desember 2013 diperoleh data –data sebagai berikut:

Penjualan	=	Rp.45.480.624.000,00
Proyeksi penjualan tahun 2014 naik sebesar		75% dari tahun 2013
HPP	=	Rp.34.565.274.000,00
Piutang Dagang	=	Rp.4.403.097.000,00
Persediaan	=	Rp.7.955.910.000,00
Hutang bank	=	0
Hutang dagang	=	Rp.240.000.000,00

Biaya penjualan umum dan administrasi	=	Rp.6.822.093.000,00
Kas	=	Rp.69.624.000,00

Dari data tersebut dapat diperhitungkan kebutuhan modal sebagai berikut:

Modal Kerja Bersih (NWC)	=	aktiva lancar – hutang lancar
	=	Rp.12.428.631.000,00
	=	Rp.600.000.000,00 –
	=	Rp.11.828.631.000,00

$$\begin{aligned} \text{WCTO} &= \text{ITO} + \text{RTO} \\ &= (4.403.097.000/45.480.624.000 \times 180 \text{ hr}) \\ &= (11.828.631.000/34.565.274.000 \times 180 \text{ hr}) + \\ &= 17,428 + 61,594 \\ &= 79,026 \text{ hari} = 79 \text{ hari} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{OPE} &= \text{HPP} + \text{Biaya Umum dan Administrasi} \\ &= 34.565.274.000 + 6.822.093.000 \\ &= 41.387.367.000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{WCTO} \times \text{OPE} \times \text{Proyeksi Penjualan} &= 79 \text{ hari} \times 41.387.367.000 \times 175\% \\ \text{Periode} &= 180 \text{ hari} \\ &= 31.787.797.154 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Modal kerja yang sudah ada (NWC)} &= 11.828.631.000 - \\ \text{Kebutuhan Modal Kerja} &= 19.959.166.154/12 \\ &= \text{Rp.1.663.263.846,00} \end{aligned}$$

### Putusan Permohonan Kredit Modal Kerja Berdasarkan Prinsip 5C

*Character*, Debitor adalah nasabah baru. Di dalam lingkungannya debitor tidak pernah melakukan perkara hukum serta mempunyai sikap, karakter dan reputasi yang baik dalam lingkungannya. Debitor memiliki tiga orang anak dan seorang istri. Debitor sampai sekarang berumur 59 tahun. Anak pertama berumur 30 tahun, anak kedua berumur 23 tahun dan anak yang ketiga berumur 15 tahun. Rumah yang dimiliki sekarang ini merupakan milik sendiri. Hubungan dengan relasi bisnis sangat baik.

*Capacity*, Debitor menempuh pendidikan terakhir di tingkat SMU, tepatnya yaitu SMA Negeri 1 Bitung. Usaha ini sudah berdiri sejak 30 tahun yang lalu. Penghasilan bersih perusahaan tahun 2011 sebesar Rp. 1.385.000.000,00, pada tahun 2012 penghasilan bersihnya Rp. 1.703.000.000,00, dan terjadi kenaikan pada tahun 2013 yakni Rp. 2.181.483.000,00.

*Capital*, Modal yang digunakan dalam usaha ini adalah modal sendiri dan modal pinjaman dari bank. Modal pada tahun 2011 yaitu sebesar Rp. 19.148.190.000,00 kemudian pada tahun 2012 dan pada tahun 2013 masing-masingnya yaitu sebesar Rp. 20.533.761.000,00 dan Rp.22.237.698.000,00 sedangkan modal pinjaman sebesar Rp.19.959.166.154,00.

*Collateral*, Agunan yang dijadikan jaminan kredit berupa sebidang tanah dan bangunan. *Condition*, Lokasi usahanya berada pada tempat yang strategis, yaitu di pusat kota dekat dengan ruko dan kawasan belanja. Sedikit pesaing karena usaha ini sangat berkembang dengan baik dan menghasilkan laba yang besar.

