ANALISIS MEKANISME PENILAIAN BARANG JAMINAN SEBAGAI AGUNAN DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA BANK SYARIAH INDONESIA AREA FINANCING OPERATION (AFO) BUKITTINGGI

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat penulisan skripsi pada program studi S1 Perbankan Syariah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Disusun Oleh :

Putri Widiya Maylin
NIM : 3320299

Dosen Pembimbing :

H. Harfandi, SE, M. Si
NIP. 196211101998031001

PROGRAM STUDI S1 PERBANKAN SYARIAH

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SYECH M. DJAMIL DJAMBEK

BUKITTINGGI

T.A 2023/ 2024

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama	:	Putri Widiya Maylin
Nim	:	3320299
Tempat/Tanggal Lahir	:	Padang Panjang/ 18 Juni 2002
Fakultas/Program Studi	:	FEBI/ S1 Perbankan Syariah
Judul Skripsi	:	Analisis Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Sebagai Agunan Dalam Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi

Menyatakan dengan ini sesungguhnya bahwa karya ilmiah (Skripsi) penulis dengan judul diatas adalah benar asli karya penulis. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa skripsi ini bukan karya sendiri, maka penulis bersedia diproses sesuai hukum yang berlaku dan gelar kesarjanaan penulis dicopot sampai batas waktu yang tidak ditentukan.

Demikian pernyataan ini penulis buat dengan sesungguhnya untuk dipergunakan sebagaimana semestinya.

Bukittinggi, 26 Juni 2024

Saya Yang Menyatakan

Putri Widiya Maylin

NIM. 3320.299

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi atas nama Putri Widiya Maylin dengan NIM: 3320299 yang berjudul ***"Analisis Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Sebagai Agunan Dalam Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi"***. Bahwa skripsi yang bersangkutan telah memenuhi syarat ilmiah dan disetujui untuk diajukan ke sidang Munaqasha untuk mencapai gelar sarjana Strata Satu (S1) pada Program Studi Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi.

Demikian Surat persetujuan ini diberikan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bukittinggi, 26 Juni 2024

Pembimbing

H. Harfandi, SE, M.Si

Nip. 196211101998031001

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Alhamdulillahirabbil'alamin, segala puji syukur penulis panjatkan atas kehadirat Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul "Analisis Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Sebagai Agunan Dalam Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi" tepat pada waktu yang ditetapkan. Shalawat serta Salam taklupa pula kita sampaikan kepada Nabi dan Rasul junjungan kita yakninya Nabi Muhammad SAW, yang telah mewariskan Al-Qur'an dan Hadist sebagai pedoman hidup bagi kita.

Skripsi ini penulis susun dalam rangka menyelesaikan studi Strata 1 untuk mendapatkan gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) Universitas Islam Negeri (UIN) Sjech M.Djamil Djambek Bukittinggi. Penulisan menyadari bahwa skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan dukungan berbagai pihak sehingga penulis mampu menyelesaikan penulisan skripsi ini. Oleh karena itu, pada kesempatan kali ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya terkhususnya kepada kedua orang tua tercinta, kepada **Alm. Bapak Mahyuddin,** banyak hal yang menyakitkan saya lalui, tanpa seorang bapak babak belur dihantam kenyataan yang tidak sejalan. Rasa iri dan rindu yang sering sekali membuat saya terjatuh tertampar realita. Tapi itu mengurangi rasa bangga dan terimakasih atas kehidupan yang bapak berikan. Maka, tulisan ini penulis persembahkan untuk malaikat pelindung surga. Serta ibu saya **Fefi Herlin**,

perempuan cantik, baik hati, dan hebat yang selalu menjadi penyemangat saya dalam kehidupan, perkuliahan hingga penyelesaian skripsi ini, terimakasih atas untaian bait-bait do'a tulus yang tak pernah putus, cinta dan kasih sayang yang selalu tercurah, dukungan moril dan materil serta perjuangan yang tak pernah berkeluh kesah untuk menguliahkan penulis hingga selesai, walaupun hanya seorang diri menjadi pekerja keras dan tulang punggung keluarga .

Upaya penyelesaian skripsi ini juga tidak terlepas dari bantuan dan arahan berbagai pihak oleh karena itu penulis juga menyampaikan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu **Prof Dr. Hj. Ridha Ahida, M.Hum** selaku Rektor UIN Sjech M.Djamil Djambek Bukittinggi beserta Bapak/Ibu Wakil Rektor yang telah memberikan kesempatan ananda untuk menyelesaikan studi Strata 1 di UIN Sjech M.Djamil Djambek Bukittinggi.
2. Ibu **Hesi Eka Putri, SE, M.Si** selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sjech M.Djamil Djambek Bukittinggi beserta Bapak/Ibu wakil Dekan yang telah memberikan segala fasilitas dan kebijakan manajemennya.
3. Bapak **Baginda Parsaulian, SE.,M.E** selaku ketua program studi S1 perbankan syariah UIN Sjech M.Djamil Djambek Bukittinggi yang telah memberikan segala fasilitas dan kebijakan manajemennya.
4. Bapak H. Harfandi, SE, M.Si selaku dosen pembimbing skripsi yang selalu sabar mengarahkan, membimbing dan mengoreksi skripsi penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

5. Bapak/Ibu Dosen dan Staff Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah memberikan ilmu kepada penulis yang dapat menambah pengetahuan dan wawasan penulis.
6. Bapak/Ibuk karyawan Bank Syariah Indonesia Area Financing (AFO) Bukittinggi yang telah meluangkan waktunya dan membantu penulis dalam penelitian dengan lancar.
7. Kedua adik kandung saya, **Muhammad Suhaemy** dan **M. Latief Awy** yang senantiasa mendukung dan memberikan penulis semangat dalam menyelesaikan perkuliahan ini.
8. Kepada teman-teman seperjuangan saya di lokal PS-I, terkhusus kepada Nofrika Saputra, Siti Warahma Nasution yang telah berjuang bersama dalam menyelesaikan perkuliahan selama 4 tahun terakhir dan berjuang bersama dalam menyelesaikan skripsi, selalu mendukung dan memberikan motivasi.
9. Terakhir dan terkhusus, terima kasih untuk diri sendiri, karena telah mampu berusaha keras dan berjuang hingga sampai dititik ini, dan telah bertanggung jawab untuk menyelesaikan apa yang telah dimulai. Terimakasih telah kuat dan bertahan sejauh ini.

Akhir kata penulis sampaikan Doa kepada Allah SWT, semoga amal baik dan bantuan dari seluruh pihak yang telah mendukung semoga mendapat balasan yang berlipat. *Aamiin Yaa Rabbal Alamin*.

Bukittinggi, 26 Juni 2024

Saya Yang Menyatakan

Putri Widiya Maylin

ABSTRAK

Skripsi ini berjudul **Analisis Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Sebagai Agunan Dalam Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syraiah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi** yang ditulis oleh Putri Widiya Maylin NIM 3320.299 Jurusan Perbankan Syraiah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi.

Penelitian ini dilatar belakangi oleh adanya permasalahan yang terjadi di Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi dikarenakan nasabah yang tidak mampu untuk melunasi hutangnya atau terjadinya wanprestasi dan pihak bank melelang barang jaminan tersebut, namun pada saat penjualan pelelangan jaminan, barang jaminan nasabah tersebut tidak dapat menutupi hutang-hutangnya. Oleh karena itu tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana mekanisme penilaian barang jaminan sebagai agunan dalam pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation.

Penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*Field Research*), sedangkan sifat penelitian ini adalah deskriptif kualitatif dengan metode pengumpulan data melalui observasi dan wawancara. Sumber data penelitian ini ada dua yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder. Sumber data primer yang penulis gunakan adalah hasil wawancara dengan beberapa karyawan di Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi. Sumber data sekunder yang digunakan dalam hal ini berupa buku, artikel, jurnal, dan sumber lainnya yang relevan. Teknik analisis data menggunakan deskriptif kualitatif dengan 3 tahapan yaitu: pengumpulan data, penyajian data dalam bentuk narasi dan penrikan kesimpulan.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan maka hasilnya adalah sebagai berikut: *Pertama*, Objek jaminan yang terawat akan mempunyai nilai ekonomi yang lebih tinggi dan dapat dimanfaatkan dibandingkan objek jaminan yang tidak terawat dan tidak dapat dimanfaatkan akan mempunyai nilai ekonomi yang rendah. *Kedua*, Kondisi dan lokasi tanah sebagai barang jaminan mempengaruhi harga jual dan perlunya memperhatikan legalitas dan keabsahan hukum dari barang jaminan tersebut. *Ketiga*, barang jaminan benda bergerak dianalisi melalui kondisi fisik kendaraan, jenis kendaraan, merek kendaraan, umur teknis kendaraan, serta menghitung platfond pembiayaan dibandingkan dengan harga jual. *Keempat*, Seorang Appraisal Officer haruslah berhati-hati dalam penilaian barang jaminan, yang mana agar tidak terjadinya kelalain dalam penilaian barang jaminan yang mengakibat nasabah yang tidak mampu melunasi barang jaminannya atau terjadi wanprestasi, kemudian barang jaminan nasabah tersebut namun pada penjualan pelelangan jaminan yang dilelang tidak dapat menutupi hutang nasabah. *Kelima*, Penilaian barang jaminan tidak memiliki nilai likuiditas yang berbeda, barang jaminan benda bergerak dan tidak bergerak dinilai 80% dari harga pasar, dan pada barang jaminan benda bergerak usianya maksimal 10 tahun kebawah.

Kata kunci : penilaian barang jaminan, murabahah.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR ..... **i**

ABSTRAK ..... **v**

DAFTAR ISI ..... **vi**

DAFTAR TABEL ..... **viii**

DAFTAR GAMBAR ..... **ix**

BAB I PENDAHULUAN **1**

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Identifikasi Masalah 13

C. Batasan Masalah 14

D. Rumusan Masalah 14

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian 14

F. Penjelasan Judul 16

BAB II LANDASAN TEORI **18**

A. Pengertian Penilaian 18

B. Jaminan atau Agunan 19

C. Pembiayaan Murabahah 45

D. Kajian Terdahulu 54

BAB III METODE PENELITIAN **59**

A. Jenis Penelitian 59

B. Lokasi dan waktu Penelitian 60

C. Sumber Data 60

D. Metode Pengumpulan Data 61

E. Metode Analisis Data 62

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 65

A. Gambaran Umum 65

1. Sejarah Singkat Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi 65

2. Logo, Slogan Dan Tagline PT. Bank Syariah Indonesia AFO Indonesia.....67

3. Struktur Organisasi PT. Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi 68

B. Penilaian Barang Jaminnan 73

C. Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia 82

D. Mekanisme Penilaian Barang Jaminan 83

E. Analisa Penulis atau Pemabahasan 85

BAB V PENUTUP 91

A. Kesimpulan 91

B. Saran 92

DAFTAR PUSTAKA 94

DAFTAR TABEL

1.1 Data Jumlah Pelelangan Jaminan Nasabah Pada Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi 5

1.2 Data Jumlah Penjualan Pelelangan Jaminan Nasabah Yang Tidak Mampu Menutupi Hutangnya Pada Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi 9

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Logo Bank Syariah Indonesia 67

Gambar 4.2 Struktur Organisasi PT. Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi 68

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sistem atau tatanan dalam perekonomian suatu negara memiliki peranan dalam penyediaan fasilitas jasa-jasa di bidang keuangan yang antaranya dilakukan oleh lembaga-lembaga keuangan atau lembaga penunjang lainnya. Pada prinsipnya sistem keuangan di Indonesia digolongkan dalam dua jenis yaitu lembaga perbankan dan lembaga keuangan non bank. Perbankan memiliki peranan yang sangat penting dalam perekonomian suatu negara. Indonesia sebagai negara berkembang yang kemajuan ekonominya salah satunya bersumber dari dunia Perbankan.

Perbankan adalah lembaga keuangan yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang dapat menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali dalam bentuk pemberian kredit atau bentuk-bentuk lainnya dan dalam kegiatan memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Kredit dalam kata lain dapat disebut sebagai pembiayaan. Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan pembiayaan yang disediakan oleh bank syariah, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antar pihak bank dengan pihak nasabah yang mana mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan yang sudah di sepakati sesuai jangka waktu tertentu dengan imbalan atau

bagi hasil.[1] Dasar hukum pembiayaan dalam al-Qur'an terdapat dalam Q.S An-Nisa ayat 29 sebagai berikut :

يٰٓاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْا لَا تَأْكُلُوْٓا اَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ اِلَّآ اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوْٓا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا

Artinya : *"Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu."*

Penyaluran pembiayaan pada perbankan syariah terdapat 2 produk utama yang di jalankan oleh bank syariah dalam penyaluran dana, yaitu pembiayaan dengan prinsrip jual beli (Murabahah) dan pembiayaan dengan prinsip bagi hasil (Musyarakah dan Mudharabah). Ulama' Hanafiyah mengatakan, murabahah adalah memindahkannya hak milik seseorang kepada orang lain sesuai dengan transaksi dan harga awal yang dilakukan pemilik awal ditambah dengan keuntungan yang diinginkan. Ulama' Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat murabahah adalah jual beli yang dilakukan seseorang dengan mendasar pada harga beli penjualan ditambah kentungan dengan syarat harus sepengetahuan kedua belah pihak.

Wahbah al Zuhailiy mendefinisikan murabahah adalah jual beli yang dilakukan seseorang dengan harga awal ditambah dengan

[1] Mohamad Heykal, '*Perbandingan Pembiayaan Murabahah Dan Musyarakah'*, Vol.14, No (2020), 77–87.

keuntungan. Penjual menyampaikan harga beli kepada pembeli ditambah dengan permintaan keuntungan yang dikehendaki penjual kepada pembeli. Seperti ungkapan penjual kepada pembeli: *"saya menjual barang ini kepada anda dengan harga beli sepuluh dinar. Mohon anda memberi kami keuntungan satu dirham"*.[2]

Menurut Muhammad Syafi'i Antonio, murabahah adalah akad jual beli yang dilakukan oleh lembaga dengan nasabah dengan menyebutkan harga sebenarnya kepada nasabah dan marginnya untuk lembaga yang sudah disepakati diawal oleh keduanya.

Dari beberapa pendapat diatas dapat disimpulkan bahwasanya pembiayaan murabahah yaitu penyediaan dana dari suatu transaksi jual beli barang antara dua belah pihak yaitu Bank Syariah Indonesia dengan nasabahnya dimana nasabah mengetahui harga pokok barang tersebut dan besarnya keuntungan yang telah di tetapkan Bank Syariah Indonesia dan sesuai kesepakatan yang telah ditentukan.

Dalam penjelasan Pasal 8 ayat (1) UU No. 7 Tahun 1992 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, dinyatakan bahwa: "Kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang sehat.

[2] Nurma Khusna Khanifa, 'Jaminan Akad Murabahah Di Lembaga Keuangan Syariah Kajian Hukum Perdata', 6.1 (2022), 1–21.

Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.[3]

Perbankan syariah, sebagai sub-sistem dari perbankan nasional, dengan itu menerapkan prinsip kehati-hatian diwujudkan dengan beberapa hal dan dalam hal lain yaitu adalah jaminan *(collateral)*. Jaminan dalam perbankan menurut Faisal adalah penyerahan suatu hak atau kekuasaan oleh debitur kepada pihak bank yang bertujuan untuk menjamin pelunasan hutangnya apabila terjadi pembiayaan macet.

Menurut Thomas jaminan adalah suatu penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan untuk menanggung pembayaran kembali atas suatu barang.

Menurut Widoyono Jaminan dalam perbankan adalah benda bergerak ataupun benda tidak bergerak yang diserahkan debitur kepada kreditur yang berguna untuk menjamin apabila terjadinya kondisi dmana fasilitas kredit tidak bisa dibayar kembali sesuai waktu yang telah ditetapkan.[4]

---

[3] Fathurrahman Djamil, *'Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah*', Jakarta: Sinar Grafika, 2012, 40–42.

[4] Alisyah Fatiya Raghdha, Nurul Jannah, *'Penialian Aspek Agunan Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus RFO BSI Tbk, Medan)'*, Jurnal Ilmu Komputer, Ekonomi Dan Manajemen (JIKEM*)*, 2.1 (2022), 939–43.

Jaminan berfungsi untuk mendukung keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi pembiayaan yang diterimanya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.[5] Dalam pengambilan pembiayaan bank syariah harus mensyaratkan nasabah untuk melampirkan agunan berupa barang bernilai atau no-barang/surat-surat berharga sebagai instrument untuk lebih mengikat nasabah apabila suatu waktu ingin lari dari tanggung jawabnya. Jaminan atau agunan yang diberikan nasabah kepada bank, akan dipegang bank sampai nasabah melunasi hutang-hutangnya, apabila suatu waktu nasabah tindak sanggup lagi untuk melunaskan hutangnya, maka sesuai perjanjian di awal yaitu jaminan atau agunan tersebut akan di lelang oleh pihak bank kepada pihak lain guna menutup atau melunasi hutang nasabah kepada bank.

Tabel 1.1

Data Jumlah Pelelangan Jaminan Nasabah Pada Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi

No.	Tahun	Jumlah Jaminan Nasabah (Orang)	Peningkatan/ Penurunan (%)
1	2021	54	
2	2022	46	(15)
3	2023	80	74

(Sumber Data: Wawancara karyawan PIC Lelang BSI AFO Bukittinggi)[6]

Berdasarkan tabel 1.1 diatas, berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti bersama dengan bapak Rahmon selaku karyawan PIC

[5] Abdul Ghofur Anshori DKK, *'Kapita Selekta Perbankan Syariah Di Indonesia'*, Yogyakarta: UII Press, 2008, 177–17.

[6] Rahmon,"Hasil Wawancara Dengan Bapak Rahmon Selaku Karyawan PIC Lelang Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi".

Lelang di Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi, Bank Syariah Indonesia merupakan gabungan dari Bank Mandiri Syariah, BNI Syariah, dan BRI Syariah pada tahun 2021. Dalam perbankan pasti adanya pembiayaan yang bermasalah salah satunya adalah terjadinya wanprestasi atau nasabah tidak dapat melunasi hutangnya, maka dari itu jaminan merupkan salah satu jalan terakhir untuk melunasi hutang nasabah dan sesuai perjanjian di awal bank akan melelang jaminan nasabah tersebut. Jumlah pelelangan jaminan nasabah yang diberikan pembiayaan di Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi tersebut, diketahui pada tahun 2021 sebanyak 54 jaminan nasabah setelah 1 tahun genap didirikan, dan berhasil menurun pada tahun 2022 sebesar 15% dengan jumlah 46 jaminan nasabah. Kemudian pada tahun selanjutnya terjadinya peningkatan pelelangan jaminan nasabah sebesar 74% dari tahun sebelumnya yaitu berjumah 80 jaminan nasabah yang dilelang oleh Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi.

Sehubungan dengan hal tersebut dapat kita lihat ternyata cukup banyak nasabah yang terjadi wanprestasi atau nasabah yang tidak mampu melunasi hutangnya kepada pihak bank, sesuai perjanjian di awal permasalahan tersebut maka jaminan yang diberikan nasabah untuk mendapatkan pembiayaan dilelang oleh pihak untuk menutupi hutang yang tidak mampu dilunasinya lagi. Wanprestasi terjadi karena beberapa akibat seperti kesalahan dalam pengelolaan pembiayaan yang diberikan ataupun terjadinya bencana alam yang tidak dapat dihindari oleh nasabah. Maka

dari itu Bank Syariah Indonesia pada umumnya dalam memberikan pembiayaan murabahah, menetapkan syarat-syarat yang dibutuhkan dan beberapa prosedur yang harus dijalanin oleh nasabah. Syarat dan ketentuan pembiayaan murabahah yaitu: sesuai dengan KUH Perdata; memenuhi 5 C yaitu: *Character* (Watak), *Collateral* (Jaminan), *Capital* (Modal), *Condition of Economy* (Prospek Usaha), *Capability* (Kemampuan).[7]

Jaminan nasabah yang terjadi wanprestasi tidak hanya sampai di pelelangan saja namun pihak bank akan melakukakn penjualan pelelangan. Penjualan lelang guna melunasi hutang nasabah tersebut diistilahkan dengan eksekusi. Pelaksanaan eksekusi oleh bank dilakukan melalui lembaga parate eksekusi, eksekusi yang dilakukan bank terhadap barang jaminan nasabah mempunyai tujuan untuk melunasi hutang nasabah atas pembiayaan yang diberikan, dengan pertimbangan telah terjadinya wansprestasi, seperti nasabah tidak sanggup lagi membayar hutang pembiayaannya atau karena perbuatan lain (yang dilakukan nasabah) yang menyebabkan barang jaminannya dapat di eksekusi oleh bank.

Eksekusi yang dilakukan bank tidak harus dimintakan suatu putusan pengadilan, akan tetapi bank memiliki hak secara hukum untuk melakukan eksekusi secara langsung apabila nasabah melakukan wanprestasi sehingga perlu dilakukannya eksekusi terhadap barang jaminan nasabah. Ekseskusi yang dilakukan oleh bank berdasarkan titel

[7] Dewi Sulastri, Sarip Muslim, *'Penerapan Jaminan Hak Milik Pada Perbankan Syariah Dalam Perspektif Hukum Islam*', V/ Nomor 2 (2018), 40.

eksekutorial yang sudah melekat pada kekuatan hukum dalam perjanjian pembiayaan beserta penjaminannya. Disamping itu, bank atas kekuasaan sendiri untuk kepentingan pelunasan hutang nasabah kepadanya, dapat secara leluasa melakukan penjualan barang jaminan tersebut, karena dalam setiap pemberian pembiayaan, bank selalu meminta adanya suatu surat kuasa dari nasabah yang biasa disebut dengan Surat Kuasa Menjual, hal ini dimaksudkan dengan Surat Kuasa Menjual tersebut, bank dapat melakukan perbuatan hukum yaitu menjual barang jaminan tanpa meminta lagi persetujuan kepada nasabah.

Namun adapun permasalahan yang cukup beresiko yang dihadapi pihak bank, yaitu penjualan pelelangan jaminan nasabah tidak mampu menutupi pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank kepada nasabah. Agar tidak terjadinya permasalahan seperti ini dalam pelelangan dan eksekusi barang jaminan, maka dari itu bank juga tentunya harus mampu untuk menilai kisaran harga jaminan yang berlaku dipasaran sehingga idealnya jaminan tersebut harus menutup jumlah pembiayaan yang diambil nasabah, sebab keliru jika jumlah pembiayaannya lebih besar daripada taksiran dari harga jaminannya.[8]

[8] Rachmadi Usman, 'Hukum Jaminan Perdata', *Jakarta: Sinar Grafika*, 2008, 332.

Tabel 1.2

Data Jumlah Penjualan Pelelangan Jaminan Nasabah yang Tidak Mampu Menutupi Hutangnya Pada Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi

No.	Tahun	Jumlah Jaminan Nasabah (Orang)	Peningkatan/ Penurunan (%)
1	2021	16	
2	2022	14	(12,5)
3	2023	24	71,4

(Sumber Data: Wawancara karyawan PIC Lelang BSI AFO Bukittinggi)

Berdasarkan Tabel 1.2 merupakan jumlah penjualan pelelangan jaminan nasabah yang tidak mampu menutupi hutangnya, yang mana dari Tabel 1.1 pada tahun 2021 terdapat 54 nasabah yang jaminannya di lelang oleh pihak Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (Bukittinggi), dari 54 jaminan nasabah yang dilelang terdapat 16 jaminan nasabah yang tidak mampu menutupi hutangnya. Pada tahun 2022 dari 46 jaminan nasabah yang dilelang terdapat 14 jaminan nasabah yang tidak mampu menutupi hutangnya juga dan mengalami penurunan dari tahun 2021-2022 sebesar 12,5%. Pada tahun selanjutnya begitu juga dari 80 jaminan nasabah yang dilelang terdapat 24 jaminan nasabah yang tidak dapat menutupi hutangnya dan mengalami kenaikan dari tahun 2022-2023 sebesar 71,4% jaminan nasabah yang tidak dapat menutupi hutang.

Dari hasil wawancara peneliti dengan bapak Rahmon selaku PIC Lelang pada Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi bahwasanya permasalahan penjualan pelelangan jaminan

nasabah tersebut terjadi karena kelalaian ataupun kesalahan dalam menganalisa jaminan nasabah sebelum diberikannya pembiayaan kepada nasabah. Hal ini juga pastinya menjadi resiko yang tinggi buat pihak bank, yang mana apabila terjadinya permasalahan seperti ini maka pihak bank menanggung kerugian sisa hutang dari jaminan nasabah yang tidak dapat menutupi hutangnya. Untuk menutupi sisa hutang tersebut pihak bank mengambil dari pendapatan bank sehingga bank mengalami kerugian yaitu pendapatannya menjadi berkurang.[9]

Bank Syariah Indonesia *Area Financing Operation* (AFO) merupakan salah satu unit kerja dalam memberikan pelayanan di Bank Syariah Indonesia. *Area Financing Operation* ini adalah prosedur akhir dalam proses pembiayaan dengan menjalankan fungsi Administrasi Pembiayaan setelah seluruh persyaratan terpenuhi dan disetujui oleh Komite Pembiayaan. Proses pembiayaan nasabah dimulai sejak pengecekan dan penilaian agunan, review persyaratan akad, pembuatan akad, order notaris, asuransi, review pencairan, pencairan hingga dokumentasi.

Bank Syariah *Area Financing Operation* (AFO) memandang bahwasanya agunan menjadi salah satu dari objek penilaian. Agunan pilihan terakhir apabila nasabah tidak bisa melunasi pembiayaannya. Analisis penilaian jaminan di Bank Syariah Indonesia *Area Financing*

[9] Rahmon,"Hasil Wawancara Dengan Bapak Rahmon Selaku Karyawan PIC Lelang Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi".

Operation (AFO) ini menggunakan standar yang telah ditentukan oleh Bank Syariah Indonesia pusat.

Umumnya, agunan yang dijaminkan calon nasabah ke bank biasanya berupa sertifikat atas tanah (SHM), BPKB, surat gilik (surat dari kantor kecamatan) dan agunan lainnya, namun tidak dapat dijadikan jaminan secara langsung dan diterima oleh bank begitu saja. Pada dasarnya jaminan yang diberikan calon nasabah harus dievaluasi terlebih dahulu oleh *Appraisal Officer* untuk memastikan legalitas jaminan dan kelengkapan persyaratan jaminan seperti, Sertifikat Hak Milik (SHM), Sertifikat Gilik, Sertifikat Hak Milik Kendaraan (BPKB), jaminan lainnya telah diserahkan kepada pihak bank.

Hasil wawancara dengan *Appraisal Officer* Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AF0) Bukittinggi yaitu dengan bapak Uki Emsatha, bahwasanya ada beberapa permasalahan yang terjadi pada penilaian barang jaminan yang dijadikan agunan dalam mendapatkan pembiayaan murabahah yaitu ditemukannya barang jaminan yang dijadikan agunan oleh calon nasabah masih diragukan dari segi legalitasnya, adanya penyimpangan atau pelanggaran hukum yang terjadi pada barang jaminan yang dijadikan agunan oleh calon nasabah misalnya ada bangunan yang mau dijadikan agunan berada di tepi jalan raya, biasanya itu ada aturan bangunan itu boleh dibuat sekian meter dari jalan, tetapi ada nasabah itu yang bangunannya dibangun tidak berdasarkan dengan aturan yang ada sehingga berdampak pada bangunannya dan tidak

ada surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan adanya barang yang dijadikan jaminan dalam sengketa. Maka dari itu, bank tidak dapat memberikan pembiayaan murabahah.[10]

Berdasarkan penjelasan di atas, pemberian pembiayaan Murabahah melibatkan risiko yang tidak terduga, termasuk secara langsung maupun tidak langsung, ketidakmampuan nasabah untuk memenuhi kewajibannya kepada bank. Oleh karena itu, keabsahan agunan nasabah harus dinilai berdasarkan dari aspek hukum maupun orisinalitas agunan nasabah. Agunan merupakan bagian dari asas hukum jaminan dalam rangka kewajiban nasabah kepada bank secara perdata. Di mana hukum Indonesia berlaku, sekuritas tunduk pada hak gadai atau barang jaminan seperti hak gadai, hipotek, tanggungan, penugasan dan perwalian. Bank harus memperhatikan legitimasi penjaminan, kapasitas praktis penjamin, legitimasi pengelolaan agunan, dan kekuatan pengikatan penjaminan.

Dalam mekanisme penilaian barang jaminan sebagai agunan Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi sudah sesuai dengan penilaian pada umumnya, yaitu melihat harga pasaran dari barang yang dijadikan jaminan dan pihak bank telah menentukan pencairan dana 80% dari harga taksiran.[11]

---

[10] Uki Emsatha,"Hasil Wawancara Dengan Bapak Uki Emsatha Selaku Karyawan Appraisal Officer Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi".

[11] Uswatun Chasanah, *'Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Sebagai Agunan Pembiayaan Murabah Berdasarkan Perspektif Hukum Islam Di BMT Al-Falaha Sumber'*, FakultasSyariahdanEkonomi Islam, IAIN SyekhNurjati Cirebon, Cirebon, Indonesi*a*.

Indikator dalam penilaian jaminan yaitu nilai pasar, nilai wajar, nilai asuransi, nilai baru, nilai buku dan nilai likuiditas.

Permasalahan – permasalah tersebut perlu menjadi perhatian bagi Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi dalam meningkatkan penilaian barang jaminan baik dari segi menganalisa barang jaminan maupun dari legalitas atau keabsahan hukumnya dalam pemberian pembiayaan Murabahah guna untuk meningkatkan kualitas dalam pemberian pembiayaan Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi.

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan diatas, penulis tertarik melakukan penelitian yang berjudul **"Analisis Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Sebagai Agunan Dalam Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi"**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang penulis paparkan, maka dapat di identifikasi masalah penelitian yaitu:

1. Terjadinya kesalahan analisa jaminan oleh pihak bank yang membuat jaminan nasabah tidak dapat menutupi hutangnya apabila terjadinya wanprestasi.
2. Barang jaminan yang dijadikan agunan oleh calon nasabah masih diragukan legalitas dari sertifikat atau surat seperti, sertifikat surat hak milik (SHM), dan surat BPKB.

3. Adanya penyimpangan atau pelanggaran hukum yang terjadi pada barang yang dijadikan jaminan.
4. Terdapat barang yang dijadikan jaminan dalam sengketa.

C. Batasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah penulis paparkan di atas, maka pembahasan dalam penelitian ini dibatasi untuk mengetahui dan menganalisis mekanisme penilaian barang jaminan untuk dijadikan agunan dalam pembiayaan murabahah pada BSI AFO Bukittinggi

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan di atas yang penulis paparkan, maka yang dapat menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu: Bagaimana mekanisme penilaian barang jaminan sebagai agunan dalam pembiayaan Murabahah pada BSI AFO Bukittinggi?

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

   Dari rumusan masalah yang telah penulis paparkan, maka adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini yaitu: Untuk mengetahui dan menganalisis mekanisme penilaian barang jaminan yang dapat dijadikan agunan dalam pembiayaan Murabahah pada BSI AFO Bukittinggi.

2. Manfaat

   Adapun manfaat dari penelitian ini ialah:

   a. Bagi Penulis

Untuk menambah wawasan dan pengetahuan tentang mekanisme penilaian barang jaminan untuk dijadikan agunan dalam pembiayaan Murabahah pada BSI AFO Bukittinggi. Adapun penelitian ini juga untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE) di Universitas Islam Negeri Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi.

b. Bagi Bank

Manfaat bagi Bank Syariah Indonesia AFO Bukittinggi adalah sebagai pembelajaran yang dapat menambah wawasan atau pengetahuan tentang mekanisme penilaian barang jaminan untuk dijadikan agunan dalam pembiayaan Murabahah, adapun penulisan ini dapat digunakan untuk pengetahuan yang akan digunakan dimasa yang akan datang untuk Bank Syariah Indonesia.

c. Bagi Akademisi

Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat dijadikan pengetahuan atau pembelajaran untuk para mahasiswa dan menjadikan penelitian ini sebagai bahan bacaan atau referensi untuk penyusunan tugas akhir mengenai mekanisme penilaian barang jaminan untuk dijadikan agunan dalam pembiayaan Murabahah pada BSI AFO Bukittinggi.

F. Penjelasan Judul

Untuk menghindari kesalahan dalam memahami judul yang penulis ajukan ini, akan perlu dijelaskan judul yang menjadi pembahasan dalam penelitian sebagai berikut :

Proposal skripsi ini berjudul "Analisis Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Sebagai Agunan dalam Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah Indonesia *Area Financing Operation* (AFO) Bukittinggi". Untuk memudahkan pemahaman dalam memahami proposal skripsi ini dan menghindari kekeliruan bagi pembaca, maka perlu adanya uraian yang jelas terhadap pemaknaan judul dari beberapa istilah yang digunakan.

1. Analisis : Adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan dan sebagainya melalui data untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab musabab, duduk perkara dsan sebagainya).[12]
2. Mekanisme : Adalah cara untuk mendapatkan sesuatu secara teratur sehingga menghasilkan suatu pola atau bentuk untuk mencapai tujuan yang di inginkan.
3. Penilaian : Adalah suatu proses atau kegiatan dalam mengambil keputusan berdasarkan hasil pengukuran dengan mengacu pada kriteria tertentu.[13]
4. Barang Jaminan atau Agunan : Adalah aset atau barang-barang berharga milik debitur yang bernilai ekonomis untuk ditahan oleh pihak kreditur

---

[12] KBBI, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Diakses melalui, https://kbbi.web.id/analisis.html. Pada tanggal 16 November 2023.

[13] Novaldi Sumantri, *Penilaian Jaminan Barang Pada PT. BPRS Al-Washliyah Medan*, (Medan: UIN SUMUT, 2019), h.10.

sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap kreditnya, atau sebagai kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur.

5. Pembiayaan : Adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.[14]
6. Murabahah : Adalah akad jual beli yang dilakukan seseorang dengan harga awal ditambah dengan keuntungan. Yang mana penjual menyampaikan harga beli kepada si pembeli ditambah dengan permintaan keuntungan yang dikehendaki penjual kepada pembeli.[15]

Dari penjelasan beberapa kata tentang judul tersebut di atas, maka dapat penulis simpulkan bagaimana mekanisme Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi dalam menilai suatu barang jaminan atau aset barang – barang berharga milik nasabah yang akan dijadikan agunan sebagai kemampuan nasabah untuk memenuhi atau melunasi hutangannya kepada bank, untuk mendapatkan pembiayaan dengan menggunakan akad jual beli yaitu akad murabahah. Yang mana penilaian barang jaminan ini guna untuk menghindari risiko yang dapat terjadi, dan dapat merugikan bagi pihak bank.

---

[14] Husnul Layali, *Analisis Kelayakan Agunan Terhadap Keputusan Pemberian Pembiayaan Usaha Mikro Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Tangerang Selatan*, (Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, 2019), h.19-32.

[15] Nurma Khusna Khanifa, *'Jaminan Akad Murabahah Di Lembaga Keuangan Syariah Kajian Hukum Perdata'*, Az Zarqa*'*, 7.2 (2015), 253–74.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pengertian Penilaian

Penilaian merupakan proses sistematis meliputi pengumpulan informasi (angka atau deskriptif variabel), analisis, dan interprestasi untuk mengambil keputusan. Penilaian adalah suatu tindakan atau proses menentukan nilai suatu objek penilaian juga merupakan salah satu keputusan tentang nilai. Penilaian juga dapat dilakukan berdasarkan dari hasil pengukuran.

Dapat disimpulkan bahwa penilaian adalah suatu proses atau kegiatan dalam mengambil keputusan yang berdasarkan dar hasil pengukuran dengan mengacu pada kriteria tertentu.

Proses penilaian merupakan tahapan-tahapan yang dilakukan penenetuan nilai yang didasarkan pada tujuan untuk memahami permasalahan, merencanakan hal-hal yang perlu untuk dilakukan dalam rangka pemecahan suatu masalah, mendapatkan data-data, menginterprestasikan dan selanjutnya mengekspresikannya dalam suatu estimasi nilai. Penilaian pada prinsipnya merupakan suatu proses indikasi, melalui suatu pengetahuan atau metode tertentu terhadap suatu objek untuk suatu kepentingan atau tujuan tertentu.

Dalam penilaian juga tidak terlepas dari suatu unsur subjektif seorang penilai yang berkaitan dengan pengalaman dan prediksi-prediksi tertentu. Penilaian pada dasarnya hanya merupakan estimasi atau opini walaupun didukung oleh alasan atau analisa yang rasional. Hasil penilaian

dibatasi oleh ketersediaan data yang cukup, kemampuan dan objetivitas dari penilai.[16]

B. Jaminan atau Agunan

1. Pengertian Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin terpenuhinya tagihannya, disamping pertanggung jawaban debitur terhadap barang-barangnya. Selain istilah jaminan dikenal juga dengan istilah agunan. Dari ketentuan pasal 1 angka 26 tersebut terdapat dua istilah, yaitu agunan dan jaminan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia* memberikan pengertian yang sama terhadap kata agunan dan jaminan. Jaminan, yaitu tanggungan atas pinjaman yang diterima.

Jaminan menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan adalah keyakinan akan i'tikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, tidak ada menyebutkan tentang jaminan, akan tetapi disebut dengan agunan. Dalam Pasal 1 disebutkan bahwa agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak

[16] Novaldi Sumantri, *Penilaian Jaminan Barang Pada PT. BPRS Al-Washliyah Medan*, (Medan: UIN SUMUT, 2019), h.10.

bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah atau Unit Usaha Syariah, sebagai untuk menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas.[17]

Jaminan dalam hukum Islam dikenal dengan *adh-dhaman*. Perkataan "*dhaman*" itu keluar dari masdar *dhimmu* yang berarti menghendaki untuk ditanggung. *Dhamman* menurut pengertian etimologis atau lughut ialah menjamin atau menyanggupi apa yang ada dalam tanggungan orang lain. Yang semakna dengan *dhaminan* adalah kata kafalah. Dalam kamus istilah fiqih disebutkan pengertian *dhamman* adalah jaminan utang atau dalam hal lain menghadirkan seseorang atau barang ke tempat tertentu untuk diminta pertanggung jawabannya atau barang jaminannya.[18]

Jaminan atau bisa jadi disebut dengan agunan adalah harta benda milik debitur atau pihak ketiga yang diikat sebagai alat pembayar apabila terjadinya wanprestasi terhadap pihak ketiga. Dalam pengertian yang lebih luas jaminan tidak hanya harta yang ditanggungkan saja, namun dapat untuk hal-hal lain seperti kemamuan hidup usaha yang dikelola oleh debitur. Untuk jaminan jenis ini, diperlukan kemampuan analisis dari officer pembiayaan untuk menganalisa circle live usaha debitur serta penambahan keyakinan atas kemampuan debitur untuk

[17] Khanifa, 'Jaminan Akad Murabahah Di Lembaga Keuangan Syariah Kajian Hukum Perdata'.

[18] Eka Fitriyana, *Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Dalam Mendapatkan Pembiayaan Murabahah Di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang*, Tugas Akhir, (Semarang : UIN Walisongo, 2015), h.9.

mengambalikan pembiayaan yang telah diberikan berdasarkan prinsip-prinsip syariah.[19]

Fatwa Dewan Syariah Nasional No; 04/DSN-MUI/IV/2000 bagian ketiga tentang murabahah yaitu mengenai jaminan dalam murabahah:

a. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.

b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.[20]

2. Landasan Hukum Jaminan

Hukum dalam Islam bersumber dari al-Qur'an dan al-Hadist. Mengenai jaminan, Allah berfirman dalam surat al-Baqarah ayat 283 sebagaimana berikut.

وَاِنْ كُنْتُمْ عَلٰى سَفَرٍ وَّلَمْ تَجِدُوْا كَاتِبًا فَرِهٰنٌ مَّقْبُوْضَةٌ ؕ فَاِنْ اَمِنَ
بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِى اؤْتُمِنَ اَمَانَتَهٗ وَلْيَتَّقِ اللّٰهَ رَبَّهٗ ؕ وَلَا
تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ؕ وَمَنْ يَّكْتُمْهَا فَاِنَّهٗۤ اٰثِمٌ قَلْبُهٗ ؕ وَ اللّٰهُ بِمَا تَعْمَلُوْنَ عَلِيْمٌ

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 sebagian kamu mempercayai sebagian*

[19] Dewi Sulastri, Sarip Muslim, *'Penerapan Jaminan Hak Milik Pada Perbankan Syariah Dalam Perspektif Hukum Islam*', V/ Nomor 2 (2018), 40

[20] Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafindo, 2010), h. 247.

yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) Menyembunyikan persaksian. dan Barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan."

Dari landasan hukum diatas menegaskan bahwa diperbolehkannya meminta jaminan atas hutang yang diberikan kepada pihak ketiga namun dengan syarat dan ketentuan-ketentuan yang sudah ditetapkan dalam syariah Islam. Secara umum teori jaminan dalam hukum Islam dibagi menjadi dua, yaitu jaminan yang berupa harta benda dan jaminan yang berupa orang (*personal guarantee*).

Hadist riwayat Aisyah ra., ia berkata :

أَنَّ رَسُوْلَ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُوْدِيٍّ إِلَى أَجَلٍ وَرَهَنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيْدٍ

Artinya : *"Sesungguhnya Rasulullah s.a.w. pernah membeli makanan dengan berutang dari seorang Yahudi, dan Nabi menggadaikan sebuah baju besi kepadanya."*

Dari landasan hukum hadist diatas menegaskan bahwa pada waktu dulu Nabi Muhammad SAW. Memberikan jaminannya kepada krediturnya atas hutang yang Nabi peroleh. Jaminan merupakan suatu

cara untuk memastikan bahwa hak-hak kreditur akan dihilangkan dan untuk menghindari dari "memakan harta orang secara bathil".[21]

3. Kriteria Barang Jaminan

Bentuk jaminan dapat berupa objek yang dibiayai pembiayaan, atau sebagai tambahan selain dari objek yang dibiayai dengan kriteria tersebut.

a. Mempunyai nilai yang ekonomis dalam arti dapat dinilai dengan uang dan memiliki nilai/harga yang relatif stabil, serta dapat dijadikan uang dengan cara transaksi jual beli.
b. Agunan dapat dinilai secara umum dan pasti, bukan merupakan penilaian yang dipengaruhi faktor subjektifitas tinggi. Barang yang tidak mempunyai kriteria misalnya lukisan, barang antik, barang pusaka atau sarang burung walet.
c. Agunan harus dapat dipindah tangankan kepemilikannya dari pemilik semula kepada pihak lain.
d. Agunan harus mempunyai nilai yuridis dalam arti dapat diikat sehingga pembiayaan memiliki hak yang dapat didahulukan (*preferent*) terhadap hasil pelelangan barang tersebut.[22]

4. Jenis Agunan

---

[21] Novaldi Sumantri, *Penilaian Jaminan Barang Pada PT. BPRS Al-Washliyah Medan*, (Medan: UIN SUMUT, 2019), h.20.

[22] Uswatun Chasanah, *'Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Sebagai Agunan Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Perspektif Hukum Islam di BMT Al-Falah'*, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, IAIN SyekhNurjati Cirebon, Cirebon, Indonesia.

Berdasarkan sifatnya, agunan dibagi menjadi 2 jenis, yaitu:[23]

a. Agunan Kebendaan

Penyerahan hak oleh nasabah/ pihak ketiga atas barang-barang miliknya kepada bank untuk dijadikan agunan tas fasilitas pemberian kredit yang diperoleh nasabah, yang mana bank mempunyai hak untuk mengambil pelunasan atas fasilitas permberian kredit dari hasil penjualan barang tersebut apabia nasabah mengalami cedera janji.

Jenis agunan kebendaan terdiri dari sebagai berikut :

1) Benda tidak bergerak

Maksud dari benda tidak bergerak adalah tanah dan barang-barang lain karena sifatnya yang dinyatakan oleh undang-undang sebagai benda tidak bergerak.

Contoh barang tidak bergerak :

a) Tanah, dimana kepemilikan tanah harus dibuktikan lewat hak milik, hak guna usaha, hak pakai atas tanah negara, dan lain-lain.

b) Bangunan, yang termasuk diantaranya adalah rumah tinggal, rumah susun, pabrik, gudang, hotel, dan lainnya. Jaminan jenis ini harus dilengkapi dengan IMB (Izin Mendirikan Bangunan).

[23] Rahmayanti Lubis, *Kriteria Agunan Pada Besaran Pembiayaan Modal Usaha (Studi Kasus pada Bank Sumut Syariah Medan Sumatera Utara)*, (Medan: UIN SUMUT, 2018).

c) Pesawat Udara atau Kapal Laut, dengan ukuran diatas 20 meter kubik yang telah diikat dengan hipotek.

2) Benda bergerak

Maksud dari benda bergerak adalah semua barang-barang yang secara fisiknya dapat di pindah tangankan, kecuali apabila adanya ketentuan undang-undang barang tertentu ditetapkan sebagai barang tidak bergerak.

Contoh benda bergerak :

a) Kendaraan bermotor, diantaranya adalah mobil, motor dan skuter dengan berbagai jenis, merek, dan tipenya. Kepemilikannya harus dibuktikan dengan Bukti Kepemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB).
b) Peralatan Kantor
c) Persediaan Barang
d) Perhiasan atau emas
e) Mesin-mesin, seperti mesin pabrik yang mana usia mesin dan kemampuan teknisnya akan dianalisa terlebih dahulu untuk menentukan nilainya.
f) Kapal laut dengan ukuran dibawah 20 meter kubik.
g) Surat Berharga (*Marketable Securities*)
h) Deposito (*Cash Collateral*)[24]

[24] Aris Kurniawan, *'Analisa Penilaian Kelayakan Jaminan Dalam Pengambilan Keputusan Kredit UMKM Pada Lembaga Keuangan Di Indonesia'*, 14.2 (2020), 101–109.

b. Agunan Non-Kebendaan

Agunan non-kebendaan adalah suatu perjanjian penanggungan hutang yang mana pihak ke 3 mengikatkan diri untuk memenuhi kewajiban debitur dalam hal debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya atau terjadinya wanprestasi kepada bank. Jenis agunan non-kebendaan terdiri dari sebagai berikut :

1) Jaminan perorangan (*Personal Guarantee/ Borgtocht*)

Agunan perorangan *(Personal Guarantee/ Borgtoch*) adalah suatu perjanjian penanggungan hutang dimana pihak ke 3 mengikatkan diri untuk memenuhi kewajiban debitur dalam hal debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada lembaga keuangan atau wanprestasi.

2) Jaminan Perusahaan (*Corporate Guarantee*)

Agunan perusahaan (Corporate Guarantee) adalah suatu perjanjian penanggungan hutang yang diberikan oleh perusahaan lain untuk memenuhi kewajiban debitur dalam hal debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada lembaga keuangan atau wanprestasi.[25]

5. Tata Cara Penilaian Jaminan Pembiayaan

[25] Prima Rusmarita, *Mekanisme Analisis Kelayakan Agunan Sebagai Keputusan Pemberian Pembiayaan Usaha Mikro BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ngawi*, (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2020).

Terhadap setiap objek jaminan kredit yang diajukan calon nasabah dilakukan penilaian oleh bank yang menerimanya. Objek jaminan pembiayaan tersebut seharusnya dilakukan penilaian secara hukum, diharapkan dapat disimpulkan mengenai penerimaan objek jaminan yang bersangkutan sebagai layak atau tidak layak dari segi hukum dan secara ekonomi dilakukan dengan memperhatikan aspek-aspek yang berkaitan dengan nilai ekonomi dari objek jaminan pembiayaan.

Dari penilaian secara ekonomi diharapkan dapat disimpulkan besarnya nilai (harga) dari objek jaminan pembiayaan. Sebelum kedua cara penilaian dilakukan, bank melakukan penelitian untuk memastikan sejauh mana objek jaminan yang diajukan pemohon pembiayaan merupakan jaminan yang dipertimbangkan sesuai dengan kebijakan bank. Selain kepastian tentang jenisnya, juga memastikan kondisi dan keberadaannya. Dalam hal ini bank perlu memperoleh dokumen yang berkaitan dengan objek jaminan kredit dan melakukan peninjauan atau melihat fisiknya.

Berikut ini tata cara penilaian jaminan pembiayaan:

a. Penilaian secara hukum terhadap objek jaminan pembiayaan

   1) Legalitas objek jaminan pembiayaan

      Legalitas suatu barang sering didukung oleh suatu (beberapa) dokumen yang diterbitkan (dibuat) setelah memenuhi ketentuan peraturan perundangundangan yang

berlaku. Nama (judul) dokumen dan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk penerbitannya, kekuatannya (kedudukannya), dan hal lainnya yang terkait dengan penerbitannya ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Berdasarkan dokumen dari objek jaminan akan dapat diketahui berbagai data dan informasi seperti misalnya mengenai nama pemilik, domisili pemilik, letak barang, harga dari barang, ukuran atau spesifikasi barang dan sebagainya untuk dinilai lebih lanjut kebenarannya. Bila semua data yang berkaitan sesuai dengan keabsahan dokumen dan kebenaran data yang tercantum di dalam dokumen sudah dilakukan penilaiannya terutama dari segi hukumnya, akan diketahui legalitasnya.

2) Keabsahan penggunaan objek jaminan pembiayaan

Dokumen barang yang dijadikan jaminan sebagai objek jaminan pembiayaan akan diketahui apakah barang tersebut milik calon nasabah atau pihak lain. Bila barang yang dijadikan sebagai objek jaminan pembiayaan milik pemohon pembiayaan tentunya akan lebih mudah dipertimbangkan bank. Akan tetapi, bila objek jaminan pembiayaan milik pihak lain maka, bank perlu meneliti keabsahan penggunaannya sebagai jaminan pembiayaan kepada bank oleh pemohon pembiayaan.

Bank perlu meneliti keabsahan penggunaan barang milik pihak lain yang diajukan oleh pemohon pembiayaan sebagai jaminan pembiayaan yaitu, dasar hukum bagi pemohon pembiayaan untuk menjaminkannya kepada bank. Salah satu dasar hukum tersebut adalah berupa surat kuasa dari pemilik barang kepada pemohon pembiayaan untuk menggunakan barang miliknya sebagai jaminan pembiayaan kepada bank dengan memperhatikan kecakapan hukum atau kewenangan yang bersangkutan untuk mengeluarkan surat kuasa.

3) Penggunaan dokumen yang sah

Dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan objek jaminan atau kewenangan pemohon untuk menjaminkannya perlu diteliti dan dinilai oleh bank. Penilaian perlu dilakukan terhadap semua dokumen yang berkaitan dengan penilaian pemohonan kredit agar dapat diketahui tentang keabsahannya. Bank seharusnya mempertimbangkan penerimaan suatu objek jaminan pembiayaan berdasarkan dokumen asli yang sah. Dukumen-dokumen yang sah merupakan suatu alat bukti yang berharga untuk membuktikan legalitas jaminan pembiayaan dan penggunaannya sebagai jaminan pembiayaan.

4) Sengketa yang dapat melekat pada jaminan pembiayaan perbankan

Secara umum sengketa yang dapat melekat pada suatu jaminan pembiayaan dapat berupa antara lain sebagai berikut:

a) Terdapatnya pembebanan utang lain atas objek jaminan pembiayaan.

Objek jaminan pembiayaan tersebut berpotensi sengketa sehingga perlu diteliti antara lain mengenai sejauh mana barang tersebut telah atau tidak diikat melalui suatu lembaga jaminan maka, diteliti keabsahannya dan kesempurnaan pengikatannya sehingga dapat diketahui kedudukan bank sebagai penerima jaminan berikutnya secara hukum. Sementara itu, bila tidak diikat melalui lembaga jaminan, perlu diteliti tentang keterkaitannya dengan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian pembiayaan atau dokumen lainnya.

b) Terdapat sengketa atas objek jaminan pembiayaan

Objek jaminan pembiayaan mungkin pula terkait dengan suatu sengketa yang mempunyai segi hukum yang dapat mengakibatkan kesulitan bagi bank di kemudian hari dalam mencairkannya pada saat nasabah cedera janji. Sengketa yang terkait dengan suatu objek jaminan pembiayaan yang sering ditemukan, misalnya berupa sengketa warisan yang belum terbagi, sengketa pembagian harta goni-gini dari suami istri yang bercerai (berpisah).

Sengketa dalam rangka jual beli barang yang akan dijadikan objek pembiayaan karena belum dilunasi sepenuhnya sehingga sulit diselesaikan secara hukum, sengketa utang-piutang yang dikaitkan dengan objek jaminan pembiayaan tersebut mempunyai segi hukum dan berpotensi risiko bagi bank. Sehubungan dengan itu, bank perlu melakukan penilaian antara lain dari segi hukumnya, sebelum menerimanya sebagai jaminan pembiayaan.

5) Peruntukan dan perizinan penggunaan objek jaminan pembiayaan

Di bidang pertanahan terdapat ketentuanketentuan hukum yang mengatur peruntukannya misalnya, dengan menetapkan lokasi-lokasi tanah yang diperuntukkan untuk perumahan, prasarana umum, pertamanan dan jalur hijau, daerah industri, dan daerah perkantoran. Bank yang menerima objek jaminan pembiayaan berupa tanah perlu memperhatikan peraturan perundang-undangan tentang peruntukan lokasi tanah tersebut yang dikeluarkan pemerintah (pusat atau daerah setempat).

Berdasarkan ketentuan peraturan perundangundangan tersebut dapat diketahui mengenai peruntukan tanah yang diajukan calon nasabah dan akan dijadikan sebagai objek jaminan pembiayaan. Suatu barang selain dilengkapi dengan

dokumen kepemilikan, juga mempunyai dokumen perizinan penggunannya. Kendaraan bermotor selain mempunyai faktur, kuitansi pembelian dan BPKB sebagai bukti kepemilikannya, juga harus mempunyai STNK.

6) Kemungkinan pengikatan objek jaminan pembiayaan

Sering kali terjadi mengenai penyerahan jaminan pembiayaan hanya dicantumkan dalam salah satu klausul perjanjian pembiayaan yang disertai dengan tanda terima penerimaan jaminan pembiayaan. Hal yang demikian sebenarnya tidak dapat disebut sebagai pengikat jaminan pembiayaan. Sehubungan dengan itu untuk melindungi kepentingannya bank perlu memperhatikan ketentuan hukum yang mengatur tentang pengikat jaminan hutang dalam menerima sesuatu objek jaminan pembiayaan. Bank perlu mempertimbangkan akibat hukum terhadap objek jaminan pembiayaan yang akan diterimanya bila diikat secara sempurna atau sebaliknya.

b. Penilaian secara ekonomi terhadap objek jaminan pembiayaan[26]

Dalam pemberian pembiayaan bank sebaiknya memperhatikan penilaian hukum terhadap objek jaminan pembiayaan dan disimpulkan kelayakannya secara hukum. Hal ini

[26] Prima Rusmarita, *Mekanisme Analisis Kelayakan Agunan Sebagai Keputusan Pemberian Pembiayaan Usaha Mikro BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ngawi*, (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2020).

untuk mengetahui sejauh mana tingkat ketidak layakan tersebut dapat diatasi atau sebaliknya. Dengan demikian, penilaian ekonomi dilakukan setelah penilaian hukum. Penilaian ekonomi dilakukan untuk mengetahui sejauh mana objek jaminan pembiayaan mempunyai nilai atau harga menurut perhitungan ekonomi. Dalam hal ini terdapat beberapa aspek yang perlu diperhatikan, antara lain sebagai berikut:

1) Jenis dan bentuk jaminan

Bank terlebih dahulu telah mengetahui secara jelas mengenai objek jaminan pembiayaan, yaitu apakah merupakan barang bergerak dan apa jenisnya, barang tidak bergerak dan apa jenisnya. Sebagaimana yang telah diketahui berdasarkan penilaian secara hukum. Masing-masing jenis objek jaminan pembiayaan mempunyai nilai ekonomi yang berbedabeda. Secara umum nilai ekonomi tanah lebih baik dari nilai ekonomi barang persediaan yang berupa barang mentah, atau dari nilai ekonomi *borgtocht.*

2) Kondisi objek jaminan pembiayaan

Kondisi objek jaminan pembiayaan sering berkaitan dengan keadaan fisiknya, persyaratan teknisnya, dan kelengkapan lainnya yang terkait dengan kesempurnaannya yang dapat berpengaruh terhadap pemanfaatannya dan atau penggunaannya. Kondisi objek jaminan pembiayaan akan

sangat berpengaruh terhadap nilai ekonominya. Sebidang tanah darat yang sudah matang (siap untuk dimanfaatkan) akan mempunyai nilai ekonomi yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan tanah rawa dengan ukuran luas yang sama.

3) Kemudahan pengalihan kepemilikan objek jaminan pembiayaan

Suatu objek jaminan pembiayaan yang dengan mudah dapat dipindah tangankan kepemilikannya kepada pihak lain umumnya akan mempunyai nilai ekonomi yang relatif baik. Tanah bersertifikat tetapi peruntukannya untuk jalur hijau akan sulit dijual oleh pemiliknya karena tanah tersebut tidak dapat digunakan untuk lahan pembangunan rumah tinggal atau bangunan lain. Tanah bermasalah seperti ini sulit untuk dipindah tangankan.

4) Tingkat harga yang jelas dan prospek pemasaran

Suatu barang yang dijadikan sebagai objek jaminan pembiayaan umumnya mempunyai harga yang jelas. Akan tetapi, sejauh mana harga tersebut merupakan harga yang stabil atau akan meningkat dalam kurun waktu yang akan datang adalah hal yang berkaitan dengan nilai ekonominya. Tingkat harga yang jelas sering merujuk kepada harga pasar yang berlaku di masyarakat pada tempat objek jaminan hutang yang bersangkutan, tetapi untuk objek jaminan hutang tertentu dapat pula diketahui dengan mencari harga rata-ratanya dengan

menggunakan berbagai catatan atau data harga yang terjadi yang dapat dipercaya kebenarannya.

Di samping mengenai harga yang jelas, hal lain yang berkaitan dengan nilai ekonomi suatu objek jaminan pembiayaan adalah terdapatnya kemudahan dalam penjualannya bila kemudian harus dicairkan. Objek jaminan pembiayaan yang mempunyai kemudahan dalam penjualannya tersebut mempunyai prospek pemasaran yang baik.

5) Penggunaan objek jaminan pembiayaan

Penggunaan atau pemanfaatan objek jaminan pembiayaan dapat mempengaruhi tingkat harga atau nilai ekonominya. Sebidang tanah SHM yang terletak pada lokasi yang tidak baik untuk pembangunan rumah tinggal karena berada di lereng bukit mempunyai nilai ekonomi yang rendah karena tidak dapat dimanfaatkan. Sejauh mana kemungkinan untuk memanfaatkan dan menggunakan suatu barang umumnya akan sangat berpengaruh terhadap nilai ekonominya.

6. Penilaian dan Pengikatan Jaminan

Terhadap jaminan hak milik, bank senantiasa melakukan penilaian dan pengikatan jaminan sebelum terjadinya penyerarahan barang dengan metode pembiayaan murabahah. Penilaian/ taksasi (*Appraisal*) jaminan dilaksanakan untuk mengetahui seberapa besar nilai harta yang dijaminkan. Penilaia atau appraisal didefenisikan

sebagai proses menghitung atau mengestimasi nilai harta jaminan. Proses dalam memberikan suatu estimasi didasarkan pada nilai ekonomis suatu harta jaminan baik bentuk properti yang berdasarkan hasil analisa fakta-fakta objektif dan relevan dengan menggunakan metode yang berlaku.

Adapun dasar penilaian sebuah jaminan didasarkan dari beberapa hal, yaitu :

a. Nilai pasar (*Market Value*) yaitu perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti pada tanggal penilaian antara pembeli yang berniat menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan yang penawarannya dilakukan secara layak dimana kedua belah pihak masing-masing mengetahui dan bertindak hati-hati tanpa adanya paksaan.
b. Nilai baru (*Reproduction*) yaitu nilai baru atau biaya penggantian baru merupakan perkiraan jumlah uang yang dikeluarkan untuk pengadaan pembangunan atau penggatian properti baru yang meliputi biaya, upah buruh dan biaya-biaya lain yang terkait.
c. Nilai wajar (*Depreciated Replacement Cost*) yaitu perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari perhitungan biaya reproduksi baru kemudian dikurangi biaya penyusutan yang terjadi dikarenakan kerusakan fisik, kemunduran ekonomis dan fungsionalnya.

d. Nilai asuransi yaitu nilai perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari perhitungan biaya pengganti baru dari bagian-baian properti yang perlu diasuransikan dikurangi penyusutan karena kekurangan fisik.
e. Nilai likuiditas yaitu perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari transaksi jual beli properti dipasar dalam waktu terbatas dimana penjual terpaksa menjual.
f. Nilai buku yaitu nilai aktiva yang dicatat dalam pembukuan yang dikurangi dengan akumulasi penyusutan atau pengembalian nilai-nilai aktiva.

Kedudukan jaminan atau *collateral* bagi pembiayaan memiliki karakteristik khusus. Tidak semua properti atau harta dapat dijadikan jaminan pembiayaan, melainkan harus memenuhi unsur MAST yaitu:

a. *Marketbility* yakni adanya pasar yang cukup luas bagi jaminan sehingga tidak sampai demgan melakukan banting harga.
b. *Ascertainably of value* yakni jaminan haus memenuhi standar tertentu.
c. *Stability of value* yakni harta yang dijadikan jaminan harus stabil dalam harga maupun tidak menurun nilainya.
d. *Transferability* yakni harta yang dijadikan jaminan mudah atau dapat dipindah tangankan baik secara fisik maupun secara yuridis.
e. *Secured* yakni barang yang dijadikan jaminan dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal seusai dengan hukum dan undang-undang yang berlaku apabila terjadinya wanprestasi.

Setelah dilakukan penilaian, kemudian jaminan akan diikat dengan landasan hukum pengikatan. Hal ini mengacu pada Surat Edaran Bank Indonesia (SE-BI) No.4/248/UPPK/PK tanggal 16 Maret 1972 disebutkan untuk benda-benda yang tidak bergerak memakai lembaga jaminan hipotik, hak tanggungan dan fidusia.

Hipotik adalah hak kebendaan atas benda tetap tertentu milik orang lain yang secara khusus diperikatkan untuk memberikan suatu tagihan, hak untuk didahulukan didalam mengambil pelunasan eksekusi atas barang tersebut. Dasar hukum pengikatan ini adalah kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 11162.

Pengikatan/ Hipotik akibat perikatan pokok dapat berakhir apabila, (1) Karena pembayaran; (2) Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan dan penitipan; (3) Pembaruan utang; (4) Penjumpaan hutan atau kompensasi; (5) Pencampuran hutang; (6) Pembebasan hutang; (7) Musnahnya barang yang terhutang; (8) Pembatalan; (9) Berlakunya suatu syarat batal, (10) Lewat batas waktu.

Hapusnya Hipotik akibat perikatan pokok dilakukan oleh kantor pertahanan atas permintaan debitur yang biasa dikenal dengan sebutan Roya. Selain dari itu hipotik dapat berakhir apabila penetapan hakim dan pelepasan hipotik oleh si penghutang.

Sedangkan hak tanggungan merupakan jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang pemberian kedudukannya diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lain. Hak tanggungan

memberikan hak preference pada pemegang terhadap krediturnya yang lain yaitu diutamakan dalam pengembaliannya hutang dari penjualan barang harta jaminan yang dilelang. Dasar hukum pengikatan ini adalah Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tanggal 9 April 1996 mengenai hak tanggungan.

Penghapusan hak tanggungan sesuai dengan Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu : (1) Hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan; (2) Dilepasnya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan; (3) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri; (4) Hapusnya hak tanah yang dibebani oleh hak tanggungan.

Adapun pengikatan yang lain adalah fidusia. Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan bahwa benda yang dimilikinya tersebut dalam kepemilikan benda. Pemasangan fidusia hanya bisa dilakukan oleh pemilik barang bergerak yang dijadikan jaminan yang dilakukan dihadapan notaris. Apabila dibuat dibawah tangan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk mengikat barang barang jaminan. Akta fidusia didaftarkan di kantor kanwil kehakiman setempat dan dapat digunakan untuk mengajuan permohonan eksekusi.

Fidusia atau jaminan hak milik memiliki beberapa unsur antara lainnya : (1) Hak jaminan; (2) Benda bergerak; (3) Benda tidak bergerak

khususnya bangunan tidak bisa dibebani hak tanggungan, sebagai agunan dan untuk pelunasan hutang.

Sedangkan penghapusan fidusia disebabkan oleh hapusnya perikatan pokok yaitu pernjanjian atau pengakuan hutang yang mendahuluinya antara lain hapusnya hutang, pelepasan hak atas jaminan fidusia dan musnahnya barang yang menjadi objek jaminan fidusia.[27]

7. Kegunaan Jaminan

Maksud dan tujuan pengikatan dan penguasaan jaminan, yaitu :

a. Guna memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang agunan tersebut bilamana nasabah tercedera janji, yaitu tidak bisa membayar kembali utangnya ada waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.
b. Menjamian agar nasabah berperan atau turut serta dalam transaksi yang dibiayai, sehingga dengan demikian kemungkinan nasabah untuk meninggalkan usaha/proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah, atau minimum kemungkinan untuk berbuat hal demikian diperkecil.
c. Memberikan dorongan kepada nasabah untuk memenuhi akad pembiayaan, khususnya mengenai pembayaran kembali/ pelunasan sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui, maka dari itu nasabah tidak kehilangan kekayaan yang dijamnikan kepada bank.

[27] Dewi Sulastri, Sarip Muslim, *'Penerapan Jaminan Hak Milik Pada Perbankan Syariah Dalam Perspektif Hukum Islam*', V/ Nomor 2 (2018), 40

8. Mekanisme Penilaian Jaminan

   a. Meneliti dan mempelajari kelengkapan dan kebenaran/ keabsahan dokumen yang diserahkan oleh nasabah, sehingga diperoleh kesimpulan bahwa barang tersebut dapat diikat secara hukum atau yudiris.

   b. Melakukan on the spot untuk mengetahui dan menilai keadaan fisik barang-barang yang akan dijaminkan apakah sudah sesuai yang tercantum dalam berkas/ dokumen yang ada dan keterangan/ penjelasan yang diberikan nasabah. Jika penilaian agunan diserahkan kepada pihak ketiga , maka peninjauan harus dilakukan bersamaan.

   c. Dibuatkan berita acara pemeriksaan/penaksiran agunan yang ditanda tanganin petugas dan disetujui pejabat yang berwenang.

9. Penentuan Jaminan

   Penentuan suatu jaminan berkaitan dengan analisa pembiayaan, yaitu menggunkan aspek 5C sebagai berikut :

   a. *Caracter* artinya sifat atau karakter nasabah mengambil pinjaman.

   b. *Capacity* artinya kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil.

   c. *Capital* artinya besarnya modal yang diperlukan.

   d. *Colateral* artinya jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank.

e. *Condition* artinya keadaan usaha atau nasabah prospek atau tidak.[28]

10. Perhitungan Penilaian Barang Jaminan

Pada praktiknya, bank harus melakukan analisis pemberian kredit agar terhindar dari potensi menjadi kredit macet. Kredit bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaanya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Asas-asas perkreditan yang sehat ini di antaranya:

a. Bank tidak dapat diperkenankan untuk memberikan kredit tanpa adanya suatu perjanjian tertulis.
b. Bank tidak dapat diperkenankan untuk memberikan kredit pada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan membawa kerugian.
c. Bank tidak dapat diperkenankan untuk memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham.
d. Bank tidak dapat diperkenankan untuk memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit (legal lending limit).

Nilai agunan yang dapat diperhitungkan sebagai pengurangan pada pembentuk Penyisihan Penghapusan Aktifa Produktif terdiri dari:

[28] Husnul Layali, *Analisi Kelayakan Agunan Terhadap Keputusan Pemberian Pembiayaan Usaha Mikro Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Tangeran Selatan*, (Jakarta: UIN Syarief Hidayatullah, 2019).

a. Giro atau tabungan wadiah, tabungan dan atau deposito Mudharabahsetoran jaminan dalam mata uang rupiah dan valuta asing yang diblokir yang disertai dengan surat kuasa pencairan.
b. Sertifikat Wadiah BankIndonesia dan atau Surat Utang Pemerintah.
c. Surat Berharga Syariah yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan dan aktif diperdagangkan dipasar modal.
d. Tanah, gedung, rumah tinggal, pesawat udara dan kapal laut dengan ukuran diatas 20 meter kubik.

Nilai agunan yang dapat diperhitungkan sebagai pengurangan pada pembentuk Penyisihan Penghapusan Aktifa Produktif sebagaimana maksud pada pasal 2 dan pasal 3 diterapkan :

a. Untuk agunan tunai berupa giro dan tabungan wadiah, tabungan dan atau deposito murabahah, dan atau setoran jaminan dalam mata uang rupiah dan valuta asing yang diblokir disertai dengan surat kuasa pencairan sitinggi-tingginya sebesar 100%.
b. Untuk agunan berupa sertifikat Bank Indonesia atau Surat Utang Pemerintahsetinggi-tingginya sebesar 100%.
c. Untuk agunan berupa Surat Berharga Syariah setinggi-tingginya sebesar 50%.
d. Untuk agunan berupa tanah, gedung, rumah tinggal, pesawat udara dan kapal laut setinggi-tingginya sebesar 70% dari nilai taksiran untuk penilai yang dilakukan sebelum melampaui 6 bulan.

Untuk agunan surat berharga syariah setinggi-tingginya sebesar 50% dari nilai taksiran, penilaian dilakukan setelah 6 bulan, sedangkan untuk untuk agunan berupa Surat Berharga Syariah sebesar 30% dari nilai taksiran untuk penilaian yang dilakukan setelah melampaui 18 tetapi belum melampaui 30 bulan, dan untuk agunan Surat Berharga Syariah 0% untuk penilaian yang dilakukan setelah melampaui 30 bulan.

Penilaian agunan wajib dilakukan oleh penilai Independen bagi pembiayaan, piutang dan atau Qardh yang diberikan kepada nasabah atau group nasabah lebih dari Rp. 1.500.000.000.00 (satu milyar lima ratus rupiah). Penilaian agunan dapat dilakukan oleh penilai intern Bank Syariah, bagi pembiayaan, piutang dan atau Qardh dengan jumlah lebih kecil, hasil penilaian agunan tidak diperhitungkan sebagai faktor pengurang Penyisihan Penghapusan Aktifa Produktif.

Bank Indonesia dapat melakukan penghitungan kembali atas nilai agunan yang telah dilakukan dalam penyisihan Penghapusan Aktifa Produktif apabila:

a. Agunan tidak dilengkapi dengan dokumen hukum yang sah dan atau pengikatan agunan belum sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku .
b. Penilaian tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 4, Pasal 5, dan Pasal 6.

c. Agunan tidak dilindungi asuransi dengan *bunker'sclause* yaitu klausul yang memberikan hak kepada Bank Syariah untuk menerima untuk pertanggungan dalam hal terjadi pembiayaan klaim.[29]

C. Pembiayaaan Murabahah

1. Pengertian Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan atau financing adalah endanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri ataupun dilakukan oleh orang lain. Menurut M. Syafi'I Antonio pembiayaan adalah salah satu tugas pokok bank yaitu pemberian fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*.

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkana persetujuan atau kesepakatan anatara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut sesuai jangka waktu teretntu dengan imbalan atau bagi hasil.[30]

Murabahah merupakan salah satu akad muamalah dalam bentuk jual beli. Secara etimologis, murabahah berasal dari kata dasar *ribh* yang berarti "keuntungan, laba, tambahan (margin)". Menurut Wahbah az-Zuhaili pengertian Murabahah yaitu jual bei dengan harga perolehan

[29] Wahyu Nazar, Analisi Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Murbahah Pada BMT itra Dana Sakti Lampung Selatan, (Lampung: UIN Raden Intan, 2018).

[30] Zulkifli Rusby, *Manajemen Perbankan Syariah*, ed. by M.Si Dr. Nurman (Pekanbaru: Pusat Kajian Pendidikan Islam UIR, 2017). h. 9

ditambah keuntungan. Murabahah merupakan salah satu jenis kontrak yang paling umum diterapkan dalam aktivitas perbankan syariah. Murabahah diterapkan melalui mekanisme jual beli barang dengan penambahan margin sebagai keuntungan yang akan diperolehkan oleh bank. Porsi pembiayaan dengan menggunkan akad Murabahah saat ini berkontribusi paling besar dari total pembiayaan Perbankan Syariah Indonesia yakni sekitar 60%. [31]

Aplikasi pembiayaan murabahah dapat digunakan untuk pembelian barang konsumsi seperti pengadaan kendaraan bermotor, pembelian rumah dan tempat tinggal lainnya serta pemenuhan kebutuhan rumah tangga lainnya, Selain itu, adapun pembiayaan murabahah juga dapat mengakomodasikan kebutuhan aktivitas produktif seperti pembelian barang-barang investasi maupun modal kerja usaha.

Pembiayaan murabahah dalam perbankan syariah adalah suatu bentuk pembiayaan berupa talangan dana yang dibutuhkan oleh nasabah untuk membeli suatu produk dengan kewajiban mengembalikan talangan dana tersebut seluruhnya sesuai jatuh tempo beserta dengan keuntungan dari pihak bank yang besarnya telah disepakati sebelumnya. Dalam bai' al Murabahah, penjual harus memberi tahu harga produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai

[31] OJK, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah* (Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2016). h. 7-13.

tambahannya. Pengertian Murabahah Menurut Ascarya adalah kerja sama usaha patungan antara dua pihak atau lebih pemilik modal untuk membiayai suatu jenis usaha yang halal dan produktif. Pendapatan atau keuntungan dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati.

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) telah menfatwakan Murabahah melalui Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah : "Murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli, dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba".[32]

2. Landasan Hukum Pembiayaan Murabahah

Hukum dalam Islam bersumber dari al-Qur'an dan al-Hadist. Mengenai Murabahah, Allah berfirman dalam al-Qur'an surat An-Nisa' ayat 29 sebagaimana berikut.

يٰٓاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْا لَا تَأْكُلُوْٓا اَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ اِلَّآ اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوْٓا اَنْفُسَكُمْ ۗ

Artinya : *"Hai orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku sukarela diantaramu..."*

Dalam al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 275 sebagaimana berikut.

وَأَحَلَّ ٱللَّهُ ٱلْبَيْعَ وَحَرَّمَ ٱلرِّبَوٰا۟

[32] Muammar Arafat Yusmad, *Hukum Perbankan Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Cetakan Kedua (Yogyakarta: Deepublish, 2018). h. 52-53.

Artinya : *"...Dan Allah teah menghalakan jual beli dan mengharamkan riba..."*

Hadist Rasulullah riwayat Tirmidzi sebagaiman berikut.

Artinya :

1) *Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka". (HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).*
2) *"Dari Rifa'ah Ibn Rafi', bahwa Rasulullah ditanya: "wahai Rasulullah, pekerjaan apa yang paling baik"? Rasulullah menjawab pekerjaan orang dengan tangannya sendiri dan jual beli secara mabrur" (Riwayat Ahmad, Al Bazzar dan Ath Thabrani).*[33]

3. Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang Murabahah

Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Menimbang, Mengingat, Memperhatikan: Memutuskan, menetapkan: Fatwa tentang Murabahah.

Pertama : Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah:

1) Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.

[33] Yenti Afrida, *'Analisis Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah'*, Ekonomi Dan Bisnis Islam IAIN Imam Bonjol Padang, 1.2 (2016).

3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua : Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

1) Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.

2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7) Jika uang muka memakai kontrak ‘urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka :
    a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
    b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank

akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga : Jaminan dalam Murabahah:

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

Keempat : Utang dalam Murabahah:

1) Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima : Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:

1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.

2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam : Bangkrut dalam Murabahah:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal [34]menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

4. Rukun dan Syarat Murabahah

Dalam menentukan sah atau tidaknya akad pembiayaan murabahah, maka dari itu haruslah memenuhi rukun dan syarat tertentu sesuai dengan syariat Islam. Oleh karena itu pembiayaan murabahah ini menggunakan akad jual beli, maka dalam pembiayaan murabahah ini harus ada rukun dan syarat jual beli sebagai berikut.

a. Rukun Pembiayaan Murabahah

1) Ba'I atau penjual, penjual disini adalah orang yang mempunyai barang dagangan atau orang yang menawari suatu barang.
2) Musytari atau pembeli, adalah orang yang melakukan permintaan terhadap suatu barang yang ditawarkan oleh penjual.
3) Mabi' atau barang, adalah komoditi, benda, objek yang diperjual belikan.

[34] Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI, No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

4) Tsaman atau harga jual, adalah sebagai alat ukur untuk menentukan nilai suatu barang.
5) Ijab dan Qabul yang dituangkan dalam akad.

b. Syarat Pembiayaan Murabahah
   1) Pihak yang berakad (penjual dan pembeli)
      a) Cakap hukum
      b) Suka rela atau ridho, tidak dalam keadaan terpaksa atau berada dalam bawah tekanan.
   2) Objek yang diperjual belikan
      a) Tidak termasuk yang diharamkan atau yag dilarang oleh agama
      b) Bermanfaat
      c) Penyerahan dari penjual dan pembeli dapat dilakukan
      d) Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad
      e) Sesuai spesifikasi yang diterima pembeli dan diserahkan penjual
      f) Apabila berupa barang bergerak maka barang itu harus bisa dikuasai pembeli setelah dokumentasi dan perjanjian akad diselesaikan

c. Akad atau Sighat (Ijab dan Qabul)
   1) Harus jelas dan disebutkan secara spesifikasi dengan siapa berakad

2) Antara Ijab dan Qabul (serah terima) harus selaras, baik dalam spesifik barang maupun harga yang di sepakati
3) Tidak menggantungkan keabsahan transaksi pada masa yang akan datang
4) Tidak membatasi waktu, misalnya saya jual kepada anda untuk jangka waktu 10 bulan dan setelah itu akan menjadi milik saya kembali

d. Harga
1) Harga jual adalah harga beli ditambah keuntungan
2) Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian
3) Sistem pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama[35]

D. Kajian Terdahulu

1. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Novaldi Sumantri (UIN Sumatera Utara, 2019) dengan judul skripsi **Penilaian Jaminan Barang Pada PT. BPRS Al-Washliyah Medan**, dengan metode penelitian kualitatif, hasil penelitiannya dapat disimpulkan bahwa proses taksasi untuk mengetahui kecukupan nilai barang jaminan pemberian pembiayaan terhadap nasabah, dalam hal ini kecukupan nilai barang jaminan harus memenuhi kriteria berikut : mempunyai nilai ekonomis, mempunyai nilai yang relatif stabil, mempunyai nilai yuridis, nilainya dapat mencover jumlah pembiayaan,dan adanya pasar yang

[35] Yenti Afrida, *'Analisis Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah'*, Ekonomi Dan Bisnis Islam IAIN Imam Bonjol Padang, 1.2 (2016)

cukup luas. Dalam melakukan penilaian agunan appraisal bank melakukan proses berikut: Mengecek pajak kendaraan dari dokumen kendaraan, Pastikan jen is kendaraan bermotor, warna, nomor rangka pada BPKB sama dengan yang tercantum pada STNK dan sesuai dengan fisik kendaraan dengan menyertakan bukti gesek nomor mesin dan bukti gesek nomor rangka yang terbaru, Pastikan bahwa kendaraan yang dijadikan jaminan tidak berubah dari bentuk dan fungsinya.

2. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Husnul Layali (UIN Syarif Hidayatullah, 2019) yang berjudul **"Analisis Kelayakan Agunan Terhadap Keputusan Pemberian Pembiayaan mikro Bank Syariah Mandiri KCP Tangerang Selatan"**. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan menggunakan metode penelitian kualitatif dapat disimpulkan bahwa untuk menentukan kelayakan agunan pembiayaan mikro berdasarkan dari segi ekonomis dan yuridis. Besarnya nilai dari barang agunan berdasarkan nilai pasar yaitu maksimal 70%. Prinsip pembiayaan yang digunakan bank untuk menganalisis agunan yaitu dengan menggunakan prinsip 5C.
3. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Arie Sushmita (Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2017) dengan judul skripsi **Mekanisme Penilaian Jaminan (Rahn) Pada PT. BPRS Al-Washliyah Medan**, menggunakan metode penelitian kualitiatif, hasil penelitiannya bahwasanya mekanisme penilaian jaminan yang dilakukan oleh bank sebelum memberikan pembiayaan adalah dengan

melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen dan kebenaran/keabsahan dokumen yang diserahkan oleh nasabah serta diteliti dan dipelajari oleh pihak bank sehingga diperoleh kesimpulan bahwa barang-barang tersebut dapat diikat secara hukum. Untuk meneliti keabsahan sertifikat tanah atau bangunan, bank melakukan pengecekan langsung ke BPN setempat untuk menghindari persengketaan yang memungkin terjadi di kemudian hari seperti asal-usul kepemilikan jaminan tersebut agar tidak terjadi perebutan hak atas jaminan yang bersangkutan.

4. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Prima Rusmarita (IAIN Ponorogo, 2020) yang berjudul **"Mekanisme Analisis Kelayakan Agunan Sebagai Keputusan Pemberian Pembiayaan Usaha Mikro BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ngawi"**. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan menggunakan metode penelitian kualitatif dapat disimpulkan mekanisme analisis harga agunan pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Ngawi sudah dilakukan. Akan tetapi ada temuan lain yang belum sepenuhnya dilakukan, yakni untuk harga pasar agunan barang bergerak berupa kendaraan bermotor dari umur teknis kendaraan terdapat kendaraan yang belum ditetapkan umur maksimal yang dapat dijadikan agunan dan harga pasar agunan barang tidak bergerak berupa motor diperbolehkan tidak mengcover pembiayaan. Unsur ascertainability of value belum sepenuhnya dilakukan, karena pada praktiknya belum sepenuhnya menilai stabilitas

dari pada nilai agunan. Unsur transferability sudah dilakukan. Namun, ada temuan lain yang belum sepenuhnya dilakukan yakni BRI Syariah KCP Ngawi tidak mewajibkan agunan berupa bangunan tidak diwajibkan memiliki IMB. Temuan tersebut memiliki keterkaitan dengan aspek yuridis perizinan objek agunan.

5. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Wahyu Nazar (UIN Raden Intan Lampung, 2018), dengan judul penelitian **Analisis Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah Pada BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan**, dengan metode penelitian yaitu kualitatitif, hasil penelitiannya bahwasanya di BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan dalam melakukan penilaian terhadap agunan dengan menggunakan sistem sama rata, dimana bank menilai agunan sebesar 80% dari harga pasar, selain untuk kendaraan bermotor yang dapat dijadikan agunan apabila kendaraan bermotor tersebut berumur 5 tahun setelah pembelian, dan untuk mobil 15 tahun setelah lunas. BMT Mitra Dana Sakti menggunakan anggunan dengan cara fidusia adapun Barang yang dijadikan sebagai jaminan fidusia adalah benda yang bergerak, yang berwujud atau tidak berwujud sistem jaminan fidusia ini belum pernah terjadi pada masa Rasulullah, karena pada masa Rasulullah barang jaminan tersebut harus diserahkan setelah pemilik barang menerima utang sedangkan pada jaminan Fidusia ini yang dijadikan jaminan bukan barang/ bendanya tetapi hanya hak

kepemilikan saja. Barang yang dijadikan jaminan tidak ditarik/ diambil apabila si debitur melakukan wanprestasi.

Perbedaan antara penelitian saat ini dengan penelitian sebelumnya terletak pada lokasi, fokus, dan waktu penelitian. Penelitian saat ini berfokus pada mekanisme penilaian barang jaminan untuk dijadikan agunan untuk mendapatkan pembiayaan murabahah. Dari penelitian terdahulu terdapat suatu hal yang mana dalam memberikan pembiayaan tidak mewajibkan agunan berupa bangunan tidak diwajibkan memiliki IMB, sedangkan penelitian saat ini dalam memberikan pembiayaan diwajibkannya memiliki IMB untuk suatu bagunan. Maka dari itu, Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi difokuskan untuk meningkatkan penilaian barang jaminan baik dari segi menganalisa barang jaminan maupun dari legalitas atau keabsahan hukumnya dalam pemberian pembiayaan guna untuk untuk meningkatkan kualitas dalam pemberian pembiayaan Murabah pada Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi.

Adapun persamaan penelitian saat ini dengan sebelumnya yaitu dalam penilaian barang jaminan yang mana kecukupan nilai barang jaminan harus memenuhi kriteria berikut : mempunyai nilai ekonomis, mempunyai nilai yang relatif stabil, mempunyai nilai yuridis, nilainya dapat mencover jumlah pembiayaan, dan adanya pasar yang cukup luas.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis peneliti an yang digunakan adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang mengambil data-data primer dari lapangan dengan menggunakan pendekatan kualitatif dan bersifat deskriptif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang dimaksudkan untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misalnya pelaku, persepsi, motivasi, tindakan dan lain lain secara holistik dan dengan cara deskriptif dalam bentuk kata-kata dan bahasa dari orang-orang dan perilaku yang diamati. Penelitian kualitatif merupakan cara atau prosedur dalam memecahkan masalah penelitian dengan cara memamparkan keadaan objek yang diteliti (seseorang atau lembaga) sebagaimana adanya berdasarkan fakta-fakta yang ada.[36] Penelitian kualitatif deskriptif merupakan penelitian yang melakukan pemecahan masalah yang ada berdasarkan dengan data-data, menyajikan data, menganalisis dan menginterprestasi. Penelitian ini memiliki tujuan agar hasil penelitian yang diperoleh dapat memberikan sebuah gambar dari suatu fenomena di lapangan yaitu meneliti bagaimana cara menganalisis mekanisme suatu barang jaminan yang akan dijadikan jaminan untuk mendapatkan pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah Indonesia *Area Financing Operation* (AFO) Bukittinggi.

[36] Wahyu Nazar, *Analisis Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah Pada BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan*, (Lampung: UIN Raden Intan Lampung, 2018), h. 17.

B. Lokasi dan Waktu Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis melakukan penelitian pada Bank Syariah Indonesia *Area Financing Operation* (AFO) Bukittinggi yang berada di JL. Raya Bukittinggi-Padang Ladang Laweh Kec. Banuhampu Kab. Agam. Adapun alasan peneliti memilih lokasi penelitian tersebut yaitu karena adanya proses pembelajaran akademik dengan mengadakan program magang atau praktek lapangan bagi mahasiswa/i. Peneliti melakukan kegiatan magang di lokasi tersebut yaitu BSI AFO, sehingga memudahkan peneliti untuk melakukan penelitian karena adanya kedekatan antara peneliti dengan para pihak karyawan Bank Syariah Indonesia *Area Financing Operation* (AFO) Bukittinggi.

2. Waktu Penelitian

Adapun waktu yang penulis lakukan yaitu dari bulan November 2023 sampai dengan selesai.

C. Sumber Data

Untuk memperoleh data atau informasi yang baik serta keterengan yang diperlukan, maka dari itu penulis menggunakan sumber-sumber yang menjadi bahan acuan dalam penelitian ini.

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh oleh peneliti dari sumber asli. Data tersebut di peroleh langsung dari personil yang diteliti dan

dapat pula diperoleh berasal dari lapangan. Data primer yang diperoleh dalam penelitian ini berasal dari observasi dan wawancara langsung kepada beberapa karyawan yang bekerja di Bank Syariah Indonesia *Area Financing Operation* (AFO) Bukittinggi.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang terlebih dahulu di laporkan dan dikumpulkan oleh orang atau instansi diluar dari peneliti sendiri, walaupun yang di kumpulkan itu sesungguhnya adalah data yang asli. Data sekunder dapat diperoleh dari pustaka seperti kajian terdahulu, jurnal, artikel, buku dan sumber lainnya.

D. Metode Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang cukup dan sesuai dengan pokok permasalahan yang diteliti, maka peneliti menggunakan beberapa metode pengumpulan data yang mana satu sama lain saling melengkapi, metode tersebut antara lain :

1. Observasi

Observasi merupakan salah satu teknik untuk mengumpulkan data penelitian melalui pengamatan dan pengindraan. Observasi dilakukan untuk mendapatkan gambaran yang lebih nyata dan detail mengenai suatu peristiwa atau kejadian.[37]

[37] Feny Rita Fiantika and others, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Cetakan Pe (Padang Sumatera Barat: PT. Global Eksekutif Tekonologi, 2022). h. 57.

Metode observasi ini adalah metode pokok atau primer yang peneliti gunakan untuk memperoleh data dan mengamati secara langsung mengenai mekanisme penilaian suatu barang jaminan untuk dijadikan agunan dalam keputusan pemberian pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Indonesia *Area Financing Operation* (AFO) Bukittinggi.

2. Interview

Wawancara adalah suatu percakapan yang diarahkan pada suatu masalah tertentu, wawancara merupakan propes tanya jawab secara lisan, dimana dua orang atau lebih berhadap-hadapan secara fisik. Dalam penelitian ini, penulis melakukan wawancara dengan salah satu karyawan di Bank Syariah Indonesia *Area Financing Operation* (AFO) Bukittinggi.[38]

E. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan analisis secara kualitatif, agar analisis penelitian ini lebih akurat, maka peneliti menggunakan analisis deskriptif dengan metode yang dikemukaan oleh Miles dan Huberman yang terdiri atas komponen-komponen yang saling berinteraksi, yaitu reduksi data, penyajian data, penarikan kesimpulan atau verifikasi sebagai suatu

[38] Eka Fitriyana, *Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Dalam Mendapatkan Pembiayaan Murabahah Di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang*, Tugas Akhir, (Semarang : UIN Walisongo, 2015), h.6.

jalinan pada saat, sebelum, selama dan sesudah pengumpulan data dalam bentuk yang sejajar untuk membangun wawasan umum disebut analisis.[39]

1. Reduksi Data

   Reduksi data merupakan data yang diperoleh di lapangan yang jumlahnya cukup banyak, sehingga perlu dicatat secara rinci. Penyederhanaan data dengan memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting serta dicari tema dan polanya. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data. Proses reduksi data pada penelitian ini yaitu dengan memilah hal-hal yang pokok sesuai dengan rumusan masalah penelitian.

2. Penyajian Data

   Langkah selanjutnya sesudah mereduksi data adalah menyajikan data (display data). Display data merupakan suatu proses pengorganisasian data sehingga mudah untuk dianalisis dan disimpulkan. Teknik penyajian data dalam penelitian kualitatif berupa teks naratif. Adapun fungsi display data disamping untuk memudahkan dan memahami apa yang terjadi, juga untuk merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami tersebut. Data yang diperoleh setelah direduksi kemudian diorganisasikan sesuai dengan rumusan masalah.

---

[39] Prima Rusmarita, *Mekanisme Analisis Kelayakan Agunan Sebagai Keputusan Pemberian Pembiayaan Usaha Mikro BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ngawi*, (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2020).

3. Penarikan Kesimpulan

Peneliti membuat rumusan proposisi yang terkait dengan analisis agunan, mengangkatnya sebagai temuan penelitian, kemudian dilanjutkan dengan mengkaji secara berulang-ulang terhadap data yang ada, pengelompokkan data yang telah terbentuk, dan proposisi yang telah dirumuskan. Langkah selanjutnya yaitu melaporkan hasil penelitian lengkap, dengan temuan baru yang berbeda dari temuan yang sudah ada. Dengan demikian penarikan kesimpulan pada penelitian ini menggunakan metode induktif, yaitu diawali dengan mengungkapkan fenomena khusus berkaitan dengan analisis barang jaminan kemudian dianalisis menggunakan teori dan ditarik kesimpulan yang bersifat umum atau general.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum

1. Sejarah Singkat Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi

Pada tahun 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* beserta jaringannya (sekarang bernama *financing operational group*). Untuk melaksakan fungsi dan wewenang FOD di KC Bukittinggi dan outlet dibawah koordinasi KC Bukittinggi dibentuk CMFO Bukittinggi. CMFO Bukitting gi diresmikan pada tanggal 12 februari 2014. Secara organisasi CMFO Bukittinggi dibawah koordinasi RFO Medan, berkantor sementara digedung BSM KC Bukittinggi Jl. Jendral Sudirman No. 37 Bukittinggi, Sumatra Barat. Kegedung baru Jl. Raya Bukittinggi Padang, Kapeh Panji pada agustus 2014 (kantor bersama sale outlet Padang Luar). Sesuai dengan persetujuan relokasi dan renovasi direksi Maret 2014. Kemudian pada bulan februari 2016 CMFO berganti menjadi BFO bukitinggi dengan alamat yang sama. Saat ini pada tahun 2018 BFO berganti lagi menjadi 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 BRI Syariah, 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.

Penggabungan ketiga Bank Syariah tersebut merupakan ikhtiar untuk melahirkan Bank Syariah kebanggaan umat, yang diharapkan menjadi energi baru pembangunan ekonomi nasional serta berkontribusi terhadap kesejahteraan masyarakat luas. Keberadaan Bank Syariah Indonesia juga menjadi cerminan wajah perbankan Syariah di Indonesia yang modern, universal, dan memberikan kebaikan bagi segenap alam.

2. Visi Dan Misi PT. Bank Syariah Indonesia AFO Bukittinggi

a. Visi

Adapun visi dari Bank Syariah Indonesia adalah menjadi top 10 global Islamic bank

b. Misi

Adapun misi dari Bank Syariah Indonesia yaitu:

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 T 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, Slogan dan Tagline PT. Bank Syariah Indonesia AFO Bukittinggi

a. Logo



Gambar 4.1
Logo Bank Syariah Indonesia

Makna logo BSI jadi representasi Indonesia baik di tingkat nasional maupun di tingkat global.Logo BSI memiliki bintang bersudut 5, ini merepresentasikan 5 sila pancasila dan 5 rukun Islam

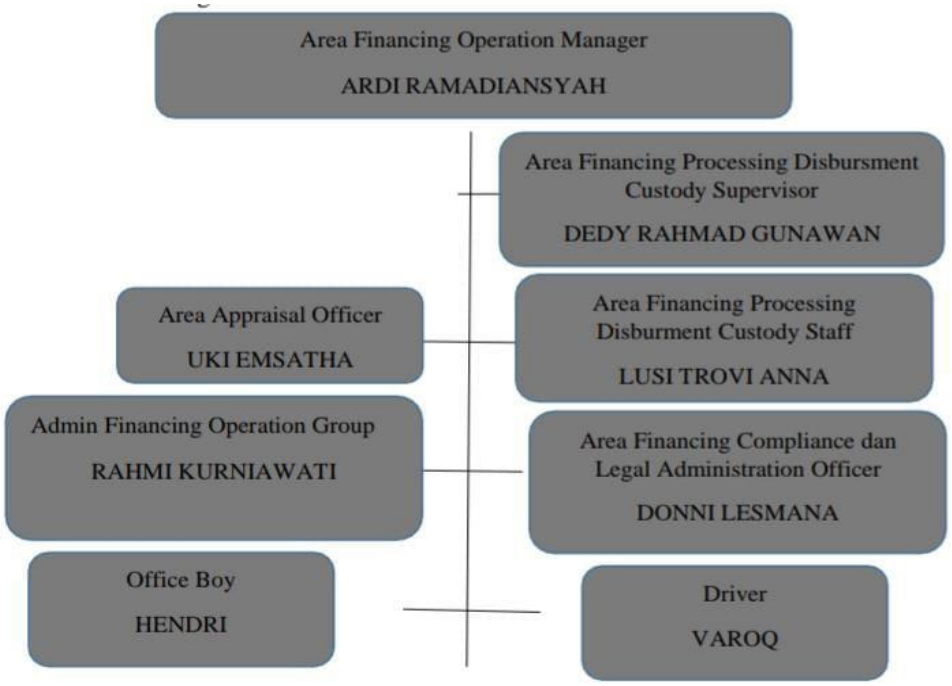
b. Slogan dan Tagline :

" Amanah, Kompeten, Harmonis, Loyal, Adaptif, Kolaboratif "

AMANAH	Memegang teguh kepercayaan yang diberikan
KOMPETEN	Terus belajar dan mengembangkan kapabilitas

HARMONIS	Saling perduli dan menghargai perbedaan
LOYAL	Berdedikasi dan mengutamakan kepentingan bangsa dan negara
ADAPTIF	Terus berinovasi dan antusias dalam menggerakkan ataupun menghadapi perubahan
KOLABORATIF	Membangun kinerja yang sinergis

4. Struktur Organisasi PT. Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi



Gambar 4.2

Struktur organisasi PT. Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AF0) Bukittinggi

Struktur organisasi diatas mempunyai tugas dan wewenang masing-masing bagian, yaitu:

a. AFO Manager

Tanggung Jawab Utama :

a) Memastikan pelaksanaan pemenuhan persyaratan dan ketentuan dalam proses pencairan pembiayaan.
b) Memastikan pelaksanaan penilaian review, penilaian dan retaksasi agunan (collateral valuation).
c) Memastikan pelaksanaan administrasi pembiayaan dan kontruksi akad pembiayaan dengan nasabah.
d) Memastikan pelaksanaan transaksi pembukuan pembiayaan.
e) Memastikan pelaporan dilakukan secara akurat dan tepat waktu.
f) Memastikan pengendalian dan pembinaan di unit kerjanya dan jaringan Financing Operation yang ada dibawah koordinasinya.
g) Memastikan proses pencairan pembiayaan yang ada dibawah koordinasinya sesuai SLA.
h) Memastikan kelengkapan ketertiban dan keamanan daridokumentasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
i) Memastikan kepatuhan dan prudensialitas seluruh aktifitas jaringan Financing Operations.
j) Memastikan tindak lanjut hasil audit intern/ekstern.

Wewenang Utama :

a) Menyetujui Form Review Pembiayaan (FRP) sesuai kewenangan.

b) Menyetujui pencairan pembiayaan sesuai dengan kewenangan

b. Area Financing Processing Disbursment Custody Supervisor

Tanggung Jawab Utama:

a) Memastikan pemeliharaan data rekening pembiayaan di core banking.
b) Memastikan ketertiban pembukuaun pencairan pembiayaan di core banking sesuai dengan keputusan komite pembiayaan dan ketentuan yang berlaku.
c) Memastikan pemenuhan kewajiban pelaporan sesuai dengan peraturan yang berlaku.
d) Memastikan pelaksanaan seluruh kegiatan administrasi pembiayaan dan dokumentasinya dengan tertib dan aman.
e) Memastikan keamanan semua dokumen legal dan agunan.
f) Memastikan pengkinian data jaminan.
g) Memantau masa laku bukti kepemilikan agunan.
h) Memastikan penutupan asuransi /penjaminan telah sesuai dengan persyaratan pembiayaan.
i) Memastikan stock opname dokumen legal secara berkala anta dokumen dalam strong room dengan syarat dan ketentuan pembiayaan.
j) Digitalisasi dokumen pembiayaan.
k) Monitoring covernote notaris dan asuransi.

Khusus Loan Administration & Document Custody segmen

Konsumer:

a) Memastikan pemenuhan persyaratan dan ketentuan penandatanganan akad.
b) Memastikan pemenuhan persyaratan & ketentuan penandatanganan akad.
c) Memastikan tercapainya SLA compliance review proses pencairan pembi-ayaan.
d) Memastikan kelayakan/terpenuhi syarat dan ketentuan dalam compliance check (FRP).
e) Memastikan kontruksi akad/addendum akad pembiayaan bawah tangan materi akad notaris atas akta lain sesuai dengan keputusan komite pembiayaan dan ketentuan yang berlaku.

Wewenang Utama:

Melakukan otoritas pencairan pembiayaan sesuai kewenangan.

c. Area Appraisal Officer

Tanggung jawab utama:

a) Menilai Agunan Kredit di lapangan berdasarkan nilai pasar yang wajar dengan melakukan perbandingan harga pasaran minimal 2 sample.
b) Menilai ulang agunan (Re- Appraisal) terhadap agunan kredit jenis modal kerja yang mengajukan permohonan perpanjangan.

c) Menilai Agunan guna proses lelang dengan melakukan koordinasi dengan Lembaga Aprraisal independent.

d. Admin Financing Operation Group

Tanggung Jawab Utama :

a) Memastikan kelengkapan pemenuhan dokumen pembiayaan sebelum fasilitas dicairkan berdasarkan syarat & ketentuan yang telah disepakati.
b) Memelihara dokumen pencairan dan dokumen legal pembiayaan dengan tertib dan aman.
c) MelakukanPembukuan, pelaporan dan administrasi pembiayaan.
d) Membuat dan menyediakan akad standar.
e) Melakukan stock opname dokumen legal secara berkala antara dokumen dalam strong room dengan data dalam SIFO.

e. Financing Operation Staff (Collateral Valuation)

Tanggung Jawab Utama :

a) Memastikan Kesesuaian data / dokumen agunan dengan fisik agunan pada proses penilaian agunan, retaksasi.
b) Memastikan kesesuaian metode yang digunakan oleh penilai independen pada proses review Laporan hasil KJPP.
c) Memastikan kesesuaian data/dokumen/metode yang digunakan oleh penilai internal pada proses QA laporan hasil penilaian agunan.
d) Memastikan Kelengkapan data/dokumen yang terkait dengan

penilaian agunan, review retaksasi QA.

e) Menindaklanjuti permohonan penilaian agunan, review, retaksasi QA dari unit kerja lain.
f) Melakukan review atas penilaian agunan yang dilakukan oleh penilaian independen.
g) Melakukan retaksasi agunan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku
h) Memberikan Laporan penilaian agunan review, retaksasi dan QA kepada unit kerja terkait.
i) Melakukan monitoring data agunan didalam aplikasi sistem resmi terkait agunan pembiayaan dan manajemen agunan pembiayaan.

B. Penilaian Barang Jaminan

Jaminan sangat penting dalam suatu pembiayaan, jaminan diperlukan untuk mengurangi resiko yang dapat merugikan pihak bank dan sekaligus agar nasabah tidak bermain-main dengan pembiayaannya. Hasil wawancara dengan *Appraisal Officer* yaitu dengan bapak Uki Emsatha bawahsanya Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi bahwasanya dalam menentukan penentuan suatu jaminan berkaitan pada analisa pembiayaan yaitu menggunakan 5C.

Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi telah menerapkan penentuan suatu jaminan berkaitan pada analisa pembiayaan yaitu menggunakan 5C, yaitu *Caracter, Capacity,*

Capital, Collateral dan Condition of Econmy. *Caracter* yang dimaksud Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi adalah penilaian terhadap karakter dan watak nasabah yang diperoleh dari lingkungan sekitar tempat tinggal nasabah. *Capacity* yang dimaksud Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi adalah mengenai bagaimana kemampuan nasabah dapat bertanggung jawab melunasi pembiayaan yang didapatkannya. *Capital* yang dimaksud Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi adalah mengenai kemampuan dari modal nasabah dan kondisi kekayaan yang dimiliki nasabah. *Collateral* yang dimaksud Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi adalah jaminan yang akan disita oleh pihak bank apabila suatu waktu nasabah tidak mampu untuk membayar hutangnya atau terjadinya wanprestasi. Dan *Condition of Economy* yang dimaksud Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi adalah mengenai keadaan atau kondisi ekonomi atau jaminan nasabah.

Dapat disimpulkan bahwasanya pada Bank Syariah Indonesia Area Finnacing Operation (AFO) Bukittinggi, *Collateral* merupakan salah satu analisis yang terpenting untuk melindungi pembiayaan yang berikan pihak bank kepada nasabah apabila suatu waktu nasabah tidak dapat menutupi hutangnya atau terjadinya wanprestasi.

Pada setiap lembaga keuangan pasti mempunyai kekhawatiran adanya resiko dalam pembiayaan. Maka Bank Syariah Indonesia Area

Financing Operation (AFO) Bukittinggi wajib melakukan penilaian terhadap barang jaminan yang diberikan calon nasabah. Penilaian barang jaminan merupakan suatu hal yang sangat penting bagi pihak bank. Barang jaminan yang diserahkan kepada pihak untuk mendapatkan pembiayaan haruslah dilakukan penilaian dari barang jaminan tersebut, barang jaminan yang dijadikan agunan untuk mendapatkan pembiayaan bertujuan untuk mengurangi resiko apabila pada suatu waktu nasabah tidak sanggup untuk membayar hutangnya kepada pihak bank atau terjadinya wanprestasi, maka dari itu pihak bank melakukan penilaian barang jaminan.

1. **Penilaian Secara Hukum terhadap Jaminan Pembiayaan Murabahah**

   a. **Legalitas Objek Jaminan**

      Bapak Doni Lasmana menyatakan bahwa penilaian barang jaminan harus di periksa legalitas atau keabsahan hukumnya baik berupa jaminan penting maupun informasi pribadi, guna untuk mencegah risiko kredit akibat kepemilikan barang jaminan real estate dan calon nasabah yang melanggar hukum terhadap pihak bank. Sebagai fungsi Area Financing Operation yang merupakan meriview, memverifikasi semua dokumen yang diberikan oleh nasabah. Apabila ada sertifikat yang berbeda nama dari orang yang ingin diberikan pembiayaan maka harus di evaluasi agunan terhadap legalitas obligasi. Maknanya

berupa hipotek, wali amanat, gadai dan penugasan. Pengagunan barang jaminan ini dilakukan oleh notaris dan pejabat setempat. Hak tanggungan dan hak pengalihan dalam bentuk Serfikat Hak Milik (SHM) , surat Girik dan BPKB sebagai barang jaminan dengan konsep perjanjian keuangan yang dipegang oleh pihak ketiga atas nama dua pihak yaitu penjual dan pembeli yang sedang diproses penyelesaian transaksi. Penilaian barang jaminan dapat disimpulkan dari legalitas berdasarkan sertifikat atau surat dan tinjauan lapangan atau pemeriksaan silang. Sedangkan surat Girik sendiri dibuat di kantor kecamatan terdekat. Tujuan mengikat agunan adalah agar nasabah dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum jika terjadi wanprestasi. Pengikatan agunan tersebut bermanfaat, karena ketika terjadi wanprestasi, bank menjadi sulit untuk memenuhi kontrak agunan untuk mendukung dana nasabah.

b. Keabsahan Objek Jaminan

Dari hasil wawancara yang dilakukan dengan bapak Doni Lasmana selaku Area Financing Compliance dan Legal Administration Officer dinyatakan bahwa dalam menilai suatu agunan agar mendapatkan pembiayaan Murabahah maka haruslah di cek keabsahan hukum dari objek jaminan yang diberikan yang mana sebagai perjanjian pokok yang akan diikuti

perjanjian lainnya seperti, perjanjian jaminan, perjanjian/surat pengakuan hutang. Setelah selesai barulah daat diberikannya pembiayaan.

1) Nasabah datang untuk mengajukan pembiayaan dan mengisi formulir permohonan, melengkapi berkas, dan menyerahkan agunan
2) Pihak bank menyiapkan data nasabah, berkas seperti sertifikat, permohonan dari bank, dan PBB pada saat akad akan diserahkan kepada notaris
3) Notaris memproses ke- BPN (Badan Pertanahan Nasional) melalui aplikasi/ akun bank
4) Pada saat memproses ke-BPN yang pertama adalah mengajukan SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan) yang berlaku hanya 1 bulan, apabila proses belum naik ke APHT (Akta Pembebanan Hak Tangggungan) maka dapat di perpanjang sampai lengkap
5) Setelah APHT selesai, maka naiklah ke SHT (Sertifikat Hak Tanggungan) sampai selesai, maka sudah terikat sempurna agunan bagi pihak bank dan mempunyai hak preference, nasabah tidak mempunyai hak dan menuntut agunan dalam suatu waktu.
6) Untuk jaminan kendaraan terikat oleh fidusia berupa BPKB atau barang benda bergerak di proses melalui

kantor fidusia, notaris menginput di aplikasi, maka nantinya akan terlampir sertifikat fidusia, akta dari fidusia.

c. Penggunaan Dokumen Yang Sah

Pada Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi akan meneliti dan menilai terhadap semua dokumen yang berkaitan dengan penilaian permohonan kredit, objek jaminan hingga kewenangan dari pemohon yang menjaminkan, dengan itu diketahui keabsahannya. Dokumen-dokumen asli yang sah disini berkaitan dengan dokumen yang sudah di proses ke BPN, berupa SKMHT, APHT, SHT, serta IMB, Surat Girik, sertifikat fidusia, dan dokumen sah lainnya.

d. Sengketa yang Dapat Melekat pada Jaminan Pembiayaan

Pada Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi terdapat beberapa kasus yang terjadi, yang mana objek pembiayaan berpotensi sengketa, seperti sengketa warisan yang belum terbagi, dan sengketa harta gono-gini. Hal ini sangatlah diteliti keabsahan dokumennya, serta dilakukannya pengikatan dengan lembaga jaminan, apabila tidak maka akan berpotensi resiko bagi pihak bank.

2. Penilaian Secara Ekonomis terhadap Jaminan Pembiayaan Murabahah

a. Jenis dan Bentuk Jaminan

Jenis dan bentuk barang jaminan yang dapat dijadikan agunan untuk mendapatkan pembiayaan Murbahah pada Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi yaitu:

1) Barang Bergerak

   Barang bergerak merupakan benda yang dapat di pindah tangankan dari satu tempat ketempat lain seperti kendaraan beroda 2 dan beroda 4. Untuk barang bergerak ini memiliki waktu 10 tahun kebawah dan harus memiliki syarat tertentu seperti, memiliki Bukti Kepemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) berdasarkan nama orang yang bersangkutan, memiliki bukti-bukti penetapan perusahaan penjual dan pembeli (faktur), Surat Tanda Nomor Kendaraan (STNK) yang masih aktif, pemeriksaan fisik kendaraan dengan nomor rangka dan nomor mesin sesuai dengan nomor yang ada di kwitansi BPKB,

2) Barang Tidak Bergerak

   Barang tidak bergerak merupakan benda tetap yang tidak dapat dipindahkan secara fisik seperti tanah, bangunan, perumahan. Harus memiliki syarat tanah yang diberikan sebagai barang jaminan bukan merupakan tanah sengketa, tanah tersebut harus mempunyai Sertifikat Hak Milik (SHM), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Sertifikat

IMB, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dan Pajak Bumi Bangunan (PBB).

b. Kondisi Objek Jaminan Pembiayaan

1) Barang Bergerak

Kondisi kendaraan tidak cacat, rusak dan masih layak untuk digunakan, dan kondisi objeknya dapat membuat kemudahan dalam penjualan kembali.

2) Barang Tidak Bergerak

Kondisi bagunan yang dijadikan objek jaminan terlihat dalam keadaan terawat, letak bangunan tersebut terletak di lokasi yang strategis, misalnya terletak di tepi jalan utama atau tepi jalan raya, maka dari itu nilai ekonomis dari kondisi objek jaminan tersebut akan lebih tinggi dari pada objek jaminan yang terletak di lokasi yang kurang strategis, atau objek jaminan tersebut kurang terawat.

3) Kemudahan Pengalihan Kepemilikan Objek Jaminan Pembiayaan

Pada Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi suatu objek jaminan pembiayaan harus mempunyai dokumen legalitas kepemilikannya sehingga dapat dipindah tangankan, apabila suatu objek jaminan tersebut tidak mempunyai dokumen legalitas maka kepemilikan objek jaminan tersebut tidak bisa

di perjual belikan, dan tidak mempunyai nilai ekonomi yang relatif baik karena termasuk objek jaminan yang bermasalah.

4) Tingkat Harga

Pada Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi setiap objek jaminan yang berada di satu kawasan biasanya mempunyai harga atau nilai yang hampir sama, penilaian terhadap objek jaminan pada Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi tidak memiliki nilai likuidas yang berbeda, pada objek jaminan barang bergerak dan tidak beregerak akan dinilai 80% dari harga nilai pasarnya, dan hal ini berlaku untuk objek jaminan tanah kosong.

5) Penggunaan Objek Jaminan Pembiayaan

Pada Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi penggunaan atau pemanfaatan objek jaminan pembiayaan sangat mempengaruhi tingkat harga atau nilai ekonominya seperti objek jaminan yang terletak di lokasi yang strategis, objek jaminannya terawat akan mempunyai nilai ekonomi yang tinggi karena objek jaminan tersebut dapat dimanfaatkan dan dirawat dengan baik. Sedangkan objek jaminan yang tidak terawat dan lokasi yang tidak strategis maka mempunyai nilai ekonomi yang rendah karena tidak dapat dimanfaatkan.

C. Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia

Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi merupakan unit operasional pembiayaan yang berada di tingkat area provinsi. Dapat diketahui Bank Syariah Indonesia memiliki beberapa macam pembiayaan salah satunya adalah pembiayaan Murabahah. Pembiayaan murabahah yaitu penyediaan dana dari suatu transaksi jual beli barang antara dua belah pihak yaitu Bank Syariah Indonesia dengan nasabahnya dimana nasabah mengetahui harga pokok barang tersebut dan bes arnya keuntungan yang telah di tetapkan Bank Syariah Indonesia dan sesuai kesepakatan yang telah ditentukan. Beberapa syarat untuk mendapatkan pembiayaan murababah pada Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi yang dikatakan oleh bapak Doni Lasmana selaku *Area Financing Compliance* dan *Legal Administration Officer* yang harus dipenuhi yaitu:

a. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP).
b. Fotocopy Kartu Keluarga (KK).
c. Fotocopy SHM, BPKB dan STNK, jaminan kendaraan dengan waktu 10 tahun kebawah.
d. Gesek nomor rangka dan nomor mesin lalu sesuaikan dengan nomor yang ada di kwitansi BPKB.
e. Pajaknya masih hidup untuk kendaraan.
f. Bukti pembayaran PBB tahun terakhir
g. Dokumen jaminan lainnya.

Langkah – langkah untuk mendapatkan pembiayaan murabahah:

1. Melengkapi seluruh persyaratan dari data nasabah
2. Melengkapi data agunan
3. Permohonan nasabah
4. Adanya objek yang akan dibeli
5. Para pihak ikut hadir dan melakukan tanda tangan akad

Dalam mengajukan pembiayaan Murabahah calon nasabah harus memenuhi segala persyaratan yang telah ditetukan, salah satunya adalah penyerahan barang jaminan kepada Bank Syariah Indonesia yang digunakan sebagi agunan selama pembiayaan yang dilakukan selesai. Jaminan/ agunan memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan melalui barang jaminan tersebut ketika nasabah cedera janji atau nasabah tidak mampu menyelesaikan pembiayaan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

D. Mekanisme Penilaian Barang Jaminan

Dalam mekanisme penilaian barang jaminan sebagai agunan Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi yaitu harga pasaran dari barang yang dapat menentukan pencairan dana 80% dari harga taksiran.

Suatu proses taksasi harus dilaksanakan agar tercukupinya nilai barang jaminan pemberian pembiayaan terhadap calon nasabah. Maka dari itu adapun cara menganalisa barang jaminan sebagai agunan untuk

diberikan pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi, bapak Uki Emsatha menyebutkan untuk menilai suatu barang jaminan haruslah memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. Memiliki nilai ekonomis, yang mana barang jaminan dapat dinilai atau diinvestasikan dengan adanya uang dan bisa menjadi uang kembali seperti tanah, bangunan, perumahan, mobil, motor.
2. Barang jaminan yang diagunkan dapat dipasarkan atau dijual kembali.
3. Barang jaminan yang diagunkan dapat bermanfaat dalam rentang waktu yang relatif panjang dari pendanaan pembiayaan yang diberikan.
4. Barang jaminan memiliki nilai yang relatif stabil, yang mana barang tersebut dapat dijadikan barang jaminan yang memiliki nilai yang tidak tetap seperti tanah, bangunan, dan perumahan.
5. Barang jaminan harus memiliki nilai yudiris atau mempunyai data kepemilikan yang benar secara sah berdasarkan hukum yang telah ditetapkan.
6. Barang jaminan secara fisik harus memadai atau layak, tidak lusuh, rusak dan lainnya.

Adapun faktor- faktor yang dapat menentukan penilaian barang jaminan pada Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi yaitu

1. Ekonomi dan perubahannya
2. Politik dan peraturan pemerintah
3. Standar kehidupan sosial
4. Pengaruh karena kemampuan alam lainnya seperti fisik dan lingkungan.

E. Analisa Penulis/ Pembahasan

1. Memiliki Nilai Ekonomis

Berdasarkan hasil wawancara diatas yang telah peniliti lakukan menunjukan bahwasanya barang jaminan yang diberikan oleh calon nasabah kepada pihak Bank Syariah Indonesia dalam pengajuan pembiayaan Murabahah akan di proses dan nilai dengan benar-benar teliti dalam mempelajari kelengkapan, kebenaran dan keabsahan dokumen yang diserahkan, dan pihak bank akan melakukan survey ke lokasi lapangan secara langsung untuk melihat ada atau tidaknya barang jaminan tersebut dan layak atau tidaknya untuk diberikan pembiayaan.

Hal yang dapat dianalisa penilaian barang jaminan dapat berupa kondisi barang jaminan yang mana kondisi barang jaminan akan mempengaruhi terhadap nilai ekonominya, kelengkapan dokumen legalitas kepemilikannya. Suatu objek jaminan yang baik seperti lokasi objek jaminan yang strategis, objek jaminan yang terawat dan dapat dimanfaatkan akan mempunyai nilai ekonomi yang lebih tinggi dibandingkan dengan objek jaminan yang tidak strategis dan tidak terawat. Dengan melihat data yang ada serta melihat sejauh mana tingkat

kemudahan dalam diperjual belikannya objek jaminan tersebut, karena semakin mudah barang jaminan tersebut diperjual belikan maka semakin rendah adanya tingkat resiko yang akan terjadi.

2. Barang Jaminan Benda Tidak Bergerak

Pada barang jaminan benda tidak bergerak, berupa sertifikat tanah maka akan dilakukan survey terlebih dahulu untuk melihat kondisi tanah tersebut dalam keadaan baik atau tidaknya, adapun lokasi tanah juga sangat diperhatikan karena dapat memperngaruhi harga jual, mencari informasi tanah didaerah setempat, melihat harga barang jaminan menggunakan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) yang tertera pada PBB. Analisis pada barang jaminan berupa bangunan perlu memperhatikan hal-hal seperti surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) lokasi bagunan, luas bangunan, kondisi bangunan, tahun pendirian/ renovasi bangunan, tingkat maketabilitas, serta status hukumnya apakah bangunan tersebut dalam kondisi sengketa atau tidak.

Adapun barang jaminan yang tidak dapat diberikan pembiayaan karena masih diragukan legalitas dan keabsahan hukumnya seperti ditemukan penyimpangan atau pelanggaran hukum yang terjadi pada objek properti yang akan dijadikan barang jaminan oleh calon nasabah misalnya ada bangunan yang mau dijadikan barang jaminan berada di tepi jalan raya, biasanya itu ada aturan bangunan itu boleh dibuat sekian meter dari jalan, tetapi ada nasabah itu yang bangunanya dibangun tidak

berdasarkan dengan aturan yang ada sehingga berdampak pada bangunanya dan tidak ada surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Kemudian terdapat properti yang dijadikan jaminan dalam sengketa.[40]

3. Barang Jaminan Benda Bergerak

Pada barang jaminan benda bergerak, berupa kendaraan, maka bank mengalisa melalui kondisi fisik kendaraan, serta memperhitungkan platfond pembiayaan dibanding dengan harga jual selama masa penyusutan karena setiap tahunnya kendaraan akan mengalami penyusutan yang berakibat turunnya nilai barang jaminan tersebut. Pihak bank mencari informasi nilai jual kendaraan melalui internet, agen, brosur kendaraan. Pada kendaraan perlu diperhatikan umur teknis kendaraan, kepemilikan kendaraan, kondisi dan fisik kendaraan, jenis kendaraan, merek kendaraan.

4. Barang Jaminan yang Tidak Dapat Menutupi Hutang

Pembiayaan Murabahah memiliki sistem penilaian barang jaminan untuk keperluan hukum, sehingga yang disebut penilaian barang jaminan adalah appraisal officer. Penilai adalah orang yang harus mampu melakukan penilaian menurut Standart Penilaian Indonesia (SPI) dan Pedoman Etika Penilaian Indonesia merupakan tanggung jawab Appraisal Officer untuk menilai dan menentukan apakah barang jaminan tersebut sesuai untuk barang yang dapat diasuransikan oleh

[40] Doni Lasmana,"Hasil Wawancara Dengan Bapak Uki Emsatha Selaku Karyawan *Area Financing Compliance* dan *Legal Administration Officer* Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi".

calon nasabah. Penilaian barang jaminan dalam pembiayaan Murabahah bertujuan untuk mengurasi risiko-risiko yang terjadi di masa akan datang yang dapat merugikan pihak bank dari segi kelalaian, segi kehati-hatian dan lainnya. Seorang Appraisal Officer mempunyai tanggung jawab yang sangat berat dalam menilai suatu objek atau properti yang akan dijadikan barang jaminan, dan harus berhati-hati dalam melakukan penilaian.[41]

Bapak Uki Emsatha selaku Appraisal Officer pada Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi mengatakan bahwa permasalahan seperti tersebut di Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi ada terjadi, hal ini mungkin dapat dikatakan kekhilafan dalam penilaian karena kurangnya kehati-hatian. Pada saat nasabah suatu waktu tidak melunasi hutangnya pada pihak bank atau terjadinya wanprestasi kemudian barang jaminan tersebut di lelang dan dijual namun penjualan barang jaminan tersebut tidak mampu menutupi hutang nasabah. Sedangkan dalam penilaian barang jaminan bahwa harga lelang ditetapkan berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan di awal sebelum diberikannya pembiayaan. Hal ini membuat pihak bank menanggung kerugian, yang mana pihak bank harus menutupi hutang nasabah dengan mengambil dari pendapatan bank, dan pendapatan bank menjadi berkurang.[42]

---

[41] Ayu Syaputri, 'Analisi Penilaian Aspek Agunan Pada Pembiayaan Murabahah Di PT . BSI Tbk AFO (Area Financing Operation) Bukittinggi', 2 (2023), 232–39.

[42] Uki Emsatha,"Hasil Wawancara Dengan Bapak Uki Emsatha Selaku Karyawan Appraisal Officer Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi".

5. Penilaian Barang Jaminan

Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) dalam melakukan penilaian terhadap barang jaminan tidak memiliki nilai likuiditas yang berbeda, pada barang bergerak dan barang tidak bergerak dinilai 80% dari harga pasar. Pada barang bergerak usianya maksimal 10 tahun kebawah.

Di dalam memberikan pembiayaan murabahah kepada calon nasabah, maka haruslah ada jaminan yang akan diberikan kepada pihak ketiga sebagai agunan. Mengenai jaminan tersebut digambarkan dalam al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 283 sebagaimana berikut:

وَاِنْ كُنْتُمْ عَلٰى سَفَرٍ وَّلَمْ تَجِدُوْا كَاتِبًا فَرِهٰنٌ مَّقْبُوْضَةٌ ۗ فَاِنْ اَمِنَ
بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِى اؤْتُمِنَ اَمَانَتَهٗ وَلْيَتَّقِ اللّٰهَ رَبَّهٗ ۗ وَلَا
تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَّكْتُمْهَا فَاِنَّهٗٓ اٰثِمٌ قَلْبُهٗ ۗ وَ اللّٰهُ بِمَا تَعْمَلُوْنَ عَلِيْمٌ

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 sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) Menyembunyikan persaksian. dan Barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan."*

Dari landasan hukum diatas menegaskan bahwa diperbolehkannya meminta jaminan kepada calon nasabah atas hutang yang diberikan kepada pihak ketiga namun dengan syarat dan ketentuan-ketentuan yang sudah ditetapkan dalam syariah Islam. Jaminan yang diberikan kepada pihak ketiga sebagai agunan agar apabila suatu waktu nasabah tidak bermain-main atas pembiayaan yang diberikan. Dan dalam syariah Islam hutang tetaplah hutang yang harus dibayarkan. Dalam perbankan jaminan nantinya digunakan untuk menutupi hutang apabila nasabah tidak mampu untuk membayar hutangnya lagi. Hal ini juga sudah menjadi persyaratan yang berlaku dan sesuai hukum syariah Islam.

Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi sudahlah menetepkan ketentuan jaminan yang diberikan sudah sesuai dengan syariah Islam dan dijelaskan dalam al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 283 yang mana jaminan yang diberikan ada syarat dan ketentuannya seperti penilaian jaminan yang akan diberikan pembiayaan. Jaminan tersebut akan di nilai-nilai berharganya dan legalitasnya, agar suatu saat tidak terjadinya hal yang beresiko tinggi yang dapat merugikan pihak bank tersebut.

BAB V
PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian pada Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi, dapat dikemukakan kesimpulan bahwa mekanisme penilaian barang jaminan sebagai agunan pembiayaan Murabahah sebagai berikut :

1. Memiliki nilai ekonomis, dalam melakukan peninjauan objek jaminan maka harus mengetahui dan menilai keadaan fisik jaminannya layak atau tidaknya untuk diberikan pembiayaan. Dan haruslah dinilai secara ekonomis, objek jaminan pembiayaan sangat mempengaruhi tingkat harga dan nilai ekonominya, objek jaminan yang terawat akan mempunyai nilai ekonomi yang lebih tinggi karena objek jaminan tersebut dapat dimanfaatkan dan dirawat dengan baik.
2. Barang jaminan benda tidak bergerak, barang jaminan benda tidak bergerak berupa sertifikat tanah, kondisi dan lokasi tanah mempengaruhi harga jual, harga barang jaminan dilihat menggunakan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) yang tertera pada PBB.
3. Barang jaminan benda bergerak, barang jaminan benda bergerak berupa kendaraan, Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi menganalisa melalui kondisi fisik kendaraan, umur teknis kendaraan, kepemilikan kendaraan, jenis kendaraan, merek kendaraan, serta memperhitungkan platfond pembiayaan dibandingkan dengan harga jual, umur teknis kendaraan, kepemilikan kendaraan, jenis

kendaraan, merek kendaraan, adapun pihak bank mencari informasi nilai jual kendaraan melalui internet, agen, brosur.

4. Barang jaminan yang tidak dapat menutupi hutang, penilaian barang jaminan dalam pembiayaan Murabahah bertujuan untuk mengurangi risiko-risiko yang terjadi di masa akan datang yang dapat merugikan pihak bank, baik dari segi kelalaian, kehati-hatian dan lainnya. Namun hal ini terjadi pada Bank Syariah Indonesia Area Fiancing Operation (AFO) Bukittinggi yang mana kurangnya kehati-hatian dalam menilai barang jaminan, suatu waktu nasabah tidak melunasi hutangnya atau terjadinya wanprestasi kemudian barang jaminan sebagai agunan yang diberikan dilelang dan dijual namun tidak mampu untuk menutupi hutang nasabah tersebut.
5. Penilaian barang jaminan, penilaian barang jaminan di Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi tidak memilki nilai likuiditas yang berbeda, barang bergerak dan barang tidak bergerak dinilai 80% dari harga pasar.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas maka dapat dikemukakan saran sebagai berikut:

1. Untuk pihak Bank Syariah Indonesia Area Financing Operatin (AFO) Bukittinggi dalam menilai barang jaminan haruslah berhati-berhati agar tidak terjadinya resiko-resiko yang tidak diinginkan. Penilaian barang jaminan sangat mempengaruhi pengembalian pembiayaan, apabila

penilaian barang jaminan tidak benar-benar dinilai dengan baik dan suatu waktu pembiayaan tersebut terjadinya wanprestasi dan barang jaminan tidak diikat secara hukum, dapat mengakibatkan kerugiaan pada pihak bank.

2. Untuk kampus penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi kampus UIN Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi dan untuk mahasiswa yang ingin belajar dan memahami mengenai penilaian barang jaminan baik secara fisik jaminan tersebut maupun legalitas dan keabsahan hukum jaminan yang dapat diberikan pembiayaan.
3. Untuk peneliti selanjutnya, perlu adanya penelitian lanjutan mengenai mekanisme penilaian barang jaminan sebagai agunan dalam pembiayaan Murabahah di lembaga keuangan syariah lainnya, guna membantu dalam hal penentuan kebijakan yang tidak merugikan pihak lembaga keuangan syariah manapun.

DAFTAR PUSTAKA

Afrida, Yenti, 2016, 'Analisis Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah', *Ekonomi Dan Bisnis Islam IAIN Imam Bonjol Padang*, 1.2

Ali, Zainuddin, 2010, Hukum Perbankan Syariah, (Jakarta: Sinar Grafindo).

Chasanah, Uswatun *'Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Sebagai Agunan Pembiayaan Murabah Berdasarkan Perspektif Hukum Islam Di BMT Al-Falaha Sumber'*, FakultasSyariahdanEkonomi Islam, IAIN SyekhNurjati Cirebon, Cirebon, Indonesi*a*.

Djamil, Fathurrahman, 2012, 'Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah', *Jakarta: Sinar Grafika*.

DKK, Abdul Ghofur Anshori, 2008, 'Kapita Selekta Perbankan Syariah Di Indonesia', *Yogyakarta: UII Press*.

Emsatha, Uki 2023, "Hasil Wawancara Dengan Bapak Uki Emsatha Selaku Karyawan Appraisal Officer Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi".

Emsatha, Uki 2024, "Hasil Wawancara Dengan Bapak Uki Emsatha Selaku Karyawan Appraisal Officer Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi".

Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI, No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

Fiantika, Feny Rita, Mohammad Wasil, S R I Jumiyati, Leli Honesti, S R I Wahyuni, Erland Mouw, and others, 2022, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Cetakan Pe (Padang Sumatera Barat: PT. Global Eksekutif Tekonologi.

Fitriyana, Eka, 2015, *Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Dalam Mendapatkan Pembiayaan Murabahah Di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang*, Tugas Akhir, (Semarang : UIN Walisongo).

KBBI, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Diakses melalui, https://kbbi.web.id/analisis.html.

Pada tanggal 16 November 2023

Khanifa, Nurma Khusna, 2022, 'Jaminan Akad Murabahah Di Lembaga Keuangan Syariah Kajian Hukum Perdata', 6.1.

Kurniawan, Aris, 2020, 'Analisa Penilaian Kelayakan Jaminan Dalam Pengambilan Keputusan Kredit UMKM Pada Lembaga Keuangan Di Indonesia', 14.2

Lasmana, Doni, 2024, "Hasil Wawancara Dengan Bapak Uki Emsatha Selaku Karyawan *Area Financing Compliance* dan *Legal Administration Officer* Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi".

Layali, Husnul, 2019, *Analisis Kelayakan Agunan Terhadap Keputusan Pemberian Pembiayaan Usaha Mikro Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Tangerang Selatan*, (Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah)

Lubis, Rahmayanti, 2018, Kriteria Agunan Pada Besaran Pembiayaan Modal Usaha (Studi Kasus Pada Bank Sumut Syariah Medan Sumatera Utara), (Medan : UIN SUMUT).

Mohamad Heykal, 2020, 'Perbandingan Pembiayaan Murabahah Dan Musyarakah', Vol.14

Nazar, Wahyu, 2018, Analisi Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah Pada BMT Intra Dana Sakti Lampung Selatan, (Lampung: UIN Raden Intan).

Nurul Jannah, Alisyah Fatiya Raghdha, 2022, 'Penialian Aspek Agunan Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus RFO BSI Tbk, Medan)', *Jurnal Ilmu Komputer, Ekonomi Dan Manajemen (JIKEM)*, 2.1

OJK, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah,* 2016, (Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan)

Rahmon, 2023, "Hasil Wawancara Dengan Bapak Rahmon Selaku Karyawan PIC Lelang Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi".

Rusby, Zulkifli, 2017, *Manajemen Perbankan Syariah*, ed. by M.Si Dr. Nurman (Pekanbaru: Pusat Kajian Pendidikan Islam UIR)

Rusmarita, Prima, 2020, Mekanisme Analisi Kelayakan Agunan Sebagai Keputusan Pemberian Pembiayaan Usaha Mikro BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ngawi, (Ponorogo: IAIN Ponorogo)

Sarip Muslim, Dewi Sulastri, 2018 'Penerapan Jaminan Hak Milik Pada Perbankan Syariah Dalam Perspektif Hukum Islam', V/ Nomor 2.

Sumantri, Novaldi, 2019, *Penilaian Jaminan Barang Pada PT. BPRS Al-Washliyah Medan*, (Medan: UIN SUMUT)

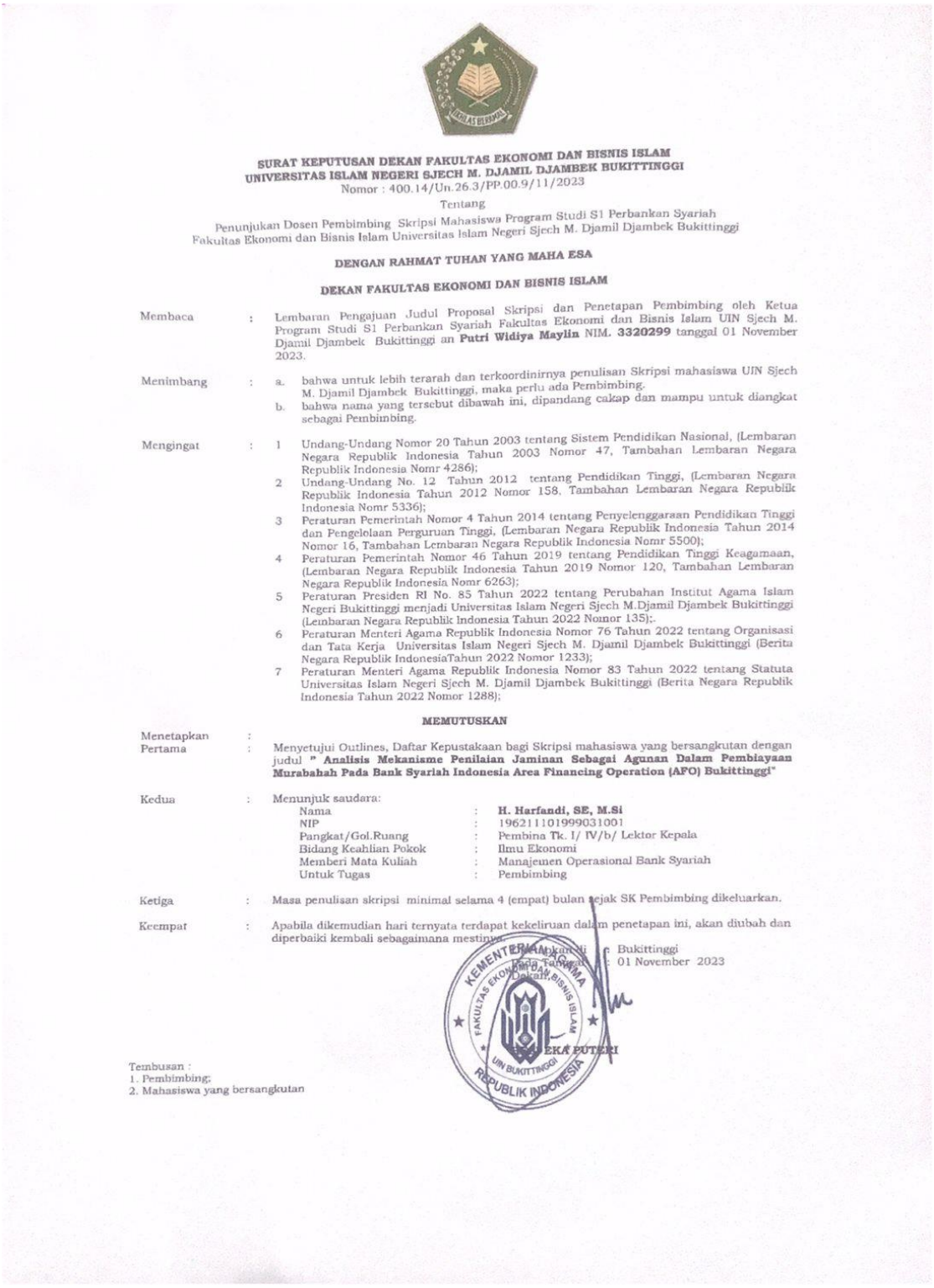
Syaputri, Ayu, 2023, Analisi Penilaian Aspek Agunan Pada Pembiayaan Murabahah Di PT.BSI Tbk AFO (Area Financig Operation) Bukittinggi.

Usman, Rachmadi, 2008 'Hukum Jaminan Perdata', *Jakarta: Sinar Grafika*.

Yusmad, Muammar Arafat, 2018, *Hukum Perbankan Syariah Dari Teori Ke Praktik*, 2: Februari (Yogyakarta: Deepublish)

LAMPIRAN

SK Pembimbing



SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SJECH M. DJAMIL DJAMBEK BUKITTINGGI
Nomor : 400.14/Un.26.3/PP.00.9/11/2023

Tentang

Penunjukan Dosen Pembimbing Skripsi Mahasiswa Program Studi S1 Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

DEKAN FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Membaca : Lembaran Pengajuan Judul Proposal Skripsi dan Penetapan Pembimbing oleh Ketua Program Studi S1 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi an **Putri Widiya Maylin** NIM. **3320299** tanggal 01 November 2023.

Menimbang :
a. bahwa untuk lebih terarah dan terkoordinirnya penulisan Skripsi mahasiswa UIN Sjech 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 dan 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 76 Tahun 2022 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi (Berita Negara Republik IndonesiaTahun 2022 Nomor 1233);
7 Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 83 Tahun 2022 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 1288);

MEMUTUSKAN

Menetapkan :
Pertama : Menyetujui Outlines, Daftar Kepustakaan bagi Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul **" Analisis Mekanisme Penilaian Jaminan Sebagai Agunan Dalam Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi"**

Kedua : Menunjuk saudara:

Nama	:	**H. Harfandi, SE, M.Si**
NIP	:	196211101999031001
Pangkat/Gol.Ruang	:	Pembina Tk. I/ IV/b/ Lektor Kepala
Bidang Keahlian Pokok	:	Ilmu Ekonomi
Memberi Mata Kuliah	:	Manajemen Operasional Bank Syariah
Untuk Tugas	:	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.

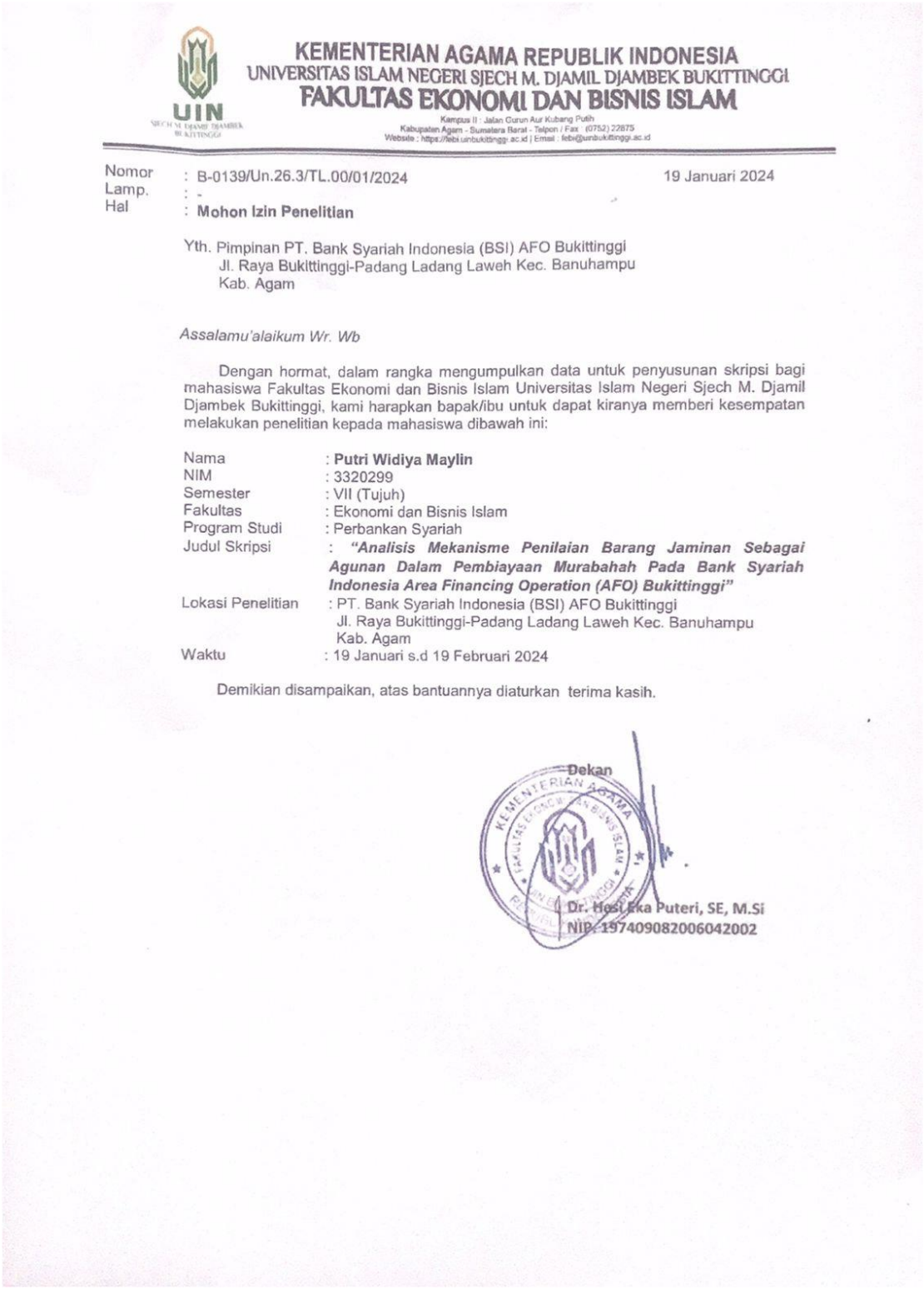
Ditetapkan di : Bukittinggi
Pada tanggal : 01 November 2023

DEKAN

[illegible] EKA PUTERI

Tembusan :
1. Pembimbing;
2. Mahasiswa yang bersangkutan

Surat 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-0139/Un.26.3/TL.00/01/2024 — 19 Januari 2024
Lamp. : -
Hal : **Mohon Izin Penelitian**

Yth. Pimpinan PT. Bank Syariah Indonesia (BSI) AFO Bukittinggi
Jl. Raya Bukittinggi-Padang Ladang Laweh 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	: **Putri Widiya Maylin**
NIM	: 3320299
Semester	: VII (Tujuh)
Fakultas	: Ekonomi dan Bisnis Islam
Program Studi	: Perbankan Syariah
Judul Skripsi	: ***"Analisis Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Sebagai Agunan Dalam Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi"***
Lokasi Penelitian	: PT. Bank Syariah Indonesia (BSI) AFO Bukittinggi Jl. Raya Bukittinggi-Padang Ladang Laweh Kec. Banuhampu Kab. Agam
Waktu	: 19 Januari s.d 19 Februari 2024

Demikian disampaikan, atas bantuannya diaturkan terima kasih.

Dekan

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

Surat Balasan Penelitian

BSI BANK SYARIAH INDONESIA

PT Bank Syariah Indonesia, Tbk
Area Financing Operation Bukittinggi
Jl. Bukittinggi-Padang Luar KM 4
Bangkaweh-Kab. Agam
Tel. (0752) 627632
Fax. (0752) 32600

20 Juni 2024
04/090-3/AFO Bukittinggi

Kepada:

Universitas Islam Negeri Sjech M Djamil Djambek Bukittnggi

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

U.p.: Ykh. Ibu Dr. Hesi Eka Puteri, SE, M.Si, Dekan

Perihal: **SURAT PERSETUJUAN PENELITIAN**

Reff.: - Surat UIN Sjech M Djamil Djambek Bukittnggi no. B-0139/Un.26.3/TL.00/01/2024

Assalaamu'alaikum Wr. Wb.

Semoga Ibu beserta staff berada dalam keadaan sehat walafiat serta mendapat taufiq dan hidayah dari Allah SWT, Amin.

Sesuai dengan referensi surat diatas, maka dengan ini kami sampaikan bahwa mahasiswa dengan data sebagai berikut disetujui untuk melakukan penelitian di Bank Syariah Indonesia *Area Financing Operation* Bukittinggi:

No.	Nama	NIM	Judul Skripsi	Masa Penelitian
1.	Putri Widiya Maylin	3320299	" ***Analisis Mekanisme Penilaian Barang Jaminan sebagai Agunan dalam Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi"***	19 Januari s.d 19 Februari 2024

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Wassalaamu'alaikum Wr. Wb.

PT BANK SYARIAH INDONESIA
AFO BUKITTINGGI

BSI BANK SYARIAH INDONESIA AFO Bukittinggi

Ardi Ramadiansyah
AFO *Manager*

Dedy Rahmad Gunawan
AFPDC *Spv*

Surat Telah Menyelesaikan Penelitian

PT Bank Syariah Indonesia, Tbk
Area Financing Operation Bukittinggi
Jl. Bukittinggi Padang Luar KM 4
Bangkaweh-Kab. Agam
Tel. (0752) 627632
Fax. (0752) 32860

22 Juli 2024
04/090a-3/AFO Bukittinggi

Kepada:

Universitas Islam Negeri Sjech M Djamil Djambek Bukittnggi

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

U.p.: Ykh. Ibu Dr. Hesi Eka Puteri, SE, M.Si, Dekan

Perihal: **SURAT PERNYATAAN SELESAI PENELITIAN**

Reff.: - Surat UIN Sjech M Djamil Djambek Bukittnggi no. B-0139/Un.26.3/TL.00/01/2024

Assalaamu'alaikum Wr. Wb.

Semoga Ibu beserta staff berada dalam keadaan sehat walafiat serta mendapat taufiq dan hidayah dari Allah SWT, Amin.

Sesuai dengan referensi surat diatas, maka dengan ini kami sampaikan bahwa mahasiswa dengan data sebagai berikut dinyatakan selesai melakukan penelitian di Bank Syariah Indonesia *Area Financing Operation* Bukittinggi:

No.	Nama	NIM	Judul Skripsi	Masa Penelitian
1.	Putri Widiya Maylin	3320299	" ***Analisis Mekanisme Penilaian Barang Jaminan sebagai Agunan dalam Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi"***	19 Januari s.d 19 Februari 2024

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Wassalaamu'alaikum Wr. Wb.

PT BANK SYARIAH INDONESIA
AFO BUKITTINGGI

Ardi Ramadiansyah
AFO *Manager*

Dedy Rahmad Gunawan
AFPDC *Spv*

Dokumentasi Wawancara



