

**ANALISIS PENILAIAN AGUNAN PADA PEMBIAYAAN
MURĀBAHAH DI BANK SYARI'AH MANDIRI
KANTOR CABANG PURWOKERTO**



TUGAS AKHIR

Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam (FEBI) IAIN Purwokerto
Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar
Ahli Madya (A.Md)

Oleh:
ETI YULIANI
NIM : 1323204009

**JURUSAN MANAJEMEN PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PURWOKERTO
2016**

PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini saya:

Nama : Eti Yuliani
NIM : 1323204009
Jenjang : Diploma III (D III)
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Program Studi : Manajemen Perbankan Syariah

Menyatakan bahwa naskah Tugas Akhir (TA) ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk pada sumbernya.



Purwokerto, 29 Juni 2016

Eti Yuliani
NIM.1323204009

IAIN PURWOKERTO



KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Alamat : Jl. Jend. A. Yani No.40A Purwokerto 53126
Telp. 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iainpurwokerto.ac.id

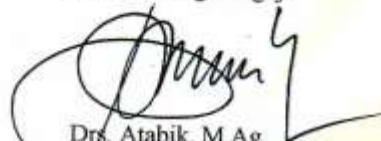
PENGESAHAN

Tugas Akhir berjudul

**ANALISIS PENILAIAN AGUNAN PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH
DI BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR CABANG PURWOKERTO**

Yang disusun oleh Saudara/i **ETI YULIANI** NIM.1323204009 Program Studi **D-III Manajemen Perbankan Syariah**, Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto, telah diujikan pada hari Kamis tanggal 28 Juli 2016 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar **Ahli Madya (A.Md.)** dalam Ilmu Perbankan Syariah oleh Sidang Dewan Penguji Tugas Akhir.

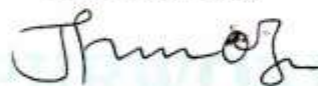
Ketua Sidang/Penguji


Drs. Atabik, M.Ag.
NIP. 19651205 199303 1 004

Sekretaris Sidang/Penguji


Yoiz Shifwa Shafrani, SP., M.Si.
NIP.19781231 200801 2 027

Pembimbing/Penguji



H. Akhmad Faozan, Lc., M.Ag.
NIP. 19740917 200312 1 002

Purwokerto, , Agustus 2016

Mengetahui/Mengesahkan
Dekan,


Dr. H. Fathul Aminudin Aziz, M.M.
NIP. 19680403 199403 1 004

MOTTO

”Tunduklah akan proses”

(Berproseslah hingga engkau menjadi kupu-kupu)



PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan alhamdulillahirobil'alamin, penulis persembahkan karya ini untuk:

Keluarga penulis Bpk Parjono, Ibu Lamini, Adik Penulis Den Bagus Bisri Mustofa dan Diajeng Ami Jamingah yang sangat penulis cintai.



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah segala puji syukur senantiasa penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT, karena atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya penyusun dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “Metode Perhitungan *Margin* Pembiayaan *Murābahah* di Bank Syariah Mandiri Cabang Purwokerto”. Tak lupa pula salawat serta salam semoga selalu tercurah pada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarga serta para sahabat hingga akhir zaman.

Laporan Tugas Akhir ini disusun untuk melengkapi salah satu syarat yang harus dipenuhi bagi mahasiswa yang telah menyelesaikan studinya di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto untuk Program D III Manajemen Perbankan Syariah.

Dalam penyusunan Tugas Akhir ini penyusun banyak mendapat saran, dorongan, bimbingan, serta keterangan-keterangan dari berbagai pihak yang merupakan pengalaman yang tidak dapat diukur secara materi, namun dapat membukakan mata penyusun bahwa sesungguhnya pengalaman dan pengetahuan tersebut adalah guru terbaik bagi penyusun. Oleh karena itu, dengan segala hormat dan kerendahan hati perkenankanlah penyusun mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. H. A Lutfi Hamidi, M.Ag., Rektor IAIN Purwokerto.
2. Dr. H. Fathul Aminudin Aziz, M.M., Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
3. Yoiz Shofwa Shafrani, SP.,M.Si., Ketua Jurusan Perbankan Syariah.
4. Bpk. H.Akhmad Faozan, LC., M.Ag Selaku Pembimbing Laporan Tugas Akhir penyusun.

