



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

## LAPORAN TUGAS AKHIR



# **METODE PENILAIAN AGUNAN BENDA TIDAK BERGERAK DENGAN MENGGUNAKAN PENDEKATAN PASAR DALAM PEMBERIAN KREDIT MODAL KERJA PADA PT BANK ABC TBK**

**POLITEKNIK  
NEGERI  
JAKARTA**

Disusun oleh:

Endah Lestari Ningrum  
2004321011

**PROGRAM STUDI D3 KEUANGAN DAN PERBANKAN  
JURUSAN AKUNTANSI  
POLITEKNIK NEGERI JAKARTA  
JULI 2023**



**Hak Cipta :**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

## LAPORAN TUGAS AKHIR



# METODE PENILAIAN AGUNAN BENDA TIDAK BERGERAK DENGAN MENGGUNAKAN PENDEKATAN PASAR DALAM PEMBERIAN KREDIT MODAL KERJA PADA PT BANK ABC TBK

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Diploma III

**POLITEKNIK  
NEGERI  
JAKARTA**

Disusun oleh:

Endah Lestari Ningrum

2004321011

**PROGRAM STUDI D3 KEUANGAN DAN PERBANKAN**

**JURUSAN AKUNTANSI**

**POLITEKNIK NEGERI JAKARTA**

**JULI 2023**



## LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya menyatakan bahwa yang tertulis di dalam Laporan Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri bukan jiplakan karya orang lain baik sebagian atau seluruhnya. Pendapat, gagasan, atau temuan orang lain yang terdapat di dalam Laporan Tugas Akhir ini telah saya kutip dan saya rujuk sesuai dengan etika ilmiah.

Nama : Endah Lestari Ningrum

NIM : 2004321011

Tanda Tangan :



Tanggal : 17 Juli 2023

**POLITEKNIK  
NEGERI  
JAKARTA**

### Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang menggunakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

## LEMBAR PENGESAHAN

Laporan Tugas Akhir ini diajukan oleh:

Nama Penyusun : Endah Lestari Ningrum  
Nomor Induk Mahaiswa : 2004321011  
Program Studi : D3 Keuangan dan Perbankan  
Judul Tugas Akhir : Metode Penilaian Agunan Benda Tidak Bergerak Dengan Menggunakan Pendekatan Pasar Dalam Pemberian Kredit Modal Kerja Pada PT Bank ABC Tbk

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Diploma III pada Program Studi D3 Keuangan dan Perbankan Jurusan Akuntansi Politeknik Negeri Jakarta.

### DEWAN PENGUJI

Ketua Penguji : Rahmanita Vidyasari, S.T., M.T. (  )  
Anggota Penguji : Dini Ayuning Ratri Sukimin, S.Sy., M.Ak. (  )

DISAHKAN OLEH KETUA JURUSAN AKUNTANSI

Ditetapkan di : Depok  
Tanggal : 17 Juli 2023

Ketua Jurusan Akuntansi,



  
Dr. Sabar Warsini, S.E., M.M.  
NIP. 196404151990032002



## LEMBAR PERSETUJUAN LAPORAN TUGAS AKHIR

Nama Penyusun : Endah Lestari Ningrum  
Nomor Induk Mahaiswa : 2004321011  
Jurusan/Program Studi : Akuntansi/D3 Keuangan dan Perbankan  
Judul Tugas Akhir : Metode Penilaian Agunan Benda Tidak Bergerak  
Dengan Menggunakan Pendekatan Pasar Dalam  
Pemberian Kredit Modal Kerja Pada PT Bank  
ABC Tbk

Disetujui oleh:

Dosen Pembimbing

Dini Ayuning Ratri Sukimin, S.Sy., M.Ak.

NIP. 199208092022032012

Ketua Program Studi

Lia Ekowati, S.Sos., M.P.A.

NIP. 197509301999032001

### Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT yang telah memberikan banyak nikmat, terutama kesehatan dan kesempatan sehingga penulis dilancarkan dalam proses pembuatan Laporan Tugas Akhir. Begitu pula dengan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir dengan baik yang berjudul “Metode Penilaian Agunan Benda Tidak Bergerak Dengan Menggunakan Pendekatan Pasar Dalam Pemberian Kredit Modal Kerja Pada PT Bank ABC Tbk”.

Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan Laporan Tugas Akhir ini, sehingga laporan ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Sabar Warsini, SE., MM. selaku Ketua Jurusan Akuntansi
2. Ibu Lia Ekowati, S.Sos., M.P.A. selaku Kepala Program Studi D3 Keuangan dan Perbankan
3. Ibu Dini Ayuning Ratri Sukimin, S.Sy., M.Ak. selaku dosen pembimbing Laporan Tugas Akhir
4. Kedua orang tua yang selalu memberikan dukungan, semangat, nasihat, motivasi dan bantuan secara moril maupun materil
5. Bapak Zikril Hakim, atas segala waktu dan ilmu yang diberikan tentang agunan dan perbankan
6. Mas Achmar Adrian Ramadhan atas segala waktu, ilmu, semangat dan motivasinya
7. Teman-teman BK 6A atas semangat yang diberikan. Semoga dimudahkan tugas akhir dan lulus bersama
8. Tarissa, Libi, Putri, dan Rera atas dukungan dan masukan yang diberikan. Semoga dimudahkan skripsinya
9. Teman-teman seperjuangan: Ahlia Sajdah Rhazak, Tantie, Nurul Zahrah, Anggi Amelia Putri, Nabila Putri Saniyya, Adinda Syafa Kamila, dan Aryana Putri atas dukungan dan bantuan selama pengerjaan
10. Kakak-kakak alumni Politeknik Negeri Jakarta atas segala masukan dan motivasinya

### Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



Semoga Allah SWT memberikan pahala yang berlimpah atas bentuk bantuan dan dukungan yang diberikan. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Laporan Tugas Akhir masih begitu banyak kekurangan dan kesalahan baik dari isinya maupun struktur penulisannya. Oleh karena itu penulis membutuhkan kritik dan saran yang bersifat membangun demi perbaikan di masa mendatang.

