
**ANALISA KREDIT MODAL KERJA DAN KREDIT INVESTASI
SEKTOR INDUSTRI KECIL DAN MENENGAH
(STUDI KASUS PADA PT.IKS SEBAGAI DEBITUR BANK BNI)****Juliani Lisma Sari**

Program Studi Akuntansi - STIE DR. KHEZ Muttaqien Purwakarta

lisma.juliani@yahoo.com

Article Info

Article History :

Received 26 January 2019

Accepted 14 February 2019

Available Online 01 March
2019**Abstract**

After the monetary crisis passed then the banking business turned from corporate sector or business sectors to the sector of small and medium enterprises (SMEs). This research uses the method of observation directly to companies and to the bank through the method of interview. The data retrieved is data that is both qualitative and quantitative about the condition of the company and the provisions of the bank. The credit analysis will be based on the 5C framework, which are: Character, Capacity, Capital, Conditions of Economy and Collateral. Outline analysis of creditworthiness is divided into three aspects. The management aspects include the analysis of the history of the company, the relationship with the bank, the legality and integrity of business management, marketing and business prospects, technical aspects inclusions the production/purchase as well as aspects of business facilities. The financial aspects of the company, including an analysis of the financial statements, the vertical and horizontal analysis of financial projections and appraisal of investment analysis by doing an evaluation over the amount of his credit needs. The credit collateral aspects which include the analysis of the legality of collateral, collateral valuation moreover analysis do guarantees. The results of this research over the creditworthiness analysis of The PT.IKS bankable enough votes. Thus, can eventually develop into a major industry with the help of Bank BNI has become a loyal business partner.

Keyword :

*Credit Analysis, Working
Capital Credit, And
Investment Credit.*

PENDAHULUAN

Bisnis perbankan di Indonesia sebelum krisis moneter telah dimanja oleh peraturan dan kebijakan pemerintah yang membuat mereka tumbuh cepat tetapi tanpa pondasi yang kuat. Pertumbuhan yang cepat karena mereka cepat mendapat keuntungan besar dari

pendapatan bunga pemberian kredit. Mereka lebih senang melakukan hubungan bisnisnya dengan sektor usaha besar karena sektor ini akan cepat memberikan keuntungan besar pula. Sebagian besar portepel kredit perbankan berada pada sektor usaha

besar yaitu segmen kredit *wholesale* mencapai 80% sampai 90%. Sedangkan segmen kredit retail untuk sektor usaha kecil dan menengah (UKM) hanya diberi porsi kecil sisanya. Krisis moneter memberikan pelajaran yang sangat berharga bagi perbankan karena sektor usaha besar ini justru membuat mereka jatuh karena kredit korporasi mereka macet. Setelah dampak negatif dari krisis moneter dievaluasi dan dibuktikan bahwa justru kredit ritel mereka masih lebih mampu bertahan karena dengan jumlah nasabah yang lebih banyak resiko kemacetan dapat disebar. Sektor UKM sudah sepatutnya diberi kesempatan berperan lebih besar untuk memajukan sektor perbankan yang akhirnya berperan aktif dalam pertumbuhan ekonomi nasional. Sektor UKM terutama yang bergerak dalam Industri Kecil dan Menengah (IKM) bisa menjadi pendorong untuk pertumbuhan ekonomi nasional dan regional (daerah) karena sektor ini berpotensi dalam memberdayakan semua sumber daya yang ada dan mendorong tumbuhnya pengembangan kewirausahaan. Sektor IKM ini berpotensi dan mempunyai kontribusi terhadap : **Pertama**, Penyerapan tenaga kerja dimana sektor penyerapan lapangan kerja nasional untuk sektor ini sampai 99% dan dapat memberikan sumbangan sebesar 60% terhadap GDP; **Kedua**, Menunjang pendapatan asli daerah (PAD) dimana IKM tersebut berada sejak diberlakukan sistem otonomi daerah; **Ketiga**, Menunjang devisa negara untuk komoditi hasil industri yang mempunyai nilai tambah untuk diolah menjadi produk komoditi ekspor non migas. Pemberdayaan kemitraan sektor UKM dengan perbankan memerlukan dukungan dan komitmen yang kuat dari semua pihak yang terkait terutama

pemerintah. Pemerintah melalui Keppres UKM yang dikeluarkan bulan Juli 2002 mengelompokkan kredit UKM adalah kredit s/d Rp.5 milyar. Keppres ini pada prinsipnya memberikan kepastian bagi perbankan untuk membantu debitur-debitur UKM dalam menyelesaikan kredit macet melalui pola restrukturisasi kredit. Meski pelayanan yang bisa diberikan oleh bank kepada UKM bisa bermacam-macam akan tetapi pelayanan yang dianggap paling signifikan adalah pemberian kredit. Tentunya dengan tetap memperhatikan prinsip prudential dan rasio kesehatan bank. Dukungan dari perbankan untuk sektor UKM khususnya sektor industri / IKM yang akan mengembangkan usahanya tidak hanya dalam bentuk permodalan atau kredit modal kerja tetapi juga dalam bentuk kredit investasi. Hubungan kerjasama sektor UKM dengan bank dengan pola yang saling menguntungkan ini cukup menarik untuk dikaji. Bank dengan perubahan strategi usahanya yaitu mulai mengembangkan portepel kredit untuk segmen ritel dan memberikan komitmen untuk memberikan pelayanan yang terbaik kepada nasabahnya sehingga menjadi puas dan akhirnya menjadi mitra usaha yang setia.

Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah : **Pertama**, Memberikan gambaran mengenai aspek perusahaan yang akan dianalisa yang sesuai dengan ketentuan dan prosedur perbankan; **Kedua**, Memberikan gambaran mengenai analisa permohonan kredit baik untuk kredit modal kerja maupun kredit investasi; **Ketiga**, Memberikan gambaran mengenai faktor pertimbangan bagi pejabat kredit dalam memutuskan pemberian kredit.

KAJIAN PUSTAKA

Pengertian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Latin yaitu *credere*, *credo* atau *creditum*, yang kesemuanya berarti kepercayaan (dalam bahasa Inggris *faith* dan *trust*). Dengan demikian bank sebagai kreditur yang memberikan pinjaman kepada debiturnya berarti bank percaya kepada debitur tersebut untuk mengelola pinjaman tersebut dengan baik sesuai dengan kesepakatan dan syarat-syarat yang disetujui bersama serta pada saat jatuh tempo pinjaman tersebut dapat dikembalikan.

Pengertian kredit menurut pasal 1 UU no.7/1992 jo UU no.10/1998 tentang perbankan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Prinsip-prinsip Pemberian Kredit

Dalam pasal 2 UU No.10/1998 menyatakan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam setiap pemberian kredit harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat dan berdasarkan prinsip kehati-hatian. Untuk itu sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang saksama terhadap pelbagai aspek. Berdasarkan penjelasan pasal 8 UU No.10/1998 bahwa dalam memberikan kredit bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai yang diperjanjikan.