### Pembahasan

#### Analisis Kinerja Keuangan

Rasio lancar (*current ratio*) pada Tabel 7, dapat dapat dikatakan memuaskan. Karena berada di atas rata-rata industri. Jika standar rata-rata industri untuk *current ratio* adalah 11 kali, *current ratio* perusahaan tahun 2011, tahun 2012 dan tahun 2013 dikatakan baik. Hasil rasio cepat (*quick ratio*) dapat diketahui bahwa jika standar rata-rata industri untuk *quick ratio* adalah 1,5 kali, kondisi perusahaan dapat dikatakan sangat memuaskan untuk ketiga tahun tersebut. Hasil pengukuran rasio kas untuk rata-rata industri rasio kas 50 %, perusahaan berada dalam keadaan merugi. Hasil pengukuran rasio pendapatan kas pada menunjukkan

perusahaan belum memiliki kemampuan yang lebih besar untuk menutupi biaya-biaya perusahaan. Jika rata-rata industri rasio perputaran kas 10 %, kondisi perusahaan tahun 2011, tahun 2012 dan tahun 2013 tidak memuaskan karena masih dibawah rata-rata. Hasil pengukuran *inventory to net working capital* menunjukkan jika standar rata-rata *inventory to net working capital* 12 %, rasio perusahaan ini untuk tahun 2011 sampai tahun 2013 dinilai baik.

*Debt to asset ratio* pada menunjukkan kondisi perusahaan untuk tahun 2011, tahun 2012 dan tahun 2013 dinilai baik. Artinya perusahaan dibiayai dengan utang kurang dari rata-rata industri. *Debt to equity ratio* menunjukkan bahwa jika rasio rata-rata industri 90 % *debt to equity ratio* sebesar 80 %, perusahaan masih dianggap kurang baik karena berada di atas rata-rata industri. *Receivable turn over* atau perputaran piutang terlihat bahwa jika rata-rata industri untuk perputaran piutang adalah 15 kali, maka untuk tahun 2011, tahun 2012 dan tahun 2013 dapat dikatakan tidak berhasil. *Ratio days of receivabale* juga baik pada tahun 2011 yaitu selama 37 hari, tahun 2012 yaitu selama 31 hari dan tahun 2013 yaitu selama 37 hari karena kurang dari 60 hari. Artinya perusahaan ini mampu melakukan penagihan secara cepat atau tepat waktu.

Pada Tabel 7 menunjukkan apabila rata-rata industri untuk *inventory turn over* adalah 20 kali, berarti *inventory turn over* lebih baik. Perusahaan bisa menahan sediaan dalam jumlah yang berlebihan. Rasio *Days Of Inventory* menunjukkan 51 kali sediaan barang dagangan diganti dalam satu tahun pada tahun 2011. Apabila rata-rata industri untuk *inventory turn over* adalah 20 kali, berarti *inventory turn over* baik. Perusahaan mampu menahan sediaan dalam jumlah yang berlebihan. Perputaran modal kerja jika rata-rata industri untuk perputaran modal kerja adalah 6 kali, keadaan perusahaan, untuk tahun 2011, tahun 2012 dan tahun 2013, dinilai kurang baik karena masih di bawah rata-rata industri. Untuk rasio *fixed assets turn over* terjadi kenaikan dari tahun 2011 sebesar 2,1 kali naik ditahun 2012 sebesar 3 kali, menjadi 3,1 kali pada tahun 2013. Ketiga hasil rasio ini dinilai kurang baik karena masih dibawah rata-rata industri. Artinya penggunaan aktiva oleh perusahaan kurang efisien dibandingkan dengan perusahaan lain. Untuk rasio *total assets turn over* jika rata-rata industri total assets turn over adalah 2 kali maka rasio perusahaan beroperasi dinilai baik. Artinya perusahaan menggunakan aktivitya secara efisien dibandingkan dengan perusahaan lain.