5. Radityo, Service Manager Bank Syariah Mandiri Purwokerto yang telah memberikan tempat Praktik Kerja bagi penyusun.
6. Seluruh dosen IAIN Purwokerto atas ilmu yang diberikan selama masa perkuliahan.
7. Kepada keluarga tercinta atas semangat dan dukungannya baik spiritual maupun materiil.
8. Kepada Al-Faizah & yang selalu meberi semangat
9. Kepada yang terkasih yang sealu memberi dukungan, memberi semangat sehingga tugas ini selsai.
10. Serta semua pihak yang tidak dapat penyusun sebutkan satu persatu yang telah membantu penyusun dalam menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini.

Secara khusus terima kasih yang tak terhingga kepada semua teman-teman D III MPS dan Al-Faizah 7 yang telah memberikan semangat, dukungan, saram dan masukannya atas terselesaikannya Laporan Tugas Akhir ini. Semoga Laporan Tugas Akhir ini dapat memberi manfaat bagi penyusun sendiri dan bagi pembaca sekalian serta mampu meningkatkan mutu dan efektifitas pembelajaran.

Akhir kata, semoga dukungan, dorongan, bantuan yang telah diberikan pada penyusun selama ini, mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT. Amiin.

Purwokerto, 29 Juni 2016



Eti Yuliani
NIM. 1323204009

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Berdasarkan keputusan bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 158 tahun 1987 Nomor 0543 b/u/1987 tanggal 10 September 1987 tentang pedoman transliterasi Arab-Latin dengan beberapa penyesuaian menjadi berikut:

1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	b	Be
ت	Ta	t	Te
ث	ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	j	Je
ح	ħa	ħ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha	kh	ka dan ha
د	dal	d	De
ذ	Žal	ž	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	r	Er
ز	Za	z	Zet
س	Sin	s	Es
ش	Syin	sy	es dan ye

ص	ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain ‘.....	koma terbalik keatas
غ	Gain	g	Ge
ف	Fa	f	Ef
ق	qaf	q	Ki
ك	kaf	k	Ka
ل	lam	l	El
م	mim	m	Em
ن	nun	n	En
و	wawu	w	We
ه	Ha	h	Ha
ء	hamzah	'	Apostrof
ي	ya	y	Ye

2. Vokal

1) Vokal tunggal (monoftong)

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf latin	Nama
ـَ	fathah	A	A
ـِ	Kasrah	I	I
ـُ	damah	U	U

Contoh: كَتَبَ -*kataba* يَذْهَبُ - *yazhabu*

فَعَلَ -*fa'ala* سُوِّلَ - *su'ila*

2) Vokal rangkap (diftong)

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
ـِي	<i>Fathah dan ya</i>	<i>Ai</i>	a dan i
ـُو	<i>Fathah dan wawu</i>	<i>Au</i>	a dan u

Contoh: كَيْفَ - *kaifa*

هَوَّلَ - *hauला*

3. Maddah

Maddah atau vocal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
ا... ...ا...	<i>fathah</i> dan <i>alif</i>	\bar{A}	a dan garis di atas
ي... ...ي...	<i>Kasrah</i> dan <i>ya</i>	\bar{I}	i dan garis di atas
و... ...و	<i>ḍamah</i> dan <i>wawu</i>	\bar{U}	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ - *qāla*

قِيلَ - *qīla*

رَمَى - *ramā*

يَقُولُ - *yaqūlu*

4. *Ta Marbūṭah*

Transliterasi untuk *ta marbūṭah* ada dua:

1) *Ta marbūṭah* hidup

ta marbūṭah yang hidup atau mendapatkan *ḥarakatfathah*, *kasrah* dan *ḍammah*, transliterasinya adalah /t/.

2) *Ta marbūṭah* mati

Ta marbūṭah yang mati atau mendapat *ḥarakat sukun*, transliterasinya adalah /h/.

3) Kalau pada suatu kata yang akhir katanya *tamarbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al*, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka *ta marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan *ha* (h).

contoh:

روضۃ الأطفال	<i>Rauḍah al-Aṭfāl</i>
المدينة المنورة	<i>al-Madīnah al-Munawwarah</i>
طلحة	<i>Ṭalḥah</i>

5. *Syaddah (tasydid)*

Syaddah atau *tasydid* yang dalam system tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *syaddah* atau tanda *tasydid*. Dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh:

ربنا - *rabbānā*

نزل - *nazzala*

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam system tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال, namun dalam transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* dengan kata sandang yang diikuti huruf *qamariyyah*.