Hal-hal yang mesti dinilai oleh bank sebelum memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dan nasabah debitur, yang kemudian terkenal dengan sebutan "*the five C of credit analysis*" atau prinsip 5 C's. Pada dasarnya konsep 5 C's ini akan dapat memberikan informasi mengenai itikad baik (*willingness to pay*) dan kemampuan membayar (*ability to pay*) nasabah untuk melunasi kembali pinjaman beserta bunganya (Dahlan Siamat 1995:99).

Jaminan Kredit

Berdasarkan pasal 8 ayat 1 UU No.7 tahun 1992 menyatakan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Pasal ini menyiratkan bahwa debitur harus menyerahkan jaminan sebagai salah satu keyakinan bank dalam memberikan kredit. Kredit yang diberikan mengandung risiko sehingga persyaratan adanya jaminan merupakan salah satu upaya bank untuk mengantisipasi risiko kredit yang akan timbul sesuai dengan prinsip kehati-hatian (*prudential*). Kegunaan jaminan kredit (Hessel Nogi S. Tangkilisan 2003:84) adalah untuk:

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dan agunan apabila debitur melakukan cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian;

- b. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil;
- c. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminan kepada bank.

Dapatlah disimpulkan bahwa jaminan kredit bank berfungsi untuk menjamin pelunasan utang debitur bila debitur cidera janji atau pailit. Jaminan kredit akan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak perbankan bahwa kreditnya akan tetap kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kredit perbankannya.

Pengikatan Jaminan

Jaminan kredit merupakan tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada bank karena bank mempunyai suatu kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan. Jaminan merupakan salah satu sumber pelunasan kredit, oleh karena itu barang jaminan harus aman (*secured*) secara yuridis, mempunyai nilai ekonomis dan *marketable*.

Berdasarkan UU No.4/1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah maka jaminan tersebut merupakan obyek Hak Tanggungan. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang

tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain, dalam arti jika debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara.

Analisa Laporan Keuangan

Salah satu informasi penting yang perlu disediakan oleh perusahaan adalah informasi laporan keuangan. Melalui informasi laporan keuangan, kita bisa melihat sejauhmana perkembangan yang telah terjadi dalam suatu perusahaan dan juga berdasar informasi tersebut kita nantinya bisa menyusun langkah-langkah apa saja yang perlu dilakukan untuk memperbaiki kinerja perusahaan. Laporan tahunan (*annual report*) adalah suatu laporan yang diterbitkan setiap tahun oleh suatu perusahaan kepada pemilik perusahaan (para pemegang saham). Laporan ini berisi laporan-laporan keuangan utama beserta opini atau penilaian manajer terhadap kinerja perusahaan dan prospeknya di masa mendatang. Informasi laporan keuangan ini sangat berguna, tidak saja bagi manajer untuk mengetahui sejauh mana perkembangan finansial perusahaan selama suatu periode, tetapi juga bisa berguna bagi para investor saham untuk melihat prospek perusahaan di masa datang; bagi para kreditor (misalnya bank) untuk melihat risiko perusahaan; ataupun pemerintah misalnya untuk keperluan pajak

Analisis Sumber Dan Penggunaan Dana

Analisis sumber dan penggunaan dana (*sources and use of fund analysis*) bertujuan untuk mengetahui untuk apa saja dana itu digunakan dan dari sumber mana dana diperoleh. Untuk dapat menyusun laporan sumber dan penggunaan dana maka perlu ditampilkan neraca dalam dua periode untuk diperbandingkan (*comparative balance sheet*). Dari kedua neraca yang diperbandingkan itu kita akan dapat melihat pelbagai selisih perkiraan yang ada, yang kemudian dilakukan analisis sesuai dengan perilaku perusahaan masing-masing perkiraan dimaksud. Setelah kita melihat perubahan pada masing-masing perkiraan dalam neraca, maka kita akan dengan mudah mengetahui perkiraan mana yang menjadi sumber-sumber dana, dan perkiraan mana yang menggunakan dana itu.

Manajemen Modal Kerja

Manajemen modal kerja merupakan pengelolaan terhadap keputusan investasi pada aktiva lancar dan utang lancar. Pengelolaan ini menyangkut cara menggunakan dan komposisinya yang akan mempengaruhi resiko. Ada dua pengertian modal kerja, yakni modal kerja bruto, yang menyangkut keseluruhan aktiva lancar, dan modal kerja netto, yang meliputi kelebihan aktiva lancar di atas utang lancar. Maka dari itu, perusahaan yang tidak memiliki modal kerja cukup, tidak dapat membayar kewajiban jangka pendek tepat pada waktunya dan akan menghadapi masalah likuiditas. Investasi modal kerja merupakan proses terus-menerus (*sustainable*) selama perusahaan beroperasi, yang dipengaruhi oleh, (i) tingkat investasi aktiva lancar perusahaan, (ii) proporsi utang jangka pendek yang digunakan,

(iii) tingkat investasi pada setiap jenis aktiva lancar, (iv) sumber dana yang spesifik dan komposisi utang lancar yang harus dipertahankan. Perbedaan antara modal kerja dengan aktiva tetap adalah bahwa aktiva tetap akan memerlukan waktu lebih dari satu periode atau satu tahun, sedangkan investasi pada modal kerja biasanya akan berputar kurang dari satu periode normal operasi perusahaan. Perlu diketahui bahwa siklus operasi perusahaan terdiri dari tiga kegiatan pokok, yakni, pengadaan bahan, proses produksi dan distribusi (penjualan). Penekanannya ada pada aliran kas. Jika pengeluaran kas dilakukan jauh sebelum penerimaan kas, sementara penjualan dan biaya yang harus dikeluarkan sering tidak pasti, maka perusahaan memerlukan untuk menjaga modal kerja cukup. Dengan demikian semakin lama periode antara saat pengeluaran kas sampai dengan penerimaan kembali, maka kebutuhan modal kerja akan semakin besar. Oleh karenanya, kuantitas modal kerja merupakan fungsi dari faktor-faktor semacam, (i) jenis produk yang dibuat, (ii) jangka waktu siklus operasi, (iii) tingkat penjualan (semakin tinggi tingkat penjualan, semakin besar kebutuhan investasi pada persediaan), (iv) kebijakan persediaan, (v) kebijakan penjualan kredit, dan (vi) efisiensi manajemen pada aktiva lancar. Dalam lingkungan bisnis yang modern dan kompleks, diperkirakan bahwa 60% waktu manajer dialokasikan untuk mengelola aset lancar (*current assets*). Aset lancar dikenal pula dengan modal kerja (*working capital*). Jadi, modal kerja bisa diartikan juga sebagai investasi pada aset-aset jangka pendek seperti kas, *marketable securities*, persediaan, dan piutang usaha. Selanjutnya, pengernan modal kerja bersih (*net working capital*) adalah

selisih antara aset lancar dengan kewajiban lancar. Kebijakan modal kerja berkaitan dengan (1) target tiap-

tiap kategori aset lancar dan (2) bagaimana aset lancar akan dibiayai.

