METODE PENILAIAN PROPERTI YANG AKAN DIJADIKAN AGUNAN PADA BSI AFO BUKITTINGGI

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)



Disusun Oleh:

REYSHA OCTANIA FITRI

NIM. 3319052

PROGRAM STUDI S1 PERBANKAN SYARIAH

FAKULTAS EKNOMI DAN BISNIS ISLAM (FEBI)

UNIVERSITAS NEGERI ISLAM (UIN) SJECH M. DJAMIL DJAMBEK BUKITTINGGI

T.A 2022 / 1443 H

ABSTRAK

Skripsi ini berjudul "**Metode Penilaian Properti Yang Akan Dijadikan Agunan Pada BSI AFO Bukittinggi"** yang disusun oleh **Reysha Octania Fitri, NIM 3319052.** Skripsi mahasiswa program studi S1 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan bisnis Islam Negeri (UIN) Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi Tahun 2023.

Penelitian ini dilatar belakangi ketertarikan penulis terhadap Metode Penilaian Properti yang digunakan oleh *Appraisal Officer* BSI AFO Bukittinggi dalam menilai properti yang akan dijadikan agunan, dimana *Apprasial Officer* hanya menggunakan dua metode penilaiaan, dikarenakan belum mengikuti pelatihan yang lengkap. Serta sulitnya mencari data pembanding di daerah perkampungan karena keterbatasan nilai pasar, dan harga bahan material yang tidak stabil serta harga jual yang berbeda antar toko, sehingga hal itu menjadi suatu yang harus dipertimbangkan oleh penilai. Tujuan penelitian ini yaitu untuk menganalisis metode penilaian properti yang akan dijadikan agunan menggunakan pendekaan pasar dan pendekatan biaya serta kendala-kendala yang dialami *Appraisal Officer* dalam menilai.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif, yaitu melakukan penelitian berupa observasi, wawancara dan dokumentasi dengan menghasilkan lisan dengan tulisan dari apa yang menjadi objek penelitian yang diteliti menggambarkan suatu keadaan tentang metode penilaian properti yang akan dijadikan agunan pada BSI AFO Bukittinggi. Denagn Teknik pengumpulan data, mereduksi data, penyajian data, serta penarikan kesimpulan.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, bahwa metode yang digunakan *Appraisal Officer* BSI AFO Bukittinggi yakni metode pendekatan pasar dan biaya. Dimana pihak bank dalam menentukan nilai suatu properti dengan cara mengumpulkan, mengukur, dan menghitung berdasarkan informasi yang didapat dari para pembanding yang merupakan seorang masyarakat. Serta kendala yang dialami *Appraisal Officer* BSI AFO Bukittinggi yakni susahnya mencari data pembanding dan terdapat nilai pasar pada bahan bangunan yang tidak stabil serta harga bahan ynag berbeda antar toko. Maka dari itu *appraisal officer* harus menanyakan informasi data pemabanding kepada lurah, wali nagari atau kepala jorong setempat dan *Appraisal Officer* harus mengumpulkan seluruh data bahan material antar toko terdekat di sekitaran properti yang kemudian dilakukan penyesuaian nilai agar memperoleh nilai yang relevan dan mendekati nilai pasar yang sebenarnya.

Kata Kunci : ***Metode Penilaian, Properti, Agunan***

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil'alamin. Puji syukur penulis ucapkan kehairan Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **"Metode Penilaian Porperti Yang Akan Dijadikan Agunan Pada BSI AFO Bukittinggi".** Shalawat beriringan salam senantiasa kita mohonkan kepada-Nya agar tercurahkan kepada junjungan kita yaitu Nabi Muhammad SAW yang telah membimbing kita sehingga menjadikan kita menjadi manusia beradab dan berilmu pengetahuan.

Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat guna untuk mendapatkan gelar serjana strata 1 (S1) Pada Program Studi S1 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Sjech M.Djamil Djambek Bukittinggi.

Dalam penulisan skripsi ini penulis menhadapai berbagai macam halangan serta rintangan. Penulisan skripsi ini dapat penulis selesaikan berkat bantuan dan bimbingan dengan penuh ketulusan dan keikhlasan dari beberapa pihak. Maka penulis mengucapkan terimakasih yang tak terhingga pertama sekali kepada orang tua tercinta dan tersayang, Ayah ku tercinta **Muhammad Yunus** dan Ibu ku tercinta **Andraini** yang telah membesarkan dan mendidik penulis dengan kasih sayang, serta kesabaran dan pengorbanannya. Saudara ku tercinta **Najla Khairunnisa** dan **Muhammad Fadhlan** yang selalu memberikan dorongan dan motivasi serta doa yang tulus dan kasih sayang untuk kesuksesanku.

Penulisan skripsi ini tidak akan terlaksana dengan baik dan sukses tanpa dukungan serta bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, izinkan penulis mengucapkan rasa puji dan syukur kepada orang-orang yang telah berjasa dan membantu dalam penyelasaian skripsi ini diantaranya:

1. Ibu **Prof. Ridha, M. Hum** selaku Rektor, **Bapak Dr. Asyari, S. Ag., M.Si** selaku Wakil Rektor I, Ibu **Dr. Zulfani Sesmiarni, M. Pd** selaku Wakil Rektor II, **Dr. H. Arman Husni, M. A** selaku Wakil Rektor III Universitas Islam Negeri Sjech M.Djamil Djambek Bukittinggi.
2. Ibu **Dr. Hesi Eka Puteri, M. Si** selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI),
3. Bapak **Baginda Persaulian, M.E** selaku Ketua Jurusan Perbankan Syariah, atas izin dan kesempatan, bimbingan dan arahan untuk menyelesaikan skripsi ini.
4. Bapak **Andis Febrian, SE.i., MM** selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu dan menyumbangkan pikiran untuk memberikan arahan dan bimbingan dalam penyelesaiyan skripsi ini, serta memberikan nasehat demi kelancaran proses belajar penulis.
5. Bapak **Dr. H. Ismail, M.Ag** beserta ibuk **Dr. Hesi Eka Puteri, SE., M.Si** selaku narasumber peneliti pada saat seminar proposal yang telah memberkan arahan kepada penulis dalam menjlankan skripsi.

6. Bapak **Dr. Iiz Izmuddin, MA** selaku Pembimbing Akademik (PA) yang telah memberikan dorongan dan motifasi kepada penulis dalam penyelesaiyan skripsi ini.
7. Seluruh dosen dan staff Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Sjech M.Djamil Djambek Bukittinggi.
8. Bapak dan Ibuk pimpinan serta Karyawan dan Karyawati Perpustakaan Universitas Islam Negeri (UIN) Sjech M.Djamil Djambek Bukittinggi yang telah menyediakan fasilitas kepada penulis yang telah menyelesaikan skripsi ini.
9. Semua pihak yang tidak bisa di sebutkan satu persatu, terimakasih atas semua dukungan dan ilmu telah di berikan kepada penulis.

Semoga bimbingan dan bantuan yang Bapak dan Ibu berikan menjadi amal kebaikan dan balasan yang sesuai dari Allah SWT. Semoga karya yang masih jauh dari kesempurnaan ini memberi manfaat bagi pembaca dan memberikan sumbangan pikiran bagi perkembangan pendidikan.

Bukittinggi, 16 Maret 2023

Reysha Octania Fitri

3319052

DAFTAR ISI

PERSETUJUAN PEMBIMBING

PENGESAHAN TIM PENGUJI

SURAT PERNYATAAN ORISINILITAS

KATA PERSEMBAHAN

ABSTRAK i

KATA PENGANTAR ii

DAFTAR ISI v

DAFTAR TABEL ix

DAFTAR GAMBAR x

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang 1

B. Identifikasi Masalah 5

C. Batasan Masalah 5

D. Rumusan Masalah 6

E. Tujuan Dan Manfaat Penelitian 6

1. Tujuan Penelitian 6

2. Manfaat Penelitian 6

F. Penjelasan Judul 8

BAB II LANDASAN TEORI

A. Bank Syariah Indonesia 11

1. Pengertian Bank Syariah 11

2. Sistem Operasional Bank Syariah 14

3. Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional 16

B. Properti 19

1. Pengertian Properti 19

2. Jenis Properti 20

C. Agunan 21

1. Pengertian Agunan 21

2. Dasar hukum Agunan 23

3. Agunan Berdasarkan Sifatnya 25

4. Kegunaan Agunan 26

5. Maksud Dan Tujuan Agunan 27

D. Metode Penilaian 27

1. Metode Pendekatan Pasar 31

2. Metode Pendekatan Pendapatan 31

3. Metode Pendekatan Biaya 31

E. Kajian Terdahulu 32

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A. Metode Penelitian 36

1. Jenis Penelitian 36

2. Lokasi Dan Waktu Penelitian 37

3. Jenis Dan Sumber Data 37

4. Informan Penelitian 38

5. Teknik Pengumpulan Data 39

6. Metode Analisis Data 41

7. Teknik Analisis Data 41

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum BSI AFO Bukittinggi 44

1. Sejarah Singkat PT BSI AFO Bukittinggi 44

2. Visi dan Misi PT BSI AFO Bukittinggi 45

3. Logo, Moto, Slogan, Dan Tagline PT BSI AFO Bukittinggi 46

4. Profil PT BSI AFO Bukittinggi 47

5. Struktur Organisasi PT BSI AFO Bukittinggi 49

B. Hasil Penelitian 54

1. Metode Penilaian Properti Menggunakan Pendekatan Pasar

Di BSI AFO Bukittinggi 54

2. Metode Penilaian Mneggunakan Pendekatan Biaya Di

Di BSI AFO Bukittinggi 57

3. Kendala Pada Saat proses Penilaiaan Properti Di

BSI AFO Bukittinggi 61

C. Hasil Analisis 62

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan 65

B. Saran 66

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN – LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Kajian Terdahulu 32

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Proses Penilaian Properti 28

Gambar 2. Struktur Organisasi PT BSI AFO Bukittinggi 49

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perbankan merupakan salah satu lembaga keuangan yang mempunyai pengaruh dalam perkembangan perekonomian suatu negara.[1] Menurut Undang – undang Negara Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.[2]

Dalam sistem perbankan di Indonesia terdapat dua macam sistem operasional perbankan, yaitu bank konvensional dan bank syariah. Bank konvensional merupakan bank yang kegiatan operasionalnya menggunakan sisitem bunga, sedangkan bank syariah merupakan bank yang kegiatan operasionalnya tidak mengandalkan pada bunga, melainkan kegiatan operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan Al- Quran dan Hadist.

Praktek bank syariah menyalurkan dana kepada pihak yang membutuhkan yang disalurkan dalam bentuk pembiayaan, baik itu berupa pembiayaan modal

---

[1] Elysabet Sry Devi Bruni Simatupang et al., "*Independensi Penentuan Jumlah Nilai Agunan Dalam Perjanjian Kredit Yang Dilakukan Oleh Appraisal Bank*," *REUSAM: Jurnal Ilmu Hukum* 9, no. 1 (2021): 1–12.

[2] Dian Wahyoni DF and Egi Susanto2, "*Metode Penilaian Rumah Tinggal Disumatera Barat Dengan Standar Penilaian Indonesia*" Vol. 1, No. 58 (2021): 44–51.

usaha maupun konsumsi. Sedangkan dalam konvensional disebut dengan kredit, kredit bisa berbentuk barang ataupun uang. Dalam perbankan syariah istilah kredit tidak diperkenankan sehingga disebut dengan pembiayaan, karena bank syariah memiliki sistem yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dana nya kepada nasabah.

Bank syariah Indonesia (BSI) merupakan salah satu bank syariah yang ada di Indonesia, yang merupakan hasil merger dari 3 bank syariah di Indonesia yakni dari bank BRI syariah, BNI syariah, dan Mandiri syariah. BSI mendapat perhatian khusus oleh pemerintah maupun masyarakat luas karena pelayanan dan berbagai macam produk yang ditawarkan serta kebijakan yang dilakukan. Kehadiran BSI menjadi salah satu bank syariah terbesar yang dapat membawa dampak besar bagi perekonomian di Indonesia. Hal itu memberikan nilai positif bagi BSI untuk memberikan pelayanan serta produk terbaik bagi masyarakat luas.

Untuk menghadirkan layanan yang lengkap BSI mendirikan BSI AFO *(Area Financing Operation)* yang salah satunya berada di Bukittinggi. BSI AFO *(Area Financing Operation)* merupakan unit kerja dibawah *Financing Operation Group* (FOG) kantor pusat yang bertugas sebagai puast proses pembiayaan yang berlaku di BSI. Tujuan dibentuknya BSI AFO *(Area Financing Operation)* ini dilakukan dalam rangka meningkatkan *produktivitas control* cabang untuk pertumbuhan bisnis yang lebih baik.

