

**PENILAIAN AGUNAN DALAM PEMBIAYAAN *MURABAHAH*
PADA PT. BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH
AL-FALAH BANYUASIN**



**Oleh :
Rosnita Febri Dianasari
NIM : 1586100037**

SKRIPSI

**Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN
Raden Fatah Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
2017M /1437H**

**PENILAIAN AGUNAN DALAM PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PADA
BANK PEMBIAYAAN RAKYAT (BPR) SYARIAH AL-FALAH**

BANYUASIN

Oleh

ROSNITA FEBRI DIANASARI

1586100037

Abstrak

Bank berperan penting dalam penyediaan dana untuk usaha bagi masyarakat dalam bentuk pembiayaan. Agunan merupakan hal yang paling diutamakan untuk mendapatkan keyakinan bagi Bank atas dana yang disalurkan dalam bentuk pembiayaan. *Appraisal* merupakan sektor jasa yang dapat berperan penting dalam menentukan nilai ekonomis aset dan potensi pembiayaan.

Tujuan diadakan penelitian ini adalah untuk mengetahui penilaian agunan dalam pembiayaan *murabahah* pada BPR Syariah Al-Falah Banyuasin, Metode yang digunakan untuk menganalisis data adalah analisis deskriptif merupakan analisis yang digunakan untuk mengkaji gambaran atau deskripsi secara sistematis, faktual dan akurat mengenai obyek yang diteliti yang dilakukan dengan cara wawancara secara langsung.

Berdasarkan hasil penelitian, penulis dapat mengambil simpulan bahwa agunan dalam pembiayaan *murabahah* pada BPR Syariah Al-Falah berupa agunan dengan barang-barang seperti bangunan serta agunan berupa surat kepemilikan kendaraan, SHM yang dimiliki sesuai nilai pasar dan ketentuan. Kriteria agunan berupa persyaratan umum agunan, jenis-jenis dan dokumen-dokumen. Pada penilaian agunan berupa pihak penilai agunan, kriteria penilaian dan metode penilaian.

Kata Kunci : Pembiayaan, agunan, *murabahah*.

PEDOMAN TRANSLITERASI

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan & Kebudayaan RI no. 158/1987 dan 0543 b/U/1987, tanggal 22 Januari 1988.

Huruf	Nama	Penulis	Keterangan
ا	Alief	‘	tidak dilambangkan
ب	Ba	B	-
ت	Ta	T	-
ث	Tsa	<u>S</u>	s (dengan titik di atasnya)
ج	Jim	J	-
ح	Ha	<u>H</u>	(dengan titik di bawahnya)
خ	Kha	Kh	-
د	Dal	D	-
ذ	Zal	<u>Z</u>	z (dengan titik di atasnya)
ر	Ra	R	-
ز	Zai	Z	-
س	Sin	S	-
ش	Syin	Sy	-
ص	Sad	Sh	s (dengan titik di bawahnya)
ض	Dlod	Dl	d (dengan titik di bawahnya)
ط	Tho	Th	t (dengan titik di bawahnya)
ظ	Zho	Zh	z (dengan titik di bawahnya)
ع	‘Ain	‘	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	Gh	-
ف	Fa	F	-
ق	Qaf	Q	-
ك	Kaf	K	-
ل	Lam	L	-
م	Mim	M	-
ن	Nun	N	-
و	Waw	W	-
ه	Ha	H	-
ء	Hamzah	‘	apostrof, tetapi lambang ini tidak dipergunakan untuk hamzah di awal kata
ي	Ya	Y	-

B. Konsonan Rangkap

Konsonan rangkap, termasuk tanda *syaddah*, ditulis

rangkap. أحمدية ditulis *Ahmadiyyah*.

C. Ta' Marbutah

Tranliterasi untuk ta marbutah ada dua macam:

1. Ta Marbutah hidup atau yang mendapat harakat fatha, kasroh dan dlamamah, maka tranliterasinya adalah /t/.
2. Ta Marbutah yang mati atau mendapat harakat sukun, maka tranliterasinya adalah /h/.

D. Vokal Pendek

Fathah ditulis *a*, kasrah ditulis *i*, dan dammah ditulis *u*

E. Vokal Panjang

1. A panjang ditulis *ā*, i panjang ditulis *ī*, dan u panjang ditulis *ū*,
2. fathah + wāwu mati ditulis *au*.

F. Vokal-Vokal Pendek yang Berurutan dalam satu kata Dipisahkan dengan apostrof (')

أَنْتُمْ ditulis *a'antum*
مُؤْنْتِثْ ditulis *mu'annaś*

G. Kata Sandang Alif + Lam

1. Bila diikuti huruf qamariyah ditulis *al-*

الْقُرْآنْ ditulis *Al-Qura'ān*

2. Bila diikuti huruf syamsiyyah, huruf 1 diganti dengan huruf syamsiyyah yang mengikutinya.

الْشَّيْعَةُ ditulis *asy-Syī'ah*

H. Huruf Besar

Penulisan huruf besar disesuaikan dengan EYD

1. Kata dalam Rangkaian Frasa atau Kalimat

1. Ditulis kata per kata, atau
2. Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya dalam rangkaian tersebut.

شَيْخُ الْإِسْلَامْ ditulis *Syaikh al-Islām* atau *Syakhul-Islām*

MOTTO & PERSEMBAHAN

MOTTO

وَابْتَغِ فِيمَا آتَاكَ اللَّهُ الدَّارَ الْآخِرَةَ وَلَا تَنْسَ نَصِيبَكَ مِنَ الدُّنْيَا

“Carilah segala yang telah dianugerahkan Allah SWT kepadamu

(kebahagiaan) negeri Akhirat dan

janganlah kamu melupakan bagianmu di Dunia

(Q.S. Al-Qasas 28: 77)”

Ku Persembahkan untuk:

-  *Ibunda Ernalis dan Ayahanda Muchatar*
-  *Guru-guruku*
-  *Kakakku (Untung Rahmat, Ratna Dewita dan Riko
Ramadani) & Adikku tercinta Mahliyatul Ilmi*
-  *Keluarga Besarku*
-  *Teman-temanku*
-  *Almamaterku Alih Program Ekonomi Islam 2015*

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillahirobbilalamin,

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala limpahan rahmat taufik dan Hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Skripsi ini dengan judul “ ***Penilaian Agunan dalam Pembiayaan Murabahah pada Bank Pembiayaan Rakyat (BPR) Syariah Al-Falah Banyuasin***”. Shalawat serta salam tidak lupa penulis haturkan kepada Nabi Muhammad SAW, yang senantiasa memberikan teladannya dan telah membawa kita dari zaman yang gelap gulita kezaman yang terang benderang penuh dengan ilmu pengetahuan dan teknologi seperti saat ini. Semoga kita termasuk umat yang akan senantiasa menjadi pengikutnya hingga hari kiamat, Amin.

Dalam penulisan Skripsi ini penulis banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, sehingga skripsi ini bisa selesai dengan baik. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dan mendukung dalam penyelesaian Skripsi ini, khususnya kepada :

1. Ibunda Ernalis dan Ayahanda Muchtar yang Selalu Mendo’akan dan Memberi Semangat dalam Hidup Saya
2. Bapak Prof. Drs. H. M. Sirozi, M.A., Ph. D selaku Rektor UIN Raden Fatah Palembang
3. Ibu Dr. Qodariah Barkah, M.H.I selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

4. Ibu Titin Hartini, SE., MM selaku Ketua Program Studi Ekonomi Islam
5. Ibu Mismiwati, SE., MP selaku Sekretaris Program Studi Ekonomi Islam
6. Bapak Ulil Amri, Lc., M.H.I selaku Penasihat Akademik (PA)
7. Bapak Riza Pahlepy, SE selaku Direktur Utama di BPR Syariah Al Falah Banyuasin
8. Bapak Mufti Fiandi, M.Ag dan Ibu Hj. Siti Mardiah, S.H.I, M.Sh selaku Pembimbing Utama dan Pembimbing Kedua.
9. Bapak Deky Anwar, SE., M.Si dan Ibu Maidiana Astuti Handayani, SE., M.Si selaku Penguji Utama dan Penguji Kedua
10. Bapak Agus Purnomo KR selaku *Staff Operasional* dan Bapak Muzakir, SE selaku *Kabag Marketing* pada BPR Syariah Al-Falah Banyuasin.
11. Teman-teman S1 Alih Program Ekonomi Islam 2015
12. Serta semua pihak yang terlibat dalam penyusunan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa penulisan Skripsi ini masih memiliki banyak kekurangan. Akhir kata, semoga Skripsi ini dapat dipergunakan sebagai salah satu acuan, petunjuk maupun pedoman bagi pembaca.

Palembang, 14 Februari 2017
Penulis

Rosnita Febri Dianasari, A.Md
NIM.1586100037

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
NOTA DINAS.....	iv
ABSTRAK	v
PEDOMAN TRANSLITERASI	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Batasan Masalah.....	6
D. Tujuan Penelitian	6
E. Kegunaan Penelitian	6
F. Telaah Pustaka	7
G. Kerangka Teori.....	13
1. Pengertian Agunan	13
2. Pengertian Nilai Agunan	14
3. Pengertian Pembiayaan <i>Murabahah</i>	14

H. Metode Penelitian.....	14
1. Jenis Data	14
2. Sumber Data	14
3. Teknik Pengumpulan Data	15
4. Teknik Analisis Data	17
I. Sistematika Penulisan	18
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Agunan	20
1. Pengertian Agunan	20
2. Jenis Agunan	21
3. Fungsi Agunan	24
4. Analisis Agunan	25
B. Pembiayaan <i>Murabahah</i>	27
1. Pengertian Pembiayaan	27
2. Pengertian Pembiayaan <i>Murabahah</i>	28
3. Jenis-Jenis Pembiayaan	33
4. Fungsi dan Tujuan Pembiayaan	36
BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN.....	
A. <i>Setting</i> Penelitian.....	40
B. Demografis.....	40
C. Sejarah BPR Syariah Al-Falah Banyuasin.....	42
D. Visi dan Misi.....	44
E. Struktur Organisasi	45

F. Produk-Produk	49
G. Lokasi Penelitian	51

BAB IV PEMBAHASAN.....

A. Kriteria Agunan dalam Pembiayaan <i>Murabahah</i> pada BPR Syariah Al-Falah Banyuasin	52
1. Persyaratan Umum Agunan	52
2. Jenis-Jenis Agunan	53
3. Dokumen-Dokumen Agunan	55
B. Penilaian Agunan dalam Pembiayaan <i>Murabahah</i> pada BPR Syariah Al-Falah Banyuasin	55
1. Pihak Penilai Agunan	55
2. Kriteria Penilaian Agunan	56
3. Metode Penilaian Agunan	58
a. Penilaian Tanah	58
b. Penilaian Tanah dan Bangunan	59
c. Penilaian Kendaraan	60
4. Contoh Penilaian Agunan	61

BAB V SIMPULAN

A. Simpulan	63
B. Saran.....	64

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan dunia bisnis yang semakin berkembang dengan cepat, Bank sebagai bisnis yang kehadirannya diperlukan oleh semua kalangan dan semua masyarakat, sehingga dapat dikatakan jika dalam hidup ini tanpa kehadiran Bank, maka akan terasa kurang terutama dizaman yang sudah serba maju seperti saat ini. Dalam Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan dan bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak.¹

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Indonesia, dijelaskan bahwa Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah. Bank Umum Syariah (BUS) adalah Bank Syariah yang kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.²

Bank Syariah merupakan lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip Syariat Islam, bank yang tata cara beroperasinya mengarah kepada ketentuan-

¹ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014, hlm 13.

² Kautsar Riza Salman, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*, Jakarta: Akademika Persada, 2012, hlm 4.

ketentuan Al-Qur'an dan Hadits. Beroperasinya mengikuti ketentuan Syariat Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalat secara Islam.

Berawal dari keinginan untuk membantu para petani, pegawai dan buruh untuk melepaskan diri dari rentenir yang memberikan kredit dengan bunga tinggi, lembaga perkreditan rakyat mulai didirikan. Landasan hukum BPR adalah UU No. 7/1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10/1998. Dalam UU tersebut secara jelas disebutkan bahwa BPR adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran³.

BPR merupakan salah satu jenis bank yang dikenal melayani golongan pengusaha mikro, kecil dan menengah dengan lokasi yang pada umumnya dekat dengan tempat masyarakat yang membutuhkan. Kegiatan utama BPR terutama ditujukan untuk melayani usaha-usaha kecil dan masyarakat pedesaan. Bentuk hukum BPR dapat berupa perseroan terbatas, perusahaan daerah atau koperasi⁴.

Fungsi utama BPR tidak hanya menyalurkan pembiayaan kepada para pengusaha mikro, kecil atau menengah, tetapi juga menerima simpanan dari masyarakat. BPR menggunakan prinsip 3T dalam penyaluran pembiayaan kepada masyarakat, yaitu tepat waktu, tepat jumlah dan tepat sasaran. Karena proses pembiayaan yang relatif cepat, persyaratan lebih sederhana dan sangat mengerti kebutuhan nasabah.

³ Julius R Latumaerissa, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: Salemba Empat, 2011, hlm 299.

⁴ *Ibid*, hlm 300.