METODE PENELITIAN

Metode Pengumpulan Data :

- a. Metode Observasi yaitu pengamatan langsung pada kondisi usaha, proses dan alur produksi serta pemasaran produk PT. IKS.
- b. Metode Wawancara yaitu mendapatkan keterangan yang lebih mendalam mengenai dasar pertimbangan petugas bank dalam pemberian kredit dengan daftar pertanyaan yang bersifat terbuka.
- c. Metode Studi Kepustakaan yaitu dengan membaca literatur pendukung penelitian seperti buku teks tentang perkreditan, laporan keuangan, petunjuk pelaksanaan dan prosedur perbankan, serta literatur seperti majalah bank dan manajemen.

Metode Analisa Data

Sesuai perumusan masalah pada bab 1 Pendahuluan sebelumnya maka pada penelitian ini akan melakukan analisa

data yaitu analisa permohonan kredit PT.IKS yang didasarkan pada prinsip dan ketentuan perkreditan bank BNI dan pertimbangan petugas kredit atas :

- a. aspek manajemen yang meliputi character dan integritas pengusaha, struktur organisasi dan legalitas usaha, perkembangan pemasaran, prospek usaha, fasilitas usaha, pengadaan bahan baku dari supplier serta proses produksi,.
- b. aspek keuangan yang meliputi analisa laporan keuangan dengan analisa trend baik secara vertical maupun horizontal, analisa ratio keuangan dan perhitungan kebutuhan kredit dengan perhitungan perputaran modal kerja dan perhitungan arus kas (cash flow).
- c. aspek jaminan kredit meliputi kemampuan jaminan yang dapat mengcover kredit yaitu secara yuridis dan asuransi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisa aspek umum dan manajemen
PT. IKS didirikan tahun 1993 di Karawang merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang industri/produsen sapu sorghum, sapu

ijuk dan sapu palmyra. Sapu tersebut diproduksi untuk ekspor dengan spesifikasi khusus untuk masyarakat Jepang. Komposisi kepemilikan saham PT. IKS saat ini sebagai berikut :

Tabel 1
Komposisi kepemilikan saham

Jabatan	Jumlah Saham		Keterangan
	Rp. Juta	%	
Direktur	125	42	
Komisaris Utama	135	45	
Komisaris	40	13	Istri Direktur dan saudara kandung Komisaris Utama
Total	300	100	

Analisa Laporan Keuangan secara horizontal dan vertikal.

Untuk menganalisa keuangan perusahaan maka dibutuhkan Laporan Keuangan PT. IKS dalam 3 periode terakhir yaitu periode tahun X0, X1 dan X2. Dari Laporan keuangan perusahaan yang terdiri dari Neraca dan Laporan Laba/Rugi akan dianalisa secara horizontal, vertical, analisa rasio, analisa sumber dan penggunaan dana, analisa keuangan proforma melalui aliran arus kas dan analisa penilaian investasi.

Pada tabel 3 terlihat pernyataan rugi-laba dan neraca perusahaan berikut rasio keuangan secara vertikal. Dalam analisis vertikal untuk Laporan Laba/Rugi untuk tahun X2 maka penjualan bersih dianggap mempunyai

nilai dasar 100%, kemudian harga pokok penjualan menjadi bernilai 62% dari penjualan. Demikian seterusnya untuk perkiraan lainnya dan terakhir laba bersih menjadi bernilai 6.2% dari penjualan.

Sedangkan untuk Neraca tahun X-2 maka yang dianggap nilai dasar adalah total harta dan total hutang modal. Nilai perkiraan kas dan bank adalah 12.5% dari total harta atau nilai hutang dagang adalah 16.7% dari total hutang modal. Demikian pula untuk perkiraan neraca lainnya dan untuk periode laporan keuangan sebelumnya yaitu tahun X0 dan tahun X1 seperti tampak pada table berikut ini :

Tabel 2

Laporan Keuangan dan analisa rasio vertikal

TAHUN	31-Dec-00		31-Dec-01		30-Dec-02	
	JUMLAH	%	JUMLAH	%	JUMLAH	%
PERNYATAAN RUGI / LABA						
Penjualan Bersih	4,095.4	100.0	3,895.4	100.0	6,604.7	100.0
Harga Pokok Penjualan	2,501.7	61.1	2,387.6	61.3	4,094.9	62.0
Biaya Penjualan, Umum dan administrasi	797.1	19.5	812.9	20.9	1,718.8	26.0
LABA OPERASIONAL	796.6	19.5	694.9	17.8	791.0	12.0
Biaya Penyusutan dan amortisasi	154.0	3.8	162.8	4.2	171.7	2.6
Biaya Non Operasional	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Biaya Lainnya	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pendapatan Lainnya	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Biaya Propisi Bank	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
LABA SEBELUM BUNGA & PAJAK	642.6	15.7	532.1	13.7	619.3	9.4
Biaya Bunga Bank	57.3	1.4	127.6	3.3	138.2	2.1
LABA SEBELUM PAJAK	585.3	14.3	404.5	10.4	481.0	7.3
Pajak Pendapatan	87.8	2.1	60.7	1.6	70.9	1.1
LABA BERSIH (EAT)	497.5	12.1	343.8	8.8	410.2	6.2
NERACA						
	JUMLAH	%	JUMLAH	%	JUMLAH	%
Kas dan Bank	734.3	22.7	826.2	24.5	543.2	12.5
Surat Berharga	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Piutang Bersih	511.9	15.8	681.7	20.2	12.1	0.3
Persediaan	751.4	23.2	797.9	23.6	1,238.1	28.4
Harta Lancar Lain-Lain	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Biaya Dibayar Dimuka	0.0	0.0	0.0	0.0	779.9	17.9
Total Harta Lancar	1,997.7	61.8	2,305.8	68.3	2,573.4	59.0
Harta Tetap Bersih	1,235.1	38.2	1,072.4	31.7	1,786.7	41.0
Harta Immaterial	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total Harta Tetap	1,235.1	38.2	1,072.4	31.7	1,786.7	41.0
TOTAL HARTA	3,232.7	100.0	3,378.2	100.0	4,360.1	100.0
Kredit Bank Jangka Pendek	1,055.4	32.6	987.4	29.2	863.6	19.8
Hutang Dagang	61.7	1.9	31.3	0.9	726.9	16.7
Pajak Yang Masih Harus Dibayar	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Kewajiban yang Ditangguhkan	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Bagian Lancar Hutang JK. Panjang	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Hutang Lancar Lan-Lain	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total Hutang Lancar	1,117.1	34.6	1,018.7	30.2	1,590.4	36.5
Kredit Bank Jangka Panjang	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Hutang Jangka Panjang Lainnya	100.0	8.2	0.0	0.0	0.0	0.0
Total Hutang Jangka Panjang	100.0	8.2	0.0	0.0	0.0	0.0
TOTAL HUTANG	1,217.1	37.6	1,018.7	30.2	1,590.4	36.5
Modal Saham / Awal	300.0	9.3	300.0	8.9	300.0	6.9
Laba Ditahan	1,218.1	37.7	1,715.6	50.8	2,059.5	47.2
Laba Periode Berjalan	497.5	15.4	343.8	10.2	410.2	9.4
TOTAL MODAL	2,015.6	62.4	2,359.5	69.8	2,769.6	63.5
TOTAL HUTANG DAN MODAL	3,232.7	100.0	3,378.2	100.0	4,360.1	100.0

