

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pembiayaan *Murabahah*

1. Pengertian *Murabahah*

Murabahah, secara bahasa *murabahah* merupakan bentuk “mutual” (saling) dari kata *ribh* yang artinya keuntungan, yakni pertambahan nilai modal atau saling mendapatkan keuntungan. Sedangkan menurut terminologi ilmu fiqih, *murabahah* adalah menjual dengan modal asli bersama tambahan keuntungan yang jelas.¹

Murabahah atau *Ba'i al Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati di awal perjanjian.² Jadi pembiayaan *murabahah* adalah akad jual beli barang pada harga pokok dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dengan nasabah di awal perjanjian.³ Pembiayaan *murabahah* merupakan suatu produk lembaga keuangan yang paling banyak diminati masyarakat terutama bagi mereka yang membutuhkannya.

Murabahah dalam konotasi Islam pada dasarnya berarti penjualan. Satu hal yang membedakannya dengan cara penjualan yang lain adalah bahwa penjualan dalam *murabahah* secara jelas memberi

¹ Muhammad Suyanto, *Muhammad Bussines Strategi dan Ethnics*, (Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2008), hlm. 247.

² M. Syafi'i Antonio, *Lock. Cit.*

³ Sayyid Sabiq, *Lock. Cit.*

tahu kepada pembeli berapa nilai pokok barang tersebut, dan berapa besar keuntungan yang dibebankannya pada nilai tersebut, keuntungan tersebut bisa berupa *Lump sum*⁴ atau berdasarkan presentase. Dengan kata lain bahwa prinsip *murabahah* ini adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dari penjelasan tersebut terlihat bahwa yang membedakan *murabahah* dengan penjualan yang biasa kita kenal adalah penjualan secara jelas memberi tahu kepada pembeli beberapa harga pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang diinginkan.

Dalam teknis perbankan, *murabahah* adalah akad jual beli antara bank selaku penyedia barang (penjual) dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Melalui akad *murabahah*, nasabah dapat memenuhi kebutuhannya untuk memperoleh dan memiliki barang yang dibutuhkan tanpa harus menyediakan uang tunai terlebih dahulu. Dengan kata lain nasabah telah memperoleh pembiayaan dari bank untuk pengadaan barang tersebut.⁵

⁴ Pembayaran tunggal dibuat pada waktu tertentu, sebagai lawan dari jumlah pembayaran yang lebih kecil atau angsuran.

⁵ Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta, Pustaka Alvabet, 2006), hlm. 28.

2. Landasan Syari'ah Murabahah

2.1. Al-Qur'an

Q.S An-Nisaa: 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ.

Artinya:

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu.

2.2. Hadist

Hadits Nabi riwayat Ibnu Majah Shuhaib :

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَهُ: الْبَيْعُ إِلَى
أَجَلٍ, وَالْمُقَرَضَةُ, وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن
ماجه عن صهيب)

“Nabi bersabda, ada tiga hal yang mengandung berkah : jual beli secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual. “ (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).⁶

Hadits Nabi dari Said al-Khudri :

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ
وآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ, (رواه البيهقي وابن ماجه
وصححه ابن حبان)

Dari Abu Sa'ad Al-Khudri bahwa Rasulullah saw bersadda, “*sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.*” (HR Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).

2.3. Ijma

Umat Islam telah berkonsensus tentang keabsahan jual beli, karena manusia sebagai anggota masyarakat selalu membutuhkan apa yang dihasilkan dan dimiliki oleh orang lain.

⁶ Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000

Oleh karena itu jual beli adalah salah satu jalan untuk mendapatkannya secara sah. Dengan demikian maka mudahlah bagi setiap individu untuk memenuhi kebutuhan.

Transaksi ini sudah dipraktekkan di berbagai kurun dan tempat tanpa ada yang mengingkarinya, ini berarti para ulama menyetujuinya.⁷

Kaidah fiqh:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

"Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."

