

BAB IV

**PERSAMAAN DAN PERBEDAAN PENILAIAN TAKSASI BARANG
JAMINAN PEMBIAYAAN DI BMT AD DINAR BANJARAN DENGAN
BMT BERINGHARJO CABANG KOTA BANDUNG**

Dalam bab ini akan dibahas mengenai perbandingan mengenai pelaksanaan dan mekanisme taksasi barang jaminan dalam suatu produk pembiayaan antara BMT Beringharjo Cabang Kota Bandung dengan BMT Ad Dinar Banjaran Kabupaten Bandung ditinjau dari nilai-nilai ajaran Islam. Data penelitian dikumpulkan dengan cara melakukan wawancara secara langsung kepada responden yang berhasil ditemui. Peneliti menemui langsung responden yaitu pihak manajer atau staff BMT Beringharjo Cabang Kota Bandung dan BMT Ad Dinar Banjaran Kabupaten Bandung yang memberikan keterangan serta jawaban dari tor wawancara yang telah disusun secara verbal.

Pengumpulan data secara langsung dengan menemui responden, hal ini bertujuan agar lebih efektif untuk meningkatkan *respon rate* responden dalam penelitian ini. Wawancara dilakukan mulai tanggal 21 Mei 2015 di kantor BMT Beringharjo Cabang Kota Bandung dan 23 Mei 2015 di kantor BMT Ad Dinar Banjaran Kabupaten Bandung.

4.1. Pelaksanaan Penilaian Taksasi Barang Jaminan Pembiayaan Di BMT Beringharjo Cabang Kota Bandung

Pelaksanaan taksasi di BMT Beringharjo Cabang Kota Bandung, hal ini didasarkan pada keputusan Pimpinan BMT Beringharjo Pusat yang berkedudukan di Yogyakarta melalui Surat Edaran Nomor 162/KEP-MAN/IV/2002. Melalui

surat edaran tersebut, SOP mengenai taksasi barang jaminan pembiayaan diberlakukan di seluruh cabang kantor BMT Beringharjo.

Adapun cakupan faktor-faktor penilaian taksasi nilai barang agunan pembiayaan di BMT Beringharjo berdasarkan Surat Edaran Nomor 162/KEP-MAN/IV/2002 tersebut adalah sebagai berikut :

1. Faktor Lokasi (untuk Agunan SHM/AJB)

Penilaian agunan berupa tanah dan bangunan didasarkan atas nilai antara harga menurut NJOP dan harga pasar yang wajar, yaitu dapat menggunakan pedoman harga standar dari kantor BPN setempat, harga dasar yang diterbitkan Pemda setempat, harga umum yang diterbitkan camat setempat, harga khusus yang diterbitkan pengembang, harga menurut penilaian BMT Beringharjo sendiri.

2. Faktor Usia Kendaraan (untuk agunan BPKB)

Umur teknis kendaraan bermotor 5 tahun, bila lebih nilai teknisnya sudah jauh menurun yang berpengaruh kepada nilai ekonomis. Kendaraan yang diterima sebagai agunan memiliki umur maksimal 5 tahun pada saat diterima sebagai agunan dan maksimal 10 tahun pada saat jatuh tempo.

3. Faktor Kondisi Objektif Barang Agunan

a. Untuk agunan SHM, penilaian taksasi memperhatikan IMB, lokasi bangunan, luas bangunan, konstruksi bangunan, kondisi bangunan, tahun pendirian/renovasi bangunan dan peruntukan bangunan (rumah tinggal, pabrik, atau gudang). Pihak BMT Beringharjo tidak merekomendasikan SHM yang berupa lahan kosong.

- b. Untuk agunan BPKB, penilaian agunan kendaraan didasarkan atas harga pasar yang berlaku saat kendaraan dijaminkan, dengan mempertimbangkan tahun pembuatan, kondisi atau keadaan fisik, jenis/model, merk serta peruntukannya. Pihak BMT Beringharjo tidak merekomendasikan kendaraan keluaran pabrik China atau India.

Dari penjelasan terkait mekanisme taksasi penilaian harga agunan pembiayaan di BMT Beringharjo tersebut, maka penulis akan melakukan tinjauan hukum Islam berdasarkan wawancara langsung dengan pihak manajemen terkait hal tersebut dan diuraikan sebagai berikut :

1. Agunan : Jaminan tambahan yang diserahkan debitur dalam rangka pemberian fasilitas pembiayaan.

- a. Apakah di BMT Beringharjo Cabang Kota Bandung agunan pembiayaan dapat berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan pembiayaan yang bersangkutan, dan barang lain, surat berharga atau garansi risiko yang ditambahkan sebagai agunan tambahan ?