(Keterangan : dalam jutaan rupiah)

Sumber : Data Sekunder

Setelah dilakukan analisa vertikal selama tiga periode laporan keuangan yaitu untuk tahun X-0, X-1 dan X-3 maka selanjutnya dapat dilakukan analisa secara horizontal yaitu dengan cara melakukan perbandingan diantara ketiga periode tersebut. Sebagai contoh Profit Margin (PM) yaitu perbandingan laba bersih terhadap penjualan pada tahun X0 sebesar 12,1% sedangkan pada tahun X1 turun menjadi 8,8% demikian pula pada tahun X2 angka persentase ini turun lagi mejadi 6.2%. Dilihat dari persentase pada point perkiraan lainnya maka penurunan angka ini disebabkan oleh meningkatnya harga pokok penjualan, biaya administrasi dan umum analisa serta biaya bunga bank yang cukup signifikan. Peningkatan biaya-biaya

inilah yang mengurangi jumlah laba yang diperoleh perusahaan. Dengan membandingkan angka-angka dari laporan keuangan tersebut maka dapat diketahui kinerja perusahaan dalam kurun waktu tiga tahun yaitu dari tahun X0 sampai tahun X2. Pengukuran kinerja perusahaan dilakukan dengan melakukan perhitungan atas rasio-rasio keuangan. Rasio keuangan yang dapat mengetahui kinerja perusahaan adalah seperti tertera pada tabel 4. Rasio keuangan ini akan dibandingkan selama tiga periode laporan keuangan sehingga dapat diketahui trend perusahaan yang menggambarkan kondisi perusahaan yaitu kecenderungan arah perusahaan apakah naik dan semakin membaik atau justru menjadi turun dan tidak prospektif.

Tabel 3
Rasio Keuangan dan analisa horizontal

TAHUN	31-Dec-00		31-Dec-01		30-Dec-02	
RASIO KEUANGAN						
1 TINGKAT PERTUMBUHAN PENJUALAN BERSIH	5.1	%	(4.9)	%	69.6	%
2 PM (EAT / NET SALES)	12.1	%	8.8	%	6.2	%
3 ROE (EAT / MODAL)	24.7	%	14.6	%	14.8	%
4 HARTA TETAP NETTO / PENJUALAN BERSIH	40.3	%	32.1	%	23.0	%
5 INTERSET COVERAGE (EBIT / BUNGA)	11.2	Kali	4.2	Kali	4.5	Kali
6 DEBT SERVICE COVERAGE	9.7	Kali	3.7	Kali	4.0	Kali
7 CURRENT RATIO (C.R)	1.8	Kali	2.3	Kali	1.6	Kali
8 QUICK ASSET RATIO (Q.R)	1.1	Kali	1.5	Kali	0.3	Kali
9 NET WORKING CAPITAL (NWC)	880.6	Rp.Jt.	1,287.1	Rp.Jt.	982.9	Rp.Jt.
10 LAMANYA PIUTANG	45.0	Hari	63.0	Hari	0.7	Hari
11 LAMANYA PENGENDAPAN PERSEDIAAN	108.1	Hari	120.3	Hari	108.8	Hari
12 DER (TOTAL LIABILITY / MODAL)	0.6	Kali	0.4	Kali	0.6	Kali
13 L.T LEVERAGE (LT DEBT/MODAL)	0.0	Kali	0.0	Kali	0.0	Kali
14 TANGIBLE NET WORTH	2,015.6	Rp.Jt.	2,359.5	Rp.Jt.	2,769.6	Rp.Jt.

Sumber : Data Sekunder

Selain membandingkan dengan tahun-tahun lainnya maka rasio keuangan ini juga mempunyai nilai minimum yang menyatakan kondisi perusahaan yang sehat dan wajar. Pada Bank BNI terdapat 3 (tiga) point laporan keuangan yang harus memenuhi syarat minimum (syarat covenant) yaitu sebagai berikut :

- a. Nilai rasio DSC pada periode berakhir tahun X2 adalah 3.97 kali yang berarti telah memenuhi syarat minimum sebesar 1 kali.
- b. Nilai rasio CR pada periode berakhir tahun X2 adalah 1.62 kali yaitu memenuhi syarat minimum sebesar 1.2 kali.

- c. Nilai rasio DER pada periode berakhir tahun X2 adalah 0.57 kali juga telah memenuhi syarat maksimum sebesar 2 kali.

Berdasarkan tabel laporan keuangan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa

Analisa sumber dan penggunaan dana.

Dari laporan keuangan tersebut juga akan dianalisa sumber dan penggunaan dana perusahaan seperti terlihat pada tabel 5. Analisa ini bertujuan untuk mengetahui arah dana yang ada diperusahaan yaitu digunakan untuk apa dan berasal dari mana. Pada tabel 5 terdapat dua kolom yaitu pada kolom pertama merupakan perbandingan pada periode tahun X0 dengan tahun X1 sedangkan pada kolom dua merupakan perbandingan antara periode tahun X1 dengan tahun X2.

kondisi keuangan PT. IKS adalah sehat dan cukup wajar yang menunjukkan trend yang meningkat sejalan dengan perkembangan perusahaan

Berdasarkan analisa sumber dan penggunaan dana perusahaan dapat disimpulkan bahwa PT. IKS mengalami defisit untuk periode yang berakhir tahun X2 sebesar Rp.283.1 juta karena sebagian besar sumber dana yang berasal dari dana operasional perusahaan digunakan untuk keperluan non operasional yaitu untuk pembelian harta tetap perusahaan. Hal ini jelas mengganggu arus kas perusahaan yang kemudian berpengaruh pada kelancaran produktivitas perusahaan yang akan datang.