**Hak Cipta :**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta





Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang menggunakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

Endah Lestari Ningrum  
D3 Keuangan dan Perbankan

**Metode Penilaian Agunan Benda Tidak Bergerak Dengan Menggunakan Pendekatan Pasar Dalam Pemberian Kredit Modal Kerja Pada PT Bank ABC Tbk**

**ABSTRAK**

Pemberian kredit modal kerja pada PT Bank ABC Tbk memandang agunan sebagai *second option* dan prospek bisnis debitur sebagai *first option*. Tetapi tidak menutup kemungkinan penyerahan agunan menjadi sebuah keharusan untuk dihitung sebagai jaminan dalam pemberian kredit modal kerja. Tugas akhir ini disusun dengan tujuan untuk mengetahui metode penilaian agunan dalam pemberian kredit modal kerja pada PT Bank ABC Tbk. Metode penilaian agunan yang digunakan yaitu menggunakan pendekatan pasar. Jenis penelitian menggunakan data kualitatif dengan cara studi lapangan, wawancara, dan studi pustaka. Kesimpulan penelitian yaitu analisis perbandingan dalam pendekatan pasar terfokus pada perbedaan-perbedaan dalam hal legalitas, fisik, lokasi, dan karakteristik ekonomi antara properti subjek dengan properti pembanding. Nilai pasar tanah diketahui sebesar Rp 1.797.337.500 yang dihasilkan dari penjumlahan setiap pembanding setelah pembobotan kemudian hasilnya dikali dengan luas tanah dari properti subjek.

Kata kunci: kredit modal kerja, agunan, pendekatan pasar

**ABSTRACT**

*Providing working capital loans to PT Bank ABC Tbk views collateral as a second option and the debtor's business prospects are the first option. However, it does not rule out the possibility of submitting collateral to be a necessity to be counted as collateral in granting working capital loans. This final project was prepared with the aim of knowing the collateral valuation method in granting working capital loans at PT Bank ABC Tbk. The collateral valuation method used is the market approach. This type of research uses qualitative data by means of field studies, interviews, and literature studies. The conclusion of the study is that a comparative analysis using a market approach focuses on differences in terms of legality, physical location, and economic characteristics between the subject property and the comparison property. The market value of the land is known to be Rp. 1,797,337,500 resulting from the sum of each comparison after weighting, then the result is multiplied by the area of the subject property land.*

*Keywords: working capital credit, collateral, market approach*



**Hak Cipta :**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

## DAFTAR ISI

	Halaman
COVER.....	i
LAPORAN TUGAS AKHIR.....	ii
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS .....	iii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN LAPORAN TUGAS AKHIR.....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	viii
ABSTRAK .....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang Penulisan.....	1
1.2 Tujuan Penulisan.....	4
1.3 Manfaat Penulisan.....	4
1.4 Metode Penulisan .....	5
1.4.1 Jenis Data Yang Digunakan.....	5
1.4.2 Cara Pengumpulan Data.....	6
1.4.3 Metode Kajian/Pembahasan.....	6
1.5 Sistematika Penulisan.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
2.1 Pengertian Perbankan.....	8
2.1.1 Fungsi Perbankan.....	8
2.1.2 Sumber Dana Bank.....	10
2.2 Pengertian Kredit .....	11
2.2.1 Unsur-Unsur Kredit.....	12
2.2.2 Jenis-Jenis Kredit .....	13
2.2.3 Prinsip Pemberian Kredit.....	15
2.2.4 Prosedur Pemberian Kredit .....	16
2.3 Pengertian Agunan Kredit.....	18
2.3.1 Fungsi Agunan .....	18
2.3.2 Jenis-Jenis Agunan Kredit.....	19
2.3.3 Jenis-Jenis Pengikatan Agunan.....	20
2.4 Metode Penilaian Agunan Kredit.....	21
2.4.1 Pendekatan harga pasar ( <i>market approach</i> ).....	21
2.4.2 Pendekatan biaya ( <i>cost approach</i> ) .....	24
2.4.3 Pendekatan pendapatan ( <i>income approach</i> ).....	27
BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN .....	30



3.1 Sejarah Singkat PT Bank ABC Tbk.....	30
3.2 Struktur Organisasi PT Bank ABC Tbk.....	32
3.3 Bidang Usaha PT Bank ABC Tbk .....	34
BAB IV PEMBAHASAN.....	37
4.1 Pemberian Kredit Modal Kerja Pada PT Bank ABC Tbk.....	37
4.1.1 Gambaran Umum Kredit Modal Kerja Pada PT Bank ABC Tbk.....	37
4.1.2 Macam-Macam Kredit Modal Kerja Pada PT Bank ABC Tbk .....	37
4.1.3 Perhitungan Prospek Bisnis Berdasarkan <i>Cashflow</i> Usaha Pada PT Bank ABC Tbk.....	38
4.1.4 Ketentuan Pemberian Kredit Modal Kerja Berdasarkan Aset Yang Dimiliki Pada PT Bank ABC Tbk.....	40
4.2 Konsep Penilaian Agunan Pada PT Bank ABC Tbk .....	42
4.2.1 Definisi Penilaian.....	42
4.2.2 Ketentuan Terkait Penilaian Agunan .....	43
4.2.3 Macam-Macam Agunan.....	43
4.3 Metode Penilaian Agunan Benda Tidak Bergerak Menggunakan Pendekatan Pasar Pada PT Bank ABC Tbk .....	44
4.3.1 Elemen-Elemen Perbandingan Dalam Pendekatan Pasar .....	45
4.3.2 Proses Penilaian Agunan Benda Tidak Bergerak Menggunakan Pendekatan Pasar Pada PT Bank ABC Tbk .....	45
BAB V PENUTUP.....	56
5.1 Kesimpulan .....	56
5.2 Saran.....	57
DAFTAR PUSTAKA .....	58
LAMPIRAN .....	60

**Hak Cipta :**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang menggunakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