Jawaban : Pada BMT Beringharjo agunan atau jaminan pembiayaan diperbolehkan surat berharga yang meliputi Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dikeluarkan pihak BPN Kota Bandung atau Kabupaten Bandung. Kemudian BMT Beringharjo menerima agunan berupa BPKB kendaraan yang dikeluarkan oleh pihak Satlantas Polwiltabes Kota Bandung, atau dengan kata lain BPKB kendaraan yang berplat D.

- b. Apakah di BMT Beringharjo agunan pembiayaan dimaksudkan dan diperlukan untuk memperkecil risiko-risiko yang merugikan serta untuk melihat kemampuan nasabah dalam menanggung pembayaran kembali

atas hutang yang diterima ?

Iya. Di BMT Beringharjo agunan pembiayaan termasuk ke dalam salah satu syarat pengajuan pembiayaan. Hal ini dimaksudkan untuk melihat sejauhmana keseriusan calon mitra usaha dalam mengajukan pembiayaan. Di samping itu, agunan juga diperlukan untuk menutupi kemungkinan kemacetan pembayaran angsuran dari pihak mitra usaha.

- c. Berapa tahun ketentuan masa berlaku nilai likuiditas suatu barang agunan di BMT Beringharjo Cabang Kota Bandung ?

Masa berlaku agunan untuk jenis SHM atau SHGB tidak ada batasnya, asalkan SHM tersebut resmi dikeluarkan oleh pihak BPN Kota atau Kabupaten Bandung. Untuk AJB harus dilampirkan salinan dari Kecamatan setempat dan maksimal plafon bagi yang menjaminkan agunan pembiayaan berupa AJB yaitu maksimal pembiayaan sebesar Rp. 10.000.000,-. Untuk jaminan BPKB kendaraan ketentuan batas nilai likuidasi berlaku 10 tahun terakhir bagi kendaraan roda empat dan 5 tahun terakhir untuk kendaraan roda dua.

Berdasarkan keterangan di atas, maka untuk agunan pembiayaan di BMT Beringharjo Cabang Kota Bandung, hal ini tidak bertentangan dengan ketentuan agunan atau *rahn* menurut hukum Islam. Dalam ketentuan syariah Islam barang jaminan atau agunan (*rahn*) harus memiliki nilai ekonomis dan barang jaminan harus lebih lama dari jangka waktu pembiayaan atau masa/tempo perjanjian berlangsung, dan status jaminan tidak boleh dalam keadaan sengketa atau disita. Hal ini sesuai dengan mekanisme yang dilakukan pihak manajemen BMT Beringharjo Cabang Kota Bandung yang mensyaratkan jaminan pembiayaan

harus dinilai ekonomis.

2. Kriteria Barang Agungan

- a. Apakah di BMT Beringharjo Cabang Kota Bandung Surat Berharga seperti SHM, SHIGB, BPKB, Obligasi dan Deposito Bank dapat dijadikan agunan pembiayaan ?

Iya SHM, SHGB, deposito bank atau obligasi dan BPKB pihak BMT Ad Dinar menerima sebagai agunan pembiayaan.

- b. Apakah di BMT Beringharjo Cabang Kota Bandung Aset Pembiayaan seperti Bangunan rumah, gudang, kantor, Fisik Kendaraan Bermotor, benda-benda yang dianggap bernilai secara likuidasi dapat dijadikan agunan pembiayaan ?

BMT Beringharjo memang melakukan penilaian berdasarkan survey jaminan, yaitu menilai bangunan fisik atau kendaraan sebagai dasar dari penilaian taksasi.

- c. Berapa tahun nilai penyusutan agunan berupa barang secara fisik baik kendaraan atau bangunan di BMT Beringharjo Cabang Kota Bandung ?

Di BMT Beringharjo Cabang Kota Bandung Untuk jamina berupa fisik kendaraan berlaku 10 tahun terakhir bagi kendaraan roda empat dan 8 tahun terakhir untuk kendaraan roda dua.

Terkait mengenai jenis agunan dan mekanisme penilaian taksasi yang dilakukan pihak BMT Beringharjo, hal ini tidak bertentangan dengan ketentuan taksasi dalam lingkup hukum Islam yang mengharuskan adanya proses penilaian serta pengecekan fisik obyek barang secara langsung sebagaimana adanya proses *khiyar* dalam jual beli yang dianjurkan syariah Islam.

3. Penilaian Agunan

- a. Apakah pihak BMT Beringharjo Cabang Kota Bandung melakukan penilaian agunan berupa barang fisik sebesar 100% dari nilai plafon pembiayaan ?

Untuk barang agunan pembiayaan secara fisik kami menilai batasan minimal adalah 120% dari total plafon pembiayaan yang diajukan calon mitra usaha.