Tabel 4
Sumber dan penggunaan dana

KETERANGAN (dalam jutaan rupiah)	Jumlah	Jumlah
Laba Bersih Setelah Pajak	343.8	410.2
Penyusutan	162.7	171.7
Biaya Non Kas dan Lainnya	0.0	0.0
Pengadaan Kas Operasional Bruto	506.5	581.9
Kenaikan (Penurunan) Hutang Dagang	(30.3)	695.5
Kenaikan (Penurunan) Hutang Pajak	0.0	0.0
Kenaikan (Penurunan) Hutang Lancar Lain	0.0	0.0
Kenaikan (Penurunan) Kewajiban yang Ditangguhkan	0.0	0.0
Total Sumber Kas Operasional	(30.3)	695.5
Kenaikan (Penurunan) Surat Berharga	0.0	0.0
Kenaikan (Penurunan) Piutang Bersih	169.8	(669.6)
Kenaikan (Penurunan) Persediaan	46.5	440.2
Kenaikan (Penurunan) Biaya Dibayar Dimuka	0.0	779.9
Kenaikan (Penurunan) Harta Lancar Lain Non Operasional	0.0	0.0
Total Kebutuhan/Penggunaan Kas Operasional	216.3	550.6
TOTAL KAS OPERASIONAL NETTO	259.9	726.8
Penjualan Saham/Setoran Modal	0.0	0.0
Kenaikan Kredit Bank Jangka Pendek	0.1	0.0
Kenaikan Kredit Bank Jangka Panjang	0.0	0.0
Kenaikan Piutang Jangka Panjang Lainnya	0.0	0.0
Penjualan Harta Tetap	0.0	0.0
Kenaikan Hutang Pada Pesero	0.0	0.0
Total Sumber Kas Non Operasional	0.1	0.0
Penurunan Kredit Bank Jangka Pendek	68.0	123.8
Penurunan Kredit Bank Jangka Panjang	0.0	0.0
Penurunan Hutang Jangka Panjang Lainnya	100.0	0.0
Pembelian Harta Tetap	(0.1)	886.1
Pembagian Keuntungan / Prive	(0.1)	(0.0)
Total Penggunaan Kas Non Operasional	167.9	1,009.9
TOTAL KAS NON OPERASIONAL	(167.8)	(1,009.9)
KENAIKAN (PENURUNAN) KAS NETTO	92.0	(283.0)

Sumber : Data Sekunder

Analisa Proyeksi Laporan Keuangan dan analisa penilaian investasi

Setelah dilakukan analisa vertikal, horizontal, rasio keuangan serta sumber dan penggunaan dana atas laporan keuangan selama tiga periode atau tiga tahun yaitu dari tahun X0 sampai tahun X2 maka dapat diketahui kondisi dan trend perusahaan pada masa lalu. Kemudian atas dasar trend ini maka dapat dibuat beberapa asumsi perusahaan yang menggambarkan kondisi perusahaan sehingga dapat dibuat suatu laporan keuangan dengan kondisi perusahaan pada masa yang akan datang.

- a. Peningkatan penjualan berkisar antara 15,29% s/d 16,75%. Peningkatan pada tahun X3 sebesar 16,75% dan peningkatan pada tahun X4 sebesar 15,29% dan tahun berikutnya sebesar 16,15%.
- b. Irama penjualan diasumsikan tetap/proporsional namun menjelang akhir tahun (Okt, Nov dan Des) mengalami peningkatan $\pm 1\%$ s/d 10% dari bulan sebelumnya.
- c. Pembelian barang sebesar 61% dari total sales.
- d. Pembelian barang secara kredit sebesar 15% dari rencana pembelian.
- e. Pengendapan persediaan berkisar 82 hari s/d 132 hari
- f. Biaya yang dibayar dimuka rata-rata 4% dari total sales.
- g. Pelunasan pada Bank Nusantara Parahyangan (BNP) Rp. 267,3 juta yang dilunasi pada bulan Maret X3 yang berasal dari penarikan KMK pada Bank BNI.
- h. Lamanya pinjaman 7 tahun (80 bulan) termasuk 6 bulan grass period.
- i. Piutang pada tahun X2 tertagih pada bulan Januari tahun X3.
- j. Hutang dagang pada periode tahun X2 dibayar pada periode berikutnya (Jan dan Feb tahun X3) sebesar 19% dari total penjualan dan selanjutnya dibayar 13% dari total penjualan pada bulan berikutnya.
- k. Syarat penjualan diasumsikan 100% tunai karena L/C paling lama ± 1 minggu.
- l. Pembelian aktiva tetap dan pembangunan diasumsikan pada bulan Maret s/d Agustus tahun X3 dengan perincian sebagai berikut :
 - Rp. 1.630 juta untuk penyediaan lahan dan ijin
 - Rp. 599 juta untuk pembangunan pendahuluan dan pagar
 - Rp. 1.400 juta untuk pembangunan pabrik dan kantor
 - Rp. 320 juta untuk bangunan guest house
 - Rp. 42 juta untuk pembangunan rumah jaga dan genset.
- m. Penyusutan pada tahun X3 meningkat proporsional dengan jumlah bulan sebesar Rp. 200 juta dan pada tahun berikutnya

- sebesar Rp. 250 juta setiap tahun.
- n. Biaya operasional sebesar 20,83% s/d 22,27%
 - o. Proporsi 1% dari fasilitas dan dibayar sekaligus/eenmaligh pada saat pencairan fasilitas.

Atas dasar asumsi tersebut selanjutnya akan dibuat Arus Kas perusahaan yang juga akan menghitung kemampuan PT. IKS untuk mengembalikan atau mengangsur fasilitas kredit investasi yang akan diberikan bank BNI.

Perhitungan Arus Kas PT. IKS selama 7 (tujuh) tahun yaitu periode tahun X3 sampai tahun X9, seperti tertera pada tabel 6. Perhitungan arus kas (*cash flow*) ini menggambarkan arus kas masuk dan arus kas keluar perusahaan. Dari selisih antara arus kas masuk dan arus kas keluar maka dapat diketahui kelebihan atau kekurangan kas perusahaan. Apabila perusahaan

- p. Pajak perusahaan 15%
- q. Self financing yang disetor Rp. 801 juta (20%).
- r. Tingkat bunga KMK : 19,0 % dan KI : 19,5 %

mengalami kekurangan kas maka perusahaan memerlukan tambahan kas yang berasal dari pinjaman atau hutang kepada bank. Demikian pula sebaliknya apabila perusahaan mengalami kelebihan kas maka kelebihan tersebut harus disetorkan ke bank untuk menurunkan jumlah hutang bank sehingga biaya bunga bank juga akan berkurang.