- 1) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah*, kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.
- 2) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah*, ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

Baik diikuti huruf *syamsiyyah* maupun huruf *qamariyyah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sambung atau hubung.

Contoh:

الرجل - al-rajulu

القلم - al-qalamu

7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrop. Namun itu, hanya terletak di tengah dan di akhir kata. Bila Hamzah itu terletak di awal kata, ia dilambangkan karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

Hamzah di awal	أكل	<i>Akala</i>
Hamzah di tengah	تأخذون	<i>ta'khuz ūna</i>
Hamzah di akhir	النوء	<i>an-nau'u</i>

8. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il, isim maupun huruf, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dua cara;

bisa dipisah perkata dan bisa pula dirangkaikan. Namun penulis memilih penulisan kata ini dengan perkata.

Contoh:

وان الله لهو خير الرازقين : *wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqīn*

فاوفوا الكيل والميزان : *fa aufū al-kaila waal-mīzan*

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan arab huruf kapital tidak dikenal, transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandang.

Contoh:

ومحمد الا رسول Wa mā Muḥammadun illā rasūl.

ولقد راه بالافق المبين Wa laqad raāhu bi al-ulfuq al-mubīn

IAIN PURWOKERTO

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI	viii
DAFTAR ISI	xv
DAFTAR TABEL	xviii
DAFTAR LAMPIRAN	xix
ABSTRAK	xx
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Maksud dan Tujuan Penulisan Tugas Akhir	6
C. Metode Penelitian Tugas Akhir	8
1. Jenis Penelitian	7
2. Lokasi dan Waktu Penelitian	7
3. Teknik Pengumpulan Data	7
4. Metode Analisis Data	9
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Bank Syariah.....	11
1. Pengertian Bank Syariah.....	11
2. Dasar Falsafah Bank Syariah	15

3. Karakter Bank Syariah	14
B. Pembiayaan Murabahah	15
1. Pengertian Pembiayaan Murabahah	15
2. Landasan Hukum	16
3. Rukun dan Syarat Bai' Murabahah	19
4. Resiko Pembiayaan Murabahah	20
5. Tujuan Bai' Murabahah	21
6. Manfaat Bai' Murabahah	21
C. Agunan	22
1. Pengertian Agunan	22
2. Landasan Teori	24
3. Jenis-jenis Agunan	25
4. Kriteria Barang Agunan	27
5. Fungsi Agunan	27
6. Penilaian dan Pengikatan Agunan	28
D. Penelitian Terdahulu	31
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN	
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	35
1. Sejarah Bank Syariah Mandiri	36
2. Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri	36
3. Motto dan Etos Kerja	38
4. Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri Cabang Purwokerto	39
5. Sistem Operasional dan Produk Bank Syariah Mandiri	40

6. Bidang Usaha Bank Syariah Mandiri Cabang Purwokerto.....	59
a. Produk Dana dan Jasa Bank Syariah Mandiri Cabang Purwokerto	50
b. Produk Pembiayaan.....	62
B. PEMBAHASAN	62
C. Analisis Penilaian Agunan Pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah MandiriKantor Cabang Purwokerto.....	67

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	70
B. Saran.....	71

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

IAIN PURWOKERTO

DAFTAR TABEL

3.1 shared values ETHIC 38

3.2 struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto 39



DAFTAR LAMPIRAN

1. Akad Pembiayaan Murabahah
2. Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan
3. Blanko Bimbingan TA
4. Sertifikat PKL
5. Sertifikat Opak
6. Sertifikat Ujian BTA PPI
7. Sertifikat Bahasa Inggris
8. Sertifikat Bahasa Arab
9. Sertifikat Aplikom
10. Dokumentasi Foto
11. Daftar Riwayat Hidup



IAIN PURWOKERTO

**ANALISIS PENILAIAN AGUNAN
PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BANK
SYARIAH MANDIRI KANTOR CABANG PURWOKERTO**