- b. Apakah pihak BMT Beringharjo Cabang Kota Bandung melakukan penilaian agunan berjenis SHM atau SHGB harus bernilai 120% dari nilai plafon pembiayaan ?

Untuk agunan jenis SHM atau SHGB, pihak BMT Beringharjo menilai minimal taksasi adalah 120% dari total pembiayaan yang diajukan atau minimal 80% pembiayaan akan disetujui dari nilai pasar wajar tanah dan bangunan tersebut.

- c. Apakah pihak BMT Beringharjo Cabang Kota Bandung melakukan penilaian agunan berjenis asset Pembiayaan harus bernilai 200% dari nilai plafon pembiayaan ?

Untuk aset pembiayaan seperti barang-barang fisik, pihak BMT Beringharjo menilai harus 200% dari plafon pembiayaan yang diajukan atau dengan kata lain pembiayaan yang disalurkan tidak lebih dari 50% dari nilai pasar wajar agunan fisik aset pembiayaan tersebut.

Ketentuan nilai taksasi barang agunan atau pembiayaan yang ditentukan pihak BMT Beringharjo di atas terkait jumlah plafon pembiayaan yang akan disalurkan, hal ini sesuai dengan ketentuan hukum Islam yang menghendaki

bahwa pihak yang berpiutang berhak atas penentuan syarat barang agunan sebagaimana yang termaktub dalam Q.S Al Baqarah ayat 283.

4. Dasar Penilaian

- a. Apakah pihak BMT Beringharjo melakukan dasar penilaian berdasarkan Harga Buku, yaitu harga beli dikurangi penghapusan/penyusutan yg pernah dilakukan terhadap barang tersebut ?

Iya. Penilaian berdasarkan Harga Buku dilakukan pihak manajemen BMT Beringharjo sebagai pembading dengan harga pasar. Hal ini dilakukan agar pihak komite pembiayaan dapat dengan tepat menyetujui jumlah plafon pembiayaan yang akan disalurkan.

- b. Apakah pihak BMT Beringharjo Cabang Kota Bandung melakukan dasar penilaian berdasarkan Harga Pasar, yaitu nilai barang agunan tersebut senilai dengan harga jual pada saat pelaksanaan taksasi ?

Iya. Kami juga melakukan dasar penilaian harga barang jaminan berdasarkan Harga Pasar.

5. Informasi Harga Pasar

- a. Apakah pihak BMT Beringharjo Cabang Kota Bandung melakukan cek langsung kepada penjual atau pemasok objek barang agunan pembiayaan ?

Iya. Kami melakukan cek langsung kepada supplier barang melalui tim appraisal yang dibentuk manajemen pembiayaan. Tetapi pengecekan nilai barang agunan dengan mensurvey langsung supplier barang tidak menjadiin ketentuan baku, hal ini tergantung pada kondisi teknis tim appraisal.

- b. Apakah pihak BMT Beringharjo Cabang Kota Bandung meminta proforma invoice/faktur pembelian barang agunan ?

Iya. Hal itu merupakan salah satu syarat barang agunan yang akan dijadikan jaminan pembiayaan di BMT Beringharjo.

- c. Apakah pihak BMT Beringharjo Cabang Kota Bandung melakukan pencarian informasi harga pasar dari barang agunan pembiayaan melalui Mass Media ?

Iya. Selain cek langsung kepada supplier barang, tim appraisal juga melakukan cek informasi harga melalui mass media.

- d. Apakah pihak BMT Beringharjo Cabang Kota Bandung membandingkan harga barang yang menjadi objek agunan pembiayaan dengan harga beli yang sama pada mitra usaha lain yang sudah atau sedang dibiayai ?

Tidak. Kami melakukan proses taksasi nilai barang jaminan pembiayaan berdasarkan rekomendasi tim appraisal saja dengan mensurvey harga pasar wajar melalui supplier atau mass media.

- e. Apakah pihak BMT Beringharjo Cabang Kota Bandung meminta keterangan harga tanah dari lurah, BPN, Pemda dan masyarakat setempat terkait agunan pembiayaan yang berjenis tanah dan bangunan ?

Iya. Untuk mentaksasi barang agunan berupa tanah dan bangunan, tim appraisal kami tidak hanya menilai dari harga yang tertera di NJOP, tetapi langsung cross cek ke lapangan dengan menanyakan harga tanah wajar permeter di daerah tersebut kepada masyarakat.

- f. Apakah pihak BMT Beringharjo Cabang Kota Bandung menggunakan lembaga appraisal di luar manajemen dalam melakukan taksasi agunan pembiayaan ?

Tidak. Tim appraisal kami merupakan bentukan manajemen BMT Beringharjo yang masih dalam lingkup karyawan BMT Beringharjo.