Perhitungan terperinci arus kas tahun X3 dihitung setiap bulan sedangkan pada periode selanjutnya dihitung per 3 bulan (triwulan), seperti tertera pada Lampiran I. Untuk ringkasan perhitungannya sebagai berikut :

Tabel 5
Ringkasan Perhitungan Arus Kas

No	KETERANGAN	Asumsi	31 Des 03	31 Des 04	31 Des 05	31 Des 06	31 Des 07	31-Dec-08	31-Dec-09
1	Proyeksi Penjualan		7,710.8	8,889.6	10,325.2	11,992.8	13,929.6	16,179.2	18,792.2
2	Penjualan Kredit	0%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
3	Rencana Pembelian	61%	3,259.6	5,422.6	6,298.4	7,315.6	8,497.0	9,869.3	11,463.2
4	Pembelian Kredit	15%	705.5	813.4	944.8	1,097.3	1,274.6	1,480.4	1,719.5
5	Saldo Kas Awal		9,845.0	3,688.2	4,240.5	5,987.5	8,607.2	12,335.0	17,555.4
6	Kas Masuk		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
7	Penjualan Tunai	100%	7,710.8	8,889.6	10,325.2	11,992.8	13,929.6	16,179.2	18,792.2
8	Piutang yang tertagih		12.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
9	Penjualan Harta Tetap		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
10	Tambahan Modal		801.0	200.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
11	Total Kas Masuk		8,532.9	9,089.6	10,325.2	11,992.8	13,929.6	16,179.2	18,792.2
12	Kas Keluar								
13	Pembelian Tunai	85.0%	3,998.0	4,609.2	5,353.6	6,218.2	7,222.5	8,388.9	9,743.7
14	Pembelian Aktiva Tetap		3,991.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
15	Biaya dibayar dimuka	4%	277.6	320.0	371.7	431.7	501.5	582.5	676.5
16	Biaya Penjualan	9.9%	753.6	886.7	1,040.0	1,184.3	1,430.6	1,669.6	1,963.4
17	Biaya Umum dan Administrasi	4.4%	335.0	394.1	462.2	526.4	635.8	742.1	872.8
18	Gaji Direktur/Komisaris dan Pegawai	6.2%	472.0	560.8	651.3	815.9	895.9	1,045.6	1,229.8
19	Pembayaran Hutang Dagang	13%	1,115.6	671.1	911.7	1,058.9	1,229.9	1,428.6	1,659.3
20	Pelunasan Hutang BNP		267.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
21	Biaya lain-lain	1%	45.7	54.3	63.0	71.8	86.7	101.6	119.0
22	Bunga KMK	19.00%	204.4	159.1	129.9	110.9	91.9	72.9	65.8
23	Bunga KI	19.50%	456.3	569.9	504.1	419.2	311.0	179.4	33.8
24	Proposi	1%	45.0	13.1	13.1	13.1	13.1	13.1	13.1
25	TOTAL KAS KELUAR		11,961.4	8,238.2	9,500.8	10,850.5	12,419.0	14,224.3	16,376.7
26	Kelebihan (Kekurangan) Kas		-3,437.5	851.4	824.5	1,142.3	1,510.6	1,954.9	2,415.5
27			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
28	Kredit Bank								
29	Penarikan KMK		706.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
30	Penarikan KI		3,190.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
31	Total Penarikan Kredit (Per periode)		3,896.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
32	Total Penarikan Kredit (Kumulatif)		34,029.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
33	Pembayaran Angsuran KMK		0.0	551.4	105.0	100.0	100.0	100.0	0.0
34	Pembayaran Angsuran KI		80.0	300.0	360.0	480.0	600.0	720.0	650.0
35	Total Pembayaran Kredit (per periode)		80.0	851.4	465.0	580.0	700.0	820.0	650.0
36	Total Pembayaran Kredit (Kumulatif)		2,600.0	3,412.2	5,376.5	7,545.5	10,135.5	13,235.5	16,375.5
37	SALDO AKHIR KAS		543.2	10,223.8	3,688.2	4,600.0	6,549.8	9,417.7	13,470.0
38	Outstanding KMK BNI		860.6	1,302.7	751.3	646.3	546.3	446.3	346.3
39	Outstanding KMK BNP		263.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
40	Outstanding KI		3,190.0	3,110.0	2,810.0	2,450.0	1,970.0	1,370.0	650.0
41	TOTAL OUTSTANDING KMK & KI		4,313.7	4,412.6	3,561.3	3,096.3	2,516.3	1,816.3	996.3

Sumber: Data Sekunder

Perhitungan arus kas ini juga menggambarkan kemampuan perusahaan dalam melakukan investasi yang menggunakan dana bank. Untuk

itu maka perlu dilakukan analisa atas kelayakan proyeknya dengan metode penilaian investasi seperti tertera pada tabel 7 sebagai berikut :

Tabel 6
Analisa Penilaian Investasi

Keterangan	T/B
Bunga	19,50 %
Nilai Investasi	Rp.3.190 jt
<i>Pendapatan Usaha Th. X3</i>	605
<i>Pendapatan Usaha Th. X4</i>	722
<i>Pendapatan Usaha Th. X5</i>	995
<i>Pendapatan Usaha Th. X6</i>	1.292
<i>Pendapatan Usaha Th. X7</i>	1.633
<i>Pendapatan Usaha Th. X8</i>	2.061
<i>Pendapatan Usaha Th. X9</i>	2.495
<i>Pendapatan Usaha Th. X10</i>	3.640
Pay Back Periode	3 th 9 bl
IRR	28,7 %
<i>PV dari Proceeds</i>	4.323
<i>PV dari Outlays</i>	3.190
NPV	Rp.1.133 jt
Profitability Index	1,36

Sumber : Data Sekunder

Dari analisa penilaian investasi pada tabel 7 diatas bahwa pendapatan usaha didapat dari proyeksi laba usaha ditambah biaya penyusutan. Total pendapatan usaha dari tahun X3 sampai tahun X9 adalah Rp.9.803 juta yang merupakan nilai *Future Value* dari *Proceeds*. Dengan tingkat bunga 19.5% dan jangka waktu 5 tahun maka dapat dihitung nilai *Present Value* nya sebesar Rp.4.323 juta. *Net Present Value* (NPV) merupakan selisih dari PV *Proceeds* dikurangi PV *Outlays*. Sedangkan *Profitability Index* dihitung dari PV *Proceeds* dibagi PV *Outlays*. IRR dihitung saat NPV = 0 (nol).

Payback Periode adalah 3 tahun 9 bulan atau 45 bulan masih dibawah dari jangka waktu kredit yaitu 79 bulan. Nilai IRR sebesar 28,7% masih lebih besar dari tingkat bunga pinjaman kredit

investasi yang disyaratkan sebesar 19,5%. Artinya perusahaan baru akan mencapai titik impas (*Break Even Point*) pada tingkat bunga 28,7% dan lebih dari tingkat bunga tersebut perusahaan akan rugi. Untuk nilai NPV (*Net Present Value*) menghasilkan nilai positif. Demikian pula dengan *Profitability Index* menghasilkan nilai lebih dari 1.

