

Muchamad Imam Bintoro¹
*1Prodi Manajemen, Fakultas Ekonomi
dan Bisnis, Program Studi Manajemen,
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
Jalan Brawijaya, Tamantirto, Kasihan,
Bantul, Yogyakarta 55183
1Email: bintoro_ku@yahoo.com*

Pemberdayaan UMKM Berbasis Penilaian Agunan Sebagai Upaya Peningkatan Akses Ke Perbankan

<https://doi.org/10.18196/bdr.5223>

ABSTRAK

Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) di Indonesia menunjukkan perkembangan yang menggembirakan. Perkembangan ini tentu saja tidak terlepas dari peran perbankan. Akan tetapi, permasalahan yang sering muncul adalah banyaknya permohonan kredit dari UMKM yang ditolak bank karena alasan kecukupan nilai agunan. Bergerak dari permasalahan ini maka perlu dilakukan kegiatan untuk memberikan pengetahuan baik teori maupun praktek terkait dengan penilaian agunan bagi UMKM. Kegiatan pemberdayaan UMKM ini dilaksanakan berkat kerjasama yang baik dengan praktisi penilai agunan (appraisal) dari Kantor Jasa Penilai Publik dan Pusat Pengembangan Manajemen FE UMY. Pelibatan pihak appraisal dipandang penting karena pada prakteknya profesi inilah yang diberikan otoritas oleh bank untuk menentukan nilai dari agunan calon debiturnya. Kerjasama dengan PPM FE UMY dilakukan karena lembaga ini mempunyai telah mempunyai mitra binaan UMKM di Daerah Istimewa Yogyakarta.

Kata Kunci : UMKM, bank, kredit, nilai

PENDAHULUAN

Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) di Indonesia menunjukkan perkembangan yang menggembirakan. Berdasarkan data yang dihimpun dari kementerian koperasi dan UMKM jumlah UMKM di Indonesia telah berkembang dari 52.764.750 unit pada tahun 2009 telah berkembang menjadi 59.000.000 unit pada tahun 2017. Perkembangan UMKM yang pesat tentu saja tidak terlepas dari peran perbankan di Indonesia. Menurut Undang-Undang (UU) Pokok Perbankan No.10 tahun 1998 Bab I Ps. 1 ayat (2) menyebutkan bahwa Bank adalah badan usaha yang berperan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Dari definisi di atas jelaslah bahwa salah satu peran utama dari bank adalah meningkatkan taraf masyarakat dengan

cara memberikan kredit kepada masyarakat, pada umumnya dan sektor usaha, pada khususnya.

Untuk meminimalkan risiko pemberian kredit kepada masyarakat maka bank mensyaratkan penyerahan agunan dari debiturnya. Menurut UU No 10 tahun 1998 Ps.1 ayat (23) disebutkan bahwa agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah. Salah satu permasalahan yang muncul dalam pengembangan bisnis UMKM pada saat ini adalah pada nilai aset UMKM yang akan digunakan sebagai agunan bank. Pihak bank terkadang secara sepihak menolak permohonan kredit dari UMKM dengan alasan agunannya tidak mencukupi untuk menutup kredit yang diajukan. Lebih lanjut, pihak perbankan terkadang tidak memberikan penjelasan secara gamblang mengapa nilai agunan tersebut tidak cukup dan bagaimana menentukan nilai dari agunan tersebut.

Penentuan nilai pasar properti dilakukan dengan 3 (tiga) pendekatan penilaian yaitu Pendekatan pasar, pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya. Pendekatan data pasar (market data approach) adalah pendekatan yang mempertimbangkan penjualan dari properti sejenis atau pengganti dan data pasar terkait, serta menghasilkan estimasi nilai melalui proses perbandingan. Pada umumnya, properti yang dinilai (objek penilaian) dibandingkan dengan transaksi properti yang sebanding, baik yang telah terjadi maupun yang masih dalam tahap penawaran penjualan dari suatu proses jual beli (SPI, 2015). Dalam pendekatan data pasar dilakukan proses penyesuaian (adjustment) antara properti yang dinilai dengan data-data pembanding. Terdapat dua metode penyesuaian yang dapat digunakan yaitu metode kuantitatif dan metode kualitatif, yang digunakan salah satu atau keduanya sekaligus. Penyesuaian kuantitatif diturunkan dalam analisis penyesuaian dan diaplikasikan dalam bentuk jumlah numerik. Metode kualitatif dijelaskan dalam istilah yang menyampaikan besarnya perbedaan properti subjek dan properti sebanding dalam masing-masing elemen perbandingannya (Appraisal Institute, 2008). Prawoto (2015, hal 388-389) mengatakan bahwa penyesuaian kuantitatif dikembangkan menurut nilai nominal rupiah atau persentasinya. Sedangkan sebaliknya penyesuaian secara kualitatif digunakan untuk faktor yang tidak bisa dikuantitatifkan.

Pendekatan biaya adalah pendekatan yang mempertimbangkan kemungkinan bahwa, sebagai substitusi dari pembelian suatu properti, seseorang dapat membuat properti yang lain baik berupa replika dari properti asli atau substitusinya yang memberikan kegunaan yang sebanding. Dalam prakteknya, pendekatan ini juga melibatkan estimasi depresiasi

untuk properti yang lebih tua dan/atau memiliki keusangan dimana estimasi biaya baru secara tidak wajar melampaui harga yang mungkin dibayarkan untuk properti yang dinilai (SPI, 2015). Pendekatan pendapatan adalah pendekatan yang mempertimbangkan pendapatan dan biaya yang berhubungan dengan properti yang dinilai dan mengestimasi nilai melalui proses kapitalisasi. Kapitalisasi menghubungkan pendapatan (biasanya merupakan pendapatan bersih) dengan suatu definisi jenis nilai melalui konversi pendapatan menjadi estimasi nilai. Proses ini mungkin menggunakan kapitalisasi langsung (dikenal dengan tingkat kapitalisasi), yield atau tingkat diskonto (menggambarkan tingkat pengembalian investasi), atau keduanya. Pada umumnya prinsip subsitusi mengandung pengertian bahwa arus pendapatan yang menghasilkan tingkat pengembalian tertinggi adalah sebanding dengan tingkat risiko yang diambil dan akan menghasilkan nilai yang paling mungkin terjadi (SPI, 2015).

Berdasarkan masalah diatas, maka rendahnya pengetahuan UMKM dalam penilaian agunan mereka inilah yang mendorong dilakukannya pengabdian masyarakat ini sebagai upaya meningkatkan bankabilitas UMKM. Luaran program pengabdian masyarakat melalui publikasi ilmiah Berdikari: Jurnal Inovasi dan Penerapan Ipteks.

METODE PELAKSANAAN

Metode pelaksanaan pengabdian masyarakat ini tersaji dalam gambar 1 di bawah ini.



Gambar 1. Metode pelaksanaan

Pemberdayaan UMKM berbasis penilaian agunan dilakukan dengan tahapan kegiatan sebagai berikut:

- a. Focus group discussion (FGD) dengan pihak yang berkompeten dalam hal penilaian agunan yang dalam hal ini adalah kantor jasa penilai publik. Secara teoritis Focus Group Discussion (FGD) didefinisikan sebagai teknik pengumpulan data kualitatif yang didesain untuk memperoleh informasi keinginan, kebutuhan, sudut pandang, kepercayaan dan pengalaman peserta tentang suatu topik, dengan pengarahan dari seorang fasilitator atau moderator (Astridya Paramita dan Lusi Kristiana (2015). Tujuan

dari FGD pada pengabdian masyarakat ini adalah untuk mendapatkan pengetahuan mengenai metode yang digunakan para penilai aset dalam melakukan tugasnya menentukan nilai agunan calon debitur bank. Perlu diketahui bahwa bank mempercayakan penilaian agunan calon debiturnya berdasarkan opini nilai yang dikeluarkan oleh penilai aset (appraisal). Besaran nilai dalam bentuk opini penilai inilah yang menjadi dasar bagi bank untuk memberikan berapa besar kredit yang diberikan kepada calon debiturnya. Pelibatan kantor jasa penilai publik diharapkan mampu memberikan pemahaman penilaian agunan yang tepat, sehingga dapat membantu UMKM dalam menentukan nilai dari agunan yang akan diberikan kepada bank sebagai jaminan kredit mereka.

- b. Kegiatan pelatihan dan pendampingan kepada pelaku UMKM mengenai metode penilaian agunan yang tepat untuk kepentingan penjaminan kredit bank. Kegiatan ini dilakukan bekerjasama dengan Pusat Pengembangan Manajemen (PPM) FE UMY. Pelibatan PPM FE UMY ini dilakukan dikarenakan PPM adalah lembaga yang mempunyai mitra binaan UMKM dan mempunyai komitmen untuk selalu memajukan UMKM di wilayah DIY. Kegiatan pelatihan dan pendampingan ini pada prinsipnya ditekankan peningkatan pemahaman UMKM pada dua jenis agunan yang sering disyaratkan oleh pihak bank yaitu tanah dan bangunan, walaupun pada prinsipnya, masih banyak jenis agunan lain yang juga dapat digunakan sebagai agunan, sebagai contohnya adalah persediaan barang, mesin dan peralatan dan lain-lain. Kegiatan pelatihan dan pendampingan mengenai penilaian agunan selain tanah dan bangunan dapat dijadikan rekomendasi untuk kegiatan pengabdian masyarakat berikutnya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil pengabdian masyarakat ini dimulai dengan melakukan FGD dengan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Nanang Rahayu dan Rekan yang bertempat di perum Munggur I nomor 4, Jalan Godean km 7,5, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Pada FGD ini dimulai dengan pemaparan dari pihak KJPP mengenai beberapa hal-hal antara lain:

- a. Definisi nilai, penilaian dan nilai pasar.
- b. Pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penilaian agunan.
- c. Metode penilaian agunan dalam bentuk tanah.
- d. Metode penilaian agunan dalam bentuk bangunan.
- e. Permasalahan-permasalahan yang terkait agunan yang biasa ditemui di dunia praktek perbankan.