- g. Apakah pihak BMT Beringharjo Cabang Kota Bandung melakukan penilaian agunan sesuai NJOP PBB terkait agunan pembiayaan yang berjenis tanah dan bangunan ?

Tidak hanya berdasarkan NJOP. Kami melakukan penilaian harga agunan pembiayaan tersebut berdasarkan harga pasar wajar yang telah disurvei ke lapangan juga oleh tim appraisal.

Berdasarkan uraian jawaban dari responden tersebut, maka dapat dikatakan bahwa proses mentaksasi barang jaminan pembiayaan yang dilakukan BMT Beringharjo Cabang Kota Bandung dengan menggunakan harga pasar merupakan hal yang sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Dalam syariah Islam hal ini dilakukan guna menghindari *gharar* atau menebak-nebak harga barang dan menghindari unsur *maisir* atau spekulasi yang diharamkan syariah.

4.2. Pelaksanaan Penilaian Taksasi Barang Jaminan Pembiayaan Di BMT Ad Dinar Banjaran

Pelaksanaan taksasi jaminan di BMT Ad Dinar Banjaran dilakukan dalam rangka pemenuhan persyaratan pembiayaan apabila diperlukan. Pihak manajemen BMT Ad Dinar mensyaratkan adanya barang jaminan pada produk pembiayaan tertentu sesuai dengan keputusan komite pembiayaan atau manajer BMT Ad

Dinar. Jaminan pembiayaan tersebut adalah jaminan yang didasarkan atas keyakinan BMT Ad Dinar terhadap karakter dan kemampuan mitra usaha pembiayaan untuk membayar kembali pembiayaannya dengan danayang berasal dari hasil usaha yang dibiayai.

Benda yang dapat dijadikan sebagai jaminan pembiayaan di BMT AD Dinar dapat berupa koin dinar atau emas, tanah, surat-surat berharga seperti aktatanah, SHM, SHGB, SHP, BPKB ataupun surat kepemilikan yang lain danIMB-nya harus dikuasai oleh pihak BMT. Menurut pihak BMT Ad Dinar,jaminan yang diberikan oleh mitra usaha adalah jaminan yang harus berkualitasbaik dari segi legalitasnya, dan nilai dari jaminan tersebut dapat meng-cover pembiayaan yang diberikan oleh BMT Ad Dinar kepada mitra usaha. Dalam melakukan penilaian barang jaminannya, pihak manajemen BMT AD Dinar menilai berdasarkan faktor-faktor sebagai berikut :

1. Nilai jual barang

Jaminan yang diagunkan sebanding / melebihi plafond kredit. (bila terjadi oneprestasi, agunan mudah dijual),

2. Kondisi Barang Jaminan

Jaminan harus bersifat fisik (Koin Dinar/Serifikat/BPKB/Deposito) atau non fisik (Kartu jamsostek , SK Pegawai , Referensi jurubayar , dan lain-lain).

3. Status Kepemilikan Barang Jaminan

Pada dasarnya, manajemen BMT Ad Dinar memberikan aturan kepemilikan barang jaminan harus berstatus hak milik langsung dari mitra usaha atau pasangan (suami/isteri) yang bersangkutan. Pihak BMT memberikan kelonggran aturan dengan dapat merekomendasikan status kepemilikan barang

jaminan yang dimiliki oleh ahli waris utama (Garis keturunan ke atas : Ayah, Ibu, Kakek, atau Nenek dan garis keturunan ke bawah anak Kandung, dan cucu dari anak kandung) pihak mitra usaha.

4. Keaslian Dokumen

Keaslian dokumen menjadi salah satu faktor penting di BMT AD Dinar Banjaran dalam penentuan taksasi barang jaminan khusus SHM/AJB dan BPKB. Untuk barang agunan koin dinar, secara fisik koin dinar tersebut di simpan pihak BMT sebagai *rahn*.

Berikut ini merupakan uraian jawaban dari wawancara yang dilakukan penulis dengan pihak manajemen BMT Ad Dinar sebagai berikut :

1. Agunan : Jaminan tambahan yang diserahkan debitur dalam rangka pemberian fasilitas pembiayaan.

a. Apakah di BMT Ad Dinar Banjaran Kabupaten Bandung agunan pembiayaan dapat berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan pembiayaan yang bersangkutan, dan barang lain, surat berharga atau garansi risiko yang ditambahkan sebagai agunan tambahan ?

Pada BMT Ad Dinar agunan atau jaminan pembiayaan hanya diperbolehkan surat berharga yang resmi dikeluarkan Pemerintah Republik Indonesia. Surat berharga tersebut meliputi Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dikelurakan pihak BPN Kabupaten Bandung. Sehingga pihak BMT Ad Dinar tidak menerima jaminan SHM atau SHGB yang lokasinya berada di luar Kabupaten Bandung. Kemudian BMT Ad Dinar menerima agunan berupa BPKB kendaraan yang dikeluarkan oleh pihak Satlantas Polwiltabes Kota Bandung, atau dengan kata lain BPKB kendaraan yang

berplat D. Dengan demikian BMT Ad Dinar tidak menerima jaminan pembiayaan berupa BPKB kendaraan yang berlokasi di luar wilayah Bandung Raya (kota Bandung, Kabupaten Bandung, Kabupaten Bandung Barat dan Kota Cimahi).

- b. Apakah di BMT Ad Dinar agunan pembiayaan dimaksudkan dan diperlukan untuk memperkecil risiko-risiko yang merugikan serta untuk melihat kemampuan nasabah dalam menanggung pembayaran kembali atas hutang yang diterima ?

Iya. Di BMT Ad Dinar agunan pembiayaan termasuk ke dalam analisa pembiayaan calon mitra usaha yang dilakukan manajemen BMT Ad Dinar yang dimaksudkan untuk melihat sejauhmana keseriusan calon mitra usaha dalam mengajukan pembiayaan. Di samping itu, agunan juga diperlukan untuk menutupi kemungkinan kemacetan pembayaran angsuran dari pihak mitra usaha. Hanya saja sifatnya tidak wajib. Penentuan suatu pembiayaan menggunakan jaminan atau agunan pembiayaan hal itu menjadi kewenangan dari komite pembiayaan.

- c. Berapa tahun ketentuan masa berlaku nilai likuiditas suatu barang agunan di BMT Ad Dinar Kabupaten Bandung ?

Masa berlaku agunan untuk jenis SHM atau SHGB tidak ada batasnya, asalkan SHM tersebut resmi dikeluarkan oleh pihak BPN Kabupaten Bandung yang berkedudukan di Soreang. Untuk AJB juga tidak ada batasan masa berlaku untuk nilai likuiditasnya, hanya ada maksimal plafon bagi yang menjaminkan agunan pembiayaan berupa AJB yaitu maksimal pembiayaan sebesar Rp. 20.000.000,-. Untuk jaminan BPKB

kendaraan ketentuan batas nilai likuidasi berlaku 15 tahun terakhir bagi kendaraan roda empat dan bermerk Jepang, serta 8 tahun terakhir untuk kendaraan roda dua dan bermerk Jepang.

Berdasarkan keterangan di atas, maka untuk agunan pembiayaan di BMT Ad Dinar Banjaran Kabupaten Bandung, hal ini tidak bertentangan dengan ketentuan agunan atau *rahn* menurut hukum Islam. Dalam ketentuan syariah Islam barang jaminan atau agunan (*rahn*) harus memiliki nilai ekonomis dan barang jaminan harus lebih lama dari jangka waktu pembiayaan atau masa/tempo perjanjian berlangsung, dan status jaminan tidak boleh dalam keadaan sengketa atau disita.

2. Kriteria Barang Agunan

- a. Apakah di BMT Ad Dinar Banjaran Kabupaten Bandung Surat Berharga seperti SHM, SHIGB, BPKB, Obligasi dan Deposito Bank dapat dijadikan agunan pembiayaan ?

Iya SHM, SHGB, dan BPKB pihak BMT Ad Dinar menerima sebagai agunan pembiayaan. Tetapi untuk deposito bank atau obligasi pihak BMT Ad Dinar tidak dapat menerima sebagai agunan. Hal ini lebih dikarenakan permasalahan teknis, karena BMT Ad Dinar sampai saat ini belum bekerjasama secara resmi dengan institusi perbankan.

- b. Apakah di BMT Ad Dinar Banjaran Kabupaten Bandung Aset Pembiayaan seperti Bangunan rumah, gudang, kantor, Fisik Kendaraan Bermotor, benda-benda yang dianggap bernilai secara likuidasi dapat dijadikan agunan pembiayaan ?

Pihak BMT menilai bangunan fisik atau kendaraan sebagai dasar dari

penilaian taksasi saja. Karena yang menjadi agunan di BMT Ad Dinar bukti atau surat kepemilikan dari benda-benda tersebut. Adapun jaminan secara fiducia barang-barang fisik seperti alat rumah tangga atau barang-barang elektronik, hal itu hanya menjadi syarat tambahan saja yang tidak bersifat baku. Tergantung dari keputusan komite pembiayaan atau manajer BMT Ad Dinar.

- c. Berapa tahun nilai penyusutan agunan berupa barang secara fisik baik kendaraan atau bangunan di BMT Ad Dinar Banjaran Kabupaten Bandung ?