3. Fatwa DSN MUI

Pembiayaan *murabahah* telah diatur dalam Fatwa DSN No.04/DSNMUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut disebutkan ketentuan umum mengenai *murabahah*, yaitu sebagai berikut:

- a. Bank dan Nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.

⁷ Ibnu Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid*, juz 2, hlm. 161.

- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang kepada pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.⁸

Aturan yang dikenakan kepada nasabah dalam *murabahah* ini dalam fatwa adalah sebagai berikut:

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.

⁸ Wirdyaningsih, *Bank Dan Asuransi Islam Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 106-107.

- c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinnya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.⁹
- g. Jika uang muka memakai kontrak, urun sebagai alternatif dari uang muka, maka: (1) jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga, atau (2) jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.¹⁰

⁹ *Ibid*, hlm.107-108.

¹⁰ *Ibid*, hlm. 107-108.

4. Syarat dan Rukun *Murabahah*

a. Syarat

a) Syarat ijab qabul

- 1) Orang yang mengucapkan Balig dan berakal.
- 2) Qabul sesuai ijab. Maksudnya harga yang diucapkan sesuai yang disetujui dan diinginkan pembeli, apabila ijab dan qabul tidak sesuai maka jual beli tidak sah.
- 3) Ijab qabul dilakukan dalam satu majelis.

b) Syarat orang yang berakad

- 1) Berakal

c) Syarat barang yang diperjual belikan (*Ma 'qud 'alaih*)

- 1) Barangnya tidak *gharar*.
- 2) Ada nilai manfaat.
- 3) Ada hak kepemilikan.
- 4) Diserahkan saat akad berlangsung atau waktu yang disepakati.

b. Rukun

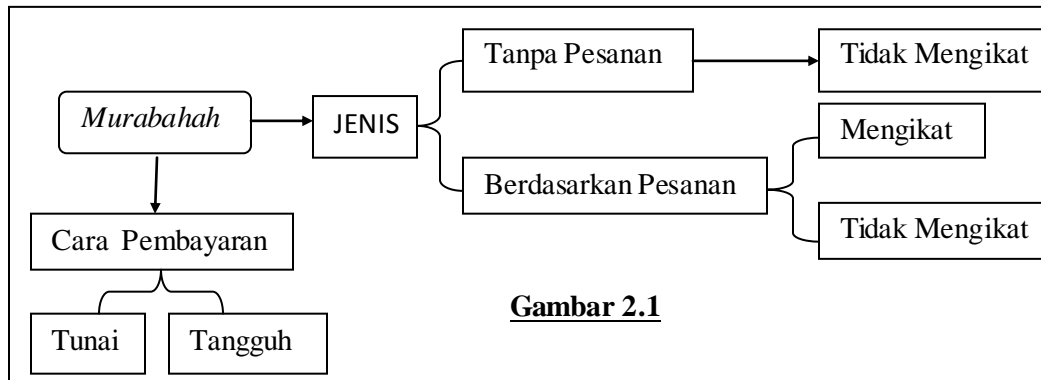
a) Ijab kabul (*shighat*)

b) Penjual dan pembeli (*al-muta 'aqidain*)