**ETI YULIANI
NIM. 1323204009**

ABSTRAK

Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto adalah bank yang menghimpun dana dan menyalurkan dananya kepada masyarakat, yaitu melalui beberapa produk salah satunya adalah pembiayaan murabahah. Dalam memerlukan pembiayaan tentunya bank memerlukan jaminan yang akan diserahkan dari nasabah. Memperhatikan hal tersebut penulis memandang pentingnya untuk melakukan penelitian yang berjudul “Analisis Sistem Penilaian Agunan Pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Purwokerto”. Dengan rumusan masalah bagaimana sistem bank dalam menentukan nilai agunan nasabah.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan yang dilakukan di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Purwokerto untuk menggali data-data yang relevan dari sumber data. Penulis mengumpulkan data dengan observasi, dokumen dan wawancara. Data yang telah terkumpul kemudian dianalisis dengan metode deskriptif.

Analisis penilaian agunan pada pembiayaan murabahah di bank syariah mandiri kc purwokerto adalah pertama yaitu mengetahui barang apa yang akan dijaikan sebagai barang agunan, kemudian bank menganalisis apakah barang tersebut mampu diterima dan memberikan pembiayaan kepada nasabah atau tidak, bank syariah mandiri kantor cabang purwokerto dalam memberikan pembiayaan dengan nasabahnya menggunakan plafon 80% dari nilai barang agunan yang diberikan. Adapun cara lain barang agunan yang berupa kendaraan bermotor, bank dalam menganalisa dengan menggunakan pendekatan pasar dimana bank harus tahu berapa harga pasaran dari kendaraan motor tersebut pada saat ini, dan bank mampu menerima hanya agunan yang berumur 5 tahun dari umur pembelian.

Kata kunci : Analisa, Penilaian Agunan, Pembiayaan Murabahah

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lembaga keuangan syariah di Indonesia telah berkembang dengan pesat. Bank syariah merupakan salah satu instrument yang digunakan untuk menegakkan aturan-aturan ekonomi Islam. Sebagai bagian dari sistem ekonomi, lembaga tersebut merupakan lembaga dari keseluruhan sistem sosial. Oleh karenanya, keberadaannya harus dipandang dalam konteks keseluruhan keberadaan masyarakat (manusia), serta nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat yang bersangkutan. Oleh karena itu bisnis yang dikembangkan oleh kaum muslim harus diacukan pada lembaga dan hukum *syara'*.¹

Perbankan Syariah sebagaimana halnya Perbankan konvensional lainnya di Indonesia adalah lembaga *intermediary* yang berfungsi mengumpulkan dana dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk fasilitas pembiayaan. Oleh karena itu lembaga perbankan mempunyai kedudukan yang sangat strategis untuk turut menggerakkan sektor riil dalam rangka meningkatkan laju perekonomian dan pembangunan di Indonesia.

Sehubungan dengan fungsi bank syariah sebagai lembaga *intermediary* tersebut, dalam kaitannya dengan penyaluran dana masyarakat atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Dalam pembiayaan bank syariah menanggung risiko kerugian Menurut undang - undang No 7/2/PBI/2005 tentang penilaian kualitas aktiva bank umum pada pasal 48, bank diwajibkan untuk melakukan penilaian

¹ Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 2.

yang seksama terhadap jaminan termasuk agunan (jaminan yang bersifat kebendaan) dan jaminan non-kebendaan (*immateril*) lainnya sebelum memberikan pembiayaan kepada calon debiturnya.²

Pembiayaan disebut dengan asset, dikarenakan dana yang dipergunakan untuk pembiayaan merupakan asset (kekayaan) bagi bank. Walaupun dana yang digunakan dalam pembiayaan tersebut juga bersumber dari dana pihak ketiga. Sebagaimana pada lembaga bank secara umum, dalam penghimpunan dana bank syariah mempraktekkan produk tabungan dan giro (*saving dan current accounts*) dan deposito (*investment accounts*). Dalam kedua produk tersebut, akad yang dikembangkan adalah akad wadiah dan *murābahah*.

Murābahah adalah menjual barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli. Barang yang diperjualbelikan disebut dengan aset *murābahah*, yaitu aset yang diperoleh dengan tujuan untuk dijual kembali dengan menggunakan akad *murābahah*.³

Mengenai proses pembayaran, *murābahah* dapat dilakukan secara tunai atau tangguh. Pembayaran tangguh adalah pembayaran yang dilakukan tidak pada saat barang diserahkan kepada pembeli tetapi pembelian dilakukan dalam bentuk angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu.⁴

Tidak menutup kemungkinan ketika bank melakukan akad pembiayaan *murābahah* memiliki beberapa risiko yang dimungkinkan terjadi dari pihak

² Fathurrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2012), hlm. 40-41.