**POLITEKNIK  
NEGERI  
JAKARTA**



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Data Kredit Macet PT Bank ABC Tbk Tahun 2018-2022.....	2
Tabel 2.1 Contoh Format Untuk Menghitung Nilai Wajar Tanah Menggunakan Pendekatan Data Pasar.....	22
Tabel 4.1 Ketentuan <i>Security Coverage Ratio</i> (SCR).....	41
Tabel 4.2 Proses Identifikasi Masalah.....	45
Tabel 4.3 Proses Pengumpulan dan Pemilahan Data.....	48
Tabel 4.4 Proses Analisis Data.....	49
Tabel 4.5 Memilih Unit Perbandingan dan Membandingkan Properti.....	49
Tabel 4.6 Penilaian Agunan Tanah Dengan Pendekatan Pasar.....	53



POLITEKNIK  
NEGERI  
JAKARTA



**Hak Cipta :**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 3.1 Struktur Organisasi PT Bank ABC Tbk.....	32
Gambar 4.1 Penyesuaian Data Pemandang, Rekonsiliasi Nilai, Dan Pelaporan Penilaian.....	50





**Hak Cipta :**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

## DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1. Daftar Pertanyaan Wawancara.....	62
Lampiran 2. Hasil Wawancara Dengan Narasumber.....	63
Lampiran 3. Foto Kegiatan Pada Saat Wawancara.....	66
Lampiran 4. Surat Pernyataan Dosen Pembimbing.....	67
Lampiran 4. Lembar Bimbingan Laporan Tugas Akhir.....	68



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Penulisan

Perbankan adalah sebuah lembaga keuangan yang mempunyai peranan penting dalam perekonomian negara. Bank mempunyai 2 fungsi yaitu *funding* dan *lending*. Pengertian *funding* adalah menghimpun dana dan *lending* adalah menyalurkan dana. Fungsi ini mempunyai tujuan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat.

Pada umumnya, bentuk dari fungsi *lending* adalah pemberian kredit atau pinjaman kepada nasabah. Salah satu bank yang melakukan fungsi *lending* adalah PT Bank ABC Tbk. Berdasarkan wawancara penulis kepada karyawan PT Bank ABC Tbk, plafon kredit yang diberikan khususnya pada kredit modal kerja bisa mencapai jutaan hingga triliunan. Dalam pemberian kredit modal kerja tersebut, bank tidak akan memberikan kreditnya secara cuma-cuma, melainkan harus mengikuti ketentuan dan syarat-syarat yang berlaku. Sesuai alur pemberian kredit, bank akan menganalisis dokumen atau data-data yang diserahkan oleh calon debitur kepada bank. Salah satu analisis yang digunakan yaitu penilaian agunan.

Menurut teori Hermansyah (2011, p. 74) pada bukunya yang berjudul Hukum Perbankan Nasional Indonesia menyatakan bahwa agunan menjadi salah satu unsur pokok dalam pemberian kredit. Artinya, bahwa dalam pemberian kredit modal kerja, agunan sangatlah penting bagi bank sebagai jaminan jika debitur mengalami wanprestasi. Sedangkan berdasarkan hasil wawancara penulis dengan karyawan PT Bank ABC Tbk menyatakan bahwa kebijakan dalam pemberian kredit modal kerja bank memandang agunan sebagai *second option* dan kualitas bisnis usaha sebagai *first option*. Artinya bank lebih memprioritaskan kualitas usaha bisnis calon debitur dengan anggapan bahwa *cashflow* usaha bisnisnya dapat membantu dalam melunasi kredit yang dipinjam walaupun tidak didukung dengan kecukupan agunannya.

Berdasarkan perbedaan tersebut, penulis akan menyajikan data total dari pembiayaan kredit modal kerja agar dapat melihat pengaruh berdasarkan

perbedaan teori dan kebijakan tersebut. Data diperoleh dari laporan keuangan tahun 2019 s.d tahun 2022. Berikut adalah data yang telah penulis peroleh berdasarkan laporan keuangan dan telah diolah sebagaimana mestinya.

Tabel 1.1 Data Pebiayaan KMK PT Bank ABC Tbk Tahun 2019-2022

Tahun	Pembiayaan KMK (Jutaan Rupiah)	Selisih Total Penurunan/Kenaikan
2019	342.300.000	-
2020	314.820.000	(27.480.000)
2021	297.400.000	(17.420.000)
2022	316.430.000	19.030.000

Sumber: Data Diolah Oleh Penulis

Dapat dilihat pada tabel 1.2 di atas bahwa terjadi kenaikan dan penurunan total pembiayaan kredit modal kerja dari tahun ke tahun. Kenaikan dan penurunan ini cenderung stabil karena dari tahun ke tahun selisihnya tidak terlalu tinggi. Dimulai pada tahun 2019 bahwa pembiayaan kredit modal kerja berjumlah Rp 342,3 triliun dan mengalami penurunan pada tahun 2020. Kemudian pada tahun 2020 total pembiayaan kredit modal kerja sebesar Rp 314,82 triliun. Total penurunan dari tahun 2019 ke tahun 2020 mencapai Rp 27,48 triliun. Sedangkan pada tahun 2021 total pembiayaan kredit modal kerja sebesar Rp 297,4 triliun dan mengalami penurunan lagi dari tahun 2020 ke tahun 2021 sebanyak Rp 17,42 triliun. Penurunan pembiayaan kredit modal kerja tahun 2020 paling tinggi dibandingkan tahun 2021. Hal ini dikarenakan pandemi COVID-19 serta diterapkannya PSBB di sejumlah wilayah sehingga sulit untuk melakukan kegiatan usaha bisnis seperti sebelumnya. Sedangkan penurunan pada tahun 2021 lebih rendah dari tahun 2020, dikarenakan bahwa pada tahun 2021 peralihan dari PSBB ke PPKM yang membuat aktivitas usaha bisnis kembali berjalan walaupun masih terbatas, akan tetapi PT bank ABC Tbk belum terlalu berani untuk memberikan kreditnya dikarenakan kebijakan dalam pembiayaan kredit modal kerja memandang prospek bisnis sebagai *first option*. Namun jika dilihat pada tahun 2022 total pembiayaan kredit modal



**Hak Cipta :**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

kerja berjumlah Rp 316,43 triliun, yang artinya pembiayaan kredit modal kerja mengalami peningkatan tertinggi dibandingkan pada tahun sebelumnya yaitu sebesar Rp 19,03 triliun. Hal ini disebabkan karena telah normal kembali kegiatan usaha bisnis yang dilakukan sehingga usaha yang dijalankan oleh masyarakat dapat berjalan dengan normal dengan pendapatan yang lebih tinggi dari tahun-tahun sebelumnya.

