

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pengertian Taksasi

Taksasi adalah penentuan nilai acuan yang digunakan oleh lembaga keuangan, saat menentukan besarnya pencairan uang dan angsuran. Harga taksasi merupakan nilai rata-rata dari kombinasi harga pasaran saat itu, nilai lelang serta depresiasi agunan.¹

B. Dasar – dasar Taksasi

Adapun dasar taksasi atau penilaian jaminan di dasarkan atas beberapa hal yaitu:

1. Nilai pasar (*Market Value*) yaitu perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti pada tanggal penilaian antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berminat menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan yang penawarannya dilakukan secara layak dimana kedua belah pihak masing-masing mengetahui dan bertindak hati-hati tanpa paksaan
2. Nilai baru (*Reproduction*) adalah nilai baru atau biaya penggantian baru adalah perkiraan jumlah uang yang dikeluarkan untuk pengadaan

¹ Nelson Sitompul, *Pengertian Taksasi*, (<https://www.nelsonsitompul.com/pengertian-harga-taksasi-dan-cara-mengetahuinya.html>)

pembangunan/penggantian properti baru yang meliputi biaya, upah buruh dan biaya-biaya lain yang terkait.

3. Nilai wajar (*Depreciated Replacement cost*) adalah perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari perhitungan biaya reproduksi baru dikurangi biaya penyusutan yang terjadi karena kerusakan fisik, kemunduran ekonomis dan fungsional
4. Nilai asuransi adalah nilai perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari perhitungan biaya pengganti baru dari bagian-bagian properti yang perlu diasuransikan dikurangi penyusutan karena kekurangan fisik
5. Nilai likuidasi adalah perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari transaksi jual beli properti dipasar dalam waktu terbatas dimana penjual terpaksa menjual.
6. Nilai buku adalah nilai aktiva yang dicatat dalam pembukuan yang dikurangi dengan akumulasi penyusutan atau pengembalian nilai-nilai aktiva.

C. Pengertian Jaminan

Kata “Jaminan” dalam peraturan perundang-undangan dapat dijumpai pada Pasal 1131 KUH Perdata dan penjelasan pasal 8 UU Perbankan, namun dalam kedua peraturan tersebut tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan. Meskipun demikian dari kedua ketentuan di atas dapat diketahui,

bahwa jaminan erat hubungannya dengan masalah utang. Biasanya dalam perjanjian pinjam-meminjam uang, pihak kreditur meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaannya untuk kepentingan pelunasan utang apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan ternyata debitur tidak melunasinya.

Jaminan dalam perbankan adalah benda bergerak ataupun yang tidak bergerak yang harus diberikan oleh peminjam kepada pihak bank. Gunanya tentu saja untuk menjamin berbagai hal buruk yang bisa terjadi bilamana peminjam tak bisa membayar angsuran pinjaman atau pemniayaan tepat waktu. Jika peminjam tak bisa melunasinya, maka benda tersebut akan dijual.

Penjualan ini bertujuan untuk pelunasan fasilitas pinjaman atau pembiayaan yang diberikan pihak bank kepada peminjam. Jadi, pihak peminjam wajib menyerahkan suatu hak dan kekuasaan atas suatu benda tertentu sebagai jaminan dalam pelunasan hutangnya apabila terjadi kredit macet ataupun tidak bisa melunasi hutang yang dimilikinya.²

D. Macam-macam Jaminan

Untuk dapat mengetahui tentang macam-macam jaminan utang maka harus diketahui lebih dahulu tentang sumber hukumnya. Ada dua sumber hukum, yaitu hukum tertulis dan hukum tidak tertulis. Untuk sumber hukum tertulis, negara kita masih memakai KUH perdata dan peraturan undang-

² AMAR BANK, *Apa itu jaminan dan agunan*, (file:///G:/Bahan%20Agunan.htm)

undang lainnya. Sedangkan sumber hukum tidak tertulis berupa hukum kebiasaan sekarang sudah ditinggalkan.³

Dari Sejumlah peraturannya di dalam KUH Perdata dapat disimpulkan terdapat dua macam jaminan, yaitu jaminan umum dan jaminan khusus.

a. Jaminan Umum

Untuk jaminan umum diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata yang menyebutkan: *segala barang-barang yang bergerak dan tidak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.*

Jadi di dalam jaminan umum ini, semua barang-barang milik Nasabah secara otomatis merupakan jaminan bagi Bank tanpa memandang siapa yang lebih dahulu membuat perjanjian pokoknya (utang piutang).

b. Jaminan Khusus

Jaminan khusus yang diatur di dalam KUH Perdata dari segi objeknya dapat berupa barang maupun orang. Untuk jaminan berupa barang, debitur menyediakan barang-barang tertentu yang kemudian dibuat perjanjian jaminannya. Sedangkan jaminan orang yang dimaksud (*borgtocht*), yang dimaksud adalah orang yang menanggung

³ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2009), h 196

utang orang lain atau dalam perbankan syariah juga disebut “Hiwalah”.⁴

E. Jaminan dalam Murabahah

Dalam konteks pemberian pinjaman bank konvensional, jaminan memainkan peran penting untuk memastikan pengembalian pinjaman ketika jatuh tempo. Namun, dalam perbankan syariah, pada dasarnya, jaminan bukanlah satu rukun atau syarat yang mutlak dipenuhi dalam murabahah. Jaminan diterapkan sebagai suatu cara untuk memastikan bahwa hak-hak kreditur tidak dihilangkan dan untuk menghindarkan diri dari “memakan harta orang dengan cara yang bathil”. Dalam kontrak *murabahah* jaminan itu dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak, atau barang-barang *murabahah* itu sendiri. Meskipun demikian, Kontrak-kontrak *Murabahah* bank-bank Islam dan cabang-cabang syariah bank konvensional berisi klausul-klausul yang menekankan pentingnya jaminan. Jika demikian adanya perhatian bank Islam terhadap jaminan, maka praktek bank Islam ini tidak jauh berbeda dengan bank konvensional.

Pembiayaan *murabahah* memungkinkan adanya dhomman (jaminan), karena sifat dari pembiayaan *murabahah* merupakan jual-beli yang pembayarannya tidak dilakukan secara tunai, maka tanggungan pembayaran tersebut merupakan hutang yang harus dibayar oleh musytari. Bank Syariah

⁴Ibid, hlmn 197-198

(ba'i) memberlakukan prinsip kehati-hatian dengan mengenakan dhomman pada nasabah.

F. Pengertian Murabahah

Murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, yaitu penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atas laba/keuntungan dalam jumlah tertentu. Murabahah adalah akad jual beli antara bank selaku penyedia barang, dan nasabah yang memesan untuk membeli suatu barang. Bank memperoleh keuntungan yang di sepakati bersama berdasarkan akad jual beli dimaksud, bank membeli barang yang dipesan dan menjualnya kepada nasabah. Harga jual bank adalah harga beli dan supplier ditambah keuntungan yang disepakati. Cara pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama, dapat secara *lumpsum* (pembayaran sekaligus) ataupun dengan cara angsuran.

Dalam Al-Quran disebutkan Surat Al-Baqarah ayat 275 :

الرِّبَا وَحَرَّمَ الْبَيْعَ اللَّهُ وَأَحَلَّ

Artinya : “Allah Telah Menghalalkan Jual Beli dan Mengharamkan Riba”

G. Rukun dan Syarat Murabahah

Adapun rukun murabahah yaitu :

- a. penjual
- b. pembeli
- c. objek jual beli
- d. harga
- e. ijab qabul

syarat murabahah adalah:

- a. pihak yang berakad sama-sama ridha/ ikhlas, mempunyai kekuasaan untuk melakukan jual beli.
- b. barang/objek.
- c. harga

H. Tujuan Akad Murabahah

Digunakan oleh bank untuk memfasilitasi nasabah melakukan pembelian dalam rangka memenuhi kebutuhan:

- a. barang konsumsi; seperti rumah, kendaraan/alat transportasi, alat-alat rumah tangga dan sejenisnya;
- b. persediaan barang dagangan;
- c. Bahan baku/bahan pembantu produksi;
- d. Barang modal;
- e. Aset lain yang tidak bertentangan dengan syariah dan disetujui bank.

I. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil⁵

Pembiayaan dalam perbankan syariah atau istilah teknisnya aktiva produktif, menurut ketentuan Bank Indonesia adalah penanaman dana bank syariah baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, qardh, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal sementara, komitmen, dan kontijensi pada rekening administratif serta sertifikat wadiah Bank Indonesia.

Dalam UU Nomor 21 tahun 2008 , pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna*;
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan

⁵Nur Melinda lestari, *sistem pembiayaan bank syariah berdasar UU No. 21 Tahun 2008*, (Jakarta Selatan:Grafindo Books Media, 2015), hlm. 83

e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.⁶

J. Tujuan Pembiayaan

Tujuan pembiayaan yang dilaksanakan perbankan syariah terkait stake holder, yakni:

1. Pemilik

Dari sumber pendapatan diatas, para pemilik mengharapkan akan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada bank tersebut.

2. Pegawai

Para pegawai mengharapkan dapat memperoleh kesejahteraan dari bank yang dikelolanya.

3. Masyarakat

1). Pemilik dana

Sebagaimana pemilik, mereka mengharapkan dari dana yang diinvestasikan akan diperoleh bagi hasil.

2). Debitur yang bersangkutan

Para debitur, dengan penyediaan dana baginya, mereka terbantu guna menjalankan usahanya (*sektor produktif*) atau terbantu untuk pengadaan barang yang diinginkannya (*pembiayaan konsumtif*).

⁶Ibid, hlm. 84

3). Masyarakat umumnya konsumen

Mereka dapat memperoleh barang-barang yang dibutuhkannya.

4.Pemerintah

Akibat penyediaan pembiayaan, pemerintah terbantu dalam penyediaan pembangunan negara, di samping itu akan diperoleh pajak (berupa pajak penghasilan atas keuntungan yang diperoleh bank dan juga perusahaan-perusahaan).

5.Bank

Bagi bank yang bersangkutan, hasil dari penyaluran pembiayaan, diharapkan untuk dapat meneruskan dan mengembangkan usahanya agar tetap survival dan meluas jaringan usahanya, sehingga semakin banyak masyarakat yang dilayaninya.⁷

K. Jenis Pembiayaan

Pembiayaan menurut sifat dan penggunaan dapat dibagi menjadi 2 hal, sebagai berikut:

a. Pembiayaan Produktif.

Yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi. Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua hal berikut:

⁷Muhammad, *manajemen dana bank syariah*, (yogyakarta: EKONISIA, 2004), hlm. 196-197

1. Pembiayaan modal kerja

Yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja

2. Pembiayaan Investasi

Yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (*Capital Goods*)

b. Pembiayaan Konsumtif

Yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.⁸

L. Pengertian Griya iB Hasanah

Griya iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon.⁹

M. Dasar Hukum Griya iB Hasanah

1. Fatwa Dewan Syariah Nasional – MUI NO: 04/DSN-MUI/IV/2000.

Tanggal 1 April 2000 Tentang Murabahah

2. UU No: 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

⁸ Muhammad Syafi'i Antonio, Bank Syariah Dari Teori Kepraktek, (Jakarta: Gema Insani, 2002) hal. 160

⁹ Pedoman Perusahaan Pembiayaan Kecil BNI Syariah.

3. Peraturan Bank Indonesia Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah
4. Surat Edaran Bank Indonesia No.7/25/DPNP tanggal 18 Juli 2005 tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah
5. Peraturan Bank Indonesia No.9/19/PBI/2007 tanggal 17 Desember 2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.
6. Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/14/DPBS tanggal 17 Maret 2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.
7. Peraturan Bank Indonesia No.10/17/PBI/2008 tanggal 25 September 2008 tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia No.9/19/PBI/2007 tanggal 17 Desember 2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dan serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.¹⁰

¹⁰ Ibid