³ Muhammad & Dwi Suwiknyo, *Akuntansi Perbankan syariah*, (Yogyakarta: TrustMedia, 2009), hlm. 42-43.

⁴ *Ibid*, hlm. 43.

nasabah, diantaranya ketika nasabah tidak bisa melakukan kewajibannya yaitu mengangsur disetiap bulannya, sehingga perlu dilakukan analisis pembiayaan terlebih dahulu sebelum bank menyetujuinya. Salah satunya adalah analisis terhadap agunan (*collateral*), yaitu analisis menilai asset atau benda yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diteriakan. *Collateral* tersebut harus dinilai oleh bank untuk mengetahui risiko kewajiban finansial nasabah kepada bank. Penilaian terhadap jaminan meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya.⁵

Dalam memasuki 2014, BSM menghadapi tantangan yang semakin tinggi, kondisi ekonomi Indonesia yang kurang kondusif berdampak pada bisnis nasabah pembiayaan sehingga mengakibatkan keuangan mereka menurun. Hal itu mengakibatkan kualitas aktiva produktif BSM. Per desember 2014, rasio pembiayaan bermasalah neto (*Non Performing Financing/NPF*) menjadi 4,29% naik dari posisi desember 2013 sebesar 2,29%. Hal itu menjadikan perlunya analisis jaminan yang baik ketika akan melakukan pembiayaan, agar nantinya ketika bank memberikan pembiayaan dan nasabah mengalami gagal bayar bank masih memiliki agunan atau jaminan untuk menutupi kekurangan dari pembiayaan.

Jaminan atau agunan mutlak dibutuhkan sebagai salah satu syarat untuk pengajuan kredit kepada pihak bank, tetapi perlu ditekankan bahwa bank bukan lembaga gadai. Ada perbedaan yang sangat mencolok antar bank dan lembaga gadai. Lembaga gadai hanya menganalisis satu-satunya dari objek jaminan

⁵ Trisandini & Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), hlm. 69.

sebagai objek penilaian, sedangkan bank melihat agunan hanya salah satu bagian objek penilaian, bukan segala-galanya. Aguna adalah pilihan terakhir (sebagai *secound oway out*) apabila debitur tidak dapat melunasi pinjamannya dalam jangka waktu tertentu.⁶

Suatu perusahaan tidak akan terlepas dari adanya suatu unsur risiko, baik itu resiko kredit atau pembiayaan, pasar, operasional, dan likuiditas. Risiko muncul karena ada kondisi ketidakpastian, khususnya dalam unit perbankan. Perbankan merupakan sektor usaha yang diatur dengan sangat ketat karena adanya alasan-alasan tertentu. Semakin tinggi risiko bank, semakin tinggi modal yang harus dipegang oleh bank. Karena risiko-risiko selalu terdapat dalam aktifitas ekonomi, sebagaimana prinsip dalam bisnis yaitu *no risk no return*. Selain karena alasan riba, prinsip ini juga membawa implikasi penolakan terhadap bunga dalam pinjaman.

Sehubungan dengan fungsi bank syariah sebagai lembaga *intermediary* tersebut dalam kaitannya dengan penyaluran dana masyarakat atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah menanggung risiko. Untuk mengurangi risiko tersebut, maka undang-undang tentang perbankan mewajibkan bank untuk melakukan penilaian yang seksama terhadap jaminan termasuk agunan (jaminan yang bersifat kebendaan) dan jaminan non-kebendaan seperti karakter, modal, kemampuan, dan kondisi lainnya sebelum memberikan pembiayaan kepada calon debitur. Terhadap jaminan objek tersebut kemudian dilakukan pengikatan jaminan sesuai ketentuan yang berlaku.

⁶ Maryanto Supriyono, *Buku Pintar Perbankan*, (Yogyakarta: Andi, 2011), hlm. 171.

Setiap pengajuan kredit kepada pihak bank atau lembaga keuangan lainnya harus melalui proses analisis pembiayaan terlebih dahulu, baru kemudian ditentukan keputusan persetujuan pembiayaannya disetujui atau ditolak.