c) Objek akad¹¹

¹¹ *Ibid*, hlm. 95

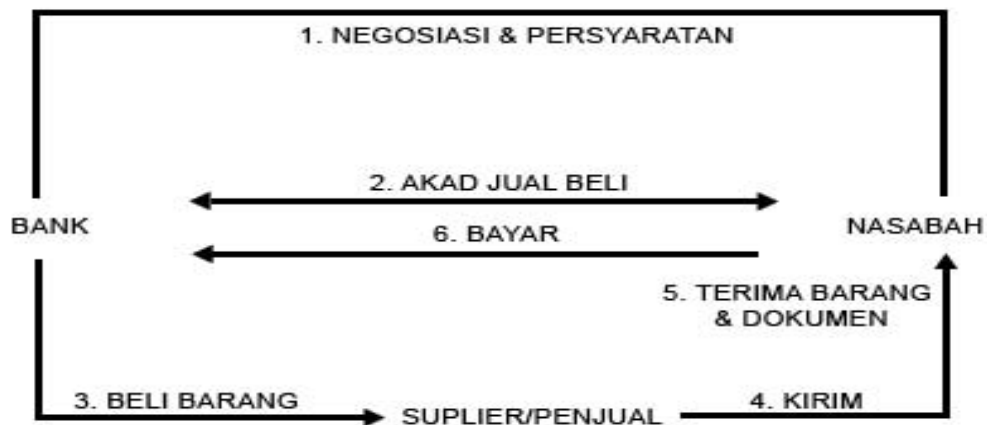
Jenis dan Macam *Murabahah*.¹²



1. Prosedur Pembiayaan *Murabahah*

Setiap bank mempunyai cara tersendiri tentang pengajuan dan penyelesaian permintaan kredit (pembiayaan). Pada umumnya prosedur tersebut dapat dibagi dalam beberapa tahap :

Skema Pembiayaan *Murabahah*



Gambar 2.2

Penjelasan Skema *Murabahah* :

- 1) Bank dan nasabah melakukan negosiasi dan persyaratan tentang pembiayaan *murabahah* yang akan dilakukan.

¹² Wiroso, *Op. Cit.*, hlm.37.

- 2) Bank dan nasabah melakukan akad pembiayaan jual beli atas suatu barang, dalam akad ini bank bertindak sebagai penjual dan nasabah berlaku sebagai pembeli.
- 3) Bank melakukan pembelian barang yang diinginkan nasabah dari supplier atau penjual dan dibayar secara tunai.
- 4) Barang yang telah dibeli bank dikirim oleh supplier kepada nasabah.
- 5) Nasabah menerima barang yang dibeli.
- 6) Atas barang yang dibelinya, nasabah membayar kewajiban kepada bank secara angsuran selama jangka waktu tertentu.¹³

2. Ketentuan - Ketentuan dalam Pembiayaan *Murabahah*

Murabahah bukan merupakan jasa pada perbankan syariah, namun merupakan transaksi perdagangan. Sesuai dengan standar akuntansi keuangan, dalam transaksi *murabahah* harus dilakukan dengan.

1) Memberitahukan harga pertama (harga pembelian)

Pembeli kedua hendaknya mengetahui harga pembelian karena hal itu syarat sahnya transaksi jual beli. Syarat ini meliputi semua transaksi yang terkait dengan *murabahah*, seperti pelimpahan wewenang (*tauliyah*), kerjasama (*isyarak*) dan kerugian (*wadhi'ah*), karena semua transaksi ini berdasar pada harga pertama yang merupakan modal.¹⁴

¹³ *Ibid*, hlm.37.

¹⁴ *Ibid*, hlm.37.

2) Mengetahui besarnya keuntungan

Mengetahui jumlah keuntungan adalah keharusan, karena ia merupakan bagian dari harga (*tsaman*), sedangkan mengetahui harga adalah syarat sahnya jual beli.

- 3) Modal hendaklah berupa komoditas yang memiliki kesamaan dan sejenis, seperti benda-benda yang ditakar, ditimbang, dan dihitung.
- 4) Sistem *murabahah* dalam harta riba hendaknya tidak menisbatkan riba tersebut terhadap harga pertama, seperti membeli barang yang ditakar atau ditimbang dengan harga sejenis dan takaran yang sama, maka tidak boleh menjualnya dengan sistem *murabahah*.
- 5) Transaksi pertama haruslah sah secara syara'. Jika transaksi pertama tidak sah, maka tidak boleh dilakukan jual beli secara *murabahah*, karena *murabahah* adalah jual beli dengan harga pertama disertai tambahan keuntungan dan hak milik jual beli yang tidak sah ditetapkan dengan nilai barang atau dengan barang yang semisal bukan dengan harga, karena tidak benarnya penamaan.¹⁵
- 6) Harga yang disepakati dalam *murabahah* adalah harga jual kepada nasabah (pembeli).
- 7) Bank dapat meminta nasabah menyediakan agunan atas piutang nasabah, antara lain dalam bentuk barang yang telah dibeli dari bank.