Pengaturan dan pengawasan BPR dilakukan oleh Bank Indonesia sebagaimana diamanatkan dalam UU No. 3 Tahun 2004 tentang Bank Indonesia. Kewenangan pengaturan dan pengawasan BPR oleh Bank Indonesia meliputi kewenangan memberikan izin, kewenangan untuk mengatur, kewenangan untuk mengawasi dan kewenangan untuk mengenakan sanksi. Pengaturan dan pengawasan tersebut dilakukan untuk mengoptimalkan fungsi BPR sebagai lembaga kepercayaan masyarakat yang ikut berperan dalam membantu pertumbuhan ekonomi terutama di wilayah pedesaan. Dengan demikian pengaturan dan pengawasan BPR yang dilakukan disesuaikan dengan karakteristik operasional BPR namun tetap menerapkan prinsip kehati-hatian agar tercipta sistem perbankan yang sehat⁵.

BPR Syariah Al-Falah Banyuasin merupakan lembaga keuangan dalam bentuk Bank Syariah pertama di Sumatera Selatan. Didirikan dan mulai beroperasi tanggal 5 Januari 1995 berdasarkan Akte No. 2 Tanggal 7 Januari 1994 Notaris Aminus Palembang. Produk pembiayaannya BPR Syariah Al-Falah terbagi menjadi tiga macam antara lain pembiayaan *Murabahah*, *Mudharabah*, dan Multi Jasa⁶.

BPR Syariah Al-Falah Banyuasin menawarkan salah satu produk pembiayaan, yaitu Pembiayaan *murabahah* yang merupakan pembiayaan kepada calon nasabah yang memiliki usaha dan memerlukan pembiayaan untuk mengembangkan usahanya yang dapat digunakan untuk pembelian barang modal kerja dan investasi. Target market pembiayaan *murabahah* ditujukan pada

⁵ *Ibid*, hlm 301.

⁶ Materi PowerPoint BPR Syariah Al-Falah Banyuasin, 2016, hlm 2.

wiraswasta pemilik usaha, punya agunan (tanah, tanah dan bangunan, serta kendaraan) membutuhkan pembiayaan untuk kepentingan usahanya.

Bank melakukan penilaian untuk memberikan pembiayaan kepada nasabahnya. Bank juga harus mempunyai keyakinan bahwa penerima pembiayaan dapat membayar kembali pembiayaannya. Pemberi pembiayaan tidak menaruh kepercayaan penuh kepada peminjam hanya berdasarkan perjanjian secara lisan, untuk itu harus ada tanggungan yang jelas sehingga dapat meringankan beban pemberi pinjaman apabila peminjam gagal memenuhi tanggungjawabnya.

Pembiayaan (*financing*) yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lainnya untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri ataupun lembaga⁷. Sistem pembiayaan pada BPR Syariah Al-Falah menempatkan nasabah sebagai mitranya dalam berwirausaha, produk pembiayaan *murabahah* merupakan fasilitas penyalur dana dengan sistem jual beli, dimana pihak bank akan menyediakan barang-barang halal yang dibutuhkan nasabah yang kemudian dijual kepada nasabah untuk diangsur sesuai kemampuan nasabah.

Kebijaksanaan pemberian pembiayaan adalah berdasarkan perhitungan dan pertimbangan bisnis yang sehat dan menjamin operasional dan pertumbuhan operasional Bank Syariah secara berkelanjutan. Sehubungan dengan diberikannya pembiayaan maka ada kemungkinan risiko yang tidak diharapkan terjadi. Dengan kata lain risiko didefinisikan sebagai kerugian yang ditimbulkan akibat adanya perbedaan antara *return* yang terjadi dengan *return* ekspektasi (*expected return*).

⁷ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, UPP AMP YKPN, Yogyakarta: Rajagrafindo Persada, 2005, hlm 17.

Ketika nasabah membutuhkan dana dalam jumlah tertentu dan melakukan pembiayaan dengan agunan, tetapi nilai agunan dari barang yang dimiliki nasabah tidak sesuai dengan pembiayaan yang akan diberikan Bank. Agar nasabah dapat melakukan pembiayaan maka nasabah mengetahui terlebih dahulu kriteria dan penilaian agunan yang berlaku pada Bank tersebut.

Pembiayaan yang diberikan oleh BPR Syariah Al-Falah Banyuasin wajib dilindungi dengan agunan berupa aset/ harta milik nasabah, yang disetujui oleh BPR Syariah Al-Falah sebagaimana diatur dalam kebijakan ini, berupa agunan dengan barang-barang seperti tanah kosong, tanah dan bangunan serta kendaraan. Nasabah memiliki kendaraan bermotor ingin melakukan pembiayaan *Murabahah* dengan agunan, namun nilai agunan yang diinginkan nasabah tidak sama dengan pembiayaan yang diberikan Bank, untuk itu agar nasabah dapat melakukan pembiayaan maka nasabah perlu mengetahui terlebih dahulu penilaian dan kriteria agunan yang berlaku pada BPR Syariah Al-Falah.

Maka, berdasarkan uraian tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian melalui penulisan Skripsi dengan judul **“PENILAIAN AGUNAN DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PT. BANK PEMBIAYAAN RAKYAT (BPR) SYARIAH AL-FALAH BANYUASIN”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas menghasilkan rumusan masalah yaitu:

1. Bagaimana kriteria agunan dalam pembiayaan *Murabahah* pada PT. BPR Syariah Al-Falah Banyuasin ?
2. Bagaimana penilaian agunan dalam pemberian pembiayaan *Murabahah* pada PT. BPR Syariah Al-Falah Banyuasin ?

C. Batasan Masalah

Agar hasil penelitian lebih terarah dan tidak keluar dari pembahasan, maka penelitian ini dibatasi pada penilaian agunan berupa tanah, tanah dan bangunan serta kendaraan dalam pembiayaan *Murabahah* pada PT. BPR Syariah Al-Falah Banyuasin.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui kriteria agunan dalam pembiayaan *Murabahah* pada BPR Syariah Al-Falah Banyuasin.
2. Untuk mengetahui penilaian agunan dalam pembiayaan *Murabahah* pada BPR Syariah Al-Falah Banyuasin.

E. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian ini, yaitu :

1. Bagi Penulis, menambah wawasan dan pengalaman selama mengikuti perkuliahan Alih Program Ekonomi Islam ini yang berkaitan dengan

materi pembiayaan khususnya penilaian agunan dalam pembiayaan serta sebagai syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Ekonomi (SE).

2. Bagi Lembaga, adanya kerjasama antara dunia pendidikan dengan perbankan memberikan dampak positif dan pencitraan yang baik terhadap kalangan akademis, hasil penelitian ini diharapkan menjadi bahan evaluasi dalam meningkatkan pelayanan dan mutu produk perbankan agar nasabah semakin mencintai BPR Syariah Al-Falah, sehingga Bank akan semakin maju.
3. Bagi Masyarakat, hasil penelitian diharapkan dapat berguna bagi masyarakat untuk menambah informasi mengenai penilaian agunan dalam pembiayaan *Murabahah* pada BPR Syariah Al-Falah Banyuasin, serta sebagai bahan referensi bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

F. Telaah Pustaka

Penelitian yang dilakukan oleh Novita Rahma (2010) dengan judul “Proses Penilaian Jaminan Pengajuan Pembiayaan *Murabahah* pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Palembang”. Dengan menguraikan simpulan ialah, proses penilaian jaminan pengajuan pembiayaan *Murabahah* pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Palembang diawali dengan memeriksa berkas atau dokumen jaminan, kemudian membuat perjanjian dengan nasabah untuk melakukan survei dan terakhir membuat laporan penilaian agunan. Perbedaan

penelitian yang dilakukan Novita Rahma bahwa lebih memfokuskan pada kendala-kendala yang ada dalam proses penilaian jaminan⁸.

Penelitian yang dilakukan oleh Hendra Cipta (2007) yang berjudul “Peranan Jaminan dalam Pembiayaan Bermasalah di BNI Syariah Yogyakarta”. Menguraikan simpulannya yaitu : Jaminan-jaminan di BNI Syari’ah Yogyakarta sebelum di *taksasi* atau di taksir oleh BNI Syari’ah terlebih dahulu dilakukan *plotting*, setelah dilakukan *plotting* maka dilakukan *taksasi* yang meliputi: *Taksasi* penilaian secara umum yaitu penaksiran jaminan dengan harga-harga yaitu harga pemerintah dan harga pasar. Harga pemerintah diperoleh melalui Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dari Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ini akan diketahui Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Sedangkan harga pasar diperoleh dari harga-harga yang beredar di kalangan masyarakat berdasarkan daerah setempat karena hal ini berkaitan dengan daerah setempat (seperti harga tanah permeternya akan lebih mahal di tempat yang strategis dan tempat yang berprospek cerah). Sedangkan untuk *taksasi* harga kendaraan secara umum adalah harga dari pemerintah yang diperoleh dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan harga pasaran yang diperoleh dari harga baru dan harga bekas yang berlaku di dealer⁹.

⁸Novita Rahma, 2010, *Proses Penilaian Jaminan Pengajuan Pembiayaan Murabahah pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Palembang*, IAIN Raden Fatah, Tugas Akhir :Tidak diterbitkan

⁹ Hendra Cipta, 2007, *Peranan Jaminan dalam Pembiayaan Bermasalah di BNI Syariah Yogyakarta*, Tesis: Tidak diterbitkan.

Hajar Septi Nasution (2011) yang berjudul “Pengaruh Nilai Taksiran Agunan pada Pencairan Pembiayaan *Bai Bitsaman Ajil (BBA)* Terhadap Perkembangan Jumlah Nasabah BBA di BMT Bina Insani Pringapus Kabupaten Semarang”. Adapun kesimpulan penelitian ini adalah Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu dengan pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang membutuhkan dana dengan akad yang telah disepakati.

Bai Bitsaman Ajil merupakan pembiayaan berakad jual beli, pembiayaan ini hampir sama dengan murabahah, namun waktu pengembaliannya di lakukan dengan cicilan jangka waktu yang lebih panjang. Pembagian keuntungan diperoleh dengan menaikkan harga beli. Pengaruh nilai taksiran agunan dengan standar yang ditetapkan oleh pihak BMT terhadap perkembangan nasabah, tidak membawa pengaruh terhadap minat nasabah untuk tetap melakukan transaksi pembiayaan. Masyarakat lebih memilih pembiayaan BBA, dilihat dari perkembangan nasabah yang cenderung ada peningkatan nasabah tiap tahunnya¹⁰.

Penelitian yang dilakukan oleh Reza Mai Hendra (2007) dengan judul “Fungsi Jaminan dalam Pemberian Produk Jual Beli (*bai*) *Al-Murabahah* kepada masyarakat pada Baitul Maal wat-Tamwil (BMT) Muawanah Plaju Palembang”. Simpulannya ialah, prosedur yang dilakukan oleh BMT Muawanah dalam memberikan jaminan pembiayaan kepada nasabah diatur menjadi tiga tahapan antara lain yaitu, pertama tahap persiapan ialah tahap

¹⁰ Hajar Septi Nasution, 2011, *Pengaruh Nilai Taksiran Agunan pada Pencairan Pembiayaan Bai Bitsaman Ajil (BBA) Terhadap Perkembangan Jumlah Nasabah BBA di BMT Bina Insani Pringapus Kabupaten Semarang*, Tugas Akhir: Tidak Diterbitkan.

dimana nasabah mempersiapkan syarat-syarat yang diperlakukan dalam pengajuan jaminan pembiayaan. Kedua ialah tahap pemrosesan ialah tahap BMT Muawanah melakukan penelitian kelapangan, setelah melakukan survei maka pihak BMT Muawanah akan menganalisa apakah layak diberikan pembiayaan dan terakhir tahap pencairan pembiayaan ialah setelah seluruh persyaratan dijalani oleh nasabah maka tahap pencairan dana dapat dilakukan. Perbedaan penelitian yang Reza Mai Hendra lakukan ialah: lebih memfokuskan pada fungsi jaminan dalam pengajuan pemberian produk jual beli (*Bai*)¹¹.

Penelitian yang di lakukan oleh Lia Pratiwi (2006) dengan judul “Pengaruh Pemberian jaminan (*collateral*) terhadap resiko kredit dalam pembiayaan *Bai Bitsaman Ajil* (BBA) pada koperasi BMT Al-Furqan Palembang”. Dengan menguraikan simpulan ialah bahwa dalam pemberian pembiayaan jaminan dari nasabah sangatlah berpengaruh pada nilai pembiayaan yang akan diberi pihak BMT Al-Furqan, ini dilakukan untuk meminimalkan resiko kemacetan. Perbedaan penelitian yang di lakukan oleh Lia Pratiwi ialah: penelitian ini lebih memfokuskan pada pengaruh jaminan dalam meminimalkan resiko kemacetan dalam pembiayaan¹².

Sri Hartati (2004) dengan judul Analisis *collateral* (jaminan) pembiayaan pada PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al-Falah Km. 14,5

¹¹ Reza Mai Hendra, 2007, *Fungsi Jaminan dalam Pemberian Produk Jual Beli (bai) al-Murabahah kepada masyarakat pada Baitul Maal wat-Tamwil (BMT) Muawanah Plaju Palembang*, IAIN Raden Fatah, Skripsi: Tidak Diterbitkan.

¹² Lia Pratiwi, 2006, *Pengaruh Pemberian Jaminan (collateral) terhadap resiko kredit dalam pembiayaan Bai Bitsaman Ajil (BBA) pada Koperasi BMT Al-Furqan Palembang*: IAIN Raden Fatah, Skripsi: Tidak Diterbitkan.