Sebagaimana yang telah saya jawab sebelumnya, untuk jamina berupa fisik kendaraan berlaku 15 tahun terakhir bagi kendaraan roda empat bermerk Jepang, serta 8 tahun terakhir untuk kendaraan roda dua bermerk Jepang. Tetapi fisik kendaraan tersebut dan STNK tidak disimpan atau digunakan oleh pihak BMT Ad Dinar. Kami hanya menyimpan surat-surat bukti kepemilikan kendaraannya saja atau BPKB.

3. Penilaian Agunan

- a. Apakah pihak BMT Ad Dinar Banjaran Kabupaten Bandung melakukan penilaian agunan berupa barang fisik sebesar 100% dari nilai plafon pembiayaan ?

Untuk barang agunan pembiayaan secara fisik kami menilai batasan minimal adalah 120% dari total plafon pembiayaan yang diajukan calon mitra usaha.

- b. Apakah pihak BMT Ad Dinar Banjaran Kabupaten Bandung melakukan penilaian agunan berjenis SHM atau SHGB harus bernilai 120% dari nilai

plafon pembiayaan ?

Iya. Untuk agunan jenis SHM atau SHGB kami menilai minimal taksasi adalah 120% dari total pembiayaan yang diajukan atau minimal 80% pembiayaan akan disetujui dari nilai pasar wajar tanah dan bangunan tersebut. Sebagai contoh apabila tanah dan bangunan dalam SHM bernilai sebesar Rp. 100 juta, maka pembiayaan maksimal adalah Rp. 80 juta. Untuk jaminan SHGB minimal tenor pembiayaan 2 tahun lebih awal dari masa berlaku SHGB tersebut. Misalnya SHGB berakhir pada tahun 2020, maka jangka waktu pembiayaan maksimal harus tahun 2018 sudah beres.

- c. Apakah pihak BMT Ad Dinar Banjaran Kabupaten Bandung melakukan penilaian agunan berjenis Aset Pembiayaan harus bernilai 200% dari nilai plafon pembiayaan ?

Untuk aset pembiayaan seperti barang-barang fisik, pihak BMT menilai harus 200% dari plafon pembiayaan yang diajukan atau dengan kata lain pembiayaan yang disalurkan tidak lebih dari 50% dari nilai pasar wajar agunan fisik aset pembiayaan tersebut.

4. Dasar Penilaian

- a. Apakah pihak BMT Ad Dinar Banjaran Kabupaten Bandung melakukan dasar penilai berdasarkan harga buku, yaitu harga beli dikurangi penghapusan atau penyusutan yang pernah dilakukan terhadap barang tersebut ?

Tidak. Penilaian BMT Ad Dinar didasarkan pada nilai pasar wajar setelah pihak appraisal melakukan survey harga barang tersebut ke 3 supplier baik langsung atau melalui media internet.

- b. Apakah pihak BMT Ad Dinar Kabupaten Bandung melakukan dasar penilai berdasarkan Harga Pasar, yaitu nilai barang agunan tersebut seniali dengan harga jual pada saat pelaksanaan taksasi ?

Iya. Pihak BMT Ad Dinar Kabupaten Bandung melakukan dasar penilaian berdasarkan Harga Pasar.

5. Informasi Harga Pasar

- a. Apakah pihak BMT Ad Dinar Kabupaten Bandung melakukan cek langsung kepada penjual atau pemasok objek barang agunan pembiayaan ?

Kami melakukan cek langsung atau melalui media internet tergantung pada kondisi tim appraisal saja. Pengecekan nilai barang agunan dengan mensurvey langsung supplier barang tidak menjadin ketentuan baku di BMT Ad Dinar.

- b. Apakah pihak BMT Ad Dinar Kabupaten Bandung meminta proforma invoice/faktur pembelian barang agunan ?

Iya. Meskipun faktur pembelian tersebut berasal dari pihak kedua, ketiga dan seterusnya, selama bukti tersebut dapat dibuktikan dan ditandatangani di atas kuitansi atau surat bermaterai, pihak BMT Ad Dinar akan melanjutkan proses pengajuan pembiayaan tersebut.

- c. Apakah pihak BMT Ad Dinar Banjaran Kabupaten Bandung melakukan pencarian informasi harga pasar dari barang agunan pembiayaan melalui Mass Media ?

Iya. Selain cek langsung atau media internet, tim appraisal BMT Ad Dinar juga melakukan cek informasi harga melalui mass media.

- d. Apakah pihak BMT Ad Dinar Banjaran Kabupaten Bandung membandingkan harga barang yang menjadi objek agunan pembiayaan dengan harga beli yg sama pada mitra usaha lain yang sudah atau sedang dibiayai ?

Kadang-kadang hal itu dilakukan juga oleh tim appraisal. Hanya saja tidak selalu dilakukan. Hal itu dilakukan kalau tim appraisal merasa ragu dalam mentaksasi barang agunan tersebut karena nilai pasar yang tidak pasti.

- e. Apakah pihak BMT Ad Dinar Banjaran Kabupaten Bandung meminta keterangan harga tanah dari lurah, BPN, Pemda dan masyarakat setempat terkait agunan pembiayaan yang berjenis tanah dan bangunan ?

Iya. Untuk mentaksasi barang agunan berupa tanah dan bangunan, tim appraisal BMT Ad Dinar tidak hany menilai dari harga yang tertera di NJOP, tetapi langsung cross cek ke lapangan dengan menanyakan harga tanah wajar permeter di daerah tersebut kepada masyarakat.

- f. Apakah pihak BMT Ad Dinar Banjaran Kabupaten Bandung menggunakan lembaga appraisal di luar manajemen dalam melakukan taksasi agunan pembiayaan ?

Tidak. Tim appraisal BMT Ad Dinar orang-orangnya masih dalam lingkup manajemen BMT AD Dinar.

- g. Apakah pihak BMT Ad Dinar Banjaran Kabupaten Bandung melakukan penilaian agunan sesuai NJOP PBB terkait agunan pembiayaan yang berjenis tanah dan bangunan ?

Tidak hanya berdasarkan NJOP. Kami melakukan penilaian harga agunan pembiayaan tersebut berdasarkan harga pasar wajar yang telah disurvei ke lapangan juga oleh tim appraisal BMT Ad Dinar.

Berdasarkan uraian jawaban dari responden tersebut, maka dapat dikatakan bahwa proses mentaksasi barang jaminan pembiayaan dengan mensurvey kepada supplier merupakan hal yang sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Dalam syariah Islam hal ini dilakukan guna menghindari *gharar* atau menebak-nebak harga barang dan menghindari unsur *maisir* atau spekulasi yang diharamkan syariah.

4.3. Perbandingan Persamaan dan Perbedaan Penilaian Taksasi Barang Jaminan Pembiayaan Di BMT Beringharjo Cabang Kota Bandung Dengan BMT Ad Dinar Banjaran Kabupaten Bandung

Pada bagian ini, penulis akan menjabarkan mengenai persamaan dan perbedaan mengenai mekanisme taksasi barang jaminan di BMT Beringharjo Cabang Kota Bandung dengan BMT Ad Dinar Banjaran Kabupaten Bandung. Adapun poin-poin perbandingan mengenai pelaksanaan dan mekanisme taksasi barang jaminan dalam suatu produk pembiayaan antara BMT Beringharjo Cabang

Kota Bandung dengan BMT Ad Dinar Banjara Kabupaten Bandung, hal ini dapat dilihat dari tabel perbandingan sebagai berikut :

Tabel 4.1

Perbandingan Pelaksanaan Penilaian Taksasi Barang Jaminan Pembiayaan Di BMT Beringharjo Cabang Kota Bandung Dengan BMT AD Dinar Banjara Kabupaten Bandung

Persamaan	Perbedaan
Tujuan Pemberian Jaminan Pembiayaan	Jangka waktu pembiayaan
Jaminan atau Agunan secara defnitif	Nilai taksasi
Kriteria Barang Agunan/Jaminan Pembiayaan	Nilai dan jangka waktu likuiditas barang jaminan

Berdasarkan tabel di atas, maka penulis menganalisa dari sudut pandang hukum Islam terkait pelaksanaan taksasi barang jaminan di BMT Beringharjo Cabang Kota Bandung dan BMT Ad Dinar Banjara Kabupaten Bandung tersebut. Adapun uraian analisisnya adalah sebagai berikut :

1. Persamaan

a. Tujuan Pemberian Jaminan Pembiayaan

BMT Beringharjo Cabang Kota Bandung dan BMT Ad Dinar Banjara Kabupaten Bandung sama-sama mensyaratkan pembiayaan dengan menggunakan agunan dalam rangka menjaga kolektabilitas serta kualitas pembiayaan agar terhindar dari pembiayaan bermasalah. Jaminan pembiayaan tersebut baik di BMT Beringharjo maupun di BMT Ad Dinar sama-sama masuk ke dalam salah satu unsur analisa pembiayaan selain dari karakter calon mitra usaha, kondisi perekonomian calon mitra usaha dan permodalan yang dimiliki calon mitra usaha.

b. Jaminan atau Agunan secara definitif

Secara definitif agunan atau jaminan pembiayaan yang diberlakukan sebagai salah satu syarat penyaluran pembiayaan di BMT Beringharjo dan BMT Ad Dinar merupakan jenis barang atau benda fisik yang dapat dinilai sekaligus untuk memperkecil risiko-risiko yang merugikan pihak BMT serta untuk melihat kemampuan nasabah dalam menanggung pembayaran kembali atas hutang pembiayaan yang diterima oleh pihak mitra usaha.

c. Kriteria Barang Agunan atau Jaminan Pembiayaan

Dalam hal kriteria barang agunan pembiayaan baik BMT Beringharjo maupun BMT Ad Dinar sama-sama mensyaratkan agar barang tersebut memiliki nilai likuiditas dan nilai tersebut lebih besar dari jumlah nominal plafon pembiayaan yang disalurkan. Adapun barang-barang atau benda yang dapat dijamin berupa Surat Berharga (SHM, SHGB, AJB, dan BPKB).

d. Penilaian agunan

Proses penilaian agunan di BMT Beringharjo dilakukan pada saat proses pembiayaan telah diajukan oleh staff marketing pembiayaan kepada pihak manajer Cabang. Hal ini sama seperti yang dilakukan BMT AD Dinar yang melakukan penilaian barang agunan setelah pengajuan pembiayaan dilakukan oleh staff marketing pembiayaan kepada komite pembiayaan atau manajer BMT.

e. Dasar Penilaian Barang Jaminan Pembiayaan

Dalam hal penilaian barang agunan, baik BMT Beringharjo maupun BMT Ad Dinar, sama-sama didasarkan pada nilai buku atau nilai pada NJOP

untuk barang berjenis tanah dan bangunan, serta nilai pasar setelah melakukan *cross-cheque* pada suplier barang yang sama untuk agunan berjenis kendaraan.

2. Perbedaan

a. Tujuan Pemberian Jaminan Pembiayaan

Meskipun sama-sama mensyaratkan pembiayaan dengan menggunakan agunan dalam rangka menjaga kolektabilitas serta kualitas pembiayaan agar terhindar dari pembiayaan bermasalah, namun pada BMT Ad Dinar jaminan pembiayaan bukan merupakan syarat mutlak dari prosedur produk pembiayaan yang ada di BMT AD Dinar. Jaminan pembiayaan hanya sebatas syarat tambahan pada sebuah produk pembiayaan dengan kondisi tertentu, tergantung dari penilaian komite pembiayaan atau manajer BMT.

Sedangkan pada BMT Beringharjo, jaminan pembiayaan ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam produk pembiayaan.

b. Jaminan atau Agunan secara definitif

Secara definitif agunan atau jaminan pembiayaan yang diberlakukan sebagai salah satu syarat penyaluran pembiayaan di BMT Beringharjo dan BMT Ad Dinar tidak terdapat perbedaan konsep. Keduanya mendefinisikan bahwa jaminan pembiayaan merupakan jenis barang atau benda fisik yang dapat dinilai sekaligus untuk memperkecil risiko-risiko yang merugikan pihak BMT serta untuk melihat kemampuan nasabah dalam menanggung pembayaran kembali atas hutang pembiayaan yang diterima oleh pihak mitra usaha.

c. Kriteria Barang Agunan atau Jaminan Pembiayaan

Pada BMT Beringharjo Cabang Kota Bandung kriteria barang jaminan dapat meliputi Surat berharga seperti SHM, SHGB, AJB dan BPKB kendaraan. Serta di BMT Beringharjo dapat pula Deposito atau obligasi dijadikan sebagai jaminan pembiayaan. Sedangkan pada BMT Ad Dinar hanya Surat Berharga yang meliputi SHM, SHGB, AJB, dan BPKB yang dapat dijamin dalam pembiayaan. Kemudian dari sisi likuiditas untuk jaminan BPKB pihak BMT Beringharjo mensyaratkan BPKB kendaraan roda empat selama 10 tahun terakhir dan kendaraan roda dua selama 5 tahun terakhir, sedangkan BMT Ad Dinar mensyaratkan BPKB kendaraan roda empat selama 15 tahun terakhir dan kendaraan roda dua selama 8 tahun terakhir.

d. Penilaian agunan

Dalam proses penilaian agunan baik BMT Beringharjo maupun BMT AD Dinar tidak terdapat perbedaan.

e. Dasar Penilaian Barang Jaminan Pembiayaan

Dalam hal penilaian barang agunan, BMT Beringharjo mensyaratkan nilai taksasi minimal 120% dari jumlah plafon pembiayaan yang diajukan mitra usaha untuk jaminan SHM dan SHGB. Sedangkan BMT Ad Dinar mensyaratkan nilai taksasi minimal 150% dari dari jumlah plafon pembiayaan yang diajukan mitra usaha untuk jaminan SHM dan SHGB. Kemudian untuk jaminan berjenis BPKB, pihak BMT Beringharjo menentukan nilai taksasi minimal 160% dari jumlah plafon yang diajukan,

sedangkan pihak BMT Ad Dinar menentukan nilai taksasi minimal 180% dari jumlah plafon yang diajukan.