¹⁵ Wiroso, *Op. Cit.*, hlm.17-18.

- 8) Pada saat perolehan aktiva yang diperoleh dengan tujuan untuk dijual kembali dalam *murabahah* diakui sebagai aktiva *murabahah* sebesar biaya perolehan.
- 9) Dalam *murabahah* pesanan mengikat, pembeli tidak dapat membatalkan pesannya. Jika aset *murabahah* yang telah dibeli oleh penjual, dalam *murabahah* pesanan mengikat mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual dan akan mengurangi nilai akad.
- 10) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- 11) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat Islam.
- 12) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 13) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
- 14) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 15) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 16) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.¹⁶

¹⁶ *Ibid*, hlm.17-18.

B. Analisis Agunan

1. Pengertian Agunan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda yaitu “*zekerheid*” atau “*cautie*”, yang secara umum merupakan cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggungan jawab umum debitur terhadap barang-barangnya. Selain istilah jaminan, dikenal juga istilah atau kata-kata agunan. Dalam kamus besar Bahasa Indonesia, tidak membedakan pengertian jaminan maupun agunan, yang sama-sama memiliki arti yaitu “tanggungan”. Agunan pembiayaan atau jaminan adalah hak dan kekuasaan atas barang agunan yang diserahkan oleh anggota kepada lembaga keuangan guna menjamin pelunasan pembiayaan yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan.¹⁷

Dalam hukum Islam berkaitan dengan jaminan utang dikenal dengan dua istilah yaitu *kafalah* dan *rahn*. *Kafalah* adalah jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafuil*) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung (*makful'anhu*). Menurut bank Indonesia, *kafalah* adalah akad pemberian jaminan (*makful'alaih*) yang diberikan satu pihak kepada pihak lain, dimana pemberi jaminan bertanggung jawab atas

¹⁷ H. Veithzal Rivai dan Andria Permata Veitzal, *Islamic Financial Management*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008, hlm. 663.

pembayaran kembali suatu hutang yang menjadi hak penerima jaminan (*makful*).

Sedangkan *rahn* menurut bahasa berarti al-tsubut dan al-habs, yaitu penetapan dan penahanan. Adapula yang menjelaskan bahwa *rahn* adalah terkurung atau terjat. ¹⁸ Secara istilah yaitu, menjadikan barang yang mempunyai nilai harta menurut ajaran Islam sebagai jaminan utang, sehingga orang yang bersangkutan dapat mengambil piutang atau mengambil sebagian manfaat barang itu. Menurut Dewan Syariah Nasional, *Rahn* yaitu menahan barang sebagai jaminan atas hutang. ¹⁹ Sedangkan menurut Bank Indonesia, *Rahn* adalah akad penyerahan barang/harta dari nasabah kepada bank sebagai jaminan sebagian atau seluruh utang.

Jaminan atau agunan adalah aset pihak peminjam yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jika peminjam gagal bayar, pihak pemberi pinjaman dapat memiliki agunan tersebut. Agunan yaitu jaminan pokok yang diserahkan debitur dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syari'ah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia. ²⁰

Agunan atau *Collateral* merupakan syarat sekunder (*second way out*) dalam pengajuan suatu pembiayaan sedangkan syarat primer pada umumnya adalah *Character* (sifat/kepribadian) dan *Capacity*

¹⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Perss, 2010). hal. 105.

¹⁹ Fatwa DSN No. 25/DSN-MUI/III/2002.

²⁰ UU No.10 pasal 1 angka 23 Tahun 1998.