Berdasarkan data yang penulis dapatkan, kebijakan pada PT bank ABC Tbk tidak berbanding lurus dengan kebijakan PT bank XYZ Tbk yang menerapkan teori bahwa agunan menjadi unsur pokok dalam pemberian kredit modal kerja. Agunan menjadi opsi penting yang dinilai karena sebagai jaminan bank jika debitur mengalami wanprestasi. Dari teori tersebut, berikut ini adalah data pembiayaan kredit modal kerja pada PT Bank XYZ tahun 2019 s.d tahun 2022.

Tabel 1.2 Data Pebiayaan KMK PT Bank ABC Tbk Tahun 2019-2022

Tahun	Pembiayaan KMK (Jutaan Rupiah)	Selisih Total Penurunan/Kenaikan
2019	275.300.000	-
2020	272.330.000	(2.970.000)
2021	288.000.000	15.670.000
2022	308.430.000	20.430.000

*Sumber: Data Diolah Oleh Penulis*

Pada tabel 1.2 di atas dapat dilihat bahwa pembiayaan kredit modal kerja pada PT Bank XYZ Tbk juga mengalami kenaikan dan penurunan, tetapi terdapat perbedaan pada tahun 2021 dimana PT Bank ABC Tbk mengalami penurunan sedangkan PT bank XYZ Tbk mengalami kenaikan. Dimulai pada tahun 2019 total pembiayaan kredit modal kerja sebesar Rp 275,3 triliun dan mengalami penurunan pada tahun 2020. Pada tahun 2020 total pembiayaan kredit modal kerja sebesar Rp 272,33 triliun. Total penurunan dari tahun 2019 ke tahun 2020 mencapai Rp 2,97 triliun. Sedangkan pada tahun 2021 mengalami kenaikan dimana total pembiayaan kredit modal kerja sebesar Rp 288 triliun. Total selisih kenaikan dari tahun 2020 ke tahun 2021 mencapai



**Hak Cipta :**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

15,67 triliun. Pada tahun 2022 total pembiayaan kredit modal kerja juga mengalami kenaikan dengan total pembiayaan kredit modal kerja sebesar Rp 308,43 triliun. Total selisih kenaikan dari tahun 2021 ke tahun 2022 mencapai Rp 20,43 triliun. Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa penurunan hanya terjadi pada tahun 2020 dan pada tahun 2021 s.d tahun 2022 cenderung naik. Hal ini dikarenakan pandemi COVID-19 yang menyebabkan kegiatan usaha bisnis sulit dilakukan. Jika dibandingkan dengan PT Bank ABC Tbk, pada tahun 2021 PT Bank XYZ Tbk mengalami kenaikan. Kenaikan ini menandakan bahwa PT Bank XYZ Tbk tetap bersedia memberikan kredit modal kerja karena memandang agunan sebagai unsur pokok walaupun usaha bisnis mengalami penurunan pendapatan.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dibuat sebuah penelitian untuk memenuhi Tugas Akhir Jurusan Akuntansi Politeknik Negeri Jakarta. Penulis akan meneliti bagaimana proses PT Bank ABC Tbk dalam melakukan penilaian terhadap agunan kredit yang diajukan oleh calon debitur berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Tugas Akhir ini berjudul “Metode Penilaian Agunan Benda Tidak Bergerak Dengan Menggunakan Pendekatan Pasar Dalam Pemberian Kredit Modal Kerja Pada PT Bank ABC Tbk”.

## 1.2 Tujuan Penulisan

1. Untuk mengetahui gambaran pemberian kredit modal kerja pada PT Bank ABC Tbk.
2. Untuk mengetahui konsep penilaian agunan pada PT Bank ABC Tbk.
3. Untuk mengetahui metode penilaian agunan benda tidak bergerak dengan menggunakan pendekatan pasar pada PT Bank ABC Tbk.

## 1.3 Manfaat Penulisan

1. Menambah wawasan dan ilmu pengetahuan mengenai gambaran pemberian kredit modal kerja pada PT Bank ABC Tbk.
2. Dapat memahami dan mengetahui konsep penilaian agunan pada PT Bank ABC Tbk.



### Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

3. Dapat memahami dan mempelajari metode penilaian agunan benda tidak bergerak dengan menggunakan pendekatan pasar pada PT Bank ABC Tbk.

#### 1.4 Metode Penulisan

Metode yang digunakan penulis dalam pengumpulan data mengenai Metode Penilaian Agunan Benda Tidak Bergerak Dengan Menggunakan Pendekatan Pasar Dalam Pemberian Kredit Modal Kerja Pada PT Bank ABC Tbk adalah sebagai berikut.

##### 1.4.1 Jenis Data Yang Digunakan

Jenis data yang penulis gunakan adalah data kualitatif yaitu data yang berbentuk kata, kalimat, dan gambar dimana data ini berupa pendapat atau hasil pencatatan di lapangan. Sumber data yang digunakan terbagi menjadi dua yaitu data primer dan data sekunder.

##### 1. Data Primer

Menurut Sugiyono (2019:194) mendefinisikan data primer sebagai berikut: *“Data primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data”*. Peneliti mengumpulkan data sendiri secara langsung dari sumber pertama atau tempat objek penelitian dilakukan. Dalam penelitian ini, data primer yang penulis peroleh bersumber dari wawancara yang dilakukan dengan karyawan PT Bank ABC Tbk.

##### 2. Data Sekunder

Menurut sugiyono (2019:225) mendefinisikan data sekunder sebagai berikut: *“Data sekunder adalah sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen”*. Dalam penelitian ini, yang menjadi sumber data sekunder adalah sesuai dengan Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Peraturan Bank Indonesia, Kementerian Keuangan, Undang-Undang Republik Indonesia, buku, jurnal, ataupun artikel yang berkaitan dengan topik penelitian mengenai metode penilaian aset agunan dalam pemberian kredit perbankan.