Salah satu bagian yang berperan penting di BSI AFO yaitu bagian *appraisal officer* yang bertugas untuk memberikan penilaian yang obyektif terhadap agunan yang diberikan. Dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, istilah agunan untuk memaknai suatu jaminan. Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah, yang berguna sebagai barang jaminan pelunasan kewajiban penerima fasilitas atau pinjaman uang. Nilai benda jaminan harus lebih tinggi dibandingkan dengan jumlah pinjaman. Apabila terjadi kemacetan atau ketidak mampuan nasabah dalam membayar kewajiban hutangnya ke bank, maka aset yang menjadi jaminan dalam proses pinjam meminjam akan diambil alih oleh bank dan akan dijual untuk memenuhi kewajiban kontraknya atau perjanjiannya. Sebelum menjual jaminan yang dimiliki nasabah bank terlebih dahulu bernegosiasi kepada nasabah.[3]

Appraisal officer biasanya menggunakan tiga pendekatan yakni pendekatan pasar, pendekatan biaya, serta pendekatan pendapatan. Sedangkan BSI AFO yang ada di Bukittinggi hanya menerapkan dua pendekatan dari ketiga pendekatan tersebut, yakni pendekatan pasar dan pendekatan biaya. Hal ini disebabkan karena *Appraisal officer* di BSI AFO bukittinggi belum mengikuti pelatihannya sebab pendekatan

[3] Nurul Jannah Alisyah Fatiya Raghdha, "*Penilaian Aspek Agunan Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus RFO BSI Tbk, Medan)*," *Jurnal Ilmu Komputer, Ekonomi Dan Manajemen (JIKEM)* Vol. 1, No. 1 (2022): 129–38.

pendapatan itu biasanya pembiayaannya besar seperti membiayaai hotel dan rumah sakit. Sementara BSI AFO batas penilaiannya hanya sampai 5 milyar. Pendekatan penilaian itu sendiri merupakan landasan proses penilaian yang dilengkapi dengan metode penilaian dari masing-masing pendekatan yang digunakan, pendekatan tersebut antara lain, pendekatan pasar, pendekatan biaya, dan pendekaan pendapatan. Metode pendekatan pendapatan merupakan penilaian dengan mempertimbangkan pendapatan yang akan dihasilkan aset tersebut. metode pendekatan biaya merupakan penilaian yang ditentukan dari biaya pembuatan atau biaya yang dikeluarkan untuk mendirikan bangunan dengan kondisi yang lebih baru, lalu dikurangi dengan penyusutan. Metode pendekatan pasar merupkan proses penentuan nilai aset berdasarkan harga jual aset yang sama dengan objek penilaian.[4]

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan pihak *Appraisal Officer* BSI AFO Bukittinggi bapak Uki Emsatha, bahwa sulitnya mencari data pembanding yang serupa dan sama di daerah perkampungan karena nilai pasar nya yang kurang pesat. Pada pendekatan biaya dilakukan untuk menilai biaya pembangunan dan bahan material terkadang harga nya bisa saja naik atau turun seketika dan harga jual yang berbeda antar toko, hal ini menjadi suatu pertimbangan bagi seorang *Appraisal Officer* dalam melakukan penilaian. Dengan adanya penilaian properti agunan ini

[4] MAPPI, KPSPI, "*Kode Etik Penilaian Indonesia Dan Standar Penilaian indonesia Edisi VII*", Jakarta, 2018, Hal. 6.

maka tidak ada yang merasakan kerugian baik dari pihak bank maupun dari pihak nasabah.

Berdasarkan peristiwa yang terjadi di lokasi, maka peneliti tertarik untuk meneliti lebih lanjut. Sehubungan dengan hal tersebut maka peneliti mengangkat judul **" Metode Penilaian Properti Yang Akan Dijadikan Agunan Pada BSI AFO Bukittinggi ".**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang penulis uraikan diatas maka dapat diperoleh identifikasi masalahnya sebagai berikut :

1. Belum lengkapnya pelatihan yang diikuti oleh *Appraisal Officer* BSI AFO Bukittinggi
2. Sulitnya mencari data pemabanding di daerah perkampungan.
3. Harga bahan material bangunan yang tidak stabil serta harga jual yang berbeda antar toko.

C. Batasan Masalah

Pembatasan suatu masalah digunakan untuk menghindari adanya penyimpangan maupun pelebaran pokok masalah agar penelitian tersebut lebih terarah dan memudahkan dalam pembahasan sehingga tujuan akan tercapai. Batasan masalah dalam penelitian ini adalah Metode Penilaian Properti Yang Akan Dijadikan Agunan Pada BSI AFO Bukittinggi.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dapat disimpulkan rumusan masalah dalam penelitian ini adalah

1. Bagaimana mekanisme metode penilaian properti yang akan diajdikan agunan pada BSI AFO Bukittinggi dengan menggunakan pendekatan pasar?
2. Bagaimana mekanisme metode penilaian properti yang akan diajdikan agunan pada BSI AFO Bukittinggi dengan menggunakan pendekatan biaya?
3. Apa saja kendala yang ada pada metode penilaian BSI AFO Bukittinggi tersebut?

E. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

Secara umum penelitian ini ditujukan untuk mengetahui pendekatan penilaian yang digunakan *appraisal officer* untuk menetapkan nilai suatu properti yang akan dijadikan agunan pada BSI AFO Bukittinggi.

1. Tujuan penelitian.

   Tujuan kegiatan penelitian ini adalah untuk :

   a. Untuk mengetahui dan menganalisis metode penilaian properti yang akan dijadikan agunan menggunakan pendekatan pasar pada BSI AFO Bukittinggi.
   b. Untuk mengetahui dan menganalisis metode penilaian properti yang akan dijadikan agunan menggunakan pendekatan biaya pada BSI AFO Bukittinggi.

c. Untuk mengetahui kendala yang ada pada metode penilaian di BSI AFO Bukittinggi tersebut.

2. Manfaat penelitian.

Adapun manfaat penelitian ini diharapkan untuk :

a. Manfaat teoritis.

Dapat digunakan untuk bahan referensi bagi penelitian lain yang akan mengadakan penelitian yang berhubungan dengan masalah yang sama dan juga diharapkan dapat menjadi bahan bagi penelitian yang sejenis lebih lanjut.

b. Manfaat praktis.

1) Bagi peneliti.

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan penelitian dari dunia praktisi dalam penerapan teori yang ada dilapangan dan digunakan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana ekonomi pada program studi S1 Perbankan Syariah.

2) Bagi perusahaan.

Penelitian ini diharapkan dapat membantu perusahaan, agar nantinya tidak ada pihak yang dirugikan, baik bagi perusahaan maupun calon nasabah.

3) Bagi nasabah.

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan acuan bagi nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan.

F. Penjelasan Judul

Untuk menghindari kekeliruan dalam memahami judul ini, maka penulis perlu unutk menjelaskan pengertian dari beberapa kata paling penting yang terdapat dalam judul tersebut.

Metode Penilaian : Metode penilaian merupakan landasan proses penilaian yang dilengkapi dengan metode penilaian dari masing-masing pendekatan yang digunakan.[5]

Properti : Menurut konsep dan prinsip umum penilaian Standar Penilaian Indonesia (SPI) 2007, properti adalah konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan.[6] Penilaian properti adalah suatu proses pembentukan opini nilai pasar berdasarkanasumsi-asumsi tertentu.

Agunan : Agunan berasal dari Bahasa Inggris yaitu *collateral.* Pengertian agunan terdapat pada ketentuan pasal 1

[5] KEPI Dan SPI, Edisi VII, 2018.

[6] Veronika Nugraheni Sri Lestari, Dwi Cahyono, Dan Oky Ardi Susanto, *"Perlunya Penilaian Properti Pada Kantor Jasa Penilai Publik," Journal Community Development And Society* Vol. 1, No. 1 (2019).

angka 23 Undang-undang No. 10 Tahun 1998, yang menyatakan bahwa agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.[7]

BSI AFO : BSI merupakan bank syariah terbesar di Indonesia hasil penggabungan (merger) tiga bank syariah dari himpunan bank milik negara, yaitu diantaranya BRI Syariah, Mandiri Syariah, BNI Syariah.[8] BSI AFO *(Area Financing Operation)* merupakan unit kerja dibawah *Financing Operation Group* (FOG) kantor pusat yang bertugas sebagai puast proses pembiayaan yang berlaku di BSI. Tujuan dibentuknya BSI AFO *(Area Financing Operation)* ini dilakukan dalam rangka meningkatkan *produktivitas control* cabang untuk pertumbuhan bisnis yang *prudent.*

[7] Muhammad Yusuf Ibrahim, "*Penilai Agunan Hak Cipta Dalam Perbankan Di Indonesia*" Vol. 4, No. 3 (2020): 202–16.

[8] Achmad Sani Alhusain, *"Bank Syariah Indonesia: Tantangan Dan Strategi Dalam Mendorong Perekonomian Nasional," Info Singkat: Bidang Ekonomi Dan Kebijakan Publik* Vol. 13, No. 3 (2021): 19–24.

Dari penjelasan judul diatas maka dapat diambil kesimpulan bahwa yang dimaksud dari metode penilaian property yang akan dijadikan agunan adalah bagaimana mekanisme penilaian property yang dilakukan oleh pihak *Appraisal Officer* BSI AFO Bukittinggi, agar tidak ada pihak yang dirugikan baik dari pihak bank itu sendiri maupun pihak nasabah.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Bank Syariah Indonesia

1. Pengertian Bank Syariah.

Istilah bank berasal dari kata Italia *"banco"* yang artinya "bangku". Bangku digunakan karyawan bank untuk melayani aktivitas operasinya kepada para penabung. Istilah bangku semakin lama semakin popular dan akhirnya secara resmi menjadi *bank.* Sedangkan secara istilah ada beberapa defenisi bank yang dikemukakan oleh para pakar. Menurut G. M. Verryn Stuart, bank merupakan badan usaha ynag diwujudkan untuk memuaskan keperluan orang lain dengan memberikan kredit berupa uang yang diterimanya dari orang lain sekalipun dengan cara mengeluarkan uang baru kertas. Sedangkan Kasmir berpendapat bahwa, bank sebagai lembaga keuangan yang aktivitas utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat serta memberikan pelayanan bank lainnya. Menurut David H. Friedman, bank juga sebagai perantara keuangan antara penabung dengan peminjam, yaitu menerima uang yang hendak ditabung,

kemudian meminjamkannya kepada konsumen, pengusaha dan pemerintah yang mengeluarkan dana pinjaman.[9] Pertumbuhan bank syariah perlu diikuti perbaikan kinerja keuangan maupun non keuangannya. Secara regulatif, kinerja perbankan dan perbankan syariah diatur dalam PBI No 6/10/PBI/2004, tentang kinerja CAMELS (*Capital, Asset, Management, Earning, Liquidity, Sensitivity of Market Risk*), selain itu PBI No.13/1/PBI/2011 menagtur penilaian kinerja bank dengan pendekatan RGEC (*Risk Profile, Good Corporate Governance, Earning, dan Capital*), pendekatan lain adalah metode EVA (*Economic value Added*).[10]

Ada dua macam bentuk pola pengelolaan bank yaitu, bank konvensional dan bank syariah. Bank syariah beroperasi berdasarkan asas bagi hasil dan berbentuk kerja sama, bukan sebagai hubungan antara debitur dengan kreditur, sedangkan bank konvensional berdasarkan kepada bunga. Kedudukan bank syariah dalam hubungannya dengan nasabah adalah sebagai rekanan atau antara investor dan pedagang atau pengusaha, sedangkan pada bank konvensional sebagai kreditur dan debitur. Secara umum tujuan utama bank syariah adalah mendorong dan mempercepat kemajuan ekonomi suatu masyarakat atau bangsa, dengan melakukan aktivitas perbankan, keuangan, komersial, dan investasi sesuai

---

[9] Syukri Iska, "*Sistem Perbankan Syariah Di Indonesia Dalam Perspektif Fikih Ekonomi*", Yogyakarta: fajar Media Press, 2012. Hal. 11-12.

[10] Hesi Eka Puteri Dan Baginda Parsaulian, "*Dasar-Dasar Operasional Perbankan Syariah*", Yogyakarta : Pustaka Egaliter, 2023. Hal. 20.

dengan syariat islam.[11] Bank berdasarrkan prinsip syariah dalam penentuan harga pokoknya sangat jauh berbeda dengan bank yang berdasarkan prinsip konvensional. Bank berdasarkan prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana atau pembiayaan usaha atau kegiatan perbankan lainnya.[12]

Secara kelembagaan bank syariah pertama kali yang berdiri di Indonesia adalah Bank Muamalat Indonesia, kemudian baru menyusul bank-bank lain yang membuka *Islamic window* dalam menjalanakn usahanya. Melalui *Islamic window* ini, bank-bank konvensional dapat memberikan jasa pembiayaan syariah kepada para nasabahnya melalui produk-produk yang bebas dari unsur *riba*, *gharar*, *maysyir*, dengan terlebih dahulu membentuk Unit Usaha Syariah (UUS). UUS adalah unit kerja di kantor puast bank umum konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang syariah atau unit syariah.[13]

Penyaluran pembiayaan pada bank umum syariah terdapat dua produk utama yang dijalankan, yaitu pembiayaan dengan prinsip bagi hasil seperti musyarakah dan mudharabah serta pembiayaan dengan prisip jual beli yakni murabahah. Keberadaan Bank Syariah Indonesia (BSI) yang resmi beroperasi

---

[11] Syukri Iska. Hal. 50-51.
[12] Rika Neldawaty, *"Perbandingan Kinerja Bank Syariah Dan Bank Konvensional*," *Journal Development* Vol. 6, No. 1, 2018.
[13] Abdul Ghofur Anshori, *"Perbankan Syariah Indonesia",* Yogyakarta : Gadjah Mada University Press, 2018. Hal. 30.

pada Februari 2020 merupakan pengabungan dari tiga bank syariah nasional yaitu Bank Syariah Mandiri, Bank BNI Syariah, dan Bank BRI Syariah. Penggabungan ketiga bank syariah yang telah melalui proses *due diligence*, penandatanganan akta penggabungan, penyampaian keterbukaan informasi, persetujuan izin operasional dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tersebut secara signifikan menghasilkan penggabungan nilai aset Bank Syariah Indonesia (BSI) mencapai Rp 239,56 triliun yang menjadikannya bank syariah dengan aset terbesar di Indonesia.[14]

Penggabungan ini akan menyatukan kelebihan dari ketiga Bank Syariah sehingga menghadirkan layanan yang lebih lengkap, jangkauan lebih luas, serta memiliki kapasitas permodalan yang lebih baik, salah satunya seperti BSI AFO *(Area Financing Operation)*. BSI AFO *(Area Financing Operation)* merupakan unit kerja dibawah *Financing Operation Group* (FOG) kantor pusat yang bertugas sebagai puast proses pembiayaan yang berlaku di BSI. Tujuan dibentuknya BSI AFO *(Area Financing Operation)* ini dilakukan dalam rangka meningkatkan *produktivitas control* cabang untuk pertumbuhan bisnis yang *prudent.*

2. Sistem Operasional Bank Syariah.

Pada sistem operasional bank syariah, pemilik dana menanamkan uangnya semata-mata tidak untuk mendapatkan bunga, melainkan untuk

[14] Sri Mahargiyantie, "*Peran Strategis Bank Syariah Indonesia Dalam Ekonomi Syariah Di Indonesia," Al - Misbah,* Vol. 1, No. 2, 2020.

mendapatkan keuntungan bagi hasil. Kemudian dana nasabah disalurkan kepada mereka yang membutuhkan seperti modal usaha, dengan perjanjian pembagian keuntungan sesuai kesepakatan. Berikut sistem operasional bank syariah :

a. Sistem Penghimpunan Dana.

Metode penghimpunan dana yang ada pada bank konven didasari teori yang diungkapkan Keynes, bahwa orang membutuhkan uang untuk tiga kegunaan, yakni fungsi transaksi, cadangan, dan investasi. Teroi tersebut menyebabkan produk penghimpunan dana disesuaikan dengan tiga fungsi tersebut yakni, giro, tabungan, dan deposito.

b. Sistem Penyaluran Dana *(Financing)*.

Produk penyaluran dana di bank syariah dikembangkan dengan tiga model :

1) Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk memiliki barang dilakukan dengan prinsip jual beli. Prinsip ini dikembangkan menjadi bentuk pembiayaan seperti pembiayaan *murabahah, salam,* dan *istishna'*.
2) Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk mendapatkan jasa dilakukan dengan prinsip sewa atau *ijarah*. Prinsip *ijarah* sama dengan jual beli namun bedanya terletak pada objek transaksinya. Jual beli objeknya barang sedangkan *ijarah* objek transaksinya jasa.

3) Transaksi pembiayaan ditujukan untuk usaha yang berguna untuk mendapatkan sekaligus barang dan jasa, dengan prinsip bagi hasil. Prinsip bagi hasil dioperasionalkan dengan pola-pola *musyarakah* dan *mudharabah*, jasa layanannya seperti *hiwalah, rahn, al-qardh, wakalah, dan kafalah.*[15]

3. Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional.

Adapun perbedaan bank syariah dan bank konvensional adalah :

a. Tujuan Pendirian.

Tujuan bank syariah dilakukan untuk penyebaran dan penerapan nilai syariah bukan hanya berorientasi pada profit saja. Sedangkan bank konvensional memiliki tujuan keuntungan dengan bebas nilai atau menganut prinsip yang dimiliki oleh masyarakat umum.

b. Prinsip Pelaksanaan.

Prinsip bank syariah berdasarkan hukum islam yang mengacu pada Al-Qur'an dan hadits serta diatur oleh fatwa ulama. Sedangkan bank konvensional prinsip nya beracuan pada peraturan nasional dan internasional berdasarkan hukum yang berlaku.

c. Sistem Operasional.

[15] Asep Ganjar Sukarelwan, Retno Anisa Larasati, and Inal Kahfi, *"Sistem Operasional Internal Bank Syari'ah,*" *Jurnal Ilmu-Ilmu Agama*, Vol. 2, No. 1 (2020): 60–70.

Pada bank syariah tidak menerapkan sistem bunga dalam transaksinya dan bank syariah menggunakan sistem bagi hasil atau nisbah. Sedangkan bank konvensional menerapkan sistem bunga pada dan perjanjina secara umum berdasarkan aturan nasional.

d. Hubungan Antara Nasabah – Lembaga Perbankan.

Pada bank syariah hubungan antara nasabah dan bank terbagi menjadi 4 jenis, yang meliputi penjual-pembeli, kemitraan, sewa dan, penyewa. Sedangkan bank konvensional hubngan natara bank dan nasabah yakni kreditur dan debitur.

e. Kesepakatan Formal.

Pada bank syariah melakukan akad dengan memperhatikan hukum islam. sedangkan bank konvensional melakukan perjanjian secara hukum nasional.

f. Pengawas Kegiatan.

Meskipun keduanya sama-sama diatur oleh Undang-Undang No. 10 tahun 1998 mengenai perbankan, namun yang mengawasinya berbeda. Bank syariah diawasi oleh dewan pengawas syariah, dewan syariah nsional, dan dewan komisaris bank. Sedangkan bank konvensional diawasi oleh dewan komisaris dalam aktivitasnya.

g. Proses Pengelolaan Dana.

Bank syariah harus meneglola dana nasabah pada lini bisnis yang diizinkan oleh aturan islam, akibatnya uang nasabah tidak boleh diinvestasikan dan dikelola pada bidang usaha seperti rokok, narkoba, dan sebaginya. Sedangkan bank konvensional pengelolaan dana dapat dilakukan dalam seluruh lini bisnis menguntungkan di bawah naungan Undang-Undang.

h. Sistem Bunga.

Bank syariah tidak menggunakan sistem bunga, melainkan imbal hasil atau nisbah. Sednagkan bank konvensional menggunakan sistem bunga sebagai dasar acuan keuntungan.

i. Pembagian Keuntungan.

Pada bank syariah keuntungan bank diperoleh dari hasil jual-beli, sewa-menyewa, dan kemitraan dengan nasabah. Sementara bank konvensional mendapatkan keuntungan dari suku bunga yang dibebankan pada nasabah.

j. Pengelolaan Denda.

Bank syariah tidak memiliki aturan beban denda bagi nasabah saat terlambat atau tidak bisa membayar, sebagai gantinya bank akan melaukan perundingan dan kesepakatan bersama, meskipun beberapa bank syariah ada yang menetapkan sistem denda pada kasus tertentu,

tetapi uang denda tidak dinikmati oleh pihak bank melainkan dianggarkan sebagai dana social. Pada bank konvensional terdapat denda yang dibebankan kepada nasabah, bahkan besaran bunga bisa semakin meningkat bila nasabah tidak membayar hingga batas waktu ditetapkan.[16]

B. Properti.

1. Pengertian Properti.

Property dalam hukum Inggris merupakan barang dan segala sesuatu yang secara hukum dalam status dimiliki sesorang atau badan hukum yang disebut juga *personal property,* sedangkan tanah dan bangunan disebut *real property*. Real estat sering digunakan untuk sebutan property tanah dan bangunan. Menurut Standar Penilaian Indonesia (SPI), property merupakan konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan. Property terdiri atas hak kepemilikan, yang memberikan hak kepada pemilik untuk suatu kepentingan tertentu atau sejumlah kepentingan atas apa yang dimilikinya.[17]

Menurut Robert dan Floyd, menyatakan bahwa properti merupakan seluruh bagunan yang berada diatas permukaan bumi dan melekat secara permanen baik secara alami maupun adanya campur tangan manusia. Sedangkan

[16] Sari Wahyuna, "Perbedaan Perbankan Syariah Dengan Konvensional," *Sharia Economic Law*, Vol. 1, No. 1 (2022): 183–96.
[17] Sri Lestari, Cahyono, and Susanto, "Perlunya Penilaian Properti Pada Kantor Jasa Penilai Publik."

menurut Kotler, properti merupakan hak kepemilikan berupa real estate dan finansial seperi saham dan obligasi. Berdasarkan pengertian properti menurut para ahli diatas dapat disimpulkan bahwa properti bersangkutan dengan segala sesuatu yang dikenal sebagai entitas yang ada kaitannya dengan kepemilikan seseorang atau sekelompok orang secara eksklusif. Setiap orang yang memiliki properti tersebut berhak menggunakannya sesuai kehendak, baik digunakan sendiri ataupun mengalihkan hak kepemilikan.[18]

2. Jenis Properti.
   a. Personal peoperti, terfokus pada kepemilikan atas kepentingan hukum yang melekat pada benda selain real estat. Benda ini dapat berwujud, seperti benda yang dapat dipindahkan, atau tak berwujud. Personal property berwujud mendefenisikan kepentingan hukum pada suatu benda yang tidak melekat secara permanen pada real estat dan biasanya dapat dipindahkan. Personal property merupakan jenis property yang dapat dipindahkan dan tidak melekat pada tanah atau menjadi satu kesatuan dengan bangunan, seperti mesin, peralatan, perabotan, kendaraan, dan sebagainya.[19]
   b. Real Properti, adalah kepemilikan atas kepentingan hukum yang melekat pada real estat atau hubungan hukum penguasaan yuridis oleh pemilik atas real

[18] Lisa Budiyanti Dan Endri Endri, " *Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan Sector Kontruksi Milik Pemerintah Yang Tercatat Di Bursa Efek Indoneisa*", Jakarta, 2020. Hal. 4
[19] Sri Lestari, Cahyono, and Susanto.

estat. Real property merupakan himpunan hak yang meliputi hak untuk menggunakan, menempati, memasuki, menjual, menyewakan, mewariskan, melepaskan, atau memilih untuk melaksanakan ataupun tidak melaksanakan setiap hak yang disebutkan di atas. Hak real property yang dikenal dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak menggunkan air, hak menggunakan ruang udara dan hak milik atas satuan rumah susun.[20]

C. Agunan.

1. Pengertian Agunan.

Pasal 1 (b) dan (c) SK 23/69 /KEP / DIR menyebutkan bahwa agunan adalah jaminan material, surat berharga, garansi resiko yang disediakan oleh debitur untuk menanggung pemabyaran kembali suatu kredit, apabila debitur tidak dapat melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Jaminan berasal dari Bahasa Belanda *"Zekerheid"* atau *"Cautie"* yang merupakan cara kreditur menjamin dipenuhi tagihannya, disamping tanggung jawab debitur debitur kepada barang-barangnya. Selain jaminan, dikenal juga istilah agunan, di dalam KBBI, tidak membedakan pengertian jaminan dan agunan, yang sama-sama memiliki arti "tanggungan". Agunan pembiayan merupakan hak dan kekuasaan

[20] Sri Lestari, Cahyono, and Susanto.

atas barang agunan yang diserahkan oleh anggota kepada lembaga keuangan untuk menjamin pelunasan pembiayaan yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan.[21]

Pada dasarnya, jaminan dan agunan merupakan dua istilah yang seringkali saling dipertukarkan. Jaminan secara sederhana dimaknai sebagai tanggungan atas pinjaman yang diterima. Sementara Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah tidak menyebutkan istilah jaminan, melainkan dengan agunan. Ketentuan pasal 1 angka 26 Undang-undang Perbankan Syariah menyatakan bahwa, agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas.[22]

Agunan dalam pembiayaan syariah yakni hal-hal yang esensial harus ada, hal tersebut merupakan keutamaan agar bank mendapat kepastian untuk menjamin pelunasan kewajiban nasabah yang menerima fasilitas, apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban kepada bank maka tindakan yang dilakukan bank syariah adalah dengan melakukan upaya penyelamatan pembiayaan

---

[21] Kusmanto AbdulKarim, BudiantoBangun et al., *"Pemberian Pembiayaan Murabahah Pada Bmt At- Kasus Bmt At-Taqwa Cabang Belimbing)*," *Juhanperak*, Vol 2 No 2 (2021).

[22] Nurbaedah Dan Yudhy Machmud, *"Fungsi Agunan Dalam Perbankan Syariah Dari Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam (The Function Of Collateral In Sharia Banking From The 20. Perspective Of Positive Law And Islamic Law," Qawãnïn Journal of Economic Syaria Law* Vol. 5, No. 1, 2021.

bermasalah yaitu *cash collection* (upaya penagihan), *rescheduling* (penjadwalan kembali), *reconditioning* (persyaratan kembali), *restructuring* (penataan kembali).[23] Antara bank syariah dengan bank konvensional sama-sama mempunyai dasar yang dipakai dalam eksekusi agunan. Sebagaimana dalam undang-undang jaminan fidusia dikatakan bahwa debitur dan kreditur dalam perjanjian jaminan fidusia berkewajiban untuk memenuhi prestasi (pasal 4 undang-undang nomor 42 tahhun 1999).

Kriteria barang agunan sendiri bernilai ekonomis, yang mempunyai hak kepemilikan dan bersifat yuridis. Nilai agunan yang dapat diperhitungkan sebagai pengurangan pada pembentuk penyisihan penghapusan aktifa produktif sebagaimana maksud pada pasal 2 dan pasal 3 yaitu nilai 100% untuk agunan tabungan, giro dan deposito. Untuk nilai 70% untuk agunan tanah dan Gedung sedangkan nilai 50% untuk agunan surat berharga syariah.[24]

2. Dasar Hukum Agunan.

Agunan telah di atur dalam Fatwa DSN-MUI No : 11/DSN-MUI/IV/2000 tentang Kafalah dan Fatwa DSN-MUI No : /68/DSN-MUI/III/2008 tentang Rahn Tasjily, yang berdasar pada :

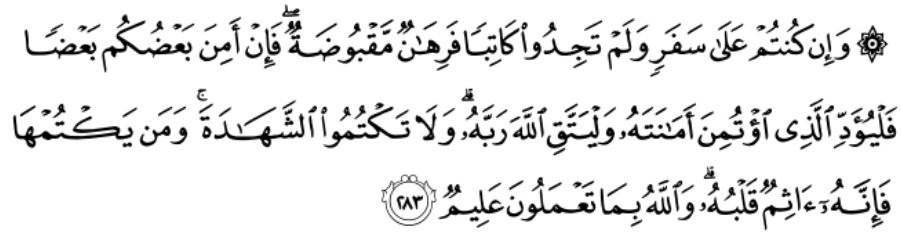
---

[23] Wawan Susilo Dan Edy Sumarno, "*Eksekusi Agunan Di Bank Syariah Ditinjau Dari Aspek Hukum Positif Indonesia"*, Jurnal IUS, Vol. X, No. 02, 2022.

[24] Ayu Sifaul Muzariah, *"Analisis Penetapan Kelayakan Agunan Dalam Penyaluran Pembiayaan Murabahah Ditinjau Dari Manajemen Risiko Bank Syariah*", Wadiah : Jurnal Perbankan Sayriah, Vol. 0, No. 1, 2022.

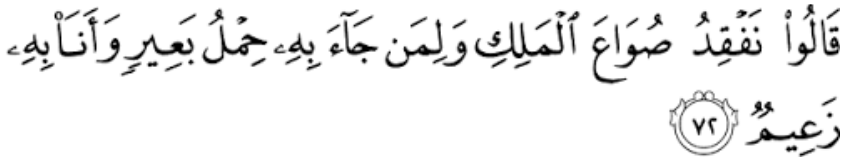
a. Al-Qur'an.

Dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 283 :



Artinya : *" Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika kamu mempercayai yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyemmbunyikan persaksian. Dan barang siapa yang menye,bunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan".*

Selain itu diatur pula dalam Al-Quran surat Yusuf ayat 72 :



Artinya : *" orang yang, memanggil dan orang yang bersamanya berkata, ' kami kehilangan bejana yang dipergunakan raja untuk menakar. Dan hadiah untuk orang yang dapat mengahdirkannya adalah bahan makanan seukuran beban angkutan unta'. Orang yang memanggil mereka berkata, ' dan aku menjamin dan menggaransi bahan makanan seberat unta (baginya)".*

b. Hadits.

Dalam suatu hadits yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah ia bersabda :

Artinya : *“ Nabi Muhammad SAW pernah menajmin sepuluh dinar dari seorang laki-laki yang oleh penagih ditetepkan untuk menagih sampai sebulan, maka utang sejumlah itu dibayarkan kepada penagih.“*

Hadits Riwayat oleh Abu Daud bahwa:

“ Pinjaman hendaklah dikembalikan dan yang menjamin hendaklah membayar “

3. Agunan berdasarkan sifatnya

Agunan dibedakan menjadi 2 yaitu :

a. Agunan Kebendaan, merupakan suatu penyerahan hak oleh nasabah atau pihak ketiga atas barang-barang miliknya kepada bank guna diajdikan sebagai agunan atas fasilitas pembiayaan yang diperoleh nasabah, dimana bank mempunyai hak untuk mengambil pelunasan atas fasilitas pembiayaannya dari hasil penjualan barang tersebut apabila suatu saat nasabah tidak dapat membayar angsuran atau gagal bayar. Jenis agunan ini dibedakan menjadi dua yaitu :

1) Benda tidak bergerak, seperti tanah dan bangunan.
2) Benda bergerak, misalnya kendaraan bermotor, peralatan kantor, persediaan barang, perhiasan, dan mesin-mesin.

b. Agunan Bukan Kebendaan, adalah suatu perjanjianpenanggungan hutang dimana pihak ketiga atau nasabah mengikatkan diri untuk memenuhi kewajibannya kepada bank, agunan bukan kebendaan dibedakan menjadi dua yaitu :

1) Personal *guarantee* , merupakan jaminan seorang pihak ketiga yang mnejamin pembayaran kembali kepada bank sekitranya yang berhutang tidak mampu dalam memenuhi kewajiban finansialnya terhadap bank. Hal ini bersifat umum, artinya mengakibatkan seluruh harta kekayaan si penjamin menjadi pembiayaan debitur yang bersangkutan dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1831 KUHP dan telah ada persetujuan suami atau istri.
2) *Corporate guarantee,* adalah jaminan perusahaan yang menjaminkan pembayaran kembali kepada bank sekiranya yang berhutang tidak mampu dalam memenuhi kewajiban-kewajiban finansialnya terhadap kreditur.[25]

4. Kegunaan Agunan.

Adapun kegunaan agunan ini sebagai berikut :

a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan barang-barang tersebut bila nasabah cidera janji, tidak membayar kemabli hutangnya pada waktu yang sudah ditentukan dalam perjanjian.
b. Menjamin agar nasabah berperan serta dalam transaksi pembiayaan usahanya sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usahanya atau proyeksi dengan merugikan diri sendiri atau perusahannya dapat dicegah.

[25] Avifah Nihmatus Solikhah et al., "*Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Di BMT Mandiri Ukhuwah Persada Surabaya,*" *JAEM* Vol. 2, No. 2 (2022): 154–66.

c. Memberi dorongan kepada debitur untuk memenuhi perjanjian kredit, khususnya mengenai pembiayaan kembali sesuai syarat-syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilagan hak miliknya atas barang yang dijaminkannya kepada bank.[26]

5. Maksud dan tujuan agunan

a. memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang agunan tersebut apabila nasabah tidak menepati janji, seperti tidak membayar kembali utangnya sesuai waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian yang sudah disepakati anara pihak bank dengan nasabah.

b. menajmin agar nasabah turut serta dalam traksasi yang dibiayai sehingga kemungkinan nasabah untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah, atau minimum kemungkinan untuk berbuat demikian dieprkecil.

c. memberi dorongan kepada debitur untuk memenuhi perjanjian pembiayaan, khususnya mengenai pembiayaan kembali atau pelunasan.

D. Metode Penilaian.

Untuk mengurangi resiko pada pembiayaan, bank syariah harus melakukan penilaian terhadap barang agunan yang diajukan oleh calon nasabah penerima fasilitas. Penilaiaan merupakan proses yang meliputi pengumpulan informasi seperti,

[26] AbdulKarim, BudiantoBangun et al., *"Pemberian Pembiayaan Murabahah Pada Bmt At- Kasus Bmt At-Taqwa Cabang Belimbing*)."

angka atau deskriptif verbal, analisis, dan interpretasi untuk mengambil keputusan. Penilaiaan merupakan suatu proses menentukan nilai suatu objek dan juga sebagai suatu keputusan tentang nilai yang dapat dilakukan dengan berdasarkan hasil pengukuran. Penilaian adalah proses pekerjaan seorang penilai dalam memberikan opini tertulis mengenai nilai ekonomi pada saat tertentu.[27] Maka dapat disimpulkan bahwa penilaiaan merupakan proses kegiatan dalam pengambilan keputusan berdasarkan hasil pengukuran yang beracuan pada kriteria objek tertentu. Metode penilaian merupakan, pendekatan yang digunakan untuk melakukan penilaian. Berikut bentuk bagan proses penilaian yang biasa digunakan oleh para penilai :

Gambar 1

Proses Penilaian Properti.

Lingkup Penugasan					
Defenisi Penugasan / Identifikasi Masalah					
Identifikasi pemberi tugas dan pengguna laporan	Penentuan tujuan penilaian	Penetuan dasar nilai	Identifikasi objek penilaian dan hak kepemilikan	Tanggal penilaian	asumsi dan kondisi pembatas

Implementasi		
Pengumpulan Dan Pemilihan Data		
Data Umum	**Data Khusus** Data properti yang dinilai	**Data Permintaan Dan Penawaran**

[27] KEPI Dan SPI, Edisi VII, 2018.

Wilayah, kota dan lingkungan		Data perbandingan (transaksi, penawaran, sewa, tingkat hunian, pendapatan)

Analisis Data	
Analisis Pasar Permintaan Dan Penawaran Studi Pasar	Analisis HBU (Penggunaan Tertinggi dan Terbaik) • Tanah dalam keadaan kosong • Properti setelah dikembangkan

Opini Nilai Tanah

Pendekatan Penilaian		
Pendekatan Pasar	Pendekatan Pendapatan	Pendekatan Biaya

Rekonsilisasi Indikasi Nilai Dan Opini Nilai Akhir

Pelaporan Penilaian

Sumber : KEPI dan SPI (Kode Etik Penilaian Indonesia Dan Standar Penilaian Indonesia) Edisi VII-2018.

Berdasarkan bagan proses penilaian di atas, tahapan pertama dari proses penilaian yakni mengidentifikasi masalah. Terdapat di dalamnya identitas pemberi tugas, menetukan tujuan penilaian, penentuan dasar nilai yang digunakan, mengidentifikasi objek penilaian serta hak kepemilikan, menetukan tanggal penilaian, dan asumsi kondisi pembatas. Proses kedua yaitu pengumpulan atau

pemilihan data, terdapat tiga jenis data yang harus dikumpulkan dalam penilaian, data umum, data khusus, data permintaan dan penawaran. Data umum meliputi informasi berupa wilayah, kota, dan lingkungan. Data khusus merupakan data yang berkaitan langsung dengan properti, hal ini juga meliputi properti pembanding yang dikumpulkan. Sedangkan data penawaran dan permintaan meliputi tentang data perbandingan antara transaksi, penawaran, sewa, serta pendapatan. Setelah data dikumpulkan, selanjutnya penilai melakukan analisis terhadap data tersebut. secara umum pendekatan yang digunakan penilai biasanya ada tiga macam pendekatan, pendekatan pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan pendapatan. Rekonsilisasi indikasi nilai adalah suatu analisis terhadap berbagai kesimpulan nilai untuk mendapatkan suatu estimasi nilai akhir. Setelah itu penilai membuat kesimpulan serta laporan penilaian.

Dalam penilaian property ada 3 macam metode yang biasa digunakan yakni :

1. Metode Pendekatan Pasar.

   Metode ini juga sering disebut sebagai metode perbandingan harga jual. Pendekatan pasar merupakan penekatan yang mempunyai tujuan untuk menghasilkan indikasi nilai menggunakan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang sebanding, dengan syarat informasi harga transaksi atau

penawaran yang tersedia. Pada pendekatan pasar, hal ini dilakukan untuk mengetahui perbedaan serta persamaan properti yang dinilai dengan properti pembanding. Hal ini dilakukan agar dapat menyesuaikan nilai property pembanding supaya berimbang apabila terdapat perbedaan.[28]

2. Metode Pendekatan Pendapatan.

   Pendekatan pendapatan adalah pendekatan penialain dengan mempertimbangkan pendapatan yang akan diahasilkan aset selama masa manfaatnya serta menghitung nilai melalui proses kapitalisasi. Pendekatan pendapatan adalah hubungan antara pendapatan dari harta tetap itu sendiri. Harta komersil dibeli untuk disewakan pada pihak lain. Pendapatan dimasa yang akan datang dari harta merupakan keuntungan bagi pemilik.[29]

3. Metode Pendekatan Biaya.

   Nilai properti (tanah dan bangunan) diperoleh dengan menganggap tanah sebagai tanah kosong dan nilai tanah ditentukan berdasarkan data pasar dan menghitung nilai bangunan.[30]

E. Kajian Terdahulu

[28] Rizky Hartadi Dewanto, Kartika DS Susilowati, and Ahmad Jarnuzi, "Analisis Penilaian Hotel Pada Masa Pandemi Untuk Tujuan Lelang," *Seminar Nasional Gabungan Bidang Sosial*, Vol. 3, No. 1 (2021).
[29] Dewanto, Susilowati, and Jarnuzi.
[30] Dewanto, Susilowati, and Jarnuzi.

Berbagai penelitian terdahulu terkait penilaian agunan yang telah dilakukan. Berikut ini adalah table tentang penelitian terdahulu.

Tabel. 2.

Kajian Terdahulu.

No	Nama Penulis (Tahun)	Judul Penelitian.	Hasil Penelitian
1.	Dwi Cahyono, Dkk (2019).	*Perlunya Penilaian Properti Pada Kantor Jasa Penilai Publik*	Penilaian, penilai menguraikan secara ringkas semua dalam penilaian yang digunakan, baik menggunakan Pendekatan Biaya (cost approach), Pendekatan Pendapatan (income approach) maupun Pendekatan Perbandingan Data Pasar (Market Data Approach) yang sesuai dengan tujuan penilaian tersebut dilakukan. Selain menguraikan mengenai penilaian yang digunakan adalah cukup penting juga untuk menyatakan bagaimana proses dan hasil penilaian yang dihasilkan serta rekonsiliasi nilai dari penilaian yang dipakai.
2.	Tegar Wibowo (2021).	*Analisis Penilaian Properti Komersial.*	Hasil penelitian yang didapat setelah dilakukan perhitungan secara menyeluruh pada Condotel dan Villatel didapatkan nilai pasar sebesar Rp. 145 950 000 000, sedangkan nilai likuidasi atau nilai jual paksa sebesar Rp. 102 165 000 000. Nilai likuidasi lebih kecil dibandingkan dengan nilai pasar dikarenakan nilai likuidasi adalah 70% dari nominal nilai pasar.

3.	Elysabet Sry Devi Bruni Simatupang, Dkk (2021).	*Independensi Penentuan Jumlah Nilai Agunan Dalam Perjanjian Kredit Yang Dilakukan Appraisal Bank.*	Ukuran independensi seorang appraisal adalah ketika dia melakukan penilaian tidak ada intervensi dari pihak manapun, sebagai seorang pemberi jasa yang professional dia dituntut untuk jujur, teliti sehingga apa yang menjadi hasil dari laporan penilaiannya dianggap benar dan valid yang wajib berpedoman kepada Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) yang disusun oleh komite yang dibentuk oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) dan Gabungan Perusahaan Penilai Indonesia (GAPPI) Standar Penilaian Indonesia (SPI).
4.	Muhammad Yusuf Ibrahim (2020).	*Penilai Agunan Hak Cipta Dalam Perbankan Indonesia.*	Ketiadaan penilai agunan hak cipta dalam perbankan Indonesia mengakibatkan kepastian hukum dalam pasal 16 ayat (3) tidak dapat diterapkan. Karena tidak memiliki pedoman sebagai dasar hukum dalam memberikan nilai materi hak cipta. Karena itu perskripsi dari penelitian ini adalah agar perbankan menciptakan lembaga penilai agunan bagi hak cipta, agar jenis-jenis ciptaan yang telah diatur pada pasal 40 ayat 1 UUHC dapat diterapkan.
5.	Dian Wahyoni, Dkk (2021)	*Metode Penilaian Rumah Tinggal Di Sumatera Barat Dengan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII-2018*	Dalam melakukan penilaian property untuk menegtahui nilai pasar rumah tingga Jl. Parak Pisang I No. 6, kelurahan Gantiang Parak Gadang, Kecamatan Padang timur, Kota Padang Sumatera Barat, dipakai dua metode penilaian yaitu

			metode pendekatan biaya dan metode pendekatan pendapatan.
6.	Alisyah Fatiya Raghdha, Dkk (2022)	*Penilaian Aspek Agunan Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus RFO BSI Tbk, Medan)*	Penialian aspek agunan pada pembiayaan murabahah dilakukan pada saat bisnis memohonn untuk dilakukan penilaian, setelah permohonan ada lalu penilaian survey keobjekan agunan, dilakukanlah pengukuran luas objek itu, lalu mencari data banding, minimal data pembanding setelah itu dilakukanlah penilaian oleh penilai yaitu bagian retaksasi jaminan, hasil penilaian objek tersebut diberikan kebisnis untuk dilakukan pemberian pembiayaan.

Beberapa penelitian terdahulu yang tercantum di atas membahas akan pentingnya penilaian pada property yang akan dijadikan agunan. Dalam pembahasan penilaian properti, penelitian ini mencoba untuk melihat betapa pentingnya metode penilaian sebagai variable yang di identifikasi dapat memperkuat atau pun memperlemah hubungan antara pihak perusahaan dengan nasabah. Berbeda dengan penelitian terdahulu yang dibahas oleh Dwi Cahyono dan Elysabet Sri Devi Bruni Simatupang yang lebih banyak membahas profesi seorang penilai, pada penelitian yang dibahas Muhammad Yusuf Ibrahim lebih focus pada hukum dan hak cipta terhadap agunan, pada penelitian Alisyah Fatiya Raghdha lebih membahas penilaian agunan pada pembiayaan murabahah.

BAB III
METODELOGI PENELITIAN

A. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian.

Penelitian ini adalah jenis penelitian dokumentasi, wawancara dan observasi atau terjun ke lapangan. Dalam penelitian ini, peneliti mewawancarai dan langsung ke lapangan untuk memperoleh data dan informasi dari PT. BSI AFO Bukittinggi mengenai metode penilaian properti yang akan dijadikan agunan.

Adapun pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objek alamiah. Pada penelitian kualitatif pengambilan sampel sumber data dilakukan secara purposive dan snowball, pengumpulan dengan trianggulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif atau kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari pada generalisasi.[31]

Metode penelitian kualitatif dapat menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata, tulisan, lisan dari orang-orang yang diteliti dan perilaku yang diamati serta bertujuan untuk mengembangkan pengetahuan tentang objek penelitian.

[31] Nursapia Harahap, "*Penelitian Kualitatif*", Medan : Wal Ashri, 2020. Hal. 123.

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian lapangan yang bersifat deskriptif yaitu menggambarkan dan mengumpulkan dengan data yang diperoleh dari lapangan.[32]

2. Lokasi Dan Waktu Penelitian.

a. Lokasi Penelitian.

Penelitian ini dilakukan di PT. BSI AFO Bukittinggi Jl. Raya Padang Luar-Bukittinggi KM 4 Bangkaweh, Kota Bukittinggi, Sumatera Barat.

b. Waktu Penelitian.

Waktu penelitian dilakukan mulai bulan Oktober 2022 hingga penelitian ini April 2023.

3. Jenis Dan Sumber Data.

Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitina ini adalah data primer dan data sekunder.

a. Data Primer.

Data primer merupakan data yang didapat dari sumber pertama baik dari individu maupun kelompok, seperti hasil wawancara. Dengan data ini penulis mendapatkan gambaran umum.

---

[32] Ice Wahyuni Putri, Ismet Rum, Dan Yeni Fitri Wahyuni, "*Strategi Pengurus Badan Amil Zakat Nasional (BAZNAS) Dalam Meningkatkan Partisipasi Muzakki Di Solok Selatan,"* Jurnal *Majemen Dakwah* Vol. 3, No. 2 (2020).

Data primer adalah sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber asli (tidak melalui perantara). Data primer diperoleh dari sumber primer yaitu sipeneliti secara langsung melakukan observasi atau penyaksian kejadian- kejadian yang dituliskan. Sumber peneliti primer diperoleh peneliti untuk menjawab pertanyaan penelitian.[33] Data primer disebut juga data asli atau data baru dari BSI AFO Bukittinggi.

b. Data Sekunder.

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari sumber pendukung untuk memperjelas sumber data primer berupa (buku, dokumen, artikel) yang berkoelasi dengan pembahasan objek penelitian.[34]

Data sekunder merupakan data primer yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan baik oleh pihak pengumpul data primer atau pihak lain. Dengan metode ini penulis mendapatkan data lampiran yang mendukung.

4. Informan Penelitian.

Pada penelitian ini informan yang dipilih adalah pihak *appraisal officer* dan staf BSI AFO Bukittinggi.

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan Teknik *purposive sampling* yakni peneliti hanya memilih orang-orang atau informan yang menurut peneliti bisa membantu memberikan informasi yang peneliti inginkan.

---

[33] Wahyuni Putri, Rum, Dan Fitri Wahyuni. Hal. 64-65.
[34] Wahyuni Putri, Rum, Dan Fitri Wahyuni. Hal. 65.

5. Teknik Pengumpulan Data.

Teknik pengumpulan data adalah Teknik yang digunakan peneliti untuk mendapatkan data yang standar. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu :

a. Observasi.

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan *participant observation*, yaitu suatu bentuk observasi dimana pengamat secara teratur berpartisipasi dan terlibat dalam kegiatan yang diamati. Karena kunci keberhasilan dalam observasi ditentukan oleh pengamat sendiri, sebab pengamat melihat, mencium, mendengarkan suatu objek penelitian dan kemudian menyimpulkan dari apa yang diamati. Pengamat dalam observasi ini adalah pengamat ini sendiri.

Dalam hal ini penulis melakukan pengamatan terhadap data-data yang berhubungan dengan metode penilaian properti yang akan dijadikan agunan pada BSI AFO Bukittinggi.

b. Dokumentasi.

Pengumpulan data dengan metode dokumentasi dilakukan dengan cara mengumpulkan data mengenai hal-hal yang berupa catatan, transkip,

buku, surat kabar, majalah, notulen rapat, agenda dan sebagainya.[35] Dengan metode ini penulis mendapatkan data dalam bentuk *hardprint* yaitu cetakan di kertas dan *sofftprint* yaitu rekaman catatan di *flaskdisk.*

c. Wawancara.

Wawancara merupakan suatu kejadian atau suatu proses interaksi anatara pewawancara dan sumber informasi atau orang yang diwawancarai melalui komunikasi langsung atau tatap muka anatara pewawancara dengan sumber informasi, dimana pewawancara bertanya langsung tentang suatu objek yang diteliti dan telah dirancangkan sebelumnya. Wawancara dilakukan dengan cara mewawancarai sumber data (responden).[36]

Dengan metode ini penulis mengumpulkan data dengan melakukan wawancara. Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu. Pewawancara dalam penelitian ini adalah peneliti sendiri, Wawancara tersebut penulis lakukan dengan cara tanya jawab dengan *appraisal officer* BSI AFO Bukittinggi mengenai metode penilaian properti yang akan dijadikan agunan.

---

[35] Suharsini Arikunto, *"Prosedur Penelitian"*, Yogyakarta : Rineka cipta, 1993. Hal. 202.
[36] Siti Aisyah, Trirahayu, "*Metode Penulisan Ilmiah"*, ed. Khundaru Sddhono, 1st ed. (Surakarta: CV. Djiwa Amarta Press, 2019).

6. Metode Analisis Data.

Adapun metode yang digunakan dalam analisis data ini adalah meggunakan metode deskriptif analisis yaitu data-data yang diperoleh kemudian dituangkan dalam bentuk kata-kata maupun skema, kemudian di deskripsikan sehingga dapat memberikan kejelasan realistis dalam metode penilaian properti yang akan dijadikan agunan pada BSI AFO Bukittinggi.

7. Teknik Analisis Data.

Noeng Muhadjir mengemukakan bahwa, pengertian analisis data sebagai upaya mencari dan menata secara sistematis catatan hasil observasi, wawancara, dan lainnya untuk meningkatkan pemahaman peneliti tentang kasus yang diteliti dan menyajikannya sebagai temuan bagi orang lain. Sedangkan untuk meningkatkan pemahaman tersebut analisis perlu dilanjutkan dengan berupaya mencari makna.[37] Adapun analisis data yang digunakan penulis didalam penelitian ini yang mengacu pada model Miles dan Huberman, yaitu :

a. Pengumpulan data.

[37] Ahmad Rijali, "*Analisis Data Kualitatif,*" *Alhadharah: Jurnal Ilmu Dakwah* Vol. 17, No. 33, 2019.

Pengumpulan data merupakan kegiatan mencari data yang ada di lapangan, setelah itu data tersebut digunakan untuk menjawab permasalahan dalam penelitian.

b. Reduksi Data.

Menurut Sugiyono, mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya.

c. Penyajian Data.

Miles dan Huberman, mengatakan yang paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks yang bersifat naratif. Penyajian data ini dilakukan agar lebih mudah memahami data yang diperoleh.

d. Penarikan Kesimpulan.

Menurut Sugiyono, kesimpulan dalam penelitian kualitatif adalah temuan baru yang sebelumnya belum pernah ada. Temuan dapat berupa deskripsi atau gambaran suatu objek yang sebelumnya masih gelap setelah diteliti menjadi jelas, dapat berupa hubungan kausal atau interaktif, hipotesis atau teori.[38]

[38] Nur Afifatus Sakiah Dan Kiki Nia Sania Effendi, "*Analisis Kebutuhan Multimedia Interaktif Berbasis PowerPoint Materi Aljabar Pada Pembelajaran Matematika SMP*", *Jurnal Penelitian Pendidikan Dan Pengajaran Matematika,* Vol. 07, No. 01, 2021.

Berdasarkan penjelasan diatas, maka analisis data yang digunakan penelitian ini yaitu : pertama, peneliti mengumpulkan data dari lapangan. Kedua, peneliti mereduksi atau menyaring data yang telah dikumpulkan tersebut. Ketiga, peneliti menyajikan data dalam bentuk naratif yang dirangkum berdasarkan fakta di lapangan. Keempat, peneliti membuat kesimpulan dari hasil penelitian yang didapat.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum BSI AFO Bukittinggi

1. Sejarah Singkat BSI AFO Bukittinggi.

Semenjak 2012, Bank Syariah Mandiri melakukan pemisahan fungsi dan wewenang organisasi dibidang pembiayaan. Hal ini dilakukan dalam rangka meningkatkan *produktivitas control* cabang untuk pertumbuhan bisnis yang *prudent.* Reorganisasi BSM dilakukan dengan pembentukan *Financing Operation Division* (FOD) beserta jaringannya, sekarang bernama *Financing Operational Group* (FOG). Untuk melaksakan fungsi dan wewenang FOD di KC Bukittinggi dan *outlet* dibawah koordinasi KC Bukittinggi dibentuk *Community Manager Financing Operation* (CMFO) Bukittinggi.

Community Manager Financing Operation (CMFO) Bukittinggi diresmikan pada tanggal 12 Februari 2014. Secara organisasi CMFO Bukittinggi dibawah koordinasi dari kota Medan, berkantor sementara digedung BSM KC Bukittinggi Jl. Jenderal Sudirman No.37 Bukittinggi, Sumatra Barat, bagian utara. Kegedung baru Jl Raya Bukittinggi Padang, Kapeh Panji pada agustus 2014 (kantor bersama sales *outlet* Padang Luar). Sesuai dengan persetujuan relokasi dan renovasi direksi Maret 2014. Kemudian pada bulan Februari 2016

CMFO berganti menjadi *Bank Financing Operational* (BFO) dibawah koordinasi BFO Palembang, Bukittinggi dengan alamat yang sama. Saat ini pada tahun 2018 BFO berganti lagi menjadi *Area Financing Operational* (AFO) Bukittinggi.

Pada 1 Februari 2021 yang bertepatan dengan 19 Jumadil Akhir 1442 H menjadi penanda sejarah bergabungnya Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan BRI Syariah menjadi satu entitas yaitu Bank Syariah Indonesia (BSI). BSI merupakan bank syariah hasil penggabungan (merger) tiga bank BUMN meliputi Bank BRISyariah, Bank BNI Syariah dan Bank Syariah Mandiri. Penggabungan ini akan menyatukan kelebihan dari ketiga Bank Syariah sehingga menghadirkan layanan yang lebih lengkap, jangkauan lebih luas, serta memiliki kapasitas permodalan yang lebih baik, yang saat ini berubah nama menjadi PT. BSI AFO Bukitinggi.

2. Visi Dan Misi Bank Syariah Indonesia.

   a. Visi Bank Syariah Indonesia.

   TOP 10 GLOBAL ISLAMIC BANK

   b. Misi Bank Syariah Indonesia

      1) Memberikan akses solusi keuangan syariah di Indonesia.

         Melayani > 20 juta nasabah dan menjadi top 5 bank berdasarkan asset (500+T) dan nilai buku 50 di tahun 2025.

2) Menjadi bank besar yang memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham.

Top 5 bank yang paling profitable di Indonesia (ROE 18%) dan valuasi kuat (PB > 2).

3) Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggaan para talenta terbaik Indonesia.

Perusahaan dengan nilai yang kuat dan memberdayakan masyarakat serta berkomitmen pada pengembangan karyawan dengan budaya berbasis kinerja.

3. Logo, Moto, Slogan, dan Tagline PT BSI AFO Bukittinggi.

a. Logo.

b. Slogan dan Tagline : "Amanah, Kompeten, Harmonis, Loyal, Adatif, Kolaboratif."

1) Amanah : Memegang teguh kepercayaan yang diberikan.

2) Kompeten : Terus belajar dan mengembangkan kapabilitas.

3) Harmonis : Saling peduli dan menghargai perbedaan.

4) Loyal : Berdedikasi dan mengutamakan kepentingan bangsa dan negara.

5) Adaptif : Terus beriovasi dan antusias dalam menggerakkan ataupun menghadapi perubahan.

6) Kolaboratif : Membangun kerja sama yang sinergis.

4. Profil PT BSI AFO Bukittinggi.

a. Profil.

Nama : PT. Bank Syariah Indonesia AFO Bukittinggi

Alamat : Jalan Raya Padang Luar-Bukittinggi KM 4 Bangkaweh

Telepon : (0752) 627632

Faksimili : (0752) 32860

Situs Web : bankbsi.co.id

Kode Emiten : IDX:BRIS

Tanggal Berdiri : 14 februari 2014

Tanggal Beroperasi : 14 februari 2014

Jenis : Perusahaan publik

Pendiri : Pemeritah Indonesia

Kantor Pusat : Gedung The Tower, Jl. Gatot Subroto No. 27 Kelurahan Karet Semanggi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan 12930.

b. Kepemilikan saham.

1) PT Bank Syariah Indonesia Tbk

Lembar Saham (Lembar) 80. 000.000.000

Nilai Nominal (Rupiah) 40.000.000.000.000

2) PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

Lembar Saham 20.905.219.379

Nilai Nominal (Rupiah) 10.452.609.689.500 (50, 83%)

3) PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

Lembar Saham 10.220.230.418

Nilai Nominal (Rupiah) 5.110.115.209.000 (24,85%)

4) PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

Lembar Saham 7.092.761.655

Nilai Nominal (Rupiah) 3.546.380.827.500 (17,25%)

5) Pemegang Saham Lainnya Dibawah 5% (termasuk publik)

Lembar Saham 2.911.095.891

Nilai Nominal (Rupiah) 1.455.547.945.500 (7,08%)

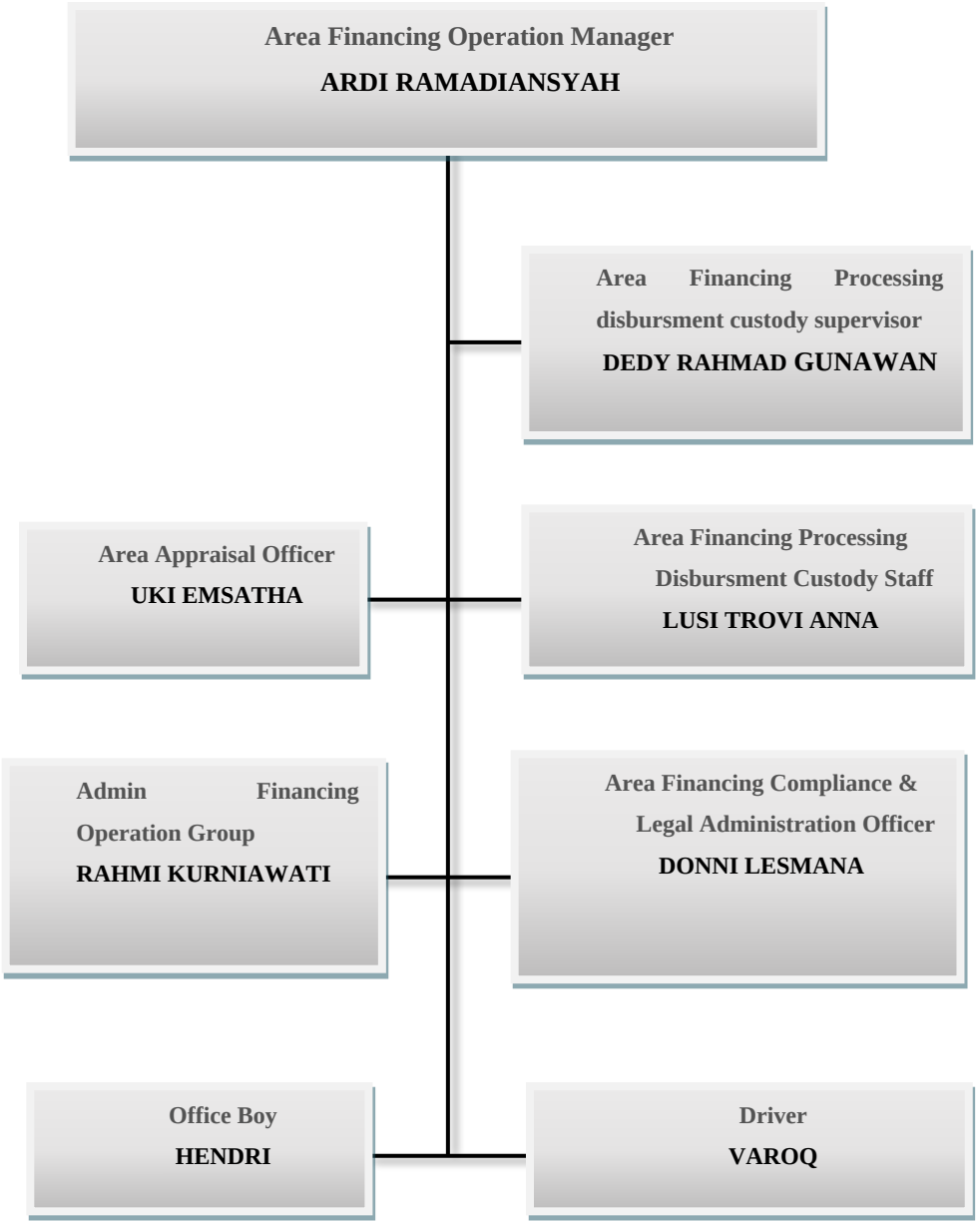
c. Otoritas pengawas bank.

Otoritas Jasa Keuangan Gedung Sumitro Djojohadikusumo Jalan Lapangan Banteng Timur No. 24 Jakarta 10710 Indonesia Telp (62-21) 3858001 Faks (62-21) 3857917 www.ojk.go.id

5. Struktur Organisasi PT BSI AFO Bukittinggi.

Gambar 2

Struktur Organisasi PT BSI AFO Bukittinggi



Tugas dan wewenang :

d. AFO Manager.

Tanggung Jawab Utama :

1) Memastikan pelaksanaan pemenuhan persyaratan dan ketentuan dalam proses pencairan pembiayaan.
2) Memastikan pelaksanaan penilaian *review*, penilaian dan retaksasi agunan (*collateral valuation*).
3) Memastikan pelaksanaan administrasi pembiayaan dan kontruksi akad pembiayaan dengan nasabah.
4) Memastikan pelaksanaan transaksi pembukuan pembiayaan.
5) Memastikan pelaporan dilakukan secara akurat dan tepat waktu.
6) Memastikan pengendalian dan pembinaan di unit kerjanya dan jaringan *Financing Operation* yang ada dibawah koordinasinya.
7) Memastikan proses pencairan pembiayaan yang ada dibawah koordinasinya sesuai SLA.
8) Memastikan kelengkapan ketertiban dan keamanan dari dokumentasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
9) Memastikan kepatuhan dan *prudensialitas* seluruh aktifitas jaringan *Financing Operations*.
10) Memastikan tindak lanjut hasil audit intern/ekstern.

Wewenang Utama :

1) Menyetujui *Form Review Pembiayaan(FRP)* sesuai kewenangan.
2) Menyetujui pencairan pembiayaan sesuai dengan kewenangan.

e. *Loan Processing & Document Custody Officer*.

Tanggung Jawab Utama :

1) Memastikan pemeliharaan data rekening pembiayaan di *core banking*.
2) Memastikan ketertiban pembukuaun pencairan pembiayaan di *core banking* sesuai dengan keputusan komite pembiayaan dan ketentuan yang berlaku.
3) Memastikan pemenuhan kewajiban pelaporan sesuai dengan peraturan yang berlaku.
4) Memastikan pelaksanaan seluruh kegiatan administrasi pembiayaan dan dokumentasinya dengan tertib dan aman.
5) Memastikan keamanan semua dokumen legal dan agunan.
6) Memastikan pengkinian data jaminan.
7) Memantau masa laku bukti kepemilikan agunan.
8) Memastikan penutupan asuransi /penjaminan telah sesuai dengan persyaratan pembiayaan.
9) Memastikan *stock opname* dokumen legal secara berkala anta dokumen dalam *strong room* dengan syarat dan ketentuan pembiayaan.
10) Digitalisasi dokumen pembiayaan.
11) *Monitoring covernote* notaris dan asuransi.

Khusus *Loan Administration & Document Custody* segmen Konsumer :

1) Memastikan pemenuhan persyaratan dan ketentuan penandatanganan akad.
2) Memastikan pemenuhan persyaratan & ketentuan penandatanganan akad.
3) Memastikan tercapainya SLA *compliance review* proses pencairan pembiayaan.
4) Memastikan kelayakan/terpenuhi syarat dan ketentuan dalam *compliance check(FRP).*
5) Memastikan kontruksi akad/addendum akad pembiayaan bawah tangan /materi akad notaris atas akta lain sesuai dengan keputusan komite pembiayaan dan ketentuan yang berlaku.

f. *Financing Operation Staff.*

Tanggung Jawab Utama :

1) Memastikan kelengkapan pemenuhan dokumen pembiayaan sebelum fasilitas dicairkan berdasarkan syarat & ketentuan yang telah disepakati.
2) Memelihara dokumen pencairan dan dokumen legal pembiayaan dengan tertib dan aman.
3) Melakukan Pembukuan, pelaporan dan administrasi pembiayaan.
4) Membuat dan menyediakan akad standar.
5) Melakukan *stock opname* dokumen legal secara berkala antara dokumen dalam *strong room* dengan data dalam CBS dan DMS ELO

g. Colaterall Valution.

Tanggung Jawab Utama :

1) Memastikan Kesesuaian data / dokumen agunan dengan fisik agunan pada proses penilaian agunan, retaksasi.
2) Memastikan kesesuaian metode yang digunakan oleh penilai *independen* pada proses *review* Laporan hasil KJPP.
3) Memastikan kesesuaian data/dokumen/metode yang digunakan oleh penilai internal pada proses QA *(Quality Assurance)* laporan hasil penilaian agunan.
4) Memastikan Kelengkapan data/dokumen yang terkait dengan penilaian agunan, *review* retaksasi QA.
5) Menindaklanjuti permohonan penilaian agunan, review, retaksasi QA dari unit kerja lain.
6) Melakukan *review* atas penilaian agunan yang dilakukan oleh penilaian *independen*.
7) Melakukan retaksasi agunan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
8) Memberikan Laporan penilaian agunan *review*, retaksasi dn QA kepada unit kerja terkait.
9) Melakukan *monitoring* data agunan didalam aplikasi sistem resmi terkait agunan pembiayaan dan manajemen agunan pembiayaan.

B. Hasil Penelitian.

1. Metode Penilaian Properti Menggunakan Pendekatan Pasar Di BSI AFO Bukittinggi.

Penilaiaan merupakan proses yang meliputi pengumpulan informasi seperti, angka atau deskriptif verbal, analisis, dan interpretasi untuk mengambil keputusan. Penilaiaan merupakan suatu proses menentukan nilai suatu objek dan juga sebagai suatu keputusan tentang nilai yang dapat dilakukan dengan berdasarkan hasil pengukuran. Metode pendekatan pasar merupakan pendekatan yang mempunyai tujuan untuk menghasilkan indikasi nilai menggunakan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang sebanding, dengan syarat informasi harga transaksi atau penawaran yang tersedia.

Berdasarkan wawancara bersama Bapak Ardi Ramadiansyah selaku Pimpinan BSI AFO Bukittinggi yang mengatakan bahwa "Penilaian properti yang akan dijadikan agunan di BSI AFO Bukittinggi, dilakukan oleh *Appraisal Officer* Bank, yang mana tugas dari *Appraisal Officer* ini sendiri yaitu menilai dan menetapkan agunan tersebut layak atau tidak untuk dijadikan jaminan di BSI".[39] *Appraisal Officer* akan melakukan penilaian dengan mengecek kebenaran data dengan yang ada di lapangan. Berikut mekanisme atau tahap-tahap yang dilakukan *Appraisal officer* menggunakan pendekatan pasar yang merupakan

[39] Ardi Ramadiansyah, Pimpinan BSI AFO Bukittinggi, Wawancara Pribadi, Bukittinggi, 13 Maret 2023.

penilaiaan dengan membandingkan properti yang dinilai dengan properti lain yang memiliki karakteristik yang hampir sama sebagai properti pembanding, Berdasaarkan wawancara bersama Bapak Uki Emsatha sebagai *Appraisal officer* BSI AFO Bukittinggi mengatakan bahwa, hal-hal yang perlu diperhatikan dalam mengunakan pendekatan pasar yakni, properti yang sejenis, lokasi yang sama, serta keadaan properti. Berikut mekanisme nya :

a. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Uki selaku *Appraisal Officer* BSI AFO bukittinggi, "hal pertama yang dilakukan yaitu turun kelapangan atau pergi kelokasi, serta melakukan verifikasi awal maksudnya jaminan yang diberikan termasuk kategori yang bisa dijadikan agunan atau tidak, misalnya ada jalan umum disekitaran rumah tersebut, itu bisa dikategorikan sebagai agunan dan bisa melanjutkan proses penilaiaannya, tetapi jika tidak ada jalan umum disekitaran rumah atau tanah maka tidak bisa dikategorikan sebagai agunan dan tidak bisa melanjutkan proses penilaiaan".[40]
b. Setelah survei ke lokasi lalu disesuaikan dengan dokumen legalitas seperti SHM dan IMB.
c. Tahap selanjutnya yaitu pengambilan dokumentasi dari tanah atau bangunan tersebut dan dipindahkan ke kertas kerja.