Pihak KJPP juga memberikan apresiasi atas kegiatan ini karena akan memberikan manfaat yang bagus kepada UMKM dalam hal peningkatan bankabilitasnya pada dunia perbankan. Pihak KJPP juga bersedia untuk dilibatkan dalam kegiatan serupa di waktu yang akan datang.

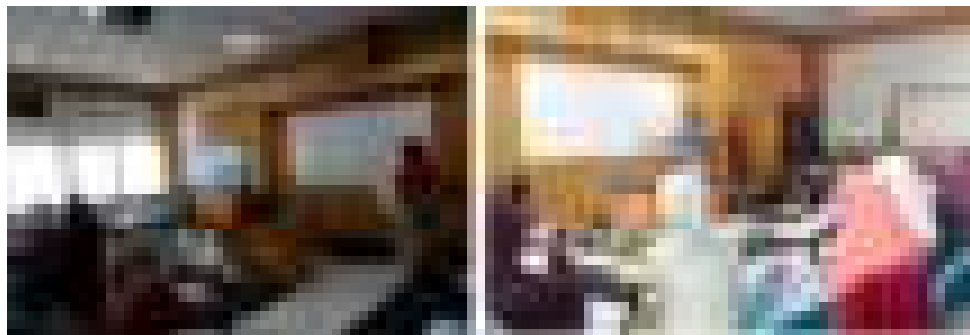
Kegiatan pemberdayaan UMKM berbasis penilaian agunan dilakukan berkerjasama dengan PPM FE UMY. Kerjasama ini dilakukan karena PPM FE UMY telah mempunyai mitra binaan UMKM di daerah DIY. UMKM mitra binaan PPM ini secara terus-menerus dilakukan pendampingan dan pemberdayaan sesuai dengan program penguatan UMKM yang ditetapkan pada periode tersebut. Pada kegiatan ini mitra binaan PPM yang diundang adalah UMKM-UMKM yang tergabung dalam wadah organisasi Wanita Islam Yogyakarta.

Pelaksanaan kegiatan pemberdayaan UMKM ini terbagi menjadi dua sesi yaitu pemaparan materi, simulasi dan umpan balik (feedback). Sesi pemaparan materi dilakukan dengan memberikan penjelasan materi-materi yang terkait dengan penilaian agunan sebagai hasil dari FGD dengan KJPP. Pada sesi ini pemaparan dilakukan secara interaktif karena disampaikan tidak melulu secara teoritis tetapi juga aspek praktis sehingga mudah dipahami oleh para peserta. Materi-materi pokok yang dibahas pada sesi ini, antara lain:

Beberapa pertanyaan penting yang muncul pada sesi ini antara lain:

- a. Bagaimana menentukan nilai tanah yang tidak mempunyai akses jalan.
- b. Bagaimana menentukan nilai tanah yang berdekatan dengan faktor-faktor negarif seperti kuburan, sutet, tempat pembuangan sampah.

Beberapa aktivitas dalam sesi pertama tercermin dalam gambar 2 dibawah ini:



Gambar 2. Aktivitas sesi pemaparan

Sesi simulasi merupakan sesi yang diminati oleh para peserta karena peserta diberikan penugasan untuk menilai tanah dan bangunan yang sudah disiapkan oleh pemateri dalam bentuk kelompok. Masing-masing kelompok diberikan kasus penilaian yang berbeda-beda dan dipresentasikan di depan kelompok yang lain. Tujuan yang diharapkan dari proses ini adalah terjadinya pemindahan pengetahuan (transfer knowledge) antar peserta

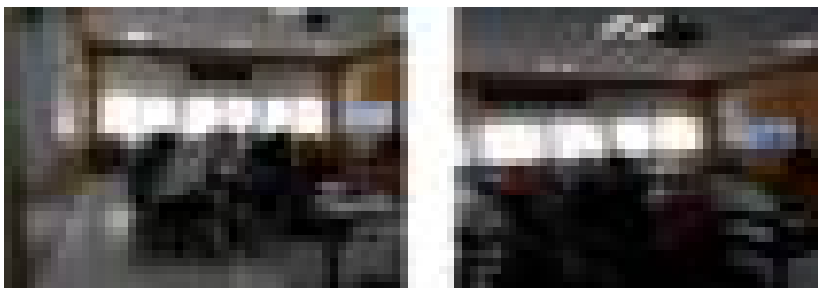
dengan pemahaman yang lebih baik kepada peserta yang masih kurang pemahaman terhadap materi pada sesi pertama. Pada sesi ini aktivitas yang terjadi antara lain:

- a. Pembahasan kelompok tentang penilaian tanah.
- b. Pembahasan kelompok tentang penilaian bangunan.
- c. Presentasi hasil masing-masing kelompok.
- d. Diskusi dan pembahasan hasil kelompok oleh narasumber.