**Hak Cipta :**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

#### 1.4.2 Cara Pengumpulan Data

Cara pengumpulan data yang digunakan penulis mengenai Metode Penilaian Agunan Benda Tidak Bergerak Dengan Menggunakan Pendekatan Pasar Dalam Pemberian Kredit Modal Kerja Pada PT Bank ABC Tbk adalah sebagai berikut.

1. Penelitian lapangan (*field research*) adalah metode pengumpulan data yang diperoleh berdasarkan penelitian pada objek yang diteliti di lingkungan PT Bank ABC Tbk.
2. Wawancara (*interview*) adalah metode pengumpulan data dengan cara mewawancarai atau tanya jawab secara langsung antara penulis dengan karyawan PT Bank ABC Tbk
3. Studi pustaka atau kepustakaan adalah metode pengumpulan data untuk mencari informasi yang relevan dengan cara menelaah buku, pencarian literatur, catatan, dan laporan yang berhubungan dengan penelitian yang dibahas.

#### 1.4.3 Metode Kajian/Pembahasan

Penulis memilih menggunakan metode data kualitatif, yaitu data yang bersifat deskriptif, dalam bentuk kata, kalimat, dan gambar dimana data ini berupa pendapat dari wawancara atau hasil pencatatan di lapangan. Penulis memperoleh data kualitatif dengan cara wawancara atau tanya jawab secara langsung dengan karyawan PT Bank ABC Tbk, penelitian langsung di PT Bank ABC Tbk, dan studi pustaka.

#### 1.5 Sistematika Penulisan

Laporan tugas akhir ini penulis susun berdasarkan buku Panduan Pembuatan Laporan Tugas Akhir Politeknik Negeri Jakarta agar terarah dan sistematis, maka disusun sistematika penulisan sebagai berikut.

##### **BAB I PENDAHULUAN**

Memberikan gambaran tentang latar belakang masalah, tujuan, manfaat, metode penulisan serta sistematika penulisan laporan tugas akhir.

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Memberikan teori-teori yang relevan dan menjadi dasar tentang permasalahan dan tujuan penelitian yang dilakukan berupa *text box* ataupun referensi-referensi untuk membangun konsep atau teori penulisan laporan tugas akhir.

## BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

Menggambarkan profil perusahaan yang penulis tulis, yaitu PT Bank ABC Tbk yang di dalamnya terdapat sejarah singkat perusahaan, struktur organisasi, bidang usaha, dan budaya kerja.

## BAB IV PEMBAHASAN

Memberikan pembahasan yang berkaitan dengan tujuan penulisan laporan tugas akhir.

## BAB V PENUTUP

Bab terakhir yang merupakan penutup berisi kesimpulan dan saran-saran penulis terkait penelitian mengenai Metode Penilaian Agunan Benda Tidak Bergerak Dengan Menggunakan Pendekatan Pasar Dalam Pemberian Kredit Modal Kerja Pada PT Bank ABC Tbk.

**POLITEKNIK  
NEGERI  
JAKARTA**

### Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

## BAB V

### PENUTUP

#### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dari bab-bab sebelumnya mengenai metode penilaian agunan benda tidak bergerak menggunakan pendekatan pasar dalam pemberian kredit modal kerja pada PT Bank ABC Tbk. Penulis dapat menarik beberapa kesimpulan sebagai berikut.

1. Pemberian kredit modal kerja pada PT Bank ABC Tbk melihat dari kualitas bisnis yang dijalankan oleh debitur, namun penilaian agunan tetap menjadi opsi penting sebagai jaminan jika debitur mengalami wanprestasi. Artinya, jika kualitas bisnis calon debitur setelah dilakukan analisa itu cukup baik, maka bank akan memandang agunan sebagai *second option* (pilihan kedua) dan *cashflow* usaha bisnis sebagai *first option* (pilihan pertama).
2. Konsep penilaian agunan pada PT Bank ABC Tbk melihat dari limit kredit yang diajukan debitur. Jika limit kredit yang diajukan sejumlah  $\leq 10$  miliar, maka agunan akan dinilai oleh penilai internal, dan apabila limit kredit yang diajukan debitur sejumlah  $> 10$  miliar, maka agunan akan dinilai oleh penilai independen (KJPP). PT Bank ABC Tbk dalam menilai agunan berdasar pada ketentuan-ketentuan penilaian, yaitu Peraturan Bank Indonesia (PBI) / Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK), Standar Prosedur Kredit (SPK) dan Standar Prosedur Penilaian (SPO), serta Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI).
3. Teknis penilaian agunan benda tidak bergerak menggunakan pendekatan pasar pada PT Bank ABC Tbk yaitu dengan membandingkan aset yang identik atau sebanding. Dalam penilaian aset yang dinilai disebut dengan properti subjek sedangkan yang menjadi pembanding disebut dengan objek pembanding. Analisis perbandingan dalam pendekatan ini terfokus pada perbedaan-perbedaan dalam hal legalitas, fisik, lokasi, dan karakteristik ekonomi antara properti subjek dengan properti pembanding.

Dari perbandingan antara properti subjek dengan properti pembanding akan dilakukan penyesuaian dengan cara menambah atau mengurangi nilai properti pembanding karena adanya perbedaan elemen pembanding yang dimiliki properti subjek dengan properti pembanding. Penyesuaian tersebut akan ditotal kemudian dikali dengan harga tanah per m<sup>2</sup> setiap pembanding dan akan menghasilkan nilai indikasi. Selanjutnya pemberian nilai pembobotan dimana total penyesuaian paling rendah akan diberi nilai pembobotan paling tinggi. Kemudian nilai tanah per m<sup>2</sup> akan didapatkan berdasarkan penjumlahan nilai setelah pembobotan. Dari nilai tanah per m<sup>2</sup> inilah akan diketahui nilai pasar tanah berdasarkan perhitungan.