Kondisi *net profit margin* perusahaan terlihat dalam Tabel 7. Perusahaan sangat memprihatinkan karena jika rata-rata *net profit margin* adalah 20 % , berarti margin laba perusahaan berada dibawah rata-rata industri. Ini juga dapat berarti, bahwa harga barang-barang perusahaan ini relatif rendah atau biaya-biayanya relatif tinggi atau keduanya. Kondisi ROI juga terjadi peningkatan dimana, pada tahun 2011 ROI sebesar 6,5 %, pada tahun 2012 sebesar 7,4 % dan pada tahun 2013 ROI sebesar 8,7 %. Rendahnya rasio ini disebabkan rendahnya margin laba karena rendahnya perputaran aktiva. Tidak jauh berbeda dengan ROI, kondisi ROE juga mengalami kondisi yang tidak baik. Jika rata-rata industri untuk return on equity (ROE) adalah 40 % berarti kondisi perusahaan sangat tidak baik untuk tahu 2011 sebesar 6,7 %, pada tahun 2012 sebesar 7,7 % dan pada tahun 2013 sebesar 8,9 %. Hal ini disebabkan kondisi tersebut berada dibawah rata-rata industri. Hasil perhitungan dari seluruh analisis rasio yang digunakan menunjukkan kinerja keuangan CV Obrigado pada periode tahun 2011 sampai dengan tahun 2013 dalam kondisi yang baik. Penelitian lainnya yang dilakukan Simamora (2009) mengungkapkan bahwa secara garis besar CV. Hutama memiliki tingkat kinerja keuangan yang baik. Calon debitor CV. Jaya dari rasio likuiditasnya meningkat yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi hutang lancarnya likuiditas dibawah 200%, dan dapat membahayakan dalam pengembalian kredit yang akan diberikan.

### **Analisis Agunan**

Agunan yang dijadikan jaminan kredit berupa sebidang tanah dan bangunan. Luas tanah  $\pm$  1000 meter persegi. Luas bangunan  $\pm$  650 meter persegi. Jaminan tersebut merupakan milik pribadi Bapak Jo yang memiliki Sertifikat / Surat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Berupa Hak Milik Nomor 1075 / Bitung Tanggal 07 November 1997. Kondisi tanah sangat subur dan menghasilkan. Kondisi bangunan bagus dan layak huni. Jaminan ini memiliki nilai jual Rp.24.750.000.000,00.

### **Analisis Kebutuhan Modal Kerja**

Modal yang digunakan dalam usaha ini adalah modal sendiri dan modal pinjaman dari bank. Modal pada tahun 2011 yaitu sebesar Rp. 19.148.190.000,00 kemudian pada tahun 2012 dan pada tahun 2013 masing-masingnya yaitu sebesar Rp. 20.533.761.000,00 dan Rp. 22.237.698.000,00 sedangkan modal pinjaman sebesar Rp.19.959.166.154,00.

### Putusan Kredit

Sesuai dengan usulan yang diajukan oleh debitor yaitu:

1. Identitas, Nama Debitor, Jo. No. KTP, XXX2060309900002. NPWP, XX.XXX.713.1-018.000. Tempat Lahir, XXX. Tanggal Lahir, XX-XX-19XX. Nama Gadis Ibu Kandung, XXX. Alamat Debitor, Perum XXX Blok X No11. Kode Pos, XXX43.
2. Dari data-data tersebut di atas maka diusulkan : Kebutuhan kredit modal kerjanya adalah sebesar Rp.19.959.166.154,00.
3. Putusan kredit, berdasarkan pembahasan di atas dapat disimpulkan CV Obrigado layak untuk mendapatkan kredit modal kerja PT Bank Rakyat Indonesia Tbk Cabang Manado. Debitor yang dinyatakan layak untuk mendapatkan kredit berdasarkan rasio-rasio keuangannya, penilaian terhadap agunannya dan besarnya usulan plafon yang diajukan oleh debitor serta berdasarkan prinsip 5C.

### PENUTUP

#### Kesimpulan

Kesimpulan dari penelitian ini adalah: Perhitungan dan analisis rasio yaitu, rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio aktivitas dan rasio profitabilitas pada calon debitor tersebut memiliki kinerja perusahaan yang baik. Untuk penilaian agunannya CV Obrigado bagaimanapun baiknya hasil analisis terhadap watak, kemampuan, permodalan, kondisi serta prospek usaha pemohon, apabila kredit menjadi bermasalah maka sumber pembayaran terakhir yang dapat diharapkan oleh bank hanya dari penjualan agunan. Dari perhitungan besaran kebutuhan kredit modal kerja pada calon dinyatakan layak untuk menerima kredit. Putusan permohonan kredit CV Obrigado memiliki kinerja keuangan yang baik, agunan yang layak dan kebutuhan besar modal kerja yang sesuai. Sehingga CV Obrigado layak untuk menerima kredit modal kerja pada PT Bank Rakyat Indonesia Tbk Cabang Manado.

#### Saran

Saran dalam penelitian ini adalah: Dalam melakukan analisis rasio keuangan suatu perusahaan, ada baiknya untuk lebih selektifnya lagi dalam menolak atau menyetujui suatu permohonan kredit untuk mencegah atau mengurangi resiko kredit macet, melakukan analisis rasio harus diuraikan secara mendetail sehingga mampu memberikan manfaat optimal dan informasi yang akurat terhadap kondisi keuangan perusahaan. Jenis usaha yang berbeda pada setiap calon debitor berpengaruh pada hasil analisis rasionya, sehingga dibutuhkan perhatian khusus terhadap hasil dari tiap-tiap rasio. Dalam pengajuan kredit agunannya sangat berpengaruh terhadap keputusan, untuk itu agunan harus lebih besar dari plafon. Dalam pengajuan kredit terhadap kreditor disesuaikan kembali dengan kemampuan membayar pinjamannya dan dalam menentukan kebutuhan modal kerja sebaiknya menggunakan pendekatan yang lain yang lebih tepat dan lebih teliti.

### DAFTAR PUSTAKA

- Bahsan, M. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. PT RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Fahmi, Irham. 2008. *Analisis Kredit dan Fraud, Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif*. PT ALUMNI, Bandung.
- Fahmi, Irham. 2012. *Analisis Kinerja Keuangan*. Alfabeta, Bandung.
- Hidayati, Wahyu & Harjanto, Budi. 2001. *Konsep Dasar Penilaian Properti*. BPFE-YOGYAKARTA, Yogyakarta.
- Kasmir. 2012. *Manajemen Perbankan*. PT RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Kasmir. 2011. *Analisis Laporan Keuangan*. PT RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Kieso, Donal E. Weygandt, Jerry J. dan Warfield, Terry D. 2008. *Akuntansi Intermediet Edisi Keduabelas Jilid 1*. Penerbit Erlangga, Jakarta.

- Kuncoro, Mudrajad. 2009. *Metode Riset Untuk Bisnis & Ekonomi Edisi 3*. Erlangga, Jogjakarta.
- Simamora, Sastro Herbeth. 2009. Analisis Kinerja Laporan Keuangan Perusahaan Untuk Keputusan Dalam Pemberian Kredit Modal Kerja. Universitas Gunadarma, *Skripsi*. [http://www.gunadarma.ac.id/library/articles/graduate/economy/2009/Artikel\\_21205498.pdf](http://www.gunadarma.ac.id/library/articles/graduate/economy/2009/Artikel_21205498.pdf). Diakses 04-03-2014. Hal 2.
- Suhardjono. 2003. *Manajemen Perkreditan Usaha Kecil Dan Menengah*. UPP AMP YKPN, Makassar.
- Supriyono, Maryanto. 2011. *Buku Pintar Perbankan*. Penerbit Andi, Bandung.
- Warsono, Sony, Arif Darmawan, dan M. Arsyadi Ridha. 2009. *Akuntansi itu Ternyata Logis dan Mudah*. Asgard Chapter, Yogyakarta.