(kemampuan untuk membayar), karena dalam pemberian pembiayaan harus mengutamakan 5C yang dimana syarat tersebut merupakan landasan utama dalam suatu pembiayaan. Dimana fungsi agunan adalah sebagai penjamin ketika nasabah mengalami pembiayaan bermasalah.

2. Landasan Syariah Agunan

a. Al Qur'an Q.S Al-Baqarah 283

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً ۖ

Artinya:

Dan jika kamu dalam perjalanan (dalam keadaan bermuamalah tidak secara tunai), sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang (pemberi utang) . . .

b. Hadist

Aisyah Radhiyallahu 'Anha berkata: “*Rasulullah Shalallahu 'Alaihi wa Sallam pernah membeli makanan dari orang Yahudi dengan tempo (kredit) dan beliau menggadaikan kepadanya baju besi.*” (HR Bukhari no.1962, dalam kitab *Al-Buyu'*, dan Muslim).

3. Fatwa DSN MUI Agunan

Agunan dalam *murabahah* telah diatur dalam Fatwa DSN No.04/DSNMUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut disebutkan ketentuan umum mengenai “Jaminan dalam *murabahah*”:

- 1) Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
- 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.²¹

²¹ Fatwa DSN No.04/DSNMUI/IV/2000

4. Syarat Barang Agunan

Jenis-jenis Agunan dari segi objek:

a. Agunan Utama

Agunan utama adalah barang yang dibiayai oleh dana bank. (apabila dana dari bank digunakan untuk pembelian truk, maka truk tersebut dapat dijadikan agunan utamanya) dan bukan merupakan bagian barang yang digunakan untuk kegiatan operasional usaha nasabah.

b. Agunan Tambahan

Agunan tambahan adalah barang yang tidak dibiayai oleh bank dan bukan merupakan bagian barang yang digunakan untuk kegiatan operasional usaha nasabah. Apabila usaha nasabah mengalami masalah atau bangkrut, sering kali dana kas atau persediaan atau piutang tidak dapat lagi di likuiditas untuk memenuhi berbagai kewajiban nasabah kepada pihak lain. Oleh sebab itu, nasabah harus menyerahkan agunan tambahan di luar barang digunakan untuk kegiatan operasional usaha nasabah.²²

Sedangkan jenis agunan menurut bentuknya:

a. Jaminan berwujud

Jaminan berwujud yaitu barang-barang yang dapat dijadikan jaminan seperti: tanah, bangunan, kendaraan, mesin-mesin atau

²² Sri Susilo, *Lock. Cit.*

peralatan, barang dagangan, tanaman/kebun/sawah, dan lain-lainnya.

b. Jaminan tidak berwujud

Jaminan tidak berwujud yaitu benda-benda yang merupakan surat-surat berharga yang dapat dijadikan jaminan seperti: sertifikat saham, sertifikat obligasi, sertifikat tanah, sertifikat deposito, rekening tabungan yang dibekukan, rekening giro yang dibekukan, promes, wesel dan surat tagihan lainnya.

c. Jaminan berupa orang

Jaminan berupa orang yaitu jaminan yang diberikan oleh seseorang dan apabila kredit tersebut macet maka orang yang memberikan jaminan itulah yang menanggung risikonya.²³

Nilai suatu agunan biasanya dilihat dari harga pasar yang berlaku hari itu juga (*up to date*) atau harga *second* yang berlaku. Namun dalam operasionalnya berbeda, ada yang mempunyai standar tersendiri yang dimana tidak terdapat pada teori baik secara akademis maupun non-akademis.