[40] Uki Emsatha, *Appraisal Officer* BSI AFO Bukittinggi, Wawancara Pribadi, Bukittinggi, 13 Maret 2023.

d. Untuk mengetahui dan dapat menetapkan nilai tanah atau bangunan dicari data pembandingnya dari properti yang sejenis atau sama, untuk mengetahui harga pasaran dimana pihak *appraisal* harus menghubungi pihak developer atau masyarakat setempat. Untuk data pembanding yang harus dicari pihak *appraisal* minimal ada 3 data pembanding.
e. Setelah menemukan 3 data pembanding, pihak *appraisal* melakukan penghitungan untuk mendapatkan nilai agunan yang dinilai tersebut. misalnya masing-masing nilai dari 3 data pembanding itu dijumlahkan lalu dibagi 3 dan hasil yang didapat itulah nilai dari agunan tersebut.
f. Setelah semua tahap penilaiaan sudah dilakukan dan sudah mendapatkan nilai dari properti tersebut, lalu diserahkan kepada marketing.

Penggunaan metode pendekatan pasar ini sangat berkaitan dengan keakuratan data-data pembanding yang telah dikumpulkan, yang mana data pembanding harus ada minimal 3 data pembanding yang ditemukaan sekitar lokasi yang sama serta properti yang sejenis dan juga di Analisa setelah itu dilakukan penyesuaian nilai agar mendapatkan nilai yang relevan.

Berdasarkan hasil penelitian atau wawancara tersebut, terdapat kesesuaiaan antara teori yang penulis jabarkan dengan yang diterapkan dalam proses serta tata cara penilaiaan dengan menggunakan metode pendekatan pasar yang dilakukan oleh pihak BSI AFO Bukittinggi. Dimana penilaiaan merupakan

suatu proses menentukan nilai suatu objek dan juga sebagai suatu keputusan tentang nilai yang dapat dilakukan dengan berdasarkan hasil pengukuran. Serta proses penilaiaan dengan menggunkan metode pendekatan pasar yaitu pendekatan yang bertujuan untuk menghasilkan indikasi nilai menggunakan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang sebanding. Dan keterkaitan antara teori dengan hasil pneleitian yaitu pihak *Apraisal Officer* BSI AFO Bukittinggi dalam mendapatkan harga pasar atau menentukan nilai suatu properti dengan cara mensurvei, mengukur, mengumpulkan data, serta menghitung data berdasarkan informasi yang didapat dari masyarakat setempat mengenai data pembanding.

2. Metode Penilaian Properti Menggunakan Pendekatan Biaya Di BSI AFO Bukittinggi.

   Penilaiaan merupakan proses yang meliputi pengumpulan informasi seperti, angka atau deskriptif verbal, analisis, dan interpretasi untuk mengambil keputusan. Penilaiaan merupakan suatu proses menentukan nilai suatu objek dan juga sebagai suatu keputusan tentang nilai yang dapat dilakukan dengan berdasarkan hasil pengukuran. Metode pendekatan biaya yakni nilai properti (tanah dan bangunan) diperoleh dengan menganggap tanah sebagai tanah kosong dan nilai tanah ditentukan berdasarkan data pasar dan menghitung nilai bangunan.

Berdasarkan hasil wawancara bersama Bapak Ardi ramadiansyah selaku Pimpinan BSI AFO Bukittinggi "*Appraisal officer* di BSI AFO bukittinggi hanya menggunakan dua metode pendekatan, yaitu pendekatan pasar dan pendekatan biaya, dikarenakan *Appraisal Officer* BSI AFO Bukittinggi belum menikuti pelatihannya".[41]

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Uki, "pendekatan biaya ini lebih menilai bangunan, seperti biaya konstruksi, ditambah dengan biaya tanah, lalu dikurangi dengan penyusutan, penyusutan ini maksudnya bagian-bagian dari bangunan yang sudah rusak. Misalnya keramik yang pecah, atap yang bocor, dan sebagainya. *Appraisal officer* melakukan penilaiaan jika sudah diberikan surat permohonan penilaiaan oleh marketing. Pada saat melakukan penilaian *Appraisal Officer* harus membawa surat permohonan penilaiaan yang diberikan oleh marketing, SHM, dan IMB".[42]

Hal-hal yang dinilai oleh *Appraisal officer* dengan menggunakan pendekatan biaya ini adalah pondasi dari bangunan itu apakah pondasi itu 2 tingkat atau 3 tingkat, pondasi yang tidak bertingkata lebih murah nilai nya dari pada pondasi yang bertingkat. Bahan material dari bangunan juga dihitung, seperti dindingnya dari batako atau dari batu bata, serta plafon yang digunakan, hal ini juga mempengaruhi

[41] Ardi Ramadiansyah, Pimpinan BSI AFO Bukittinggi, Wawancara Pribadi, Bukittinggi, 13 Maret 2023.
[42] Uki Emsatha, *Appraisal Officer* BSI AFO Bukittinggi, Wawancara Pribadi, Bukittinggi, 13 Maret 2023.

nilai bangunan tersebut. berikut mekanisme atau tahap-tahap penilaiaan properti yang akan dijadikan agunan menggunakan pendekatan biaya :

a. Menentukan nilai tanah, menganggap tanah sebagai tanah kosong. Untuk mengetahui nilai tanah harus menggunakan data pasar sebagai pembanding dari properti yang sejenis agar menegtahui nilai pasar dari tanah tersebut. untuk menentukan nilai pasar *appraisal* harus mencari minimal 3 data pemabanding.
b. Menetukan nilai bangunan, dengan cara menentukan luas bangunan dengan harga perkiraan permeterdan juga menggunakan data pasar sebagai data pembanding yang dilihat dari properti yang sejenis untuk mengetahui nilai pasarannya.
c. Menghitung biaya-biaya lain, seperti biaya administrasi IMB.
d. Menghitung penyusutan, seperti penyusutan fisik yang dilihat dari kerusakan fisik, seperti keretakan bangunan atau lapuk.

   Penyusutan Fisik = (umur efektif / umur manfaat) x 100%.

   Umur efektif, merupakan bangunan berdasarkan kondisi bangunan saat dilakukan penilaian. Sedangkan umur manfaat, merupakan bangunan tetap dapat difungsikan.
e. Setelah itu mengurangi nilai bangunan awal dengan nilai penyusutan, sehingga dapat diperoleh nilai bangunan.

f. Setelah itu menjumlahkan nilai tanah yang sudah diperoleh dengan nilai bangunan. Setelah mendapatkan hasilnya, maka itulah nilai dari properti yang dijadikan sebagai agunan.

Berdasarkan hasil penelitian atau wawancara tersebut, terdapat kesesuaiaan antara teori yang penulis jabarkan dengan yang diterapkan dalam proses serta tata cara penilaiaan dengan menggunakan metode pendekatan biaya yang dilakukan oleh pihak BSI AFO Bukittinggi. Dimana penilaiaan merupakan suatu proses menentukan nilai suatu objek dan juga sebagai suatu keputusan tentang nilai yang dapat dilakukan dengan berdasarkan hasil pengukuran. Serta metode pendekatan biaya yakni nilai properti (tanah dan bangunan) diperoleh dengan menganggap tanah sebagai tanah kosong dan nilai tanah ditentukan berdasarkan data pasar. Setelah itu menghitumg niali bangunan. Dan keterkaitan antara teori dengan hasil penelitian ini adalah *Appraisal Officer* menganggap bahwa tanah sebagai tanah kosong terlebih dahulu, dan mencari nilai pasar untuk memperoleh data pembanding, setelah itu menghitung nilai bangunan yaitu dengan menghitung biaya IMB serta baiaya lainnya, menghitung penyusutan fisik, yang setelah itu nilai bangunan awal dikurangi dengan hasil penyusutan fisik tersebut, setelah itu nilai tanah yang didapat lalu dijumlahkan dengan nilai bangunan yang sudah dihitung penyusutan fisiknya. Maka dari seluruh

rangkaiaan proses tersebut *Appraisal Officer* dapat menentukan harga suatu properti seperti tanah dan bangunan yang merupakan objek peniliaan.

3. Kendala Pada Saat Proses Penilaian Properti Di BSI AFO Bukittinggi.

Menurut bapak Uki, terdapat kendala pada saat proses penilaian properti di BSI AFO Bukittinggi antara lain :

a. Sedikit dan susahnya mencari data pembanding yang sejenis dan sama pada saat melakukan penilaiaan, khususnya di daerah perkampungan yang tidak memiliki nilai pasar yang pesat.
b. Pada saat mengerjakan pelaporan penilaian bangunan mengalami kesulitan karena bahan material atau kontruksi di bangunan nilai pasar nya dapat berubah-ubah, serta bahan antar toko material juga memiliki perbedaan harga jual.[43]

Dalam mengatasi kendala-kendala yang terjadi pada saat melakukan penilaian, yakni jika kurangnya data pembanding yang ditemukan di suatu daerah untuk mendapatkan harga pasaran, pihak *Appraisal Officer* mencari informasi melalui lurah, wali nagari dan kepala jorong setempat. Dan untuk nilai pasar atau harga bahan bangunan yang nilai pasarnya dapat berubah-ubah serta perbedaan harga jual antar toko, maka pihak *Appraisal Officer* mengumpulkan seluruh data bahan

[43] Uki Emsatha, *Appraisal Officer* BSI AFO Bukittinggi, Wawancara Pribadi, Bukittinggi, 13 Maret 2023.

material antar toko terdekat di sekitaran properti yang kemudian dilakukan penyesuaian nilai agar memperoleh nilai yang relevan dan mendekati nilai pasar yang sebenarnya.

C. Hasil Analisis.

Pada dasarnya proses penilaiaan properti yang dilakukan oleh *Appraisal officer* BSI AFO Bukittinggi sudah sesuai dengan standar penilaiaan yang dilakukan oleh seluruh penilai di Indonesia. Dimana penilaiaan merupakan suatu proses menentukan nilai suatu objek dan juga sebagai suatu keputusan tentang nilai yang dapat dilakukan dengan berdasarkan hasil pengukuran. Serta proses penilaiaan dengan menggunkan metode pendekatan pasar yaitu pendekatan yang bertujuan untuk menghasilkan indikasi nilai menggunakan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang sebanding. Sedangkan metode pendekatan biaya yakni nilai properti (tanah dan bangunan) diperoleh dengan menganggap tanah sebagai tanah kosong dan nilai tanah ditentukan berdasarkan data pasar.

Kedua metode itu dilakukan dengan cara, menganggap bahwa tanah sebagai tanah kosong terlebih dahulu, dan mencari nilai pasar untuk memperoleh data pembanding, setelah itu menghitung nilai bangunan yaitu dengan menghitung biaya IMB serta baiaya lainnya, menghitung penyusutan fisik, yang setelah itu nilai bangunan awal dikurangi dengan hasil penyusutan fisik tersebut, setelah itu nilai tanah yang didapat lalu dijumlahkan dengan nilai bangunan yang sudah dihitung

penyusutan fisiknya. Maka dari seluruh rangkaiaan proses tersebut *Appraisal Officer* dapat menentukan harga suatu properti seperti tanah dan bangunan yang merupakan objek peniliaan.

Walaupun proses yang dilakukan oleh *Appraisal Officer* BSI AFO Bukittinggi sudah sesuai dengan standar penilai Indonesia, tetapi pada saat turun kelapangan ada saja kendala atau permasalahan yang dialami oleh *Appraisal Officer* BSI AFO Bukittinggi, yakni seperti susahnya mencari data pembanding yang sejenis dan sama pada saat melakukan penilaiaan, khususnya di daerah perkampungan yang tidak memiliki nilai pasar yang pesat. Serta bahan material atau kontruksi di bangunan nilai pasar nya dapat berubah-ubah, serta bahan antar toko material juga memiliki perbedaan harga jual. Penilai tidak menggunakan pendekatan pedapatan karena metode itu biasanya pembiayaannya besar seperti membiayaai hotel dan rumah sakit. Sementara BSI AFO batas penilaiannya hanya sampai 5 milyar. Untuk menggunakan metode pendekatan pendapatan *Appraisal officer* harus mengikuti pelatihan terlebih dahulu.

Dalam mengatasi permasalahan tersebut, yakni jika kurangnya data pembanding yang ditemukan di suatu daerah untuk mendapatkan harga pasaran, pihak *Appraisal Officer* harus mencari informasi selain melalui masyarakat juga melalui lurah, wali nagari dan kepala jorong setempat, agar mendapatkan informasi yang lengkap dan banyak. Dan untuk nilai pasar atau harga bahan bangunan yang

nilai pasarnya dapat berubah-ubah serta perbedaan harga jual antar toko, maka pihak *Appraisal Officer* harus mengumpulkan seluruh data bahan material antar toko terdekat di sekitaran properti yang kemudian dilakukan penyesuaian nilai agar memperoleh nilai yang relevan dan mendekati nilai pasar yang sebenarnya.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan.

Berdasarkan pembahasan penelitian di BSI AFO Bukittinggi mengenai metode penilaiaan properti yang akan dijadikan agunan, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Metode penilaian properti menggunakan pendekatan pasar di BSI AFO Bukittinggi, yaitu *Appraisal Officer* melakukan penilaian apabila setelah diberikan surat permohonan penilaian yang diberikan oleh marketing, baru setelah itu pihak *appraisal* turun kelapangan untuk melakukan penilaian terhadap properti seperti tanah kosong atau bangunan. Dan mencari data pembanding atau data pasar yang sejenis, minimal ada 3 data pembanding untuk menentukan nilai pasar dari properti tersebut Setelah dilakukan semua tahapan penilaiaan, hasilnya akan diberikan kepada marketing untuk ditindak lanjuti.
2. Metode penilaian properti menggunakan pendekatan biaya di BSI AFO Bukittinggi, yaitu *Appraisal Officer* melakukan proses yang pertama menetukan nilai tanah, lalu menentukan nilai bangunan, menghitung biaya-biaya lain seperti IMB, menghitung penyusutann fisik atau kerusakan-kerusakan yang ada pada bangunan, mengurangi nilai awal bangunan dengan penyusutan fisik, tahap terakhir menjumlahkan nilai tanah dengan nilai bangunan.