Mengingat pengikatan jaminan bagi bank syariah sampai saat ini belum ada pengaturannya secara khusus, maka pelaksanaan angkatan jaminan yang dilakukan oleh bank syariah adalah dengan memberlakukan peraturan perundang-undangan konvensional yang ada tentang lembaga jaminan.⁷

Di BSM Cabang Purwokerto secara garis besar terdapat dua produk yaitu penghimpunan dan penyaluran dana. Dalam menyalurkan dananya kepada masyarakat bank memiliki beberapa produk diantaranya adalah: BSM Implan, Pembiayaan Edukasi BSM, Pembiayaan Griya BSM, BSM Gadai Emas, dan Pembiayaan Warung Mikro. Di dalam pembiayaan *murābahah* mengenal analisa jaminan atau agunan untuk kepentingan yuridis, yaitu di tujukan sebagai jaminan pelunasan pembiayaan apabila nasabah cidera janji atau tidak melakukan pelunasan pembiayaan. Pada umumnya ketika nasabah mengajukan pembiayaan di Bank Syariah Mandiri Cabang Purwokerto yaitu berupa BPKB dan juga Sertifikat Tanah untuk dijadikan sebagai barang agunan, oleh sebab itu maka seorang *account officer* harus mampu menganalisa jaminan tersebut agar tidak sampai perusahaan mengalami kerugian.

Dalam menjalankan kegiatan pembiayaan memerlukan jaminan, sehingga penulis menganggap penting melakukan penelitian tentang analisis penilaian jaminan yang dilakaukan oleh Bank Syariah Mandiri Cabang Purwokerto, karena

⁷ Faturrahman Djamil, *Penyelsaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 40-41.

dalam menyalurkan pembiayaan terhadap calon nasabah. Dengan ini penulis tertarik untuk meneliti mengenai “Analisis Penilaian Agunan Pada Pembiayaan *murābahah* Di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto”. Kenapa penulis meneliti tentang ini karena, bagi penulis sebagai nasabah, kita perlu mengetahui bagaimana cara Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Purwokerto ketika akan melakukan penilaian terhadap agunan yang akan nasabah berikan kepada bank ketika akan melakukan pengajuan pembiayaan.

B. Maksud dan Tujuan Penulisan Tugas Akhir

Maksud penulisan laporan Tugas Akhir adalah untuk mengetahui kesesuaian dengan teori yang penulis dapatkan dibangku kuliah tentang penerapan penilaian jaminan yang dilakukan oleh Bank Mandiri KC Purwokerto. Dalam hal ini penulis menganalisis membandingkan antara teori-teori yang diperoleh dibangku kuliah, buku-buku, browsing di internet, dan lain sebagainya dengan praktik yang terjadi di lembaga keuangan perbankan syariah, yaitu dengan melakukan penelitian secara langsung di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto. Selain itu, juga dapat menambah pengetahuan khususnya untuk penulis sendiri dan atau untuk pembaca pada umumnya.

Tujuan penulisan laporan Tugas Akhir adalah untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya dalam bidang Manajemen Perbankan Syariah. Demikian juga untuk mengembangkan kemampuan penulis dalam menulis hasil penelitian yang berdasarkan pada laporan pelaksanaan praktek kerja lapangan. Dengan demikian penulis dapat memaparkan secara detail

praktek kerja yang dilaksanakan sesuai dengan persyaratan yang ditentukan oleh Program D III MPS Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto.⁸

C. Metode Penelitian Tugas Akhir

1. Jenis Penelitian

Metode penulisan yang digunakan dalam penyusunan penulisan Tugas Akhir adalah metode deskriptif. Analisis deskriptif ini terbatas pada usaha mengungkapkan suatu masalah atau keadaan atau peristiwa sebagaimana adanya sehingga bersifat sekedar untuk mengungkapkan fakta (*fact finding*). Hasil penelitian ditekankan pada memberikan gambaran secara obyektif tentang keadaan sebenarnya dari obyek yang diselidiki.⁹

2. Lokasi dan waktu Penelitian

Lokasi penelitian bertempat di Bank Syariah Mandiri Purwokerto yang beralamat di Jl. Ahmad Yani No.56 Purwokerto, dan waktu pelaksanaan mulai dari tanggal 15 Januari sampai dengan tanggal 12 Februari 2016.

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Menurut Esterberg yang dikutip oleh sugiyono, wawancara merupakan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu.¹⁰ Wawancara adalah metode pengumpulan data dengan cara

⁸ Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto, *Panduan Laporan Tugas Akhir DIII MPS 2016*, hlm. 3.

⁹ Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, cet VIII (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1998), hlm.31.

¹⁰ Sugiyono, *Metode Penelelitian Kuantitatif, kualitaif, dan R&D*, cet. XVIII (Bandung: Alfabeta), hlm.137.

bertanya langsung (berkomunikasi langsung) dengan responden. Metode ini penulis gunakan untuk mendapatkan data yang perlu adanya penjelasan dari informan yaitu karyawan-karyawan perusahaan.

Dalam penelitian ini penulis mengumpulkan data dengan tanya jawab kepada pegawai Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Purwokerto tentang masalah yang diteliti tentang penilaian jaminan atau agunan di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Purwokerto. Penulis melakukan wawancara dengan bagian marketing, dan juga Manajer Marketing di Bank Syariah Mandiri Kantor cabang Purwokerto.

Pada tanggal 19 Januari 2016, penulis melakukan wawancara dengan Bapak Ragil Ari Purnono sebagai pelaksana marketing mikro tentang pembiayaan *murābahah* yang ada di Bank Syariah Mandiri Purwokerto. Pada tanggal 26 Januari 2016, wawancara dengan Bpk Irwan Salam selaku Manajer Marketing tentang jenis-jenis agunan dan bagaimana cara analisis menilai suatu agunan.

b. Observasi

Observasi merupakan teknik atau pendekatan untuk mendapatkan data primer dengan cara mengamati langsung objek datanya.¹¹ Observasi biasa diartikan sebagai pengamatan dan pencatatan dengan sistematis atas fenomena-fenomena yang diteliti.¹²

¹¹ Jogyanto Hartono, *Metodologi penelitian Bisnis*, (Yogyakarta: BPFE,2014) . Cetak kedua. hlm. 110.

¹⁴ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid 2*, (Yogyakarta: Penerbit Andi Yogyakarta, 2004), hlm. 151.

Observasi sebagai teknik pengumpulan data mempunyai ciri yang spesifik dibanding dengan teknik yang lainnya., yaitu wawancara dan kuesioner. Susilo Hadi (1986) mengemukakan bahwa, observasi merupakan suatu proses yang kompleks., suatu yang tersusun dari berbagai proses biologis dan psikologis. Dua diantaranya yang terpenting adalah proses-proses dan ingatan.¹³

c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokum bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang.¹⁴

4. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode deskriptif. Pertama-tama penulis mendeskripsikan barang agunan yang digunakan dalam pembiayaan *murābahah* yang digunakan di Bank Syariah Mandiri Cabang Purwokerto. Kemudian penerapan tersebut dianalisis oleh penulis dengan menggunakan materi dari referensi, wawancara dan juga dokumen yang telah penulis dapatkan. Diantaranya yaitu buku yang di karang oleh Ikatan Bankir Indonesia yang berjudul *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*,¹⁵ Prof. Dr. H Fathurrahman Djamil, M.A. yang berjudul *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*¹⁶, Muhammad yang

¹³ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung, Alfabeta, *murābahah* 2014), hlm. 145.

¹⁴ Ibid, hlm. 240.

¹⁵ Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia, 2015)

¹⁶ Fathurrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafis, 2012)

berjudul *Manajemen Dana Bank Syariah*¹⁷, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*, buku dari Maryanto Supriyono yang berjudul *Buku Pintar Perbankan* dan masih banyak buku yang lain yang tidak mungkin penulis sebutkan satu-persatu. Dan juga wawancara bersama *account officer*, *manager marketing* dan juga pegawai-pegawai yang lainnya, penulis mewawancarai *account officer* dan *manager marketing* karena menurut penulis bagian tersebut adalah bagian yang paling paham dan mengetahui tentang apa yang penulis butuhkan yaitu prpses pembiayaan dan khususnya bagaimana cara menganalisis agunan yang akan diberikan kepada pihak bank.



IAIN PURWOKERTO

¹⁷ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Yogyakarta: Ekonosia, 2014)

BAB II

LANDASAN TEORI

D. Bank Syariah

1. Pengertian Bank Syariah

Bank Syariah adalah lembaga intermediasi dan penyediaan jasa keuangan yang berdasarkan etika dan sistem nilai Islam yang mempunyai sifat khusus yakni bebas dari kegiatan spekulatif yang nonproduktif seperti perjudian, bebas dari hal-hal yang tidak jelas dan meragukan (tidak pasti), berprinsip pada keadilan dan hanya membiayai kegiatan yang halal.¹⁸ Berbeda dengan bank konvensional yang mengandalkan sistem bunga, bank syariah lebih mengutamakan sistem bagi hasil, sistem sewa, dan sistem jual beli yang tidak menggunakan sistem riba sama sekali.¹⁹

Antonio dan Perwata Atmadja membedakan menjadi dua pengertian, yaitu Bank Islam dan Bank yang beroperasi dengan prinsip syariah Islam.²⁰ Bank syariah adalah (1) bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam; (2) adalah bank yang tata cara beroperasinya mengacu pada ketentuan-ketentuan Al-Quran dan Hadist; sementara bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip syariah Islam adalah bank yang dalam beroperasinya itu mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam. Khususnya yang menyangkut tata cara bermuamala secara Islam. Dikatakan lebih lanjut, dalam tata cara bermuamalat itu di jauhi praktek-praktek yang dikhawatirkan

¹⁸ Ascary; Diana Yumainita, *Bank Syariah: Gambaran Umum, Seri Kebanksentralan Nomor 14*, (Jakarta: Bank Indonesia dan Studi Kebanksentralan, 2005), hlm 4.

¹⁹ <http://pengertiandefinisi.com/pengertian-bank-syariah-beserta-fungsinya/> 10:54

²⁰ Karen Perwataatmadja dan Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Yogyakarta: PT: Dana Bhaka Wakaf, 1997), hlm. 1

mengandung unsur-unsur riba untuk diisi dengan kegiatan-kegiatan investasi atas dasar bagi hasil dan pembiayaan perdagangan.

Bank adalah lembaga perantara keuangan atau jasa disebut *financial intermediary*. Artinya, lembaga bank adalah lembaga yang dalam aktifitasnya berkaitan dengan masalah uang. Oleh karena itu, usaha bank akan selalu dikaitkan dengan masalah uang yang merupakan alat pelancar terjadinya perdagangan yang utama.²¹ Dalam melakukan transaksi bank syariah tidak boleh menggunakan bunga didalam pengoperasionnya, untuk menghindari pengoperasian dengan sistem bunga, Islam memperkenalkan prinsip-prinsip muamalah Islam dengan atalain, bank Islam lahir sebagai salah satu solusi alternatif terhadap persoalan pertentangan antara bunga bank dengan riba. Dengan demikian, kerinduan umat Islam Indonesia yang ingin melepaskan diri dari persoalan riba telah mendapat jawaban dengan lahirnya Bank Syariah. Bank syariah lahir di Indonesia, yang gencarnya, pada sekitar tahun 90-an atau tepatnya setelah ada Undang-Undang No.7 tahun 1992, yang direvisi dengan Undang-Undang Perbankan No. 10 tahun 1998, dalam bentuk sebuah bank yang beroperasi dengan sistem bagi hasil atau bank Syariah.²²

2. Dasar Falsafah Bank Syariah

Setiap lembaga keuangan syariah mempunyai falsafah mencari keridhoan Allah untuk memperoleh kebajikan di dunia dan akhirat. Oleh

²¹ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Yogyakarta; Ekonosisi, 2005), hlm. 1.

²² Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Akademi Manajemen Perusahaan YKPN, 2005), hlm. 1.

karena itu, setiap kegiatan lembaga keuangan yang dikhawatirkan menyimpang dari tuntunan agama, harus dihindari.²³

a. Menjauhkan dari unsur riba, caranya:

- i. Menghindari penggunaan sistem yang menetapkan dimuka secara pasti keberhasilan suatu usaha. (QS. Luqman, ayat : 34)
- ii. Menghindari penggunaan sistem presentasi untuk pembebanan biaya terhadap hutang atau pemberian imbalan terhadap simpanan yang mengandung unsur yang melipatgandakan secara otomatis hutang/simpanan tersebut hanya karena berjalannya waktu (QS. Ali'Imron, 130)
- iii. Menghindari penggunaan sistem perdagangan/penyewaan barang ribawi *dengan* imbalan barang ribawi lