



Sharef

<https://journal.unisnu.ac.id/jsef>

ISSN: 2987 - 5412

Volume: 2 No. 1

DOI:

## **Analisa Peran Penilai Agunan dalam Pembiayaan di BPRS Saka Dana Mulia**

**Wahidullah, Wafirotn Nikmah**

Universitas Islam Nahdlatul Ulama Jepara

e-mail: [wahidullah@unisnu.ac.id](mailto:wahidullah@unisnu.ac.id), [wafirotn99@gmail.com](mailto:wafirotn99@gmail.com)

### **Abstract**

*In accordance with Bank Indonesia Regulation Number 13/14/PBI/2011 concerning Asset Quality Assessment for BPRS, this study aims to ascertain whether or not the role of collateral appraiser in financing at BPRS Saka Dana Mulia is appropriate, and if so, to what extent. The research methodologies used here are qualitative in nature. Interviews and written records are used as data collecting tools. Triangulation was used to check the data's validity in this investigation. Reducing data, presenting data, and making conclusions are the three stages of data analysis. This research shows that, first, there are structural differences between the roles of collateral appraisers in BPRS Saka Dana Mulia financing and Bank Indonesia Regulation Number 13/14/PBI/2011 concerning Asset Quality Assessment for BPRS, with financing at BPRS being handled by the SDM of Kudus, who is not an independent appraiser. instead, an Account Officer is entrusted with the responsibility of determining the value of collateral. Second, the evaluation of BPRS collateral has been carried out in accordance with Bank Indonesia Regulation No. 13/14/PBI/2011. Consider the 5Cs (cost, condition, market, tax, and liquidation) when estimating collateral's worth.*

**Keywords:** *Collateral Appraiser, Collateral Appraisal, Determination of Collateral Value*

### **Abstrak**

*Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perbedaan peran penilai agunan di BPRS Saka Dana Mulia dan perbedaan peran penilai agunan dengan ketentuan PBI Nomor 13/14/PBI/2011 dan dalam penilaian agunan pembiayaan dan di BPRS Saka Dana Mulia. Metodologi penelitian yang digunakan bersifat kualitatif. Wawancara dan catatan tertulis digunakan sebagai alat pengumpulan data. Triangulasi digunakan untuk memeriksa keabsahan data dalam penyelidikan ini. Tahapan analisis data meliputi proses mereduksi data, menyajikan data, dan membuat kesimpulan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa, pertama, terdapat perbedaan struktural antara peran penilai agunan pada pembiayaan BPRS Saka Dana Mulia dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/14/PBI/2011 tentang Penilaian Kualitas Aktiva bagi BPRS, dimana pembiayaan pada BPRS ditangani oleh Penilai Agunan SDM Kudus yang bukan merupakan penilai independen. Sebaliknya, Account Officer diberi tanggung jawab untuk menentukan nilai agunan. Kedua, penilaian agunan BPRS telah dilakukan sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia No.13/14/PBI/2011. Dalam penyaluran pembiayaan, BPRS juga mempertimbangkan 5C (biaya, kondisi, pasar, pajak, dan likuidasi) ketika memperkirakan nilai agunan.*

**Kata kunci:** *Penilai Agunan, Penilaian Agunan, Penentuan Nilai Agunan.*

History of Article  
Received 28 Desember 2023  
Accepted 23 Januari 2024  
Published 26 Januari 2024

✉Corresponding author:  
Address: Kab. Jepara  
E-mail: [wahidullah@unisnu.ac.id](mailto:wahidullah@unisnu.ac.id)

## PENDAHULUAN

Bank yang beroperasi sesuai prinsip syariah dan tidak menyediakan layanan lalu lintas pembayaran dikenal dengan bank keuangan syariah rakyat (BPRS). Fungsi BPRS seringkali terbatas pada pengumpulan dan pencairan moneter. Uang dari BPRS dipinjamkan dan diinvestasikan pada bank syariah dan lembaga BPRS lainnya. UU 21 Tahun 2008 mengatur seluruh aspek pengaturan perbankan syariah. Dalam pasal 23 (1) Bank Syariah dan/atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon Nasabah Penerima Fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum Bank Syariah dan/atau UUS menyalurkan dana kepada Nasabah Penerima Fasilitas. (2) Untuk memperoleh keyakinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bank Syariah dan/atau UUS wajib melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, Agunan, dan prospek usaha dari calon Nasabah Penerima Fasilitas.

Akad pembiayaan antara BPRS dengan nasabah penerima fasilitas harus berpegang pada prinsip kehati-hatian dan prinsip syariah, yang dituangkan dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/5/PBI/2011 tentang Batas Maksimal Penyaluran Dana Bagi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Dana yang disalurkan BPRS tidak boleh digunakan dengan cara apapun yang dianggap melanggar prinsip syariah.

Wawancara dengan Bapak Muklis Arifiyanto, Direktur Operasional PT. BPRS Saka Dana Mulia Kudus dilakukan peneliti pada Juli 2022. Penyediaan pembiayaan syariah sesuai peraturan Bank Indonesia merupakan fungsi inti PT. BPRS Saka Dana Mulia. Beberapa pembiayaan yang ada di BPRS Saka Dana Mulia antara lain Pembiayaan Sertifikasi Guru, Pembiayaan Multijasa, dan Pembiayaan Murabahah. BPRS Saka Dana Mulia telah membantu 404 orang mendapatkan pinjaman, sewa, kartu kredit, atau pembiayaan lainnya. Dengan rincian 1 nasabah dengan kebutuhan pembiayaan melebihi Rp. 500 juta dan 402 nasabah. Sebagaimana lembaga keuangan lain, pembiayaan bermasalah merupakan risiko yang tidak dapat dihindari. Pembiayaan bermasalah di BPRS Saka Dana Mulia dapat dilihat pada tabel 1.

Tabel 1 Pembiayaan Bermasalah pada PT. BPRS Saka Dana Mulia Kudus

Tahun	Jumlah nasabah yang bermasalah
2020	35
2021	46
2022	29

(Sumber: Wawancara Ibu Ani Khoirunisa tanggal 28 Februari 2023)

Realisasi pembiayaan mencapai Rp. 95.569.285.000 pada tahun 2020, dan mencapai Rp 106.778.388.000 pada tahun 2021 dan Rp. 111.754.938.000 pada tahun 2022. Dokumen ini berfungsi sebagai laporan keuangan tiga tahun terakhir.

**Tabel 2 Realisasi Pembiayaan pada PT. BPRS Saka Dana Mulia Kudus**

<b>Pembiayaan</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Murabahah	43.758.237.000	35.579.988.000	34.983.637.000
Mudharabah	0	0	0
Musyarakah	51.811.048.000	71.198.400.000	76.771.301.000
Lainnya	0	0	0
<b>Jumlah</b>	<b>95.569.285.000</b>	<b>106.778.388.000</b>	<b>111.754.938.000</b>

(Sumber: *Company* PT. BPRS Saka Dana Mulia diolah pada tahun 2022)

Dari laporan keuangan diatas, diketahui bahwa realisasi pembiayaan yang telah disalurkan kepada para nasabah pembiayaan di BPRS Saka Dana Mulia mengalami penurunan pada pembiayaan murabahah di tiap tahunnya, sedangkan pada pembiayaan musyarakah terjadi peningkatan penyaluran dana pada nasabah di tiap tahunnya.

Bank juga menganut filosofi evaluasi pembiayaan, yang mencakup upaya semaksimal mungkin untuk menjamin bahwa pinjaman yang diberikan sesuai bagi peminjam, pinjaman tersebut akan dimanfaatkan dengan baik, dan pinjaman tersebut akan dilunasi pada tanggal yang disepakati. Agunan merupakan salah satu pertimbangan penting bagi bank untuk menyetujui maupun menolak pembiayaan yang diajukan oleh nasabah. Dalam menilai agunan, berdasar PBI No 13/11/PBI tahun 2011 tentang Penilaian Kualitas Aktiva menyebutkan peran penting penilai agunan. Bank melakukan penilaian pembiayaan nasabah untuk mempelajari lebih lanjut tentang keinginan, keterampilan, metode, dan kelangsungan perusahaan mereka, serta kapasitas pembayaran mereka.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Direktur Operasional Bank Bpk. Muklis Arifiyanto, permasalahan yang timbul dalam penilaian agunan yang diserahkan oleh calon nasabah adalah sebagai berikut: (1) Hak kepemilikan atas agunan tersebut bukan milik calon nasabah sehingga memungkinkan terjadinya perselisihan. di kemudian hari; (2) lokasi agunan dimanipulasi; dan (3) nilai agunan tidak sesuai dengan nilai pasar.

## **KAJIAN PUSTAKA**

### **Pengertian Penilai**

Menurut Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilai Indonesia (SPI) Tahun 2018, penilai didefinisikan sebagai orang yang mempunyai pengetahuan, keterampilan, dan pengalaman yang diperlukan untuk melakukan kegiatan penilaian praktis dan memperoleh nilai ekonomi sesuai dengan spesialisasi mereka.

### **Pengertian Agunan**

Kata “jaminan” digunakan dalam industri perbankan. Agunan tambahan yang diberikan oleh nasabah (debitur) kepada bank sebagai imbalan atas fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah didefinisikan sebagai agunan dalam Pasal 1 Angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. Ketika seorang debitur pergi ke bank untuk meminjam

uang, seringkali ia menawarkan semacam jaminan (aksesori) sebagai jaminan.

## **Pengertian Penilaian**

Penilaian adalah laporan formal mengenai nilai agunan berupa aset tetap, yang disusun oleh penilai independen atau penilai internal bank syariah, berdasarkan analisis terhadap fakta-fakta yang obyektif dan relevan sesuai dengan metode dan prinsip yang berlaku umum. oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).

## **Penelitian Terdahulu**

Analisis Penilaian Agunan pada Pengajuan Pembiayaan Di KSPPS BMT Amanah Ummah Pati dibahas secara mendalam pada penelitian (Hasanah 2017). Sesuai dengan proses penilaian agunan dilakukan dengan melihat sejauh mana tingkat kemudahan diperjual belikannya agunan tersebut, penelitian ini menyimpulkan bahwa agunan suatu pembiayaan melewati proses penilaian.

Artikel “Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik Dalam Menentukan Nilai Agunan Terhadap Tanah Dan Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan” (Djati, Kashadi, and Badriyah 2016). Hasil penelitian menyimpulkan bahwa tanggungjawab jasa penilai publik dalam menentukan nilai agunan terhadap tanah dan bangunan yang dibebani hak tanggungan yaitu tanggung jawab yang diatur dalam Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), terdapat 4 (empat) macam tanggung jawab penilai dan perusahaan jasa penilai.

Analisis Peran Appraisal Dalam Meminimalisir Terjadinya Pembiayaan Bermasalah Pada Pembiayaan Mikro Di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu (KCP) Kaliurang Yogyakarta dibahas dalam penelitian (Rahmi 2019). Sesuai proses penyelesaian pembiayaan bermasalah adalah bank akan menawarkan adanya restrukturisasi jaminan kepada nasabah, jika tidak terlaksana maka akan dilakukanlah tahap pemberian surat peringatan sampai pada eksekusi jaminan. Penelitian ini menyimpulkan bahwa meminimalisir nasabah bermasalah pada pembiayaan mikro bisa dilakukan dengan adanya peran seorang appraisal.

Urgensi Peran Appraisal dalam Penyelesaian Kredit Macet pada Perjanjian Kredit Produktif dengan Penjaminan Hak Tanggungan dibahas secara mendalam pada penelitian terbaru (Wibhawa and Ciptorukmi 2016). Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/Pmk.01/2014 Tentang Penilai Publik. Sejalan dengan kompetensi yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/Pmk.01/2014 tentang Penilai Publik, penelitian ini menyimpulkan bahwa fungsi penilai dalam melaksanakan tugasnya adalah sebagai penyedia jasa penilai.

## **METODE PENELITIAN**

Dalam penelitian ini, metodologi kualitatif digunakan di lapangan. Penulis menggunakan jenis informasi berikut:

- a. Data primer, atau informasi yang dikumpulkan dalam bentuknya yang paling murni, seperti melalui survei, wawancara, atau observasi langsung lainnya terhadap suatu fenomena.

- b. Data sekunder, seperti informasi yang diperoleh dari sumber seperti buku, surat kabar pemerintah, dan catatan administrasi.

Metode analisis data dilakukan baik pada saat pengumpulan data maupun setelah tugas selesai. Peneliti telah menganalisis tanggapan orang yang diwawancarai pada saat wawancara. Jika peneliti mempunyai keraguan mengenai kebenaran informasi yang dikumpulkan melalui wawancara, mereka akan mengajukan pertanyaan lanjutan sampai mereka mendapatkan jawaban yang mereka anggap meyakinkan. Analisis data memerlukan langkah-langkah berikut:

- a. Kesimpulannya, memilih detail yang paling penting saja, memusatkan perhatian pada hal yang benar-benar penting, dan mencari benang merah adalah semua aspek dari reduksi data.
- b. Data disajikan dengan menyusunnya menjadi serangkaian fakta terorganisir yang dapat diambil kesimpulan.
- c. Memverifikasi atau menarik kesimpulan dari data yang dikumpulkan adalah langkah terakhir. Tujuan dari latihan ini adalah untuk memahami data yang diperoleh dengan mengidentifikasi pola, persamaan, dan perbedaan.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Analisis kesesuaian peran penilai agunan dalam pembiayaan di BPRS Saka Dana Mulia dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/14/PBI/2011 tentang Penilaian Kualitas Aktiva bagi BPRS

Wawancara mendalam dengan Direktur Operasional PT memberikan gambaran tingkat tinggi mengenai prosedur evaluasi agunan perusahaan sesuai dengan standar yang berlaku umum. Karena Bapak Muklis Arifiyanto dari BPRS Saka Dana Mulia Kudus belum menunjuk penilai agunan, maka BPRS Saka Dana Mulia telah mendelegasikan tanggung jawab penilaian agunan kepada account officer yang akan melakukannya sesuai dengan prinsip syariah dan kehati-hatian. Account officer menggunakan pedoman BPRS Saka Dana Mulia untuk evaluasi agunan. Petugas akun, yang melapor kepada Kepala Pemasaran, membantu calon peminjam dengan memverifikasi identitas mereka dan keakuratan informasi yang mereka berikan pada permohonan pinjaman sehingga pemberi pinjaman dapat percaya pada kemampuan peminjam untuk membayar kembali pinjaman dan komitmen terhadap persyaratan. dari perjanjian pinjaman.

Penilai Independen atau penilai internal BPRS wajib melakukan penilaian agunan berdasarkan pemeriksaan terhadap fakta-fakta yang relevan dan obyektif sesuai dengan metodologi dan standar yang diakui secara luas. Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang sering disebut dengan Penilai Independen adalah suatu usaha sebagai berikut:

1. Tidak ada hubungan keuangan, manajerial, atau kepemilikan lainnya antara BPRS dan penerima fasilitas.
2. melakukan evaluasi sesuai dengan kode etik profesi dan ketentuan lain yang ditetapkan oleh badan pemberi persetujuan.

3. saat melakukan evaluasi, pastikan Anda mengikuti pedoman yang ditetapkan oleh organisasi yang sah.
4. mempunyai izin usaha penilai yang sah dari instansi yang diakui.
5. terdaftar sebagai anggota suatu kelompok yang disetujui secara resmi oleh badan terkait.

Di BPRS Saka Dana Mulia, account officer mengevaluasi agunan jumlah pinjaman sampai dengan Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), sedangkan penilai menilai agunan untuk jumlah pembiayaan di atas Rp. luar. Apabila nilai pembiayaan lebih dari atau setara dengan Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), penilai independen harus melakukan penilaian terhadap agunan. Tugas *account officer* adalah menimbang kualitas material dan immaterial barang tersebut. Wujud fisiknya adalah penentuan nilai suatu barang dalam rupiah. Aset dapat berupa barang bergerak atau tidak bergerak, atau dapat berupa barang berwujud maupun tidak berwujud. Petugas akun bertanggung jawab atas semua ini.

**Tabel 3 Penilaian Kualitas Aktiva**

Ketentuan Penilaian Kualitas Aktiva		
BAB	PBI Nomor 13/14/PBI/2011 tentang kualitas aktiva BPRS	Pelaksanaannya di BPRS Saka Dana Mulia Kudus
Ketentuan umum	Penilai Independen atau penilai internal BPRS wajib melakukan penilaian agunan berdasarkan pemeriksaan terhadap fakta-fakta yang relevan dan obyektif sesuai dengan metodologi dan standar yang diakui secara luas.	Sesuai aturan BPRS Saka Dana Mulia Kudus, menjadi tanggung jawab Account Officer atau AO untuk memilih penilai agunan yang berkualitas.
kualitas aktiva	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Uang BPRS wajib diinvestasikan dan/atau disediakan sesuai dengan prinsip syariah dan konsep kehati-hatian.</li> <li>2) BPRS wajib melakukan evaluasi, pemantauan, dan tindakan pencegahan untuk menjamin kualitas aset selalu Lancar.</li> </ol>	<p>Sebagian besar Standar prosedur operasional dalam kegiatan penghimpunan dana, penyaluran dana, dan pelayanan jasa BPRS sesuai dengan Prinsip Syariah.</p> <p>Dalam penyaluran dana juga memperhatikan prinsip 5C (<i>Character, Capital, Capacity, Condition of economy &amp; Collateral</i>);</p> <p>BPRS SDM melakukan monitoring terhadap nasabah pembiayaan.</p>

Selain menggunakan penilaian agunan, BPRS Saka Dana Mulia dalam pencairan membiayaan juga memperhatikan prinsip 5C. Prinsip 5C adalah teknik yang digunakan oleh lembaga keuangan untuk menentukan apakah calon klien memiliki risiko yang baik atau tidak ketika mengajukan pembiayaan. Komponen 5C diantaranya adalah karakter (*character*), modal (*capital*), kapasitas (*capacity*), kondisi ekonomi (*condition of economy*) dan agunan (*collateral*). Secara lebih rinci, penjabaran 5C adalah sebagai berikut:

1. Salah satu aspek terpenting dalam mempercayai seseorang dengan uang adalah memiliki keyakinan akan kejujuran dan keandalan yang melekat pada diri mereka.
2. Kedua, memahami sumber keuangan nasabah yang akan dibiayai oleh bank.
3. Ketiga, faktor kapasitas mempertimbangkan kesehatan keuangan klien dalam kaitannya dengan kecakapan manajerial dan mencari keuntungan. Kapasitas pembayaran akhir Anda untuk batas kredit yang diperpanjang akan dievaluasi.
4. Sejauh mana kesulitan ekonomi suatu wilayah akan berdampak buruk pada klien yang dibiayai merupakan persyaratan nomor empat.
5. Pengetahuan mengenai nilai aset agunan yang dijanjikan oleh calon nasabah merupakan unsur kelima dari agunan.

#### **B. Analisis penentuan nilai agunan untuk pembiayaan di BPRS Saka Dana Mulia**

Account Officer pada BPRS Saka Dana Mulia Kudus bertanggung jawab untuk menentukan nilai pasar BPKB, Sertifikat Tanah, dan bentuk jaminan lainnya yang digunakan dalam praktik operasional penyaluran dana melalui prosedur berikut;

1. *Account officer* melakukan verifikasi data calon nasabah.
2. *Account officer* mensurvey/meninjau secara langsung di lingkungan calon nasabah,
3. *Account officer* menyusun laporan hasil survey calon nasabah,

Pada fase ini, *account officer* bertugas menilai, memantau, dan mengambil tindakan preventif untuk memastikan kualitas aset selalu dalam kondisi terkini guna menentukan nilai agunan sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan syariah. Pada tahap ini benda yang diagunkan harus dipastikan bahwa benda tersebut tidak gharar, maysir, riba, dzalim, riswah, atau haram serta menganut konsep keadilan dan keseimbangan (*'adl wa tawazun*), kemaslahatan, dan universalisme (*alamiyah*) dianggap sesuai dengan prinsip syariah. Jumlah maksimal pembiayaan yang boleh dicairkan didasarkan pada berbagai kriteria, antara lain sebagai berikut, yang dievaluasi selama proses penilaian agunan:

1. Kondisi barang/aset yang diagunkan
2. Letak barang/aset yang diagunkan
3. Hasil survey terhadap calon nasabah

Perhitungan nilai agunan juga ditentukan dari beberapa hal yaitu nilai pasar, nilai taksasi dan nilai likuidasi serta NJOP.

##### **1. Nilai Pasar (*Market Value*)**

Pada tanggal Penilaian, Nilai Pasar didefinisikan sebagai jumlah yang dapat diperoleh atau dibayar sebagai ganti suatu aset atau liabilitas antara pembeli yang bersedia membeli dan



penjual yang bersedia menjual dalam kondisi pasar yang ideal, dengan pemasaran yang tepat, dan dimana kedua belah pihak bertindak berdasarkan berdasarkan pengetahuan, penilaian, dan kehendak bebas mereka sendiri.

2. Nilai Taksasi Agunan

Nilai penilaian suatu barang yang dijadikan jaminan pinjaman adalah proyeksi nilai pasarnya. Jumlah pinjaman yang boleh dicairkan oleh BPRS Saka Dana Mulia adalah sebesar 50% dari nilai agunan.

3. Nilai Likuidasi

Untuk keperluan jangka waktu pemasaran yang diuraikan dalam pengertian Nilai Pasar, jumlah uang yang dapat diperoleh dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu yang relatif singkat disebut dengan Nilai Likuidasinya.

4. NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) Agunan Sertifikat Tanah

Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh melalui jual beli wajar dan tidak adanya jual beli.

Simulasi penghitungan agunan pembiayaan di BPRS Saka Dana Mulia adalah sebagai berikut:

1. Perhitungan Nilai Kendaraan Bermotor

Dalam penghitungan nilai agunan di BPRS Saka Dana Mulia menetapkan nilai taksasi harus memenuhi 80% dari nilai pasar. Serta nilai pencairan dalam pembiayaan dengan agunan BPKB yaitu maksimal 50% dari nilai taksasi.

Contoh:

Terdapat sebuah sepeda motor dengan merk honda yang memiliki nilai pasar sebesar Rp. 15.000.000,00 maka dapat ditentukan sebagai berikut:

Nilai taksasi:  $80\% \times \text{Rp. } 15.000.000,00 = \text{Rp. } 12.000.000,00$

jadi untuk maksimal nilai pencairan yang dapat disetujui yaitu sebesar:  $50\% \times \text{Rp. } 12.000.000,00 = \text{Rp. } 6.000.000,00$

2. Penghitungan Nilai Sertifikat Tanah

Dalam penghitungan nilai agunan di BPRS Saka Dana Mulia menetapkan nilai taksasi yaitu 80% dari nilai pasar. Untuk nilai pencairan SHM maksimal bisa 80% dari nilai taksasi jika terdapat APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan).

Contoh:

Terdapat sebidang tanah yang memiliki luas 2.800 m<sup>2</sup> dengan NJOP sebesar Rp. 27.000,00/m<sup>2</sup> maka dapat dihitung sebagai berikut:

Nilai pasar = luas tanah x NJOP  
 $= 2.800 \times \text{Rp. } 27.000,00$   
 $= \text{Rp. } 75.600.000,00$

Nilai taksasi =  $80\% \times \text{Rp. } 75.600.000,00$



= Rp. 60.480.000,00

Jadi nilai maksimal pencairan SHM bisa sebesar:  $80\% \times \text{Rp. } 60.480.000,00 = \text{Rp. } 48.384.000,00$

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dipaparkan di atas tentang peran penilai agunan pembiayaan di BPRS Saka Dana Mulia Kudus, maka dapat disimpulkan sebagai berikut;

1. BPRS Saka Dana Mulia dalam penilaian agunan belum menggunakan agunan independent yang berasal dari pihak ketiga. Perhitungan agunan masih dilakukan oleh *account officer*. Proses penilaian agunan dilakukan dengan mengkaji fakta-fakta yang obyektif dan relevan sesuai dengan metodologi dan prinsip yang telah diakui secara luas, sedangkan penilaian agunan oleh *account officer* didasarkan pada prinsip-prinsip syariah yang berlaku.
2. Proses penilaian agunan oleh *account officer* diawali dengan melakukan verifikasi data calon nasabah, meninjau secara langsung lokasi agunan, dan menyusun laporan hasil survey nasabah.

## REFERENCES

- Amran Suadi. 2019. *"Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah"*. Jakarta: Prenada Media.
- Dimas Aditya Saputra, *"Siapa Sih Penilai Pemerintah dan Penilai Publik itu?"*, diakses 25 Juli 2022, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-papualuku/baca-artikel/15173/Siapa-Sih-Penilai-Pemerintah-dan-Penilai-Publik-itu.html>
- Djati, Miranadia, Kashadi, and Siti Malikhatun Badriyah. 2016. "Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik Dalam Menentukan Nilai Agunan Terhadap Tanah Dan Bangunan Yang Yang Dibebani Hak Tanggungan." *Diponegoro Law Review* 5 (41): 1–13. <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/article/view/10960/10629>.
- Hasanah, Ismiyatun. 2017. "ANALISIS PENILAIAN AGUNAN PADA PENGAJUAN PEMBIAYAAN DI KSPPS BMT AMANAH UMMAH PATI," no. Strata 1. <http://repository.iainkudus.ac.id/2064/>.
- Ismail. 2016. *"Perbankan Syariah"*. Jakarta: Kencana.
- Komunitas Ekonomi Syariah. 2016. *"Kamus Istilah Perbankan, Asuransi, & Pasar Modal Syariah, Plus Zakat"*. Palembang: Shahih.
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/ 5 /PBI/2011 tentang Batas Maksimum Penyaluran Dana Bank Pembiayaan Rakyat Syariah pasal 2 & 3.
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah
- Rahmi, Fadilah Nur. 2019. "ANALISIS PERAN APPRAISAL DALAM MEMINIMALISIR TERJADINYA PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA PEMBIAYAAN MIKRO DI BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR CABANG PEMBANTU (KCP) KALIURANG

YOGYAKARTA.” <https://eprints.uinsaizu.ac.id/5295/>.  
Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 23, Ayat (2).

Wibhawa, Zaky Baswendra, and Anjar Sri Ciptorukmi. 2016. “Urgensi Peran Appraisal Dalam Penyelesaian Kredit Macet Pada Perjanjian Kredit Produktif Dengan Jaminan Hak Tanggungan.” *Privat Low IV*.