Sukajadi Banyuasin. Hasil penelitiannya yaitu proses penilaian jaminan yaitu dengan melakukan peninjauan kelokasi meneliti status kepemilikan barang yang akan dijamin dan juga menganalisa daya tahan dan *merketability* serta nilai taksir suatu barang yang akan dijamin. Faktor-faktor yang menjadi kendala dalam analisis *collateral* adalah batas tanah, waktu dan nilai taksir¹³.

Jadi, dari beberapa penelitian yang dilakukan sebelumnya hanya membahas masalah pembiayaan, prosedur pembiayaan dan proses penilaian pembiayaan. Sehingga penulis tertarik untuk meneliti tentang penilaian agunan dalam pembiayaan *Murabahah* pada BPR Syariah Al-Falah Banyuasin, dimana didalamnya membahas tentang kriteria-kriteria dan penilaian pada agunan dalam melakukan pembiayaan.

Tabel. 1.1
Telaah Pustaka

Nama	Judul	Hasil	Persamaan	Perbedaan
Novita Rahma (2010)	Proses Penilaian Jaminan Pengajuan Pembiayaan <i>Murabahah</i> pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Palembang	Proses penilaian jaminan pengajuan pembiayaan <i>murabahah</i> pada PT BRI Syariah Cabang Palembang diawali dengan memeriksa berkas atau dokumen jaminan kemudian membuat perjanjian dengan nasabah untuk melakukan survei dan terakhir membuat laporan penilaian agunan.	Sama-sama membahas tentang proses penilaian agunan dalam pengajuan pembiayaan <i>murabahah</i> , sama pada Bank Syariah	Lebih memfokuskan pada kendala-kendala yang ada dalam proses penilaian agunan
Hendra Cipta (2007)	Peranan Jaminan dalam Pembiayaan Bermasalah	Jaminan-jaminan di BNI Syariah Yogyakarta sebelum ditaksir oleh BNI Syariah terlebih dahulu dilakukan <i>plotting</i> ,	Sama-sama menjelaskan peran agunan dalam pembiayaan	BPR Syariah membatasi pada agunan tanah, tanah dan

¹³ Sri Hartati, 2004, *Analisis jaminan (collateral) pembiayaan pada PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al-Falah Km.14,5 Sukajadi Banyuasin*, IAIN Raden Fatah, Skripsi: Tidak Diterbitkan.

	di BNI Syariah Yogyakarta	selanjutnya dilakukan taksasi.	<i>Murabahah</i> sama Bank Syariah	bangunan, kendaraan.
Hajar Septi Nasution (2011)	Pengaruh Nilai Taksiran agunan pada Pencairan Pembiayaan <i>Bai Bitsaman Ajil</i> (BAA) terhadap perkembangan jumlah nasabah BBA di BMT Bina Insani Pringapus Kabupaten Semarang	Pembiayaan adalah salah satu tugas pokok bank, yaitu dengan pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang membutuhkan dana dengan akad yang telah disepakati.	Sama-sama membahas tentang nilai taksiran agunan	Tempat penelitian berbeda yang satu pada BMT dan peneliti pada BPR Syariah, penulis lebih fokus pada langkah-langkah penilaian agunan
Reza Mai Hendra (2007)	Fungsi jaminan dalam pemberian produk jual beli (BAI) al- <i>Murabahah</i> kepada masyarakat pada BMT Muawanah Plaju Palembang	Prosedur yang dilakukan oleh BMT Muawanah dalam memberikan jaminan pembiayaan kepada nasabah melalui tiga tahapan antara lain tahap persiapan, tahap pemprosesan dan terakhir tahap pencairan pembiayaan	Sama-sama membahas tentang agunan dan sama pada lembaga syariah	Lebih memfokuskan pada fungsi agunan sedangkan penulis lebih pada kriteria dan langkah-langkah penilaian agunan
Lia Pratiwi (2006)	Pengaruh Pemberian agunan terhadap resiko pembiayaan BBA pada BMT Al-Furqon Palembang	Agunan yang diberikan nasabah sangat berpengaruh pada nilai pembiayaan yang akan diberikan oleh pihak BMT Al-Furqon, ini dilakukan untuk meminimalkan risiko kemacetan	sama-sama membahas tentang agunan dalam suatu pembiayaan	Pengaruh agunan dan penulis lebih fokus pada kriteria penilaian agunan

Andika Prana Tama Putra (2013)	Analisis properti rumah tinggal sebagai agunan dengan metode penilaian <i>Appraisal</i>	Nilai tanah dan bangunan yang didapat dari analisis dan perhitungan adalah nilai maksimal tanah, Nilai produksi baru dari rumah agunan adalah nilai maksimal tanah agunan.	Sama-sama menggunakan tim penilai yang biasa disebut <i>Appraisal</i> . Agunan berupa tanah dan kendaraan serta kendaraan	Lebih ke analisis penilaian agunan sedangkan penulis lebih kepada kriteria agunan dan penilaian agunan.
Saiful Bahtiar (2010)	Tinjauan Yuridis terhadap Penerapan Agunan sebagai Syarat Pembiayaan	Jaminan antara hukum positif dan hukum Islam, hukum positif berupa tanggungan, gadai, <i>Fiducia</i> dan hukum Islam berupa <i>rahn</i> dan <i>kafalah</i> . Menghasilkan simpulan bahwa agunan tersebut diperlukan untuk menjaga keamanan modal	Sama-sama membahas tentang agunan	Lebih pada jenis hukum positif dan Islam dalam menentukan agunan, sedangkan penulis lebih pada kriteria penilaian agunan.
Sri Hartati (2004)	Analisis <i>collateral</i> pembiayaan pada BPR Syariah Al-Falah Km. 14,5 Sukajadi Banyuasin	Proses penilaian Jaminan yaitu dengan melakukan peninjauan kelokasi meneliti status kepemilikan barang yang akan dijamin dan juga menganalisa daya tahan dan <i>merketability</i> serta nilai taksir suatu barang yang akan dijamin	Sama tempat penelitian yaitu BPR Syariah Al-Falah Banyuasin	Menganalisis agunan sedangkan penulis lebih pada penilaian dan kriteria agunan.

G. Kerangka Teori

1. Pengertian Agunan

Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah atau usaha unit syariah (UUS), guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas pembiayaan.

Contoh benda yang bisa digunakan sebagai agunan berupa benda bergerak atau tidak bergerak misalnya kendaraan bermotor, barang-barang elektronik, surat berharga dan lain - lain yang layak dijadikan agunan.

2. Pengertian Nilai Agunan

Nilai Agunan (*collateral value*) yaitu nilai taksiran oleh Bank terhadap barang agunan yang diserahkan oleh nasabah. Agunan merupakan syarat untuk melakukan pembiayaan, karena agunan merupakan bentuk kepastian untuk mengembalikan pembiayaan yang diberikan Bank kepada nasabah. Sehingga Bank selalu menghendaki setiap pembiayaan dengan agunan.

3. Pengertian Pembiayaan *Murabahah*

Murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu. Dalam akad *Murabahah*, penjual menjual barangnya dengan meminta kelebihan atas harga beli dengan harga jual. Perbedaan antara harga beli dan harga jual barang disebut dengan margin keuntungan¹⁴.

H. Metode Penelitian

1. Jenis Data

Penggunaan data kualitatif dalam penelitian yang dipergunakan untuk meminta informasi yang bersifat menerangkan dalam bentuk uraian, maka

¹⁴ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm 138.

data tersebut tidak dapat diwujudkan dalam bentuk angka-angka, melainkan suatu penjelasan yang menggambarkan keadaan, proses dan peristiwa tertentu. Meskipun dalam penjelasan ini sendiri kadang-kadang dijumpai pula bentuk angka yang merupakan rangkaian dari penjelasannya. Data kualitatif diperoleh melalui berbagai macam teknik pengumpulan data misalnya wawancara, diskusi terfokus atau observasi¹⁵.

Jenis data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah data kualitatif. Data kualitatif adalah kata-kata dan tindakan, selebihnya adalah data tambahan seperti dokumen dan lain-lain yang berhubungan dengan pembahasan penelitian berupa pendapat (pernyataan) dan kalimat¹⁶.

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan oleh penulis adalah Data Primer dan Data Sekunder.

a. Data Primer

Data Primer merupakan data yang didapat dari sumber pertama baik individu (perseorangan) seperti hasil dari wawancara yang biasa dilakukan oleh peneliti¹⁷. Dalam penelitian ini penulis mewawancarai Agus Purnomo selaku *Staff Oprasional*, Muzakir selaku *Kabag*

¹⁵ Joko Subagyo, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, Jakarta: Rineka Putra, hlm 94.

¹⁶ Lexy J Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2010, hlm 157.

¹⁷ Husein Umar, *Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2005, hlm 41-42.

Marketing dan Tian Saputra selaku *Marketing* pada BPR Syariah Al-Falah Banyuasin.

b. Data Sekunder

Data Sekunder merupakan data yang sudah tersedia sehingga kita tinggal mencari dan mengumpulkan, data sekunder dapat kita peroleh dengan lebih mudah dan cepat karena sudah tersedia, misalnya di perpustakaan, perusahaan-perusahaan, biro pusat statistik, dan kantor-kantor pemerintah¹⁸. Data sekunder didapatkan dalam bentuk arsip atau dokumen tertulis lainnya yang menunjang penelitian ini.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data melalui :

a. Wawancara

Salah satu metode pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, yaitu suatu kegiatan dilakukan untuk mendapatkan informasi secara langsung dengan mengungkapkan pertanyaan-pertanyaan pada responden. Wawancara adalah percakapan tertentu yang dilakukan oleh kedua pihak, yaitu pewawancara dan yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara yang memberikan jawaban atas pertanyaan tersebut¹⁹.

Wawancara terstruktur digunakan sebagai teknik pengumpulan data, bila peneliti atau pengumpul data telah mengetahui dengan pasti

¹⁸ Lexy J Moleong , *Op.Cit*, hlm 157.

¹⁹ *Ibid*, hlm 186.

tentang informasi apa yang akan diperoleh. Oleh karena itu dalam melakukan wawancara, pengumpul data telah menyiapkan instrumen penelitian berupa pertanyaan-pertanyaan tertulis yang alternatif jawabannya pun telah disiapkan. Dengan wawancara struktur ini setiap responden diberi pertanyaan yang sama, dan pengumpul data mencatatnya. Dengan wawancara struktur ini pula, pengumpul data dapat menggunakan beberapa pewawancara sebagai pengumpul data²⁰.

Melakukan wawancara, selain harus membawa instrumen sebagai pedoman untuk wawancara, maka pengumpul data juga dapat menggunakan alat bantu seperti tape recorder, gambar, brosur dan material lain yang dapat membantu pelaksanaan wawancara menjadi lancar.

4. Teknik Analisis Data

a. Analisis Sebelum Dilapangan

Analisis dilakukan terhadap data hasil studi pendahuluan atau data sekunder, yang akan digunakan untuk menentukan fokus penelitian.

b. Analisis Data di Lapangan

Dilakukan pada saat pengumpulan data berlangsung dan setelah selesai pengumpulan data dalam periode tertentu. Pada saat wawancara, peneliti sudah melakukan analisis terhadap jawaban yang diwawancarai.

²⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif R dan D*, Bandung: Alfabeta Bandung, 2011, hlm 243.

Teknik analisis yang dilakukan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Melalui teknik ini penulis akan membahas secara langsung cara apa saja yang harus dilakukan dalam penilaian agunan dalam pembiayaan *murabahah* pada BPR Syariah Al- Falah. Data harus objektif, artinya sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

I. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan adalah pengurutan penulisan dalam penyusunan skripsi. Hal ini dimaksudkan untuk mempermudah pembaca dalam memahami dan mengemukakan isi yang terdapat dalam tulisan ini adapun secara global tulisan ini dibagi menjadi lima bab.

Bab Pertama

Merupakan pendahuluan yang mengurai latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab Kedua

Merupakan landasan teori yang meliputi kajian penelitian terdahulu yang terdiri dari kajian teoretis mengenai teori tentang penilaian agunan dalam pembiayaan *murabahah*.

Bab Tiga

Merupakan deskripsi hasil yang meliputi setting penelitian, demografis, gambaran umum tentang BPR Syariah Al-Falah dan deskripsi mengenai produk-produk yang ada pada BPR Syariah Al-Falah Banyuasin.

Bab Empat

Merupakan hasil dari penelitian yaitu berupa kriteria-kriteria agunan dan analisis penilaian agunan dalam pembiayaan murabahah pada BPR Syariah Al-Falah Banyuasin.

Bab Lima

Merupakan penutup yang berisi simpulan dari hasil penelitian dan saran-saran yang sebaiknya dilakukan BPR Syariah Al-Falah Banyuasin dalam penilaian agunan pada pembiayaan *Murabahah*.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Agunan

1. Pengertian Agunan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie* yang mencakup secara umum cara-cara *kreditur* menjamin dipenuhi tagihannya²¹. Selain jaminan, dikenal juga dengan istilah agunan yang terdapat dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Pasal 1 Nomor 23 menyatakan bahwa:

Agunan adalah jaminan tambahan yang diberikan nasabah kepada bank dalam rangka memberikan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah²².

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tidak membedakan pengertian jaminan maupun agunan, yang sama-sama memiliki arti yaitu “tanggungan”. Namun dalam SK Direksi Bank Indonesia No.23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, menyatakan bahwa:

Jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan²³. Pada dasarnya, pemakaian istilah jaminan atau agunan adalah sama. Namun, dalam praktik perbankan berbeda, dimana kata agunan digunakan pada perbankan syariah.

²¹ Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2011, hlm 21.

²² Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014, hlm 354.