## 5.2 Saran

Berdasarkan pembahasan mengenai metode penilaian agunan benda tidak bergerak menggunakan pendekatan pasar dalam pemberian kredit modal kerja pada PT Bank ABC Tbk, kendala yang penulis alami yaitu dalam penilaian agunan PT Bank ABC Tbk menggunakan dasar ketentuan-ketentuan yang berlaku yang di dalamnya belum terdapat peraturan mengenai penetapan presentase penyesuaian dan pembobotan sehingga penulis kesulitan dalam menetapkannya. Dalam hal ini, PT Bank ABC Tbk dapat membuat penetapan tersebut yang dapat belaku untuk menilai agunan benda tidak bergerak agar penetapan presentase, pembobotan, dan rekonsiliasi nilainya sama antara penilai satu dengan penilai lainnya yang ditugaskan untuk menilai agunan dalam pemberian kredit modal kerja.

### Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , pennisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



## DAFTAR PUSTAKA

- Arti kata Agunan – Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online.* kbbi.web. id. (Diakses 17 April 2023)
- Arti kata kredit – Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online.* kbbi.web. id. (Diakses 10 April 2023)
- B.N. Ajuha. Dalam buku Malayu. (2017). *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT Bumi Aksara
- Djamil, F. (2012). *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika
- Firdaus, Bayu. (2008). *Penilaian Pendekatan Data Pasar*. Jakarta: Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan
- Fitrianingsih. (2021). *Produk Bank yang Paling Diminati*. [goala.app/id/blog](http://goala.app/id/blog). (Diakses 16 Juni 2023)
- FJP Law Officer. (2021). *Jaminan-Jaminan Utang Dalam Hukum Indonesia*. [www.fjp-law.com/id](http://www.fjp-law.com/id). (Diakses 17 Juni 2023)
- Hermansyah. (2011). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media
- I Gusti Ayu Purnamawati. (2014). *Akuntansi Perbankan*. Singaraja: Graha Ilmu
- Kasmir. (2014). *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Rajawali Press
- Kasmir. (2016). *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada
- Kasmir. (2016). *Dasar Dasar Perbankan*. Edisi Cetakan 14. Depok: Rajawali Press
- Kasmir. (2016). *Dasar-Dasar Perbankan*. Edisi Revisi 2014. Jakarta: Rajawali
- Kurniawan, R. (2016). *Persyaratan Kompetitif Bagi Data Pembanding Dalam Pendekatan Data Pasar*. [www.dkjn.kemenkeu.go.id](http://www.dkjn.kemenkeu.go.id). (Diakses 5 Mei 2023)
- Masyarakat Profesi Penilai Indonesia/MAPPI (Tim Penyusun). (2018). *Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) Dan Standar Penilaian Indonesia (SPI)*. Edisi VII. Jakarta: Masyarakat Profesi Penilai Indonesia
- Muchlisin Riadi (2018). *Fungsi Jaminan Kredit*. [kajianpustaka.com](http://kajianpustaka.com) (Diakses 1 Mei 2023)
- Novia, W. (2022). *Agunan: Pengertian, Jenis, Dan Fungsinya*. [idntimes.com](http://idntimes.com). (Diakses 30 April 2023)

### Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta

2. Dilarang mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



## © Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

### Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

Otoritas Jasa Keuangan. *Ingin Ajukan Kredit Di Bank? Kenali Dulu Agunannya.* sikapiuangmu.ojk.go.id. (Diakses 1 Mei 2023)

Otoritas Jasa Keuangan. *Mengenal Prinsip 5C Pemberian Kredit.* universalbpr.co.id. (Diakses 15 April 2023)

*Pasal 3 Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 Tentang Tujuan Perbankan.* bphn.go.id. (Diakses 22 Juni 2023)

*PBI No.14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.* bpk.go.id. (Diakses 16 Juni 2023)

*Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 7 Tahun 2017 Tentang Pengaturan Dan Tata Cara Penetapan Hak Guna Usaha [JDIH BPK RI].* peraturan.bpk.go.id. (Diakses 16 Juni 2023)

*Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 173/PMK.06/2020 Pasal 41 Tentang Penilaian Oleh Penilai Pemerintah Di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.* bpk.go.id. (Diakses 17 Mei 2023)

*POJK No.40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.* ojk.go.id. (Diakses 16 Juni 2023)

Rivai, Veithzal. (2008). *Islamic Financial Management.* Jakarta: Raja Grafindo Persada

Rosyadi, I. (2017). *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan, dan eksekusi).* Depok: Kencana

Sambe, N. (2016). Fungsi Jaminan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Pihak Bank Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. *Jurnal Fakultas Hukum*, 5(4), 76.

Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D.* Bandung: CV Alfabeta.

*Undang-Undang No.10 Tahun 1998 Pasal 1 ayat 11 Tentang Pengertian Kredit.* bphn.go.id. (Diakses 10 April 2023)

*Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Pasal 1 ayat 23 Tentang Perbankan.* bphn.go.id. (Diakses 17 April 2023)



**Hak Cipta :**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

# LAMPIRAN

POLITEKNIK  
NEGERI  
JAKARTA



## Lampiran 1. Daftar Pertanyaan Wawancara

### PERTANYAAN WAWANCARA

1. Ada berapa jenis kredit modal kerja di PT Bank ABC Tbk?
2. Apakah di PT Bank ABC Tbk kredit modal kerja dibagi menjadi beberapa segmen?
3. Bagaimana ketentuan pemberian kredit modal kerja berdasarkan agunan yang diberikan pada PT Bank ABC Tbk?
4. Bagaimana konsep penilaian agunan pada PT Bank ABC Tbk?
5. Apa ketentuan dasar dalam penilaian agunan di PT Bank ABC Tbk?
6. Apa saja jenis barang agunan yang diberikan oleh debitur dalam pembiayaan kredit modal kerja di PT Bank ABC Tbk?
7. Metode apa yang digunakan untuk menilai barang agunan yang diberikan oleh debitur pada PT Bank ABC Tbk?
8. Apa saja yang perlu diperhatikan dalam menilai barang agunan menggunakan pendekatan pasar pada PT Bank ABC Tbk?
9. Bagaimana proses penilaian agunan benda tidak bergerak (tanah dan bangunan) menggunakan metode pendekatan pasar pada PT Bank ABC Tbk?

#### Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

## Lampiran 2. Hasil Wawancara Dengan Narasumber

### HASIL WAWANCARA

Narasumber	Pewawancara
Nama : Zikril Hakim	Nama : Endah Lestari Ningrum
Jabatan: karyawan divisi <i>collateral valuation</i>	
Tempat: PT Bank ABC Tbk	

Berikut adalah hasil wawancara yang dilakukan kepada Bapak Zikril Hakim:

1. Kredit modal kerja ada 2 jenis yaitu *revolving* dan *non revolving*. Kredit modal kerja *revolving* adalah kredit modal kerja pencairan dilakukan kapan saja sesuai dengan kebutuhan usaha. Pencairan dana sesuai kebutuhan usaha dengan menggunakan promes atau surat sanggup, dengan syarat tidak melebihi jumlah plafon yang telah disepakati antara bank dan debitur. Sedangkan kredit modal kerja *non revolving* adalah kredit yang pencairan dana tidak dapat berulang kali dan hanya dapat dicairkan satu kali saat realisasi/akad perjanjian kredit sesuai dengan plafon yang dimohonkan debitur.
2. Terdapat beberapa segmen dalam kredit modal kerja diklasifikasi berdasarkan limit kredit yang diberikan, yaitu :
  - a. Mikro (dengan limit kredit s/d 1 Milyar).
  - b. SME Small Medium Enterprise (dengan limit kredit s/d 10 Milyar)
  - c. Commercial (dengan limit kredit s/d 250 Milyar)
  - d. Corporate (dengan limit kredit s/d Batas Maksimal Pemberian Kredit BMPK)
3. Ketentuan pemberian kredit modal kerja harus disamakan *point of view* terlebih dahulu. Bank dan lembaga keuangan memiliki *concern* kualitas dan potensi bisnis yang akan dilakukan pembiayaan oleh bank. Artinya jika secara prospek bisnisnya calon debitur ini setelah dilakukan analisa itu cukup baik, maka bank itu memandang agunan sebagai *second option*. *First option* nya mana? Ya *cashflow* usahanya dia. Setiap bank memiliki kebijakan internal masing-masing. Untuk Bank ABC sendiri ada rasio kecukupan agunan terhadap fasilitas pembiayaannya yang biasa disebut dengan SCR (*Security Coverage Ratio*). Untuk kredit modal kerja sendiri khususnya yang bersifat *revolving*, maka agunan kredit tersebut menjadi sebuah keharusan untuk mencapai SCR berdasarkan *scoring* (di PT Bank ABC ada istilah *accept 1*, *accept 2* atau *accept 3*) yang mana ketentuannya *accept 1* itu agunan yang harus cover 100% dari limit kredit yang dikeluarkan, *accept 2* itu 110%, dan *accept 3* itu 125% .
  - Contoh kasus, dalam pembiayaan kredit modal kerja calon debitur PT XXXX mengajukan fasilitas KMK dengan limit 10 milyar. Dengan agunan berupa tanah dan bangunan kantor di daerah Pancoran senilai 12 milyar. Setelah dilakukan penilaian oleh pihak independen dalam

#### Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

### Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

hal ini KJPP, maka didapatkanlah informasi nilai pasar aset yang diagunkan tersebut adalah 12 milyar dan atas Laporan Penilaian Aset (LPA) tersebut sudah dilakukan *review* oleh pihak Internal Bank. Setelah dilakukan *scoring* oleh sistem, maka diketahui skor nilai kelayakan kredit yang akan dibiayai adalah 100% dari fasilitas kredit, maka nilai agunan yang diserahkan adalah minimal sebesar 10 Milyar ( $100\% \times$  limit kredit yang dimohonkan). Sehingga agunan yang diserahkan sudah mencukupi karena  $SCR >$  dari 100% yaitu 120%.

4. Konsep penilaian agunan pada PT Bank ABC Tbk terbagi menjadi 2, yaitu penilai internal (penaksir) dan penilai independen (KJPP). Penilai internal adalah penilai yang berasal dari perusahaan itu sendiri atau pegawai pada unit *Credit Operation* yang ditetapkan menjalankan fungsi penilaian agunan. Sedangkan penilai independen adalah penilai yang terdaftar sebagai rekanan bank yang ditunjuk dan disetujui Komite Akreditasi Konsultan Rekanan Bank. Terdapat kategori penilaian, yaitu jika limit kredit yang diajukan debitur sejumlah  $\leq$  10 milyar, maka agunan akan dinilai oleh penilai internal, dan jika limit kredit yang diajukan debitur sejumlah  $>$  10 milyar, maka agunan akan dinilai oleh penilai independen (KJPP). Penilai yang bertugas untuk menilai agunan harus mempunyai prinsip, diantaranya adalah independent, jujur, objektif, dan professional.
5. Ketentuan dasar dalam penilaian agunan di PT Bank ABC Tbk adalah Peraturan Bank Indonesia (PBI) atau PJOK, Standar Prosedur Kredit (SPK), Standar Prosedur Operasional (SPO), dan KEPI dan SPI tahun 2018 yang dikeluarkan oleh MAPPI.
6. Jenis barang agunan yang diberikan oleh debitur dalam pembiayaan kredit modal kerja ada dua macam, yaitu berwujud dan tidak berwujud. Dalam berwujud ada 2 jenis lagi yaitu bergerak dan tidak bergerak dalam hal ini dapat berupa kendaraan, atau properti seperti tanah dan bangunan. Sedangkan tidak berwujud dapat berupa deposito, surat berharga, dan obligasi.
7. Metode yang digunakan untuk menilai barang agunan ada tiga macam, yaitu menggunakan metode pendekatan pasar, pendekatan pendapatan, dan pendekatan biaya. Penilaian agunan disesuaikan dengan karakter asetnya. Jika ada data perbandingannya di pasar yang setipe, setara, *apple to apple* maka pakailah pendekatan pasar. Apabila aset tersebut bersifat kompleks, rumit dan sulit untuk mencari data pembanding yang setipe akan tetapi aset tersebut menghasilkan (contoh kebun kelapa sawit yang akan selalu panen pada waktunya) maka bisa digunakan pendekatan pendapatan dengan menghitung *cashflow teknil doscounted cashflow* dengan mengkinikan nilai yang akan datang (mempresent valuekan) aset yang diproyeksikan akan menghasilkan pada waktu yg akan datang. Apabila aset tersebut bukan aset menghasilkan dan juga tidak memilki data banding yang identik, maka terakhir menggunakan pendekatan biaya dengan mengansumsikan nilai kegunaan dari tahun ke tahun akan berkurang.

**Hak Cipta :**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

8. Yang perlu diperhatikan dalam menilai barang agunan menggunakan pendekatan pasar adalah elemen-elemen perbandingannya. Semua aspek perbedaan antara properti pembanding dan properti subjek harus dipikirkan dan dibandingkan oleh penilai. Nilai properti komparatif disesuaikan untuk menjadikan pembanding-pembanding tersebut sama dengan properti subjek pada tanggal penilaian. Biasanya terdapat elemen-elemen yang harus diperhatikan, seperti hak-hak atas properti, jenis properti, lokasi, karakteristik fisik, harga transaksi, ataupun waktu pada saat menilai barang agunan. Dalam pendekatan pasar, kita harus mencari data pembanding yang sebanding dan setara dengan properti subjek yang akan dinilai. Misalnya ruko 2 lantai, maka kita harus mencari ruko yang sebanding yaitu 2 lantai juga tidak bisa hanya 1 lantai.
9. Proses penilaian agunan benda tidak bergerak (tanah dan bangunan) menggunakan metode pendekatan pasar:
  - 1) Proses identifikasi masalah, yang meliputi identifikasi pemberi tugas dan pengguna laporan, penentuan tujuan penilaian, penentuan dasar nilai, identifikasi objek penilaian dan hak kepemilikan, tanggal penilaian, dan asumsi & kondisi batasan
  - 2) Proses pengumpulan dan pemilihan data, meliputi data umum yaitu wilayah, kota dan lingkungan (*neighborhood*), data khusus yaitu data properti yang dinilai, dan data permintaan dan penawaran yaitu data perbandingan (transaksi, penawaran, sewa, tingkat hunian, pendapatan).
  - 3) Proses analisis data, meliputi analisis pasar, permintaan dan penawaran, studi pasar, dan analisis *highest and best use* – HBU.
  - 4) Memilih unit pembanding dan membandingkan properti, meliputi unit pembanding yang sejenis antara properti subjek dengan properti pembanding, serta membandingkan berdasarkan elemen-elemennya.
  - 5) Penyesuaian data pembanding, pembobotan, rekonsiliasi nilai, dan pelaporan nilai

Narasumber,



Zikril Hakim

### Lampiran 3. Foto Kegiatan Pada Saat Wawancara



#### Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



## Lampiran 4. Surat Pernyataan Dosen Pembimbing

### FORM-2.1 Surat Pernyataan Dosen Pembimbing.

(surat ini diisi oleh mahasiswa dan dosen pembimbing membacanya dan membubuhkan tanda tangannya)

#### SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dini Ayuning Ratri Sukimin, S.Sy., M.Ak.

NIP : 199208092022032012

Adalah dosen tetap atau dosen yang ditunjuk oleh Jurusan Akuntansi PNJ menyatakan bersedia sebagai pembimbing penulisan laporan Tugas Akhir untuk:

Nama : Endah Lestari Ningrum

NIM : 2004321011

Program Studi : D3 Keuangan & Perbankan

dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Meluangkan waktu minimal sekali dalam seminggu untuk membimbing mulai dari diterimanya surat penunjukan, hingga minimal 8 kali bimbingan.
2. Membuat kesepakatan waktu bimbingan dengan mahasiswa.
3. Menyesuaikan jadwal bimbingan tugas akhir sesuai dengan kalender akademik.
4. Apabila saya tidak melaksanakan tugas tersebut maka saya bersedia digantikan oleh dosen lain.

Demikian surat pernyataan ini saya sampaikan, atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.

Depok, 16 Maret 2023

Pembuat pernyataan

(Dini Ayuning Ratri Sukimin, S.Sy., M.Ak.)

*Catatan: Apabila tidak bersedia membimbing karena berbagai alasan maka saya akan mengembalikan form ini ke KPS masing masing dengan membuat memo tertulis*

### Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

## Lampiran 5. Lembar Bimbingan Laporan Tugas Akhir



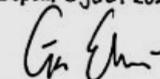
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN  
RISET, DAN TEKNOLOGI  
**POLITEKNIK NEGERI JAKARTA**  
Jl. Prof. Dr. G. A. Siwabessy, Kampus UI, Depok, 16425  
Telepon (021) 7863534, 7864827, 786426, 7270042, 7270035  
Fax (021) 7270034, (021) 7270036 Hunting  
Laman: <http://www.pnj.ac.id> e-pos: [humas@pnj.ac.id](mailto:humas@pnj.ac.id)

### LEMBAR BIMBINGAN TUGAS AKHIR

Nama : Endah Lestari Ningrum  
NIM : 2004321011  
Prodi : D3 – Keuangan dan Perbankan  
Dosen Pembimbing : Dini Ayuning Ratri Sukimin, S.Sy., M.Ak.

No.	Hari/Tanggal	Materi Bimbingan	Tanda Tangan
1.	Kamis, 13 April 2023	Konsultasi teknis penulisan tugas akhir	
2.	Jumat, 28 April 2023	Revisi Bab 1	
3.	Selasa, 30 Mei 2023	Revisi Bab 1	
4.	Senin, 12 Juni 2023	Acc Bab 1 Revisi Bab 2	
5.	Rabu, 14 Juni 2023	Acc Bab 2 Revisi Bab 3	
6.	Rabu, 21 Juni 2023	Acc Bab 3 Revisi Bab 4	
7.	Jumat, 23 Juni 2023	Revisi Bab 4 dan Bab 5	
8.	Senin, 3 Juli 2023	Acc Bab 4, Bab 5, dan Abstrak	

Menyetujui,  
KPS D3 – Keuangan dan Perbankan  
Depok, 6 JULI 2023

  
Lia Ekowati, S.Sos., M.P.A.  
NIP. 197509301999032001

- Hak Cipta :**
- Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
    - Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
    - Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
  - Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta