

CASE STUDY

STUDI KASUS DEBITUR PERORANGAN SEKTOR INDUSTRI : PERDAGANGAN

UD Sudjata adalah perusahaan perorangan yang bergerak dibidang perdagangan. Saat ini, ybs telah menjadi debitur Bank XXX dengan fasilitas KMK RC Terbatas dengan maksimum Rp.300 juta

Key Person usaha : ibu Sudjata, memiliki karakter yang baik dan dapat dipercaya. Usaha berkembang dengan baik walaupun persaingan cukup tinggi.

Mengingat kondisi persaingan yang makin tajam, disamping faktor melambatnya ekonomi, ybs bermaksud menambah modal kerja usahanya sehingga maksimum menjadi Rp. 550 juta rupiah, yang akan digunakan untuk meningkatkan penjualannya sehingga tetap bertumbuh stabil seperti sebelumnya dengan cara pemberian piutang kepada pelanggan yang loyal.

Agunan

Agunan 1

Tanah dan Bangunan SHM Nomor 108/1992 atas nama Ny. Sujata (debitur).

▪ Tanah

- ☒ Luas Tanah = 120 M2
- ☒ Lokasi : Jl. Bukit Indah IV No.12, Semarang. Lokasi sekitar adalah Perumahan
- ☒ Rata-rata harga tanah di lokasi agunan adalah 90% dari harga tanah pembanding

▪ Bangunan

- ☒ Luas Bangunan = 100 M2.
- ☒ Rata-rata kualitas material yang digunakan adalah 90 % dari standar kualitas material bangunan permanen Dinas PUPR Kota Semarang
- ☒ Bangunan digunakan sebagai rumah tinggal oleh pemilik agunan
- ☒ Umur ekonomi bangunan = 20 tahun
- ☒ Umur penggunaan bangunan = 12 tahun

Agunan 2

Tanah dan Bangunan rumah tinggal SHM Nomor 156/2005 atas nama Steven (menantu)

- **Tanah**

- Luas Tanah = 90 M2
- Lokasi : Jl. Bukit Incah X No.07, Semarang. Lokasi sekitar adalah perumahan.
- Rata-rata harga tanah di lokasi agunan adalah 85% dari harga tanah pembanding

- **Bangunan**

- Luas Bangunan = 45 M2.
- Rata-rata kualitas material yang digunakan adalah 80 % dari standar kualitas material bangunan permanen Dinas PUPR Kota Semarang
- Bangunan digunakan sebagai rumah tinggal oleh pemilik
- Umur ekonomi bangunan = 20 tahun
- Umur penggunaan bangunan = 7 tahun

Tanah Pembanding

Tanah dan Bangunan SHGB dengan luas tanah 200 M2 terletak di Jl. Bikit Indah Raya No.04 Semarang, terjual 1 tahun yang lalu dengan harga Rp. 1.250.000.000 dengan taksiran nilai bangunan Rp. 750.000.000

Informasi Lain Penilaian Agunan

- Standar harga bangunan permanen Kota Semarang adalah Rp. 3.000.000/M2
- Biaya peningkatan SHGB menjadi SHM di Kota Semarang Rp. 4.000.000,-
- Inflasi tahun terakhir = 3.5%
- Penyusutan menggunakan metode garis lurus (straight line)
- Nilai Likuidasi Tanah = 80% Nilai Pasar Wajar Tanah
- Nilai Likuidasi Bangunan = 70% Nilai Wajar Bangunan
- Proyeksi NPW dan NL adalah naik sebesar inflasi
- Nilai Pengikatan minimal sebesar nilai likuidasi

Data Keuangan & Informasi Bank

Dari informasi SLIK OJK dan data yang disampaikan, calon debitur mempunyai

pinjaman hanya di Bank Jateng, jenis KMK, maks pinjaman Rp. 300 juta, jenis revolving, pinjaman akan jatuh tempo 6 bulan lagi. Debitur tidak pernah masuk dalam daftar hitam BI maupun Bank.

Diketahui pula Stephen Chow memiliki pinjaman KTA di OCBC dan beberapa kali tiktok di golongan 2 dan 1. Sementara istrinya an. Stephani tidak memiliki pinjaman di bank manapun.

Data yang diserahkan beserta permohonan yang diajukan antara lain :

1. Fotokopi KTP an debitur, kartu keluarga dan surat nikah, Surat Kematian Pasangan, Surat Ahli Waris
2. SIUP an (ibu Sudjata) untuk usaha perdagangan, tgl.10-04-2020.
3. TDP a.n ibu Sudjata, untuk usaha perdagangan No.430043829002 tgl.10-04-2020 jatuh tempo tgl 10-04-2025
4. SITU an ibu Sudjata No. 705/SITU/120/2020 tgl.05-05-2020

Data Keuangan Inhouse sebagai berikut :

No.	Akun	2021	2022	Maret 2023
1	Harga Pokok Pembelian Barang	2,371,490,000	2,564,760,000	698,710,000
2	Kas	77,270,000	302,220,000	172,380,000
3	Penyusutan	15,000,000	15,000,000	3,750,000
4	Penjualan	2,800,200,000	3,028,410,000	826,380,000
5	Biaya Propisi Administrasi	26,000,000	26,000,000	-
6	Piutang Dagang	185,750,000	302,220,000	172,380,000
7	Investasi	100,000,000	200,000,000	250,000,000
8	Biaya Umum, ADM & Penjualan	38,200,000	70,620,000	20,310,000
9	Hutang Bank Jateng Bagian Lancar	183,940,000	298,620,000	238,620,000
10	Interest expenses	55,810,000	56,930,000	15,940,000
11	Aktiva tetap bersih	1,985,450,000	1,970,450,000	1,966,700,000
12	Laba ditahan	1,823,730,000	2,073,380,000	2,320,310,000
13	Persediaan	259,850,000	236,625,000	301,540,000
14	Utang dagang	51,000,000	34,990,000	19,030,000
15	Modal disetor	200,000,000	20,000,000	200,000,000
16	Penyisihan Pajak	44,050,000	48,170,000	13,140,000

Pertanyaan :

1. Informasi Aspek Umum tentang Debitur
2. Bagaimana hasil kunjungan setempat.
3. Analisa Keuangan
4. Analisa Risiko dan Mitigasinya
5. Analisa Agunan

6. Rekomendasi

Note bunga berlaku 1% flat pa per bulan, biaya propisi administrasi sesuai ketentuan, tarif pajak 15%

Selamat Bekerja