²³ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2011, hlm 73.

Pengertian Agunan menurut beberapa sumber²⁴:

Hartono Hadisoeparto, agunan adalah sesuatu yang diberikan kepada *kreditur* untuk menimbulkan keyakinan bahwa *debitur* akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.

Mariam Darus Badruzaman, agunan adalah menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum, oleh karena itu hukum jaminan erat dengan hukum benda.

M. Bahsan, agunan adalah segala sesuatu yang diterima *kreditur* dan diserahkan *debitur* untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat.

Definisi agunan yang dipaparkan diatas difokuskan pada pemenuhan kewajiban kepada *kreditur* (bank), ujudnya agunan ini dapat dinilai dengan uang (agunan *materiil*) dan timbulnya jaminan karena adanya perikatan antara *kreditur* dengan *debitur*.

Pada prinsipnya penulis menyimpulkan bahwa agunan adalah suatu tanggungan yang dapat dinilai dengan uang, yaitu berupa kebendaan tertentu yang diserahkan *debitur* kepada *kreditur* sebagai akibat dari suatu hubungan perjanjian hutang piutang.

2. Jenis Agunan

Agunan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku di Indonesia dan yang berlaku di Luar Negeri. Dalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Perbankan:

Bank tidak akan memberikan pembiayaan tanpa adanya agunan, agunan dibedakan menjadi dua macam, yaitu agunan *materiil* (kebendaan) dan agunan *imateriil* (perorangan)²⁵.

²⁴ Salim, *Op.cit*, hlm 21-22

²⁵ Salim, *Ibid*, hlm 23.

Hasil Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional yang diselenggarakan di Yogyakarta, pada tanggal 20 sampai 30 Juli 1977. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, mengemukakan pengertian jaminan kebendaan dan perorangan adalah:

“Agunan *materiil* adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri adanya hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan.

Sedangkan agunan *imateriil* adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap *debitur* tertentu, terhadap harta kekayaan *debitur* umumnya”²⁶.

Berdasarkan pengertian diatas, maka dapat di kemukakan unsur-unsur yang tercantum pada agunan *materiil*, yaitu hak mutlak atas suatu benda dengan ciri-cirinya mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun serta dapat dialihkan kepada pihak lainnya.

Sedangkan, pada unsur agunan *imateriil* meliputi yaitu adanya hubungan langsung pada orang tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap *debitur* tertentu serta terhadap harta kekayaan *debitur* umumnya.

a. Beberapa jenis Agunan yang dapat diterima Bank

Berikut ini beberapa jenis agunan yang biasanya diterima oleh dunia perbankan, diantara yaitu²⁷:

²⁶ *Ibid*, hlm 24.

²⁷ Ikatan Bankir Indonesia, *Ibid*, hlm 119-120.

1. Tanah

Analisis pembiayaan dengan agunan berupa tanah perlu memperhatikan hak atas tanah tersebut, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Pakai atas Tanah Negara, dan lain-lain.

2. Bangunan

Agunan dalam bentuk bangunan umumnya berupa rumah tinggal, rumah susun, pabrik, gudang atau hotel. Analisis agunan berupa bangunan perlu memperhatikan hal-hal seperti Izin Mendirikan Bangunan (IMB), lokasi bangunan, luas bangunan, konstruksi bangunan, kondisi bangunan, tahun pendirian/ renovasi bangunan tersebut, peruntukan bangunan, tingkat *marketabilitas*, keterikatan dengan bank lain dan status hukum apakah dalam kondisi sengketa atau tidak.

3. Kendaraan

Analisis agunan berupa kendaraan roda empat/dua perlu memperhatikan umur teknis kendaraan, kepemilikan kendaraan dan pengamanan tambahan berupa pemblokiran pada *instansi* yang berwenang.

4. Persediaan (*infentory*)

Analisis agunan berupa persediaan perlu memperhatikan sistem perusahaan nasabah dalam menentukan nilai persediaan, jenis barang persediaan, kondisi persediaan serta tempat penyimpanan persediaan.

5. Piutang Dagang

Analisis agunan berupa piutang dagang perlu memperhatikan bahwa piutang tersebut merupakan piutang dagang lancar dan memiliki dokumen piutang yang sah.

6. Mesin-Mesin Pabrik

Analisis agunan berupa mesin pabrik perlu memperhatikan umur teknis mesin, kemudahan /ketersediaan suku cadang, serta jasa perbaikan.

7. *Corporate Guarantee* atau *Personal Guarantee*

Analisis agunan bentuk ini perlu memperhatikan kelayakan dan *bonafiditas* dari penjamin (*guarantor*) serta memastikan bahwa perjanjiannya /akta *guarantee* telah ditandatangani pihak yang berwenang.

Dari penjelasan diatas tentang janis agunan penulis menyimpulkan, bahwa agunan dapat berupa kebendaan atau perorangan, dan pada dasarnya berupa tanah dan bangunan yang sering digunakan untuk kebendaan, serta untuk agunan perorangan membutuhkan kepercayaan yang tinggi dari *kreditur* terhadap *debitur* untuk melakukan agunan ini.

3. Fungsi Agunan

Agunan merupakan syarat untuk melakukan pembiayaan, karena agunan merupakan bentuk kepastian untuk mengembalikan pinjaman yang diberikan *kreditur* kepada *debitur*.

Berikut ini ada beberapa fungsi agunan, antara lain sebagai berikut²⁸:

²⁸ Nurul Ichsan Hasan, *Pengantar Perbankan*, Jakarta: Gaung Persada Press Group, 2014, hlm 138.

- a. Memberikan hak dan kekuasaan pada Bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang agunan tersebut bila nasabah melakukan cidera janji, yaitu tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
- b. Menjamin agar nasabah berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usahanya atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya, dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk dapat berbuat demikian diperkecil terjadi.
- c. Memberi dorongan kepada *debitur* untuk memenuhi perjanjian pembiayaan, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar *debitur* tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada Bank.

Dari beberapa fungsi agunan diatas, penulis menyimpulkan fungsi agunan adalah melindungi bank dari kerugian, karena dengan adanya agunan pembiayaan dengan nilai agunan melebihi nilai pembiayaan yang diambil maka Bank akan aman. Bank dapat mempergunakan dan menjual agunan pembiayaan untuk menutupi pembiayaan apabila pembiayaan yang diberikan macet, yang paling penting dalam agunan pembiayaan yaitu mengikat nasabah untuk segera melunasi utang-utangnya.

4. Analisis Agunan

Merupakan bentuk evaluasi terhadap aspek *collateral*. Analisis dilakukan terhadap agunan pembiayaan dan sumber keuangan lain yang dapat

digunakan sebagai alternatif sumber pengembalian pembiayaan. Analisis ini dilakukan untuk mengetahui kecukupan nilai agunan pemberian pembiayaan²⁹.

Analisis agunan untuk menilai kecukupan nilai agunan didasarkan pada beberapa pertimbangan³⁰:

- a. Keyakinan Bank bahwa nasabah pembiayaan dapat menyelesaikan kewajibannya berdasarkan kelayakan dan kemampuan keuangan nasabah pembiayaan.
- b. Agunan yang diisyaratkan agar memperhatikan, antara lain struktur pembiayaan, kompetisi, jenis agunan dan riwayat pembayaran.
- c. Agunan yang diserahkan oleh nasabah pembiayaan dipertimbangkan dapat mencukupi pelunasan kewajiban nasabah pembiayaan sebagai *second way out*, dalam hal nasabah pembiayaan tidak mampu memenuhi kewajiban.

Bentuk agunan dapat berupa objek yang dibiayai pembiayaan atau agunan tambahan selain dari objek yang dibiayai dengan kriteria berikut³¹:

- a. Mempunyai nilai *ekonomis*, dalam arti dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang
- b. Kepemilikan dapat dipindah tangankan dari pemilik semula kepada pihak lain (*marketable*)
- c. Mempunyai nilai *yuridis*, dalam arti dapat diikat secara sempurna berdasarkan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku sehingga

²⁹ Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2015, hlm 118.

³⁰ *Ibid*, hlm 119.

³¹ *Ibid*.

Bank memiliki hak yang didahulukan terhadap hasil *likuidasi* barang tersebut

B. Pembiayaan *Murabahah*

1. Pengertian Pembiayaan

Menurut Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998, Pembiayaan adalah:

“Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang dan tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil³².”

Pembiayaan (*financing*) adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga³³.

Pembiayaan merupakan aktivitas Bank Syariah dalam menyalurkan dana kepada nasabah berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada pengguna dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai jangka waktu yang diperjanjikan dalam akad.³⁴

³² Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2011, hlm 106.

³³ M. Nur Rianto Al-Arif, *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah*, Bandung: Alfabeta, 2010, hlm 42.

³⁴ *Ibid*, hlm 105.

Penulis menyimpulkan bahwa pembiayaan adalah salah satu produk perbankan dalam pemberian sejumlah dana kepada nasabah berdasarkan persetujuan dan kesepakatan yang terjadi antara pihak bank dengan nasabah, dengan ketentuan nasabah akan mengembalikan sejumlah dana tersebut setelah jangka waktu yang ditetapkan bersama dalam akad, dengan adanya bagi hasil yang telah disepakati antara kedua pihak.

2. Pengertian Pembiayaan *Murabahah*

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli³⁵.

Pembiayaan dengan konsep jual beli barang/bahan baku yg diperlukan debitur yang terdiri dari barang modal kerja, investasi dan konsumsi, bank selaku penjual dan *debitur* sebagai calon pembeli bermufakat untuk menetapkan harga atas barang yang diperjual belikan.

a. Landasan Hukum

Penggunaan *murabahah* didasarkan pada Al-Quran surat Al-Baqarah ayat 275 yang menyatakan bahwa Allah SW telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan *riba*³⁶.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ

³⁵ Rizal Yaya. dkk, *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktik Kontemporer*, Jakarta: Salemba Empat, 2009, hlm 180.

³⁶ *Ibid.*

فَانتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ
(البقرة: ٥٧٢)³⁷

Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Menetapkan fatwa tentang *murabahah*:

1. Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syariah, meliputi hal-hal berikut ini³⁸:
 - a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba
 - b. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam
 - c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya
 - d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba
 - e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang
 - f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya.
 - g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati

³⁷ Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. (Q.S. Al-Baqarah Ayat 275).

³⁸ Zainuddin, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm244-245.

- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah
- i. 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.

2. Ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah, antara lain sebagai berikut³⁹:

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang
- c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membelinya) sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan
- e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut

³⁹ *Ibid*, hlm 247.

- f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah
 - g. Jika uang muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang muka maka:
 - i. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, nasabah tinggal membayar sisa harga
 - ii. 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.
3. Jaminan dalam *Murabahah*, meliputi hal-hal berikut ini⁴⁰;
- a. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya
 - b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang
4. Utang dalam *Murabahah*, antara lain sebagai berikut⁴¹:
- a. 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, nasabah tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ *Ibid*, hlm 248.

- b. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, nasabah tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya
 - c. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Nasabah tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.
5. Penundaan pembayaran dalam *Murabahah*, meliputi hal-hal berikut ini⁴²:
- a. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya
 - b. jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui Musyawarah.
6. Bangkrut dalam *Murabahah*, terjadi karena hal berikut ini⁴³:
- Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai nasabah menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

b. Rukun transaksi *Murabahah*

Rukun transaksi *murabahah* meliputi hal-hal berikut ini⁴⁴:

- 1. *Transaktor* yaitu adanya pembeli (nasabah) dan penjual (bank syariah)
- 2. Objek akad *murabahah* yang didalamnya terkandung barang dan harga

⁴² *Ibid.*

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ *Ibid.*

3. *Ijab* dan *kabul* yaitu berupa pernyataan kemauan masing-masing pihak, baik dalam bentuk ucapan maupun perbuatan.

3. Jenis-jenis Pembiayaan

a. Pembiayaan dilihat dari Tujuannya

Dari tujuannya pembiayaan dapat dibagi menjadi pembiayaan berikut ini⁴⁵:

1. Pembiayaan *Produktif*

Pembiayaan Produktif adalah pembiayaan yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau juga investasi. Pembiayaan ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa.

2. Pembiayaan *Konsumtif*

Pembiayaan Konsumtif adalah pembiayaan yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi. Dalam pembiayaan ini tidak ada pertambahan barang dan jasa yang dihasilkan, karena memang untuk digunakan atau dipakai oleh seseorang atau badan usaha.

3. Pembiayaan *Perdagangan*

Pembiayaan Perdagangan merupakan pembiayaan yang diberikan kepada pedagang dan digunakan untuk membiayai aktivitas perdagangannya, seperti untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut. Pembiayaan ini sering diberikan kepada *suplier* (agen-agen

⁴⁵ Nurul Ichsan Hasan, *Op.cit*, hlm 135.

perdagangan) yang akan membeli barang dalam jumlah besar. Contoh pembiayaan ini, misalnya pembiayaan *ekspor* dan *impor*.

b. Pembiayaan dilihat dari segi Agunan

Dari segi agunan pembiayaan dapat terbagi menjadi dua, antara lain terdiri dari⁴⁶:

1. Pembiayaan dengan Agunan

Merupakan pembiayaan yang diberikan dengan suatu agunan. Agunan tersebut dapat berupa barang berwujud atau tidak berwujud atau jaminan orang. Maksudnya, setiap pembiayaan yang dikeluarkan akan dilindungi minimal senilai agunan atau untuk pembiayaan tertentu agunan harus melebihi jumlah pembiayaan yang diajukan calon *debitur*.

a. Agunan benda berwujud, yaitu barang-barang yang dapat dijadikan agunan antara lain:

1. Tanah
2. Bangunan
3. Kendaraan Bermotor
4. Mesin-mesin /Peralatan
5. Barang Dagangan
6. Tanaman /Kebun /Sawah, dan lain-lain

b. Agunan benda tidak berwujud, yaitu benda-benda yang merupakan surat-surat yang dijadikan jaminan antara lain:

⁴⁶ *Ibid*, hlm 136.

1. Sertifikat Saham
2. Sertifikat Obligasi
3. Sertifikat Tanah
4. Sertifikat Deposito
5. Rekening Tabungan yang dibekukan
6. Rekening Giro yang dibekukan
8. Wesel, dan surat tagihan lainnya.

c. Agunan Orang

Agunan orang merupakan agunan yang diberikan oleh seseorang dan apabila pembiayaan tersebut macet, maka orang yang memberikan agunan itulah yang menanggung risikonya.

2. Pembiayaan tanpa Agunan

Pembiayaan Tanpa Orang merupakan pembiayaan yang diberikan tanpa agunan barang atau orang tertentu. Pembiayaan jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha, karakter serta loyalitas atau nama baik calon nasabah selama berhubungan dengan bank atau dengan pihak lain.

c. Pembiayaan dilihat dari Jangka Waktu

Dilihat dari jangka waktu pembiayaan terbagi menjadi tiga, antara lain yaitu⁴⁷:

⁴⁷ *Ibid*, hlm 135.

1. Pembiayaan Jangka Pendek

Pembiayaan Jangka Pendek merupakan pembiayaan yang memiliki jangka waktu kurang dari 1 tahun atau paling lama 1 tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja.

2. Pembiayaan Jangka Menengah

Pembiayaan Jangka Menengah yaitu Jangka waktu pembiayaannya berkisar antara 1 tahun sampai dengan 3 tahun dan biasanya pembiayaan ini digunakan untuk melakukan investasi.

3. Pembiayaan Jangka Panjang

Pembiayaan Jangka Panjang merupakan pembiayaan yang masa pengembaliannya paling panjang. Pembiayaan jangka panjang, waktu pengembaliannya diatas 3 atau 5 tahun. Biasanya pembiayaan ini untuk investasi jangka panjang.

4. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan

Pemberian suatu fasilitas pembiayaan mempunyai tujuan tertentu. Adapun tujuan utama pemberian suatu pembiayaan adalah sebagai berikut⁴⁸:

a. Memperoleh Keuntungan

Memperoleh Keuntungan yaitu bertujuan untuk memperoleh hasil dari pemberian pembiayaan tersebut, berupa bagi hasil yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi pembiayaan yang dibebankan kepada nasabah.

⁴⁸ Kasmi, 2010, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hlm 100-101.

Keuntungan ini penting untuk kelangsungan hidup bank. Jika bank yang terus menerus menderita kerugian, maka besar kemungkinan bank tersebut akan di *likuidasi* (dibubarkan)

b. Membantu Usaha Nasabah

Membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut, maka pihak nasabah akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.

c. Membantu Pemerintah

Keuntungan bagi pemerintah dengan menyebarnya pemberian pembiayaan adalah sebagai berikut:

1. Penerimaan pajak, dari keuntungan yang diperoleh nasabah dan bank
2. Membuka kesempatan kerja, dalam hal ini untuk pembiayaan pembangunan usaha baru atau perluasan usaha akan membutuhkan tenaga kerja baru sehingga dapat menarik tenaga kerja yang masih menganggur
3. Meningkatkan jumlah barang dan jasa, jelas sekali bahwa sebagian besar pembiayaan yang disalurkan akan dapat meningkatkan jumlah barang dan jasa yang beredar di masyarakat
4. Menghemat devisa negara, terutama untuk produk-produk yang sebelumnya di *impor* dan apabila sudah dapat diproduksi di dalam negeri dengan fasilitas pembiayaan yang ada jelas akan dapat menghemat *devisa* negara

5. Meningkatkan *devisa* negara, apabila produk dari pembiayaan yang dibiayai untuk keperluan *ekspor*.

Selain memiliki tujuan, pembiayaan juga memiliki beberapa fungsi sebagai berikut⁴⁹:

1. Untuk meningkatkan daya guna uang

Dengan adanya pembiayaan dapat meningkatkan daya guna uang. Maksudnya jika uang hanya disimpan saja tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna. Dengan diberikannya pembiayaan uang tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh yang menerima pembiayaan.

2. Uang meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang

Uang yang diberikan atau disalurkan akan beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya sehingga suatu daerah yang kekurangan uang dengan memperoleh pembiayaan maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan uang dari daerah lain.

3. Untuk meningkatkan daya guna barang

Pembiayaan yang diberikan oleh bank akan dapat digunakan oleh debitur untuk mengolah barang yang tidak berguna menjadi berguna atau bermanfaat

4. Meningkatkan peredaran barang

Pembiayaan dapat pula menambah atau memperlancar arus barang dari suatu wilayah ke wilayah lainnya sehingga jumlah barang yang

⁴⁹ *Ibid.*

beredar dari suatu wilayah ke wilayah lainnya bertambah atau pembiayaan dapat pula meningkatkan jumlah barang yang beredar

5. Sebagai alat *Stabilitas* Ekonomi

Dengan memberikan pembiayaan dapat dikatakan sebagai *stabilitas* ekonomi karena dengan adanya pembiayaan yang diberikan akan menambah jumlah barang yang diperlukan oleh masyarakat. Kemudian dapat pula pembiayaan membantu dalam mengekspor barang dari dalam negeri keluar negeri sehingga meningkatkan devisa negara

6. Untuk meningkatkan semangat berusaha

Bagi *debitur* pembiayaan tentu akan dapat meningkatkan semangat berusaha, apalagi bagi nasabah yang memiliki modal paspasan

7. Untuk meningkatkan pemerataan pendapatan

Semakin banyak pembiayaan yang disalurkan, akan semakin baik, terutama dalam hal meningkatkan pendapatan. Jika sebuah pembiayaan diberikan untuk membangun pabrik, maka pabrik tersebut tentu membutuhkan tenaga kerja sehingga dapat pula mengurangi pengangguran. Selain itu, bagi masyarakat sekitar pabrik juga akan dapat meningkatkan pendapatannya seperti membuka warung atau menyewa rumah kontrakan atau jasa lainnya

8. Untuk meningkatkan Hubungan Internasional

Dalam hal pinjaman Internasional akan dapat meningkatkan saling membutuhkan antara *debitur* dengan *kreditur*. Pemberian pembiayaan oleh negara lain akan meningkatkan kerja sama di bidang lainnya.

BAB III

GAMBARAN OBJEK PENELITIAN

A. *Setting Penelitian*

Penelitian ini dilakukan pada PT Bank Pembiayaan Rakyat (BPR) Syariah Al-Falah Banyuasin yang beralamat di Jl. Raya Palembang – Pangkalan Balai Km. 14,5 Kelurahan Sukajadi Kecamatan Talang Kelapa Kabupaten Banyuasin, Sumatera Selatan.

Alasan mengambil penelitian tentang Penilaian Agunan dalam Pembiayaan *Murabahah* pada PT BPR Syariah Al-Falah yaitu karena ketika nasabah ingin melakukan pembiayaan *murabahah* dengan agunan, namun nilai agunan yang diinginkan oleh nasabah tidak sesuai dengan pembiayaan yang akan diberikan oleh Bank. Agar nasabah dapat melakukan pembiayaan maka harus mengetahui terlebih dahulu penilaian agunan yang berlaku pada Bank tersebut.

B. *Demografis*

Keadaan Demografis PT BPR Syariah Al-Falah Banyuasin jika dilihat dari jumlah pegawai tercatat sebanyak 10 orang. Dengan rincian jenis kelamin laki – laki sebanyak 6 orang dan jenis kelamin perempuan sebanyak 4 orang⁵⁰. Untuk lebih mengetahui jumlah pegawai berdasarkan jenis kelamin dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

⁵⁰ Wawancara Agus Purnomo, *Staff Oprasional*, 2016, Jumat 02 Desember Pukul 08:40 WIB.

**Tabel 3.1 Jumlah Pegawai berdasarkan Jenis Kelamin pada PT BPR
Syariah Al-Falah Banyuasin**

No	Jenis Kelamin	Jumlah	Persentase (%)
1	Laki –Laki	6	60
2	Perempuan	4	40
	Jumlah	10	100

Sumber: diolah

Berdasarkan tabel diatas jumlah pegawai BPR Syariah Al-Falah Banyuasin menyatakan bahwa lebih banyak pegawai yang berjenis kelamin laki – laki dengan jumlah 6 orang dibandingkan dengan yang berjenis perempuan dengan jumlah 4 orang.

**Tabel 3.2 Jumlah Pegawai dilihat dari Bidang Kerja pada PT BPR
Syariah Al-Falah Banyuasin.**

No	Bidang Kerja	Jumlah	Persentase (%)
1	Direktur Utama	1	10
2	Direktur	1	10
3	Kabag /Pengawas Pembiayaan	1	10
4	Analisis Pembiayaan	1	10
5	<i>Account Officer</i>	2	20
6	Kabag Operasional	1	10
7	<i>Teller</i>	1	10
8	<i>Customer Service</i>	1	10
9	Administrasi Pembiayaan	1	10
	Jumlah	10	100

Sumber: diolah

Berdasarkan tabel diatas dapat dijelaskan bahwa jumlah Direktur Utama berjumlah 1 orang, Direktur 1 orang, Kabag/Pengawas Pembiayaan 1 orang, Analis Pembiayaan 1 orang, *account officer* 2 orang, Kabag Operasional 1 orang, *Teller* 1 orang, *Customer Service* 1 orang, Administrasi Pembiayaan 1 orang dan seluruh pegawai berjumlah 10 orang.

Tabel 3.3 Jumlah Pegawai dilihat dari masa kerja pada PT BPR Syariah Al-Falah Banyuasin.

No	Masa Kerja	Jumlah	Persentase (%)
1	< 5 tahun	2 orang	20
2	5 – 10 tahun	3 orang	30
3	10 – 15 tahun	5 orang	50
	Jumlah	10 orang	100

Sumber: diolah

Berdasarkan tabel diatas bahwa pegawai yang masa kerjanya < 5 tahun ada 2 orang, kemudian yang masa kerjanya dari 5 – 10 tahun ada 3 orang sedangkan yang masa kerjanya 10 – 15 tahun berjumlah 5 orang.

C. Sejarah PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Falah Banyuasin

Ikatan Cendikiawan Muslim Indonesia (ICMI) Orwil Sumsel pada Awal tahun 1993 memandang perlu untuk lebih meningkatkan Syiar Islam dalam bentuk *muamalah* dengan menjadi Pioner dalam pembentukan Lembaga Keuangan dalam bentuk Bank Syariah Pertama di Sumatera Selatan.⁵¹

Melalui proses yang cukup panjang dengan memadukan sinergi antara Cendikiawan, Ulama, dan Bankir Muslim maka harapan kaum Muslim di

⁵¹ Materi Power Point BPR Syariah Al-Falah Banyuasin, 2016, hlm 2.

Sumsel akan hadirnya Bank Syariah dapat terwujud dan Kab. Banyuasin terpilih sebagai tempat kedudukan operasional dari BPR Syariah pertama tersebut.⁵²

Didirikan dan mulai beroperasi tanggal 5 Januari 1995 berdasarkan Akte No. 2 Tanggal 7 Januari 1994 Notaris Aminus di Palembang. Pengesahan Menteri Kehakiman RI No. C.2.13181.HT.01.01 Tahun 1994, tanggal 1 September 1994, dan tambahan Berita Negara tanggal 16 Desember 1994 No. 100 Persetujuan Menteri Keuangan RI No. Kep.337/KM.17/1994 Tanggal 2 Desember 1994 dan diperbaharui dengan Akta No. 6 tanggal 8 Juni 2012 Notaris K. Imron Rosadi. SH Persetujuan Menteri Kehakiman dan HAM RI No. C.19288.HT.01.04 tahun 2002, tambahan Berita Negara RI No. 101 tanggal 17-12-2002.⁵³

Sebagai bank syariah pertama di Banyuasin berusaha menjadi Bank syariah yang sehat, handal dan profesional menjadi mitra pemerintah dan masyarakat untuk meningkatkan kesejahteraan umat dengan pengembangan perekonomian sesuai tuntunan syariah Islam. Sebagai lembaga intermediasi, PT. BPR Syariah Al-Falah berusaha maksimal memobilisasi dana dan potensi perekonomian masyarakat secara Istiqomah Bermuamalah berdasarkan prinsip syariah yang adil, transparan, seimbang, maslahat dan halal.

⁵² *Ibid.*

⁵³ *Ibid.*

D. Visi dan Misi PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Falah

1. Visi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Falah yaitu:

“ Menjadi lembaga keuangan syariah yang Sehat, Handal, dan Profesional “. ⁵⁴

2. Misi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Falah, antara lain: ⁵⁵

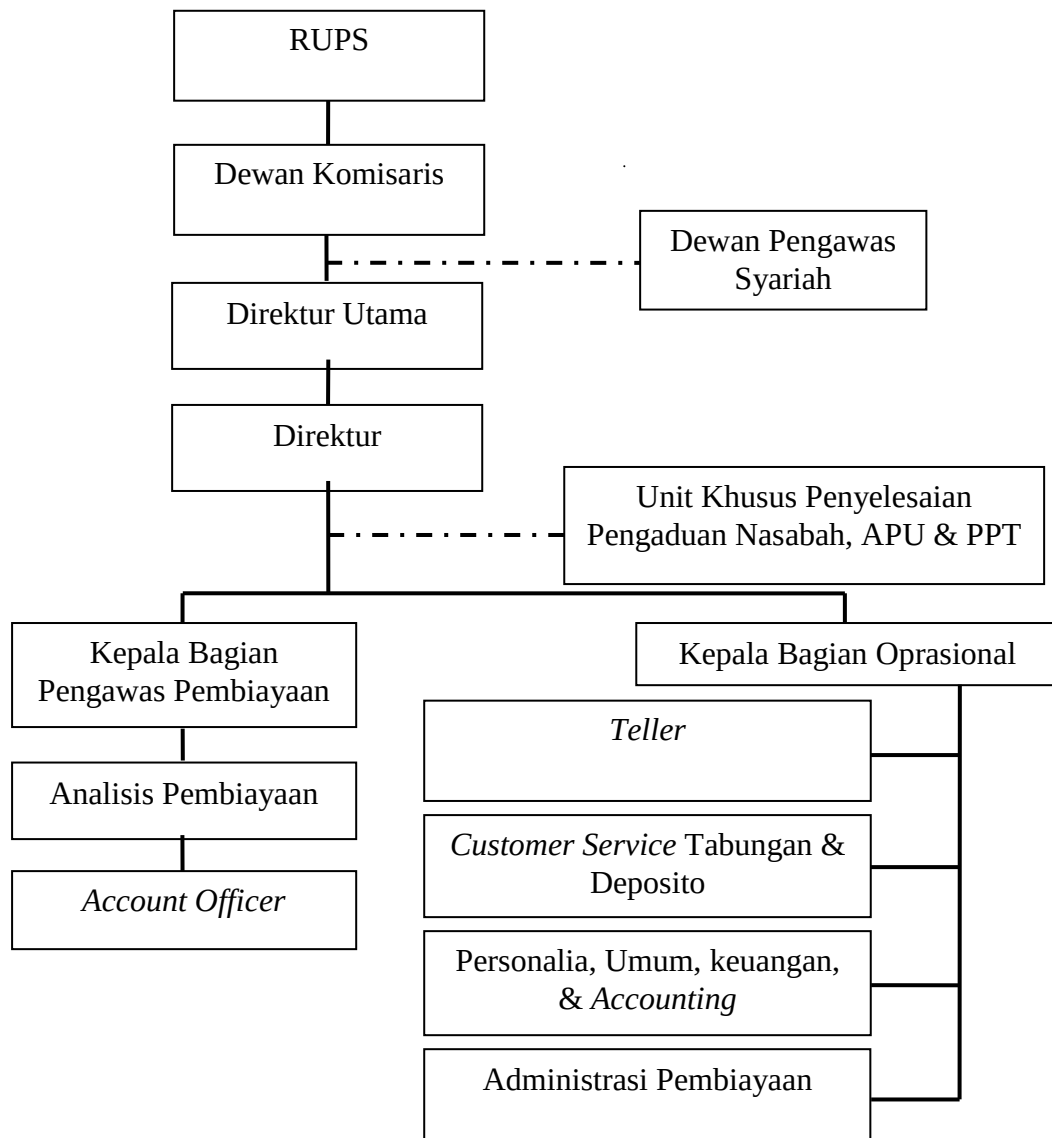
- a. Mengutamakan pelayanan kepada usaha mikro, kecil, dan pegawai golongan menengah kebawah.
- b. Memberikan layanan berbasis Syariah yang cepat dengan memanfaatkan teknologi sistem terkini.
- c. Memanfaatkan potensi daerah dalam rangka meningkatkan pendapatan dan kesejahteraan masyarakat.

⁵⁴ *Ibid*, hlm 10.

⁵⁵ *Ibid*, hlm 11.

E. Struktur Organisasi PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Falah

Tabel. 3.4
Struktur Organisasi



Ket :

- - - - - Artinya lembaga yang berada diluar perusahaan, tetapi meninjau kinerja dari suatu perusahaan tersebut.

———— Tahapan kerja karyawan yang berada didalam perusahaan.

Berikut ini nama-nama dan jabatan beserta tugas dan tanggungjawab dalam kepengurusan BPR Syariah Al-Falah Banyuasin:

RUPS (Rapat Umum Pemegang Saham) merupakan pemegang kekuasaan tertinggi dalam suatu perusahaan, dalam pengambilan keputusan penting yang menyangkut perusahaan diputuskan disini.

Dewan Pengawas Syariah ditempati oleh Prof. DR. Ir. H. Fachrurrozie Sjarkowi, MSc dan Drs. M. Burhan, M.Ag yang memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut:

- a. Mengawasi kegiatan usaha Lembaga Keuangan Syariah (LKS) agar sesuai dengan ketentuan prinsip syariah.
- b. Mengevaluasi kebijakan-kebijakan bank yang baru ditetapkan oleh direksi.
- c. Menghadiri pertemuan bulanan dengan dewan komisaris, pemegang saham, dan direksi.

Dewan Komisaris ditempati oleh Drs. Mgs. H. M. Yunus Umrie, Dr. H. Hakim Sorimuda Pohan, Sp. OG dan H. Barori Basri, SH yang mengawasi dan mengarahkan operasional yang dilaksanakan oleh direksi agar tetap mengikuti kebijakan Bank. Tugas dan tanggungjawabnya yaitu:

- a. Menyetujui dan mempertimbangkan rencana anggaran perusahaan dan rencana kerja untuk tahun buku yang baru diusulkan oleh direksi.
- b. Menyelenggarakan rapat umum luar biasa para pemegang saham dalam hal pembebasan tugas dan kewajiban direksi.

- c. Pertemuan setiap satu bulan sekali dengan Dewan Pengawas Syariah dan Direksi.
- d. Menyetujui atau menolak jenis produk baru yang dapat diberikan bank kepada masyarakat atas usul direksi.
- e. Mengelola likuiditas bank dan menetapkan semua kebijakan bank yang dipimpinnya.

Direktur Utama ditempati oleh M. Riza Pahlepy, SE yang bertugas dan bertanggungjawab atas kelancaran operasional perusahaan sesuai dengan Rencana Kerja Tahunan yang disusun Direksi dan diketahui Dewan Komisaris

Direktur ditempati oleh Agustini, SE yang bertugas memimpin, merencanakan, mengarahkan, mengatur, mengawasi, mengambil keputusan dan sebagai motivator bagi karyawannya.

Bagian Oprasional dan Personalia EDP (*Entry Data Processing*) ditempati oleh Mgs. A. Rahman, SE., Ak yang bertugas sebagai berikut:

- a. Melayani tugas harian dengan aktif pada setiap bagian yang ada di bawah tanggung jawabnya dan mengamati jasa-jasa perbankan dari setiap bagian.
- b. Menginventarisir dan menyediakan kebutuhan karyawan sepanjang tidak bertentangan dengan kebutuhan kantor.
- c. Melakukan pengadaan pembelian dan pembukuannya atas penyusutan setiap harta sesuai dengan ketentuan yang ada.
- d. Menyiapkan dan melaksanakan pembayaran gaji karyawan sesuai dengan ketentuan pihak direksi

Teller ditempati oleh Septi, SE.I yang bertugas menangani, membantu, dan memberikan solusi bagi semua nasabah yang ingin melakukan transaksi perbankan. *Customer Service* ditempati oleh Agus Purnomo KR yang bertugas memberikan informasi yang berkaitan dengan produk kepada nasabah, melayani nasabah, menerima dan memberi solusi atas keluhan nasabah.

Kepala Bagian/ Pengawas Pembiayaan ditempati Nys. Laini Hanida yang bertugas dan bertanggungjawab sebagai berikut:

1. Mengkoordinir dan merencanakan tugas-tugas admin pembiayaan, *Account Officer* di lapangan.
2. Bertanggung jawab atas kinerja admin pembiayaan dan kelancaraan pencairan.
3. Bertanggung jawab atas kelengkapan administrasi pengajuan pembiayaan dan pencairan pembiayaan yang disalurkan sudah sesuai SOP perusahaan.
4. Melaporkan, memberitahukan dan mengkoordinasikan kepada direksi yang berkaitan dengan cara kerja dan hasil kerja admin pembiayaan dan *Account Officer*.
5. Mengarahkan dan membimbing *Account Officer* agar hasil *Survey* dan analisa pembiayaan lebih berkualitas.

Kabag Marketing ditempati oleh Muzakir, SE dan Kms. Ridhwan yang bertugas melakukan fungsi pemasaran produk-produk pembiayaan pada individual maupun perusahaan di sekitar BPR Syariah Al-falah.

Administrasi Pembiayaan ditempati oleh Yelli Tria yang bertugas melaksanakan kebijakan Direksi yang terkait dengan Administrasi Pembiayaan dan Proses Pembiayaan.

F. Produk-Produk pada BPR Syariah Al-Falah Banyuasin

1. Produk Penghimpun Dana

a. Tabungan *Wadiah*

Tabungan *Wadiah* adalah simpanan pihak ketiga pada Bank (perorangan atau badan hukum, dalam mata uang rupiah) yang penarikannya dapat dilakukan sewaktu-waktu dengan menggunakan media slip penarikan atau pemindah bukuan lainnya.

Al Wadiah adalah titipan murni dari satu pihak ke pihak lain, baik individu maupun badan hukum yang harus dijaga dan dikembalikan kapan saja penyimpan menghendakinya. *Al Wadi'ah Yad Ad Dhamanan* adalah titipan dana nasabah pada bank yang dapat dipergunakan oleh bank dengan seijin nasabah dimana bank menjamin akan mengembalikan titipan tersebut secara utuh (sebesar pokok yang dititipkan).

b. Tabungan *Mudharabah*

Tabungan *Mudharabah* adalah tabungan yang dikelola dengan akad *mudharabah mutlaqah* (investasi tidak terikat), yaitu akad kerja sama antara pemilik dana (*Shahibul Maal*) dengan pengelola dana (*Mudharib*) untuk mencari keuntungan atau hasil usaha, dengan

pembagian hasil usaha sesuai porsi (*nisbah*) yang di sepakati pada saat awal akad.

c. *Deposito Mudharabah*

Deposito Mudharabah adalah jenis simpanan berjangka dengan akad bagi hasil dalam mata uang rupiah yang penarikannya hanya dapat dilakukan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati. *Deposito* yang diperpanjang setelah jatuh tempo akan diberlakukan sama dengan yang baru, tetapi bila pada saat akad telah dicantumkan perpanjangan otomatis tidak perlu diperbaharui akad baru.

2. Produk Penyalur Dana

a. *Murabahah*

Murabahah adalah pembiayaan dengan konsep jual beli barang/bahan baku yg diperlukan nasabah yang terdiri dari barang modal kerja, investasi dan konsumsi. Bank selaku penjual dan nasabah sebagai calon pembeli bermufakat untuk menetapkan harga atas barang yang diperjual belikan.

b. *Mudharabah*

Mudharabah adalah pembiayaan dengan sistem bagi hasil untuk jangka waktu 1 s.d 2 tahun dimana bank memberikan modal usaha kepada nasabah untuk dikelola, keuntungan dibagi antara bank dan nasabah sesuai nisbah yang disepakati dalam akad perjanjian.

c. *Multijasa*

Multijasa adalah pembiayaan yang diberikan bank kepada calon nasabah dalam memperoleh manfaat akan jasa pelayanan pendidikan, kesehatan, pariwisata serta sosial kemasyarakatan. Pihak yang diberi fasilitas wajib mengembalikan dana tersebut untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan *fee/ujrah* yang disepakati.

d. Ijarah

Ijarah adalah pembiayaan dengan akad pemindahan hak guna atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri dengan tujuan memberikan fasilitas kepada nasabah yang membutuhkan manfaat atas barang atau jasa dengan pembayaran tangguh.

e. Qard

Qard adalah pembiayaan kebajikan yang diperuntukkan bagi golongan ekonomi lemah/tidak mampu tanpa imbalan dan hanya dikenakan biaya administrasi.

G. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di PT. Bank Pembiayaan Rakyat (BPR) Syariah Al Falah, Jl Raya Palembang – Pangkalan Balai Km. 14,5 Kelurahan Sukajadi Kecamatan Talang Kelapa Kabupaten Banyuasin, Sumatera Selatan.

BAB IV

PEMBAHASAN

1. Kriteria Agunan dalam Pembiayaan *Murabahah* pada BPR Syariah Al-Falah Banyuasin

Salah satu jenis produk pembiayaan yang ada di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al-Falah Banyuasin adalah pembiayaan *Murabahah*. Pembiayaan ini dilakukan dengan membiayai nasabah berdasarkan kebutuhan dan keyakinan terhadap kemampuan bayar dari nasabah.

Menurut Agus Purnomo selaku *Staff Oprasional* BPR Syariah Al-Falah: Pembiayaan *murabahah* bertujuan pada pembiayaan produktif dan pembiayaan konsumtif. Pembiayaan produktif syaratnya yaitu kelayakan usaha dengan tujuan UMKM, dan pembiayaan konsumtif syaratnya bebas pakai dengan tujuan untuk perorangan⁵⁶.

Pembiayaan *Murabahah* pada BPR Syariah Al-Falah bertujuan untuk pembiayaan produktif dan pembiayaan konsumtif. Pembiayaan produktif yang digunakan untuk meningkatkan usaha atau produksi yang dapat menghasilkan barang atau jasa. Serta pembiayaan konsumtif yaitu pembiayaan yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi yang tidak ada pertambahan barang dan jasa yang dihasilkan, karena digunakan oleh seseorang atau badan usaha.

A. Persyaratan Umum Agunan

Pembiayaan yang diberikan oleh perbankan wajib dilindungi dengan agunan berupa aset atau barang milik nasabah (*debitur*) atau pihak tertentu sebagai jaminan. Begitu juga pada BPR Syariah Al-Falah, agunan yang

⁵⁶ Wawancara Agus Purnomo, *Staff Oprasional*, 2016, Jumat 2 Desember, Pukul 08:40 WIB

diberikan oleh calon nasabah harus sesuai dengan ketentuan yang disetujui oleh BPR Syariah Al-Falah. Syarat umum yang dapat diterima BPR Syariah Al-Falah sebagai berikut⁵⁷:

- a. Tidak bertentangan dengan prinsip syariah
- b. Diminati oleh khalayak umum dan mudah diperjual belikan
- c. Hak kepemilikan sah secara hukum dan dilindungi hukum atau pemerintah Indonesia
- d. Hak kepemilikan dapat di pindah tangankan ke pihak lain secara sah
- e. Dapat dikuasai oleh BPR Syariah Al-Falah dengan mudah dan cepat
- f. Keberadaan atau lokasinya mudah dijangkau dari kantor BPR Syariah Al-Falah yang mengajukan pembiayaan
- g. Harga cukup stabil (perubahan harga dapat diprediksi)
- h. Dapat dijual dengan cepat dan dengan biaya terukur
- i. Mematuhi perjanjian dan perpajakan yang berlaku
- j. Tidak sedang dalam sengketa atau perebutan kepemilikan (tanah harta waris)

B. Jenis-jenis Agunan

Pada keadaan tertentu yang tidak diinginkan oleh bank, terdapat kemungkinan gagal bayar dari nasabah, yang dapat disebabkan oleh gagalnya usaha yang dijalankan nasabah yang berakibat melemahnya kemampuan untuk membayar pembiayaan kepada bank. Menghindari resiko kerugian yang dapat dialami bank dari pembiayaan yang gagal bayar

⁵⁷ *Ibid*

tersebut maka diperlukan adanya agunan (*collateral*) yang dapat digunakan bank untuk mendapatkan pelunasan dari pembiayaan yang telah dilakukan oleh nasabah⁵⁸.

Menurut Muzakir selaku *Kabag Marketing* BPR Syariah Al-Falah: “agunan yang dapat diterima dalam pembiayaan *murabahah* pada BPR Syariah Al-Falah yaitu berupa tanah kosong, tanah dan bangunan dan kendaraan (untuk kendaraan hanya berlaku untuk motor dan mobil)⁵⁹”.

Agunan yang diberikan *debitur* kepada *kreditur* harus memenuhi kriteria-kriteria jenis aset atau barang yang dapat diterima sebagai agunan yang telah ditetapkan oleh *kreditur*. Berikut ini jenis-jenis agunan yang dapat dijadikan agunan oleh *debitur*, antara lain sebagai berikut:

a. Tanah Kosong

Termasuk di dalamnya tanah kavling, tanah perkebunan, tanah pekarangan atau darat, tanah sawah produktif, tanah pertanian produktif lainnya.

b. Tanah dan Bangunan

Termasuk di dalamnya bangunan hunian (rumah tinggal), bangunan komersial (toko, rumah toko / ruko rumah), rumah susun, gudang produktif, pabrik, kandang peternakan, dan gedung komersial seperti gedung perkantoran.

c. Kendaraan

Termasuk didalamnya yaitu kendaraan roda empat (mobil) atau roda dua (motor).

⁵⁸ Nurul Ichsan Hasan, *Ibid*, hlm 138.

⁵⁹ Wawancara Muzakir, *Kabag Marketing*, Jumat 2 Desember, Pukul 09:45 WIB

C. Dokumen-Dokumen Agunan

Dokumen-dokumen agunan yang harus dilengkapi oleh calon nasabah ketika akan melakukan pembiayaan *murabahah* berdasarkan tipe agunannya sebagai berikut:

Menurut Tian Saputra selaku *Marketing* BPR Syariah Al-Falah: agunan berupa tanah dengan SHM (sertifikat hak milik), tanah dan bangunan berupa SHM dan PBB, dan kendaraan dengan memiliki nilai ekonomis lima tahun kebawah⁶⁰.

a. Tanah Kosong dan Tanah Bangunan

1. Sertifikat kepemilikan tanah, serendah-rendahnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang dikeluarkan oleh Badan Pertahanan Nasional (BPN), dengan jatuh tempo minimal satu tahun setelah tanggal jatuh tempo pembiayaan dan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dikeluarkan oleh BPN.
2. Jika sertifikat dalam proses balik nama, maka wajib melampirkan peralihan haknya berupa, Akta Jual Beli (AJB).
3. Surat pemberitahuan pajak terhutang dan surat tanda terima setoran atau bukti bayar PBB lainnya.

2. Penilaian Agunan dalam Pembiayaan *Murabahah* pada Bank Pembiayaan Rakyat (BPR) Syariah Al-Falah

A. Pihak Penilaian Agunan

Menentukan nilai taksiran agunan pada aset atau barang yang diajukan calon nasabah harus memiliki nilai atau harga di atas nilai jumlah pembiayaan yang diminta, ini bertujuan untuk meminimalisir kerugian jika

⁶⁰ Wawancara Tian Saputra, *Marketing*, 2016. Jumat 2 Desember, Pukul 10;00 WIB.

sesuatu hal yang tidak diinginkan terjadi, seperti macet bayar oleh nasabah. Maka, nilai agunan itulah yang akan digunakan untuk menutupi kemacetan pembayaran, untuk itu dalam menilai suatu agunan adanya pihak penilai agunan, pihak tersebut yaitu Penilai Independen.

Dalam prakteknya pihak yang menilai yaitu tim penilai atau biasa disebut APRISAL agunan, yang memiliki syarat-syarat sebagai berikut⁶¹:

1. Tidak ada keterkaitan dalam hal kepemilikan, kepengurusan dan keuangan baik dengan BPR Syariah maupun nasabah yang menerima fasilitas.
2. Melakukan kegiatan penilaian berdasarkan kode etik profesi dan ketentuan lain yang ditetapkan oleh institusi yang berwenang.
3. Menggunakan metode penilaian berdasarkan standar profesi penilaian yang diterbitkan oleh institusi yang berwenang.
4. Memiliki izin usaha dari institusi yang berwenang untuk beroperasi sebagai perusahaan penilai.
5. Tercatat sebagai anggota asosiasi yang diakui oleh institusi yang berwenang.

B. Kriteria Penilaian Agunan

Kriteria penilaian agunan yang baik antara lain sebagai berikut⁶²:

1. Tanah Kosong dan Tanah Bangunan, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Mempunyai akses jalan dan mudah dijangkau

⁶¹ PowerPoint BPR Syariah Al-Falah Banyuasin, *Op.cit*, hal 24.

⁶² *Ibid*.

- b. Tidak berada disekitar sutet, kuburan dan tempat yang tidak memiliki nilai jual
 - c. Mempunyai nilai jual dan produktif (untuk tanah kosong)
 - d. Tidak dalam sengketa dan tidak terkena proyek pemerintah atau swasta
 - e. Tidak digunakan untuk tempat atau fasilitas sosial, keagamaan dan melanggar hukum
 - f. Ukuran fisik tanah dengan yang tercantum pada sertifikat sama
 - g. Ukuran fisik bangunan dengan yang tercantum di IMB (izin mendirikan bangunan) sama, jika ada IMB.
2. Kendaraan, dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. Mempunyai nilai jual yang cukup baik dan penurunan harga tidak terlalu cepat.
 - b. *Spare part* (suatu barang yang terdiri dari beberapa komponen yang membentuk satu kesatuan dan mempunyai fungsi tertentu) mudah didapat diwilayah agunan kendaraan berada.
 - c. Kondisi kendaraan masih standard, jika modifikasi hanya bersifat assesoris (minimal modifikasi).
 - d. Plat nomor polisi sesuai dengan wilayah dimana *Financing* (keuangan) dicairkan.
 - e. Tidak direntalkan atau disewakan kepihak ketiga.
 - f. Dilengkapi BPKB (Bukti Pemilikan Kendaraan Bermotor) dan STNK (Surat Tanda Nomer Kendaraan) yang sah.

C. Metode Penilaian Agunan

Suatu agunan yang diterima oleh pihak kreditur harus mengikuti metode penilaian yang berlaku, berikut ini metode penilaian agunan pada BPR Syariah Al-Falah antara lain:

1. Penilaian Tanah

Nilai dari suatu barang agunan akan berbeda antara satu lokasi dengan lokasi yang lain, ataupun antara satu waktu dengan waktu yang lain. Ketika melakukan agunan berupa tanah dalam prakteknya pada BPR Syariah Al-Falah menggunakan metode penilaian berikut ini.

Metode penilaian adalah teknik dalam melakukan pendekatan untuk memperoleh dasar perhitungan dalam memberi pendapat tentang nilai. Berikut ini metode penilaian yang dilakukan:

a. Penilaian Pasar

Penilaian pasar adalah nilai rata-rata dari barang serupa yang dipasarkan di pasar umum dan penilaiannya dilakukan pada lokasi yang hampir sama.

b. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Tanah

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah dasar pengenaan pajak. Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai jual objek pajak pengganti. Besarnya NJOP ditentukan oleh:

1. Obejk pajak sektor pedesaan dan perkotaan (strategis atau tidaknya lokasi objek pajak)

2. Objek pajak yang dapat menghasilkan nilai ekonomis

Rumus :

$$\text{Nilai Tanah} = \frac{\text{NJOP} + \text{Nilai Pasar (market value)}}{2}$$

Rumus diatas dapat diterapkan jika nilai NJOP ada, pada prakteknya nilai NJOP yaitu 0, ketika nilai NJOP sama dengan 0 maka tidak dibagi 2 lagi tetapi hanya mengambil nilai pasar dikali 20%, dimana 20% itu ketentuan UU PBI⁶³.

2. Penilaian Tanah dan Bangunan

Nilai dari suatu barang agunan akan berbeda antara satu lokasi dengan lokasi yang lain, ataupun antara satu waktu dengan waktu yang lain. Ketika melakukan agunan berupa tanah dan bangunan dalam prakteknya pada BPR Syariah Al-Falah menggunakan metode penilaian berikut ini:

a. Penilaian Pasar

Penilaian pasar adalah nilai rata-rata dari barang serupa yang dipasarkan di pasar umum dan penilaiannya dilakukan pada lokasi yang hampir sama.

b. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Tanah

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah dasar pengenaan pajak. Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai jual objek pajak pengganti. Besarnya NJOP ditentukan oleh:

⁶³ Wawancara Agus Purnomo, *Staff Oprasional*. *Op.cit*, 5 Desember 2016. Pukul 08:30 WIB.

- i. Obejk pajak sektor pedesaan dan perkotaan (strategis atau tidaknya lokasi objek pajak)
 - ii. Objek pajak yang dapat menghasilkan nilai ekonomis
- c. Nilai Ekonomis

Nilai ekonomis merupakan bangunan yang berdiri diatas tanah, dapat berupa rumah hunian ataupun bangunan lainnya.

Rumus :

$\frac{\text{Nilai Tanah} = \text{NJOP} + \text{Nilai Pasar} + \text{Nilai Ekonomis}}{3}$

Rumus diatas dapat diterapkan jika nilai NJOP ada, pada prakteknya nilai NJOP yaitu 0, ketika nilai NJOP sama dengan 0 maka tidak dibagi 3 lagi tetapi hanya mengambil nilai pasar ditambah nilai ekonomis. Jika nilai ekonomis lebih dari 15 tahun maka dianggap menjadi 0⁶⁴.

3. Penilaian Kendaraan

Kendaraan adalah berupa mobil dengan berbagai jenis, merk dan tipe, serta sepeda motor. Berikut ini penilaian kendaraan pada BPR Syariah Al-Falah sebagai berikut:

- a. Kendaraan yang dapat dijadikan agunan yaitu berupa kendaraan roda dua (motor) dan roda empat (mobil)
- b. Memiliki waktu ekonomis dalam waktu lima tahun

Waktu ekonomis lima tahun yaitu kendaraan dibeli dalam lima tahun terakhir. Lebih dari lima tahun terakhir tidak termasuk dalam penilaian BPR Syariah Al-Falah.

⁶⁴ *Ibid.*

c. Kelengkapan kendaraan

Kelengkapan kendaraan ini dapat dilihat dari segi fisik kendaraan, apakah mesinnya masih baik atau mengalami kerusakan, yang jika diperbaiki membutuhkan dana. Pada penilaian kendaraan semua perlengkapan harus dalam keadaan baik.

$$\text{Rumus} = \frac{\text{Nilai Residu} + \text{Nilai Pasar}}{2}$$

Rumus diatas pada prakteknya nilai residu yang merupakan tahun pembelian kendaraan dianggap nol, ketika pembelian pada tahun 2012⁶⁵.

D. Contoh Penilaian Agunan

1. Tuan F memiliki tanah seluas 20m², dan bangunan yang dibuat pada tahun 2005. Maka besar pembiayaan yang diperoleh tuan F yaitu:

Nilai pasar = luas tanah x harga tanah (20 x Rp. 3000 = Rp. 60.000)

Nilai ekonomis = (nilai bangunan pada saat membuat : tahun berdiri) : 10%

= Rp. 200.000.000 : 5 : 12 = Rp. 3.300.000 : 10%

= Rp. 33.000.000

Nilai tanah = $\frac{\text{NJOP} + \text{Nilai pasar} + \text{Nilai Ekonomis}}{3}$

= $\frac{0 + \text{Rp. 60.000} + \text{Rp. 33.000.000}}{2}$

= Rp. 16.530.000

Maka, pembiayaan yang diperoleh tuan F sebesar Rp. 16.530.000

⁶⁵ *Ibid.*

2. Kendaraan

Tuan X mengajukan pembiayaan kepada BPR Syariah Al-Falah dengan barang jaminan berupa BPKB sepeda motor dengan pembelian kendaraan yang dilakukan pada tahun 2011, kemudian dari pihak BPRS Al-Falah melakukan analisa dan penilaian terhadap barang jaminan tersebut dengan mencari informasi harga barang yang dijaminakan berupa harga beli dan harga jual. Setelah BPRS Al-Falah mengetahui harga pasaran barang jaminan itu jatuh pada harga Rp. 9.000.000,-.

Pembiayaan yang diterima tuan X sebesar berikut ini:

$$= (\text{Nilai residu} + \text{Nilai pasar}) \times 20\%$$

$$= (0 + \text{Rp. } 9.000.000) \times 20 \%$$

$$= \text{Rp. } 9.000.000 \times 20\%$$

$$= \text{Rp. } 7.200.000.-$$

Sehingga, pembiayaan yang diperoleh tuan X yaitu sebesar Rp.7.200.000.-

Namun, jika ada Nilai Residu maka:

$$\text{Nilai Residu} = \text{Nilai Perolehan} - \text{Nilai Penyusutan}$$

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan

1. Kriteria agunan yang dapat dilakukan BPR Syariah Al-Falah ketika nasabah ingin melakukan agunan pada pembiayaan *murabahah* yaitu:
 - a. Dilihat dari status hukum dan nilai ekonomis barang atau aset dari calon nasabah/ *debitur* yang akan melakukan pembiayaan. Untuk Status hukum agunan harus merupakan milik sah *debitur* dengan kepemilikan dan surat-suratan dokumen yang sah, bisa juga aset atau barang orang lain tetapi ada kuasa menjaminankan dari orang tersebut, serta tidak sedang dalam proses hukum dan agunan tidak terkena proyek pemerintah.
 - b. Dari segi ekonomis yaitu, agunan harus memiliki nilai ekonomis yang lebih besar dari pembiayaan yang dilakukan, untuk kendaraan memiliki nilai ekonomis hanya lima tahun kebawah.
2. Penilaian agunan yang dapat dilakukan BPR Syariah Al-Falah ketika nasabah mengajukan permohonan pembiayaan *murabahah* dengan agunan tanah, tanah dan bangunan, serta kendaraan yaitu sebagai berikut:
 - a. Tanah
 Nilai tanah diperoleh dari NJOP ditambah nilai pasar, nilai pasar diperoleh dari luas tanah dikali harga tanah yang berlaku ditempat itu.
 - b. Tanah dan bangunan
 Nilai tanah diperoleh dari NJOP ditambah nilai pasar ditambah nilai ekonomis bangunan, nilai pasar diperoleh dari luas tanah dikali harga tanah yang berlaku ditempat itu.

c. Kendaraan

Nilai kendaraan diperoleh dari nilai residu ditambah nilai ekonomis kendaraan. Nilai ekonomis kendaraan dikali 20%.

B. Saran

Penulis memberikan saran-saran yang dapat bermanfaat guna memajukan usaha Bank Pembiayaan Rakyat (BPR) Syariah Al-Falah Banyuasin di masa mendatang, guna menjadi pilihan nomor satu bagi masyarakat Banyuasin khususnya dan masyarakat Sumatera Selatan umumnya.

Bagi PT Bank Pembiayaan Rakyat (BPR) Syariah Al-Falah Banyuasin kedepannya diharapkan lebih menambah aset dapat digunakan dalam mengajukan pembiayaan dengan agunan, tidak hanya pada tanah, bangunan dan kendaraan (motor dan mobil) saja tetapi bisa menambah seperti persediaan barang dan *cessie*, seperti di BUS lainnya.

Diharapkan pihak BPR Syariah Al-Falah Banyuasin memberikan penawaran yang menarik kepada nasabah dari segi penentuan nilai likuidasi terhadap aset, sehingga nasabah merasa lebih tertarik mengajukan pembiayaan *murabahah* pada BPR Syariah Al-Falah Banyuasin.

DAFTAR PUSTAKA

- Ascarya. 2007. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada.
- Cipta Hendra. 2007. Peranan Jaminan dalam Pembiayaan Bermasalah di BNI Syariah Yogyakarta. Tesis: Tidak Diterbitkan.
- Hendra Reza Mai. 2007. Fungsi Jaminan dalam Pemberian Produk Jual Beli (*ba'i al-Murabahah*) kepada Masyarakat pada *Baitulmaal wat-Tamwil* (BMT) Mu'awanah Plaju Palembang. Tugas Akhir: Tidak Diterbitkan
- Ichsan Hasan, Nurul. 2014. Pengantar Perbankan. Jakarta: Gaung Persada Press Group.
- Ikatan Bankir Indonesia. 2015. Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*. Jakarta : Prenadamedia Group.
- Kasmir. 2013. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.
2014. *Manajemen Perbankan*. Jakarta : PT. Rajagrafindo Persada.
- Lia Pratiwi. 2006. Pengaruh Pemberian Jaminan (*collateral*) terhadap Resiko Kredit dalam Pembiayaan *Bai Bitsaman Ajil* (BBA) pada Koperasi BMT Al-Furqan Palembang. Skripsi: Tidak Diterbitkan.
- Moleong, J. Lexy. 2010. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung : PT. Remaja Rosdakarya.
- Nasution Hajar Septi. 2011. Pengaruh Nilai Taksiran Agunan pada Pencairan Pembiayaan *Ba'i Bitsaman Ajil* (BBA) Terhadap Perkembangan Jumlah Nasabah BBA di BMT Bina Insani Pringapus Kabupaten Semarang. TugasAkhir: Tidak Diterbitkan
- Novita Rahma. 2010. *Proses Penilaian Jaminan Pengajuan Pembiayaan Murabahah pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Palembang*. Tugas Akhir: Tidak Diterbitkan
- Nur Rianto, M. 2010. *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah*. Bandung : Alfabeta.
- Ramadhani, Era. 2015. *Proses Penilaian Jaminan terhadap Tanah dan Bangunan pada Aplikasi Pembiayaan Konsumtif*

Riza Salman, Kautsar. 2012. *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*. Jakarta : Akademika Permata.

R. Latumaerissa, Julius. 2011. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta : Salemba Empat.

Salim. 2011. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.

Subagyo, Joko. *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*. Jakarta : Rineka Putra.

Syafei'i, Antonio. 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*. Jakarta : Gema Insani Pers.

Umar, Husein. 2005. *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*. Jakarta : PT. Rajagrafindo Persada.

Yaya, Rizal. 2009. *Akuntansi Perbankankan Syariah Teori dan Praktik Kontemporer*. Jakarta: Salemba Empat.

Zuhri Anwar. 2005. *Tinjauan Hukum Islam terhadap Penyelesaian Kredit Bermasalah (Studi Komparasi terhadap langkah-langkah yang dilakukan PT BPR Nusamba Banguntapan dan BPRS Bangun Drajat Warga Yogyakarta*. Skripsi: Tidak Diterbitkan.

Materi Power Point BPR Syariah Al-Falah Banyuasin. 2015.

Wawancara Agus Purnomo. Staff Oprasional BPR Syariah Al-Falah. 2016.

Wawancara Muzakir. Kabag Marketing BPR Syariah Al-Falah Banyuasin. 2016.

Wawancara Tian Saputra. Marketing BPR Syariah Al-Falah Banyuasin. 2016.

Psychologymania.PengertianAgunanPembiayaan.(http) Pukul: 05;57, 01-10-2016
<http://banksyariahcenter.blogspot.co.id/2014/06/pengertian-dan-definisi-agunan-dalam.html>. Pukul: 13;25, 14-11-2016
http://www.bi.go.id/id/peraturan/ssk/Pages/PBI_181616.aspx

PEDOMAN WAWANCARA

Judul Skripsi : “**Penilaian Agunan dalam Pembiayaan *Murabahah* pada BPR
Syariah Al-Falah Banyuasin**”

Rumusan Masalah:

3. Bagaimana kriteria agunan dalam pembiayaan *Murabahah* pada BPR Syariah Al-Falah Banyuasin ?
4. Bagaimana penilaian agunan dalam pemberian pembiayaan *Murabahah* pada BPR Syariah Al-Falah Banyuasin ?

Batasan Masalah:

Agar hasil penelitian lebih terarah dan tidak keluar dari pembahasan, maka penelitian ini dibatasi pada penilaian agunan berupa tanah, tanah dan bangunan, dan kendaraan dalam pembiayaan *murabahah* pada BPR Syariah Al-Falah Banyuasin.

Wawancara pada pihak BPR Syariah Al-Falah Banyuasin:

1. Kriteria Agunan yang diterapkan dalam Pembiayaan *Murabahah* pada BPR Syariah Al-Falah yaitu :

a. Persyaratan Umum Agunan

Peneliti : Apa saja persyaratan umum agunan dalam pembiayaan *Murabahah* pada BPR Syariah Al-Falah?

Informan : Persyaratan umum yang dilakukan dalam pembiayaan *Murabahah* yaitu tidak bertentangan dengan prinsip syariah, hak kepemilikan sah secara hukum dan tidak dalam sengkata atau perebutan kepemilikan (harta warisan)

Peneliti : Apakah bisa jika agunan bukan milik pribadi ?

Informan : Bisa, misalkan agunan milik istri maka suami harus menyertakan surat kuasa dari istri untuk menjaminkan agunan tersebut.

Peneliti : Bagaimana untuk lokasi agunan ?

Informan : lokasi atau keberadaan agunan mudah dijangkau dari kantor BPR Syariah Al-Falah.

b. Jenis-jenis Agunan

Peneliti : Apa saja jenis agunan dalam pembiayaan *Murabahah* pada BPR Syariah Al-Falah

Informan : Dapat dijadikan agunan yaitu berupa tanah kosong, tanah dan bangunan serta kendaraan.

Peneliti : Untuk kendaraan, apakah semua jenis kendaraan dapat dijadikan agunan?

Informan : Tidak, kendaraan yang dapat diterima yaitu kendaraan roda dua dan kendaraan roda empat.

c. Dokumen-dokumen Agunan

Peneliti : Agunan berupa tanah kosong dokumen apa saja yang dibutuhkan *debitur*?

Informan : Tanah kosong dokumen berupa sertifikat kepemilikan tanah yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dikeluarkan oleh BPN. Jika sertifikat dalam proses balik nama, maka wajib melampirkan peralihan haknya berupa, Akta Jual Beli (AJB), dan Surat pemberitahuan pajak terhutang dan surat tanda terima setoran atau bukti bayar PBB lainnya.

2. Penilaian agunan yang dilakukan dalam pembiayaan *Murabahah* pada BPR

Syariah Al-Falah yaitu:

a. Pihak Penilai Agunan

Peneliti : Siapakah pihak yang menilai agunan dari *debitur* ?

Informan : Pihak yang menilai suatu agunan yaitu tim penilai atau biasa disebut APRISAL agunan.

Peneliti : Apa ada syarat-syarat khusus untuk tim penilai /APRISAL agunan ?

Informan : Tidak adanya keterkaitan dengan *kreditur* dan *debitur*, melakukan penilaian berdasarkan kode etik dan ketentuan yang ditetapkan, tercatat sebagai anggota asosiasi yang diakui oleh institusi yang berwenang.

b. Kriteria Penilaian Agunan

Peneliti : Apa saja ketentuan agunan berupa tanah ?

Informan : Untuk agunan berupa tanah dengan ketentuan adanya akses jalan dan mudah dijangkau. Tidak dalam sengketa dan tidak terkena proyek pemerintah atau fasilitas sosial.

Peneliti : Apa saja ketentuan untuk agunan kendaraan ?

Informan : Dilengkapi BPKB dan STNK yang sah, Plat nomor polisi sesuai dengan wilayah, tidak direntalkan kepada pihak lain.

c. Metode Penilaian Agunan

Peneliti : Bagaimana metode penilaian agunan berupa tanah ?

Informan : Metode penilaian yang digunakan yaitu penilaian pasar dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah.

Peneliti : Bagaimana pada tanah dan bangunan, apakah metode penilaiannya sama seperti pada agunan tanah ?

Informan : Sama, hanya saja adanya penambahan nilai ekonomis pada bangunannya.

Peneliti : Bagaimana metode penilaian pada agunan kendaraan ?

Informan : Kendaraan berupa kendaraan roda dua dan kendaraan roda empat, memiliki waktu ekonomis dalam waktu lima tahun.

Foto bersama pihak Bank Pembiayaan Rakyat (BPR) Syariah Al-Falah Banyuasin:



Keterangan :

Nomor dua dari kiri Bapak Agus Purnomo KR selaku *Staff Oprasional*, selanjutnya Bapak Muzakir, SE selaku *Kabag Marketing* pada BPR Syariah Al-Falah dan Penulis dan teman-teman.