Indikator dari kelayakan investasi seperti pada tabel diatas mengatakan bahwa investasi PT.IKS berupa pembangunan pabrik baru dinilai layak untuk dibiayai karena dengan tingkat bunga sebesar 19,5% perusahaan masih mampu mengangsur atau mengembalikan fasilitas pinjaman dari bank BNI.

Berdasarkan proyeksi arus kas perusahaan selama 7 tahun ini maka

dapat dibuat proyeksi laporan keuangannya yaitu proyeksi Laba/Rugi dan proyeksi Neraca dari periode yang berakhir tahun X3 sampai dengan periode yang berakhir tahun X9. Dari

proyeksi laporan keuangan ini juga dapat dihitung rasio keuangannya sehingga dapat diketahui kondisi perusahaan pada masa yang akan datang.

Evaluasi Kebutuhan Kredit.

Berdasarkan analisa aspek keuangan tersebut diatas maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Kebutuhan/outstanding KMK tertinggi pada bulan Desember tahun X3 sebesar Rp. 1.302,7 juta.

2. Proyeksi arus kas tersebut menghasilkan rasio keuangan seperti tertera pada tabel 8 sebagai berikut :

Tabel 7
Analisa rasio keuangan dari Proyeksi Laporan Keuangan

Keterangan	31-Des- X3	31-Des- X4	31-Des- X5	31-Des- X6	31-Des- X7	31-Des- X8	31-Des- X9
CR (X)	1,9	2,1	2,3	2,7	3,2	4,2	8,4
NWC(Rp.juta)	1.299,3	1.661,2	2.176,7	2.868,5	3.781,4	5.192,2	7686,9
DER (X)	1,08	0,90	0,69	0,49	0,31	0,17	0,1
ACP(hari)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ITO (hari)	121	132	122	111	99	88	77
PM (%)	5,24	5,31	7,22	8,69	9,93	11,19	11,9

Sumber : Data Sekunder

Current Ratio (CR) pada periode tahun X3 menunjukkan angka 1,9 berarti kemampuan harta lancar perusahaan untuk menutup hutang lancar perusahaan sebesar 1,9 kali dan lebih dari nilai minimum seharusnya yaitu sebesar 1,2 kali. Angka pada rasio ini terus meningkat pada periode selanjutnya yang berarti kemampuan perusahaan semakin membaik. *Net Working Capital (NWC)* dan *Profit Margin (PM)* juga menunjukkan nilai yang terus meningkat berarti kemampuan perusahaan menghasilkan laba untuk digunakan kembali dalam modal kerja usaha semakin membaik. *Debt Equity Rasio (DER)* pada periode tahun X3 sebesar 1,08 kali berarti kemampuan modal perusahaan untuk menutup hutangnya sebesar 1,08 kali

dan masih dibawah angka maksimal 2,0 kali. Rasio ini semakin menurun pada periode selanjutnya sehingga kemampuan modal perusahaan untuk menutup hutangnya semakin membesar dan membaik. *Account receivable Collection Period (ACP)* menunjukkan angka 0 (nol) karena seluruh penjualan dilakukan secara tunai. *Inventory Turover (ITO)* semakin menurun dari 121 hari pada periode tahun X3 menjadi 77 hari pada periode tahun X9. Hal ini mengindikasikan bahwa jumlah hari rata-rata persediaan barang tertahan dalam gudang semakin cepat sehingga modal kerja perusahaan yang tertanam dalam persediaan semakin cepat berputar untuk meghasilkan laba kembali.

Analisa Aspek Jaminan / Agunan kredit.

Penilaian jaminan

Dasar penilaian jaminan oleh bank atau biasa disebut taksasi jaminan pada bank BNI dipertimbangkan minimal dari dua harga pembanding. Nilai jaminan terendah biasanya adalah dari harga yang tertera dalam SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang atas Pajak Bumi dan Bangunan). Sedangkan nilai jaminan tertinggi adalah berdasarkan harga pasar. Taksasi jaminan ditetapkan dengan nilai wajar yang sesuai dengan kondisi, lokasi, dan marketabilitas jaminan diantara kedua harga tersebut diatas.

Sedangkan kredit investasi yaitu untuk pembiayaan pembelian tanah dan pembangunan pabrik maka taksasi jaminan ditetapkan sesuai dengan nilai perolehannya.

Kemudian berdasarkan peraturan dan kebijakan perkreditan pada bank BNI maka atas nilai taksasi dari tanah hanya dinilai sebesar 75% sedangkan bangunan hanya dinilai sebesar 60%. Penilaian ini adalah didasarkan atas kenaikan/ penurunan harga, tingkat kepastian dari jaminan serta dari

kemudahan saat penjualan jaminan / pencairannya. Pada bank BNI nilai ini merupakan faktor pengali dari nilai taksasi jaminan dan disebut Cash Equivalent Factor (CEF). Hasil dari perkaliannya akan didapat suatu nilai yang disebut Cash Equivalent Value (CEV). Nilai taksasi dan nilai CEV yang telah ditetapkan Bank BNI adalah seperti tertera pada tabel 9.

Nilai taksasi seluruh jaminan sebesar Rp. 5,418.38 juta. Setelah masing-masing jenis jaminan dikalikan dengan faktor pengali atau CEF maka didapat nilai CEV jaminan sebesar Rp. 3,589.28 juta.

Berdasarkan ketentuan bank BNI maka nilai CEV ini harus mempunyai persentase minimal sebesar 75% dari total jumlah fasilitas pinjaman yang akan diberikan kepada debitur / calon debitur. Dari nilai persentase minimal 75% dan nilai CEV jaminan sebesar Rp. 3,589.28 juta maka total jumlah fasilitas pinjaman maksimal yang dapat diberikan kepada PT. IKS adalah sebesar Rp. 4,785.70 juta.

Tabel 8
Daftar Jaminan dan Nilai Taksasi Jaminan

No.	Jenis Jaminan	Nilai taksasi (Rp. Juta)	CEF (%)	Nilai CEV (Rp. Juta)
1	5 bidang tanah pabrik lama	103.86		
	2 bidang tanah rumah	555.30		
	2 bidang tanah pabrik baru	1595.84		
	Total taksasi tanah	2255.00	75.00%	1691.25
2	bangunan pabrik lama	615.84		
	2 bangunan rumah	182.95		
	bangunan pabrik baru	2364.59		
	Total taksasi bangunan	3163.38	60.00%	1898.03
	Total taksasi jaminan	5,418.38		3,589.28

Sumber : Data Sekunder

Pengikatan Hak Tanggungan

Jaminan yang diserahkan oleh PT.IKS kepada bank BNI merupakan barang tidak bergerak berupa tanah berikut bangunan diatasnya yang telah memiliki

status hak milik atas tanah tersebut. Dengan demikian atas seluruh jaminan berupa tanah dan bangunan PT.IKS akan dibebankan Hak Tanggungan oleh

Bank BNI sehingga apabila nantinya PT.IKS cidera janji (wan prestasi) atau tidak mampu membayar seluruh pinjaman berikut bunga bank sehingga fasilitas pinjamannya menjadi macet maka Bank BNI berhak menjual tanah berikut bangunan tersebut melalui BUPLN (Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara) untuk melunasi seluruh kewajibannya kepada Bank BNI.