Dalam penentuan nilai suatu agunan diperlukan suatu perhitungan agar barang yang dijadikan agunan bisa menjamin pembiayaan yang dilakukan apabila terjadi masalah dikemudian hari. Nilai masing-masing barang juga tergantung dari bobot dan jenis barang agunan. Menurut Hasibuan jaminan yang diberikan merupakan

²³ Kasmir, *Lock. Cit.*

tolak ukur bagi pihak manajemen dalam memutuskan untuk memberikan kredit. Hal ini dikarenakan *character* dan *capacity* seseorang dapat berubah kapan saja tergantung situasi yang dialami nasabah tersebut, sehingga dalam meminimalisir resiko suatu agunan dapat dijadikan syarat sekunder yang mampu membackup resiko-resiko yang mungkin terjadi dikemudian hari.²⁴

Syarat ekonomis yang harus dipenuhi dari agunan pembiayaan secara umum:

- a. Mempunyai nilai ekonomis (dapat diperjual-belian)
- b. Nilai tersebut harus lebih besar dari jumlah pembiayaan yang diberikan
- c. Barang agunan tersebut mudah dipasarkan (dijual kembali)
- d. Nilai barang harus konstan dan akan lebih baik jika nilainya mengalami pertambahan dikemudian hari
- e. Kondisi dan lokasi agunan cukup strategis (dekat dengan pasar/konsumen)
- f. Secara fisik tidak cepat lusuh, rusak dan lain-lain yang menimbulkan mengurangi nilai ekonomis
- g. Barang agunan mempunyai manfaat ekonomi dalam jangka waktu relatif lebih lama dari jangka waktu pembiayaan.

²⁴ Fridayana Yudiaatmaja, "Pengaruh Penilaian Kredit Terhadap Keputusan Pemberian Kredit pada BPR", *E-Juournal Bisma Universitas Pendidikan Ganesha*, (Kediri:Jurusan Manajemen,2014), hlm. 4.

5. Perhitungan Penilaian Barang Agunan

Agunan merupakan salah satu unsur dalam menganalisa pembiayaan. Oleh karena itu, barang-barang yang diserahkan anggota harus dinilai pada saat dilaksanakan analisis pembiayaan dan harus berhati-hati dalam menilai barang-barang tersebut karena harga yang dicantumkan oleh anggota tidak selalu menunjukkan harga sesungguhnya (harga pasar saat itu). Dengan demikian semua jenis agunan wajib ditaksasi/dinilai kembali, minimum satu kali dalam enam bulan atau setiap tahun. Setiap perubahan data agunan, termasuk perubahan karena taksasi agunan harus disimpan ke dalam arsip komputer data agunan yang terbaru.²⁵

Berdasarkan penilaian agunan mempengaruhi dalam menentukan porsi pembiayaan yang diajukan oleh seorang anggota. Porsi pembiayaan tidak bisa melebihi nilai taksasi agunan yang diberikan anggota untuk menjadi persyaratan pembiayaan. Dalam metaksasi agunan harus memperhatikan risiko-risiko yang akan terjadi pada pembiayaan, apabila suatu saat pembiayaan akan macet. Oleh sebab itu agunan harus bisa mencakup pembiayaan yang diajukan oleh anggota untuk jangka waktu pembiayaan yang telah diajukan dan agunan juga harus di updet berdasarkan harga pasar.

Setiap bank atau lembaga keuangan lainnya mensyaratkan agar agunan di serahkan mempunyai nilai ekonomis yang tinggi dan

²⁵ H. Veithzal Rivai dan Andria Permata Veitzal, *Op.Cit.*, hlm. 666.

memenuhi aspek yuridis, sehingga dikemudian hari terjadi masalah pihak bank tidak dalam posisi yang lemah.²⁶

Maka dari itu semua agunan yang diterima harus sesuai dengan syarat-syarat ekonomis yang ada sesuai penilaian dari masing-masing lembaga yang bersangkutan. Dengan demikian maka fungsi agunan bisa dikatakan sesuai, karena untuk pencegahan kerugian dengan meminimalisir resiko dan sebagai pengcover ketika terjadi pembiayaan bermasalah.

²⁶ Suharno, *Lock. Cit.*