3. Kendala pada saat proses penilaiaan properti di BSI AFO Bukittinggi, selama proses penilaian properti yang dilakukan *Appraisal Officer* terdapat kendala-kendala yang dialami seperti, kurangnya data pembanding atau susahnya mencari data pembanding sehingga membuat proses penilaian menjadi terhambat dan tidak lancar. Selain itu juga terdapat nilai pasar pada bahan bangunan yang tidak stabil dan sewaktu-waktu berubah hal itu yang membuat pihak *Appraisal* bingung untuk menentukan nilainya.

B. Saran.

Adapun saran yang dapat penulis sampaikan sebagai berikut :

1. Bagi *Appraisal Officer* untuk lebih teliti, jujur, disiplin, dan bertanggung jawab atas tugas-tugas yang ada, dan juga harus selalu mentaati peraturan yang sudah ditetapkan dalam Standar Penilai Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), agar tidak ada kesalahan yang terjadi pada saat melakukan penilaian. Dan *Appraisal Officer* harus aktif pada saat mencari data pembanding di daerah perkampungan yang minimnya data pemabanding, agar penialian berjalan lancar dan mudah. Serta *Appraisal Officer* mengikuti pelatihan untuk mempelajari lebih lanjut mengenai metode pendekatan penilaiaan properti.
2. Bagi peneliti selanjutnya, agar bisa melanjutkan penelitian yang lebih terbaru dan mendalam mengenai metode penilaian proeprti yang akan dijadikan agunan, serta

penulis selanjutnya dapat menggunakan skripsi penulis sebagai tambahan referensi.

DAFTAR PUSTAKA

Abdul, Karim, Dkk. 2021. *Pemberian Pembiayaan Murabahah Pada Bmt At- Kasus Bmt At-Taqwa Cabang Belimbing* . Juhanperak. Vol 2 No 2.

Aisyah, Trirahayu, Siti. 2019. *Metode Penulisan Ilmiah*. Edited by Khundaru Sddhono. 1st ed. Surakarta: CV. Djiwa Amarta Press.

Alhusain, Achmad Sani. 2021. *Bank Syariah Indonesia: Tantangan Dan Strategi Dalam Mendorong Perekonomian Nasional.* Info Singkat: Bidang Ekonomi Dan Kebijakan Publik. Vol. 13. No. 3.

Alisyah Fatiya Raghdha, Nurul Jannah. 2022. *Penilaian Aspek Agunan Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus RFO BSI Tbk, Medan).* Jurnal Ilmu Komputer, Ekonomi Dan Manajemen (JIKEM). Vol. 1. No. 1.

Budiyanti, L., & Endri, E. 2020. Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan Sektor Konstruksi Milik Pemerintah Yang Tercatat Di Bursa Efek Indonesia. Jakarta.

Dewanto, Dkk. 2021. *Analisis Penilaian Hotel Pada Masa Pandemi Untuk Tujuan Lelang*. Seminar Nasional Gabungan Bidang Sosial. Vol. 3. No. 1.

DF, Dian Wahyoni, Dan Egi Susanto. 2021. *Metode Penilaian Rumah Tinggal Disumatera Barat Dengan Standar Penilaian Indonesia*. Vol. 1. No. 58.

Emsatha, Uki (Appraisal Officer BSI AFO). 13 Maret 2023. Wawancara Pribadi. Bukittinggi

Harahap, Nursapia. 2020. *Penelitian Kualitatif*. Wal Ashri.

Ibrahim, Muhammad Yusuf. 2020. *Penilai Agunan Hak Cipta Dalam Perbankan Di Indonesia.* Vol. 4. No. 3.

Iska, Syukri. 2012. *Sistem Perbankan Syariah Di Indonesia Dalam Perspektif Fikih Ekonomi.* Yogyakarta: fajar Media Press.

KPSPI, MAPPI. Kode Etik Penilaian Indonesia Dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII. 2018. Jakarta.

Mahargiyantie, Sri. 2020. *Peran Strategis Bank Syariah Indonesia Dalam Ekonomi Syariah*

Di Indonesia. Al-Misbah. Vol. 1. No. 2.

Muzariah, A. S. 2022. Analisis Penetapan Kelayakan Agunan Dalam Penyaluran Pembiayaan Murabahah Ditinjau Dari Manajemen Risiko Bank Syariah (Studi Kasus Pada BPRS Rahma Syariah Kediri). *WADIAH*, *6*(1), 1-21.

Neldawaty, Rika. 2018. *Perbandingan Kinerja Bank Syariah Dan Bank Konvensional. Journal Development.* Vol. 6. No. 1.

Nihmatus Solikhah, Dkk. 2022. *Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Di BMT Mandiri Ukhuwah Persada Surabaya.* Fakultas Ekonomi, Stie Al-Anwar Mojokerto Fakultas Ekonomi, and Stie Al-Anwar Mojokerto. JAEM. Vol 2. No. 2.

Nurbaedah, and Yudhy Machmud. 2021. *Fungsi Agunan Dalam Perbankan Syariah Dari Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam (The Function of Collateral in Sharia Banking from The Perspective of Positive Law and Islamic Law.* Qawãnïn Journal of Economic Syaria Law. Vol. 5. No. 1.

Puteri, H. E., & Parsaulian, B. 2023. Dasar-Dasar Operasional Perbankan Syariah. Yogyakarta.

Rijali, Ahmad. 2019. *Analisis Data Kualitatif.* Alhadharah: Jurnal Ilmu Dakwah. Vol. 17. No. 33.

Ramadiansyah, Ardi (Pimpinan BSI AFO Bukittinggi). 13 Maret 2023. Wawancara Pribadi. Bukittinggi.

Simatupang, Elysabet Sry Devi Bruni, Sunarmi S, Mahmul Siregar, and Utary Maharany Barus. 2021. *Independensi Penentuan Jumlah Nilai Agunan Dalam Perjanjian Kredit Yang Dilakukan Oleh Appraisal Bank.* REUSAM: Jurnal Ilmu Hukum. Vol. 9. No. 1.

Sri Lestari, Veronika Nugraheni, Dwi Cahyono, and Oky Ardi Susanto. 2019. *Perlunya Penilaian Properti Pada Kantor Jasa Penilai Publik. Journal Community Development and Society.* Vol. 1. No. 1.

Sukarelwan, Asep Ganjar, Dkk. 2020. *Sistem Operasional Internal Bank Syari'ah*. Jurnal

Ilmu-Ilmu Agama. Vol. 2. No. 1.

Susilo, W., & Sumarno, E. 2022. Eksekusi Agunan Di Bank Syariah Ditinjau Dari Aspek Hukum Positif Indonesia. *IUS: Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum*, *10*(2), 97-113.

Wahyuna, Sari. 2022. *Perbedaan Perbankan Syariah Dengan Konvensional.* Sharia Economic Law. Vol. 1. No. 1.

Wahyuni Putri, Ice, Ismet Rum, Dan Yeni Fitri Wahyuni. 2020. *Strategi Pengurus Badan Amil Zakat Nasional (BAZNAS) Dalam Meningkatkan Partisipasi Muzakki Di Solok Selatan. Jurnal Majemen Dakwah.* Vol. 3. No. 2.

LAMPIRAN-LAMPIRAN

PEDOMAN WAWANCARA

Metode Penilaian Properti Yang Akan Dijadikan Agunan Pada BSI AFO Bukittinggi

Nama : Reysha Octania Fitri
Nim : 3319052
Prodi : S1 Perbankan Syariah
Lokasi Penelitian : BSI AFO Bukittinggi

A. Metode Penilaian Properti Yang Akan Dijadikan Agunan.

1. Hal apa yang perlu diperhatikan dalam menilai suatu agunan ?
2. Apa saja jenis agunan yang diajukan oleh nasabah ?
3. Kapan *Appraisal Officer* melakukan penilaian terhadap agunan nasabah ?
4. Apa tujuan dari dilaksanakannya penilaian properti ?
5. Metode pendekatan apa saja yang digunakan dalam melakukan penilaian propert ?
6. Data apa saja yang dieprlukan saat melakukan penilaian ?
7. Bagaimana prosedur pelaksanaan penilaian properti yang dilakukan ?
8. Apa saja objek yang akan dinilai ?

B. Metode Penilaian Properti Menggunakan Pendekatan Pasar.

1. Bagaimana teknik dan metode dari pendekatan pasar ?
2. Darimana saja data pendekatan pasar itu diperoleh ?
3. Faktor apa saja yang akan dinilai dari properti tersebut dengan menggunakan pendekatan pasar ?
4. Bagaimana cara menentukan objek pembanding ?
5. Apa saja syarat penilaian dalam metode pendekatan pasar?

6. Apa saja kendala atau hambatan yang dialami pada saat melakukan penilaian menggunakan pendekatan pasar ?

C. Metode Penilaian Properti Menggunakan Pendeatan Biaya.

1. Bagaimana Teknik dan metode dari pendekatan biaya ?
2. Pendekatan biaya digunakan untuk menilai bangunan, hal apa yang dinilai dari bangunan tersebut ?
3. Hal apa saja yang harus diperhatikan dalam menilai properti dengan menggunakan pendekatan biaya ?
4. Langkah-langkah apa yang diperlukan dalam melakukan penilaian properti menggunakan pendekatan biaya ?
5. Apa saja syarat penilaian dalam metode pendekatan biaya ?
6. Apa saja kendala atau hambatan ynag dialami pada saat melakukan penilaian menggunakan pendekatan biaya ?

Surat Izin Penelitian

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SJECH M. DJAMIL DJAMBEK BUKITTINGGI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Kampus II : Jalan Gurun Aur Kubang Putih
Kabupaten Agam - Sumatera Barat - Telpon / Fax : (0752) 22875
Website : https://febi.uinbukittinggi.ac.id | Email : febi@uinbukittinggi.ac.id

Nomor : B-0803/Un.26.3/TL.00/03/2023 01 Maret 2023
Lamp. : -
Hal : **Mohon Izin Penelitian**

Yth. Pimpinan Bank Syariah Indonesia (BSI) AFO
Jl. Raya Padang Luar-Bukittinggi KM. 4 Bangkaweh
Kec. Banuhampu Kab. Agam

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Dengan hormat, dalam rangka mengumpulkan data untuk penyusunan skripsi bagi mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi, kami harapkan bapak/ibu untuk dapat kiranya memberi kesempatan melakukan penelitian kepada mahasiswa dibawah ini:

Nama	: **Reysha Octania Fitri**
NIM	: 3319052
Semester	: VIII (Delapan)
Fakultas	: Ekonomi dan Bisnis Islam
Program Studi	: Perbankan Syariah
Judul Skripsi	: " ***Metode Penilaian Properti Yang Akan Dijadikan Agunan Pada BSI AFO Bukittinggi***
Lokasi Penelitian	: Bank Syariah Indonesia (BSI) AFO Jl. Raya Padang Luar-Bukittinggi KM. 4 Bangkaweh Kec. Banuhampu Kab. Agam
Waktu	: 01 s.d 31 Maret 2023

Demikian disampaikan, atas bantuannya diaturkan terima kasih.

Dekan

Dr. Hosnel Eka Puteri, SE, M.Si
NIP. 197409082006042002

SK Pembimbing

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SJECH M. DJAMIL DJAMBEK BUKITTINGGI

Nomor: 455/In.26.3/PP.00.9/11/2022

Tentang

Penunjukan Dosen Pembimbing Skripsi Mahasiswa Program Studi Sl Perbankan Syariah
Fa.kultas Ekonomi clan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi

DEKAN FAKULTAS EKONOMIDAN BISNIS ISLAM

Membaca: Lembaran Pengajuan **Judul** Proposal Skripsi dan Penetapan Pembimbing oleh Ketua Program Studi Sl Perbankan Syariah Fa.kultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi an **Reysha Octania Fitri** NIM. **3319052** tanggal 02 November 2022.

Menimbang:
a. bahwa untuk lebih terarah dan terkoordinirnya penulisan Skripsi mahasiswa UINSjech M. Djamil Djambek Bukittinggi, maka perlu ada Pembimbing.
b. bahwa nama yang tersebut dibawah ini, dipandang cakap dan mampu untuk diangkat sebagai Pembimbing.

Mengingat:
1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomr 4286);
2 Undang-Undang No. 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 158, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomr 5336);
3 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi clan Pengelolaan Perguruan Tinggi, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 16, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomr 5500);
4 Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2019 tentang Pendidikan Tinggi Keagamaan, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomr 6263);
5 Peraturan Presiden RI No. 85 Tahun 2022 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri Bukittinggi menjadi Universitas Islam Negeri Sjech M.Djamil Djambek Bukittinggi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 135);
6 Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2015 jo Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 52 Tahun 2017 tentang Organisasi dan Tata Kerja Institut Agama Islam Negeri Bukittinggi (Berita Negara Republik IndonesiaTahun 2017 Nomor 1598);
7 Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2017 tentang Statuta Institut Agama Islam Negeri Bukittinggi (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1328);

MEMUTUSKAN

Menetapkan

Pertama : Menyetujui Outlines, Daftar Kepustakaan bagi Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul " **Metode Penilaian Properti Yang Akan Dijadikan Agunan Pada BSI AFO Bukittinggi"**

Kedua : Menunjuksaudara:

Nama	**Andis Febrian, SEI, MM**
NIP	198902032019031004
Pangkat/ Gol.Ruang	Penata Muda Tk. I/III/b/ Asisten Ahli
Bidang Keahlian Pokok	ManajemenKeuangan Islam
Memberi Mata Kuliah UntukTugas	Manajemen Keuangan Syariah Pembimbing

Ketiga : Masa penulisan skripsi minimal selama 4 (empat) bulan sejak SK Pembimbing dikeluarkan.

Keempat : Apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam penetapan ini, akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya.

Bukittinggi
02 November 2022

Ditetapkan di : Bukittinggi
Pada Tanggal : 02 November 2022

Tembusan:
1. Pembimbing;
2. Mahasiswa yang bersangkutan

Dokumentasi Wawancara



Wawancara bersama Bapak Ardi Ramadiansyah, selaku pimpinan BSI AFO Bukittinggi.






Wawancara bersama Bapak Uki Emsatha, selaku *Appraisal Officer* BSI AFO Bukittinggi.