Kegiatan pemberdayaan UMKM ini diakhiri dengan feedback dari peserta terkait dengan pelaksanaan kegiatan. Pada sesi ini muncul beberapa hal yang bisa dicatat antara lain:

- a. Peserta secara umum menilai bahwa kegiatan yang diadakan telah memberikan manfaat kepada mereka berupa tambahan pengetahuan baik teori maupun praktek mengenai bagaimana menilai agunan yang akan dijaminkan ke perbankan.
- b. Peserta mengharapkan adanya keberlanjutan kegiatan tidak hanya membahas mengenai penilaian tanah dan bangunan saja akan tetapi juga berlanjut untuk membahas mengenai penilaian yang non tanah bangunan, seperti persediaan, kios, los pasar, dan lain sebagainya. Peserta berpendapat bahwa pada prakteknya jenis-jenis non tanah bangunan inilah yang lebih banyak mereka miliki.

Beberapa aktivitas dalam sesi kedua dan ketiga tercermin dalam gambar 3 dibawah ini:



Gambar 3. Aktivitas sesi 2 dan 3

SIMPULAN

Kegiatan pemberdayaan UMKM berbasis penilaian agunan dapat berjalan lancar terbukti dengan antusiasme peserta dalam mengikuti semua sesi acara. Dalam pemberdayaan ini peserta lebih memahami metode penilaian untuk keperluan penjaminan kredit mereka di bank. Dengan semakin dipahaminya metode untuk menentukan nilai agunan ini diharapkan UMKM dapat semakin maju dan berkembang karena peluang untuk mendapatkan tambahan dana dari bank semakin besar.

Dari kegiatan pemberdayaan UMKM diajukan beberapa saran sebagai berikut:

1. Masih perlu ditambahkan lagi pemberdayaan masyarakat serupa di waktu yang akan datang.
2. Masih perlu ditingkatkan lagi pemahaman peserta mengenai penilaian agunan melalui program pemberdayaan masyarakat di waktu yang akan datang.
3. Perlunya keterlibatan langsung dari KJPP untuk memberikan wawasan penilaian agunan di dunia praktis.

UCAPAN TERIMA KASIH

Pada kesempatan ini ucapan terima kasih kami tujukan kepada:

1. Manajemen KJPP Nanang Rahayu cabang Yogyakarta
2. Pusat Pengembangan Manajemen Fakultas Ekonomi UMY
3. Wanita Islam Daerah Istimewa Yogyakarta

DAFTAR PUSTAKA

- Agus, Prawoto, 2003, Teori dan Praktek Penilaian Properti, BPFE, Yogyakarta
- Appraisal Institut, 2001, The Appraisal of Real Estate, Twelfth, Edition, United States of America
- Harjanto, Budi, dan R.,Rianto Edi. 1999, Analisa LPM Terhadap Pengaruh Faktor Lokasi aksesibilitas dalam mempengaruhi nilai tanah, Jurnal Survai dan Penilaian Properti, Vol.014, p. 31-39.
- Hidayati, Wahyu dan Harijanto, Budi, 2003, Konsep Dasar Penilaian Properti, BPFE Yogyakarta
- Standar Penilaian Indonesia (SPI), 2015, Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, Jakarta
- Sugianto, 2004, Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Tanah di Sekitar Tempat Pembuangan Akhir Sampah Sitimulyo Kabupaten Bantul, Jurnal Survey & Penilaian Properti, Vol. 47
- Supardi, Untung, Materi kuliah Penilaian Aset dan Properti, MEP UGM, 2015
- Sutawijaya, Adrian, 2004, Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang, Jurnal Ekonomi Pembangunan Vol. 9 No. 1, Juni 2004 Hal: 65 - 78
- Undang-Undang Pokok Perbankan No. 7 tahun 1992 jo UU No. 10 tahun 1998
- <http://www.ukmkecil.com/ukm/definisi-ukm>
- <http://eddiwahyudi.com/2015/03/31/penilaian-objek-tanah-dan-bangunan-untuk-kepentingan-pbb-p2/>
- <https://www.jurnal.id/id/blog/2017/perbedaan-umkm-perkembangannya-di-Indonesia>