Perincian nilai pembebanan Hak Tanggungan dari masing-masing jaminan adalah seperti tertera pada table 10 dimana nilai pengikatan minimal sebesar Rp.4.490 juta atau senilai dengan total pinjaman yang akan diberikan. Sedangkan nilai pengikatan maksimal adalah sebesar Rp.5.417 juta atau sebesar nilai taksasi jaminan tersebut.

Tabel 9
Nilai Pengikatan Hak Tanggungan

No.	Jenis Jaminan	Nilai taksasi (Rp. Juta)	Nilai pengikatan (Rp. Juta)	
			Pilihan 1	Pilihan 2
1	5 bidang tanah pabrik lama bangunan pabrik lama	103.86		
		615.84		
		719.70	600.00	719.00
2	2 bidang tanah rumah 2 bangunan rumah	555.30		
		182.95		
		738.25	700.00	738.00
3	2 bidang tanah pabrik baru bangunan pabrik baru	1595.84		
		2364.59		
		3960.43	3190.00	3960.00
	Total taksasi jaminan	5,418.38	4,490.00	5,417.00

Penetapan Struktur Fasilitas

Berdasarkan hasil tersebut diatas maka dapat dibuat struktur fasilitas pinjaman yang akan diberikan sebagai berikut :

- 1). Kredit Modal Kerja
 - a) Maksimum fasilitas:
Rp.1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah).
 - b) Tingkat bunga: 19 % per tahun
 - c) Jangka waktu: 12 (dua belas) bulan
 - d) Jenis Kredit: Rekening Koran.
- 2). Kredit Investasi
 - a) Maksimum fasilitas:
Rp.3.190.000.000- (tiga milyar seratus sembilan puluh juta rupiah).
 - b) Tingkat bunga: 19.5 % per tahun
 - c) Jangka waktu: 79 (tujuh puluh sembilan) bulan

- d) Jadwal angsuran pokok: Grace Period 5 bulan.
 - (1) Tahun 1 (4 bulan) Rp. 20 juta per bulan
 - (2) Tahun 2 (12 bulan) Rp. 25 juta per bulan
 - (3) Tahun 3 (12 bulan) Rp. 30 juta per bulan
 - (4) Tahun 4 (12 bulan) Rp. 40 juta per bulan
 - (5) Tahun 5 (12 bulan) Rp. 50 juta per bulan
 - (6) Tahun 6 (12 bulan) Rp. 60 juta per bulan
 - (7) Tahun 7 (9 bulan) Rp. 70 juta per bulan
 - (8) Tahun 8 (1 bulan) Rp. 20 juta per bulan.
- e) Jenis Kredit : Pencairan bertahap sesuai kebutuhan proyek.

KESIMPULAN

Hasil analisa permohonan kredit dari PT.IKS adalah sebagai berikut :

1. Aspek manajemen dan character serta integritas key person PT. IKS. Dari hasil analisa aspek manajemen perusahaan bahwa kondisi perusahaan dinilai sangat bankable dan layak diberikan fasilitas kredit. Kegiatan usaha yang telah dimulai lama sehingga memberikan pengalaman manajemen yang baik kepada key person PT.IKS. Character dan integritas dari key person perusahaan juga dinilai baik dan bertanggung jawab atas kewajibannya kepada pihak bank. Aktivitas usaha dan kegiatan industri yang masih lancar didukung oleh mudahnya pengadaan barang dan banyaknya order barang sehingga industri PT.IKS masih sangat prospektif. PT.IKS sebagai industri kecil dan menengah yang telah mampu mengekspor hasil industri dinilai cukup layak untuk menerima fasilitas pinjaman dari Bank BNI.
sebesar Rp.3.190 juta. Sedangkan untuk fasilitas kredit modal kerja maksimal dapat diberikan sebesar Rp.1.300 juta. Sehingga total fasilitas pinjaman yang diberikan menjadi sebesar Rp.4.490 juta. Dari total fasilitas pinjaman ini perusahaan dinilai mampu membayar kewajiban kepada Bank BNI berupa angsuran pokok dan bunga sesuai dengan jangka waktu kreditnya.
2. Aspek laporan keuangan dan analisa keuangan serta kelayakan investasi dari perusahaan. Dari hasil analisa aspek keuangan perusahaan dengan perhitungan kebutuhan kredit secara analisa arus kas perusahaan maka PT. IKS layak diberikan fasilitas kredit investasi untuk pengembangan lokasi pabrik
3. Aspek jaminan dari segi legalitas dan yuridis yang dapat mengamankan bank. Dari hasil analisa aspek jaminan kredit maka jaminan yang diberikan PT.IKS sebagai back-up dari total fasilitas pinjaman dinilai baik karena mempunyai nilai yang cukup marketable. Nilai taksasi jaminan cukup mengcover fasilitas pinjaman yaitu sebesar Rp.5.418,38 juta dengan nilai maksimal fasilitas yang dapat diberikan sebesar Rp.4.785,70 juta masih lebih dari total fasilitas yang akan diberikan sebesar Rp.4.490 juta. Pengikatan jaminan dinilai sempurna secara Hak Tanggungan dengan total pengikatan minimal sebesar Rp.4.490 juta sesuai dengan total fasilitas pinjaman yang diberikan dan mengcover kepentingan bank.

DAFTAR PUSTAKA

Badan Pertanahan Nasional, 1996, Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan, Jakarta.

Foster, George, 1986, Financial Statement Analysis, Second Edition, Prentice Hall International Inc., New Jersey USA.

Fuady, Munir, 1996, Hukum Perbankan Modern Buku Kesatu, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung

Majalah Bank dan Manajemen No.61, 2001, Good Corporate Governance di Usaha Kecil dan Menengah, Edisi Juli-Agustus, Divisi SDM PT.Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Jakarta.

Majalah Bank dan Manajemen No.67, 2002, Kredit UKM Madu atau Racun, Edisi Juli-Agustus, Divisi SDM PT.Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Jakarta.

Siamat, Dahlan, 1995, Manajemen Lembaga Keuangan, Intermedia, Jakarta

Tangkilisan, Hessel Nogi S, 2003, Mengelola Kredit Berbasis Good Corporate Governance, Manajemen Keuangan Bagi Analisis Kredit Perbankan, Balairung & Co, Yogyakarta.

Undang-undang No.4/1996 tentang Hak Tanggungan (atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah), 1996, Jakarta.

Undang-undang No.10/1998 tentang Perbankan, 1998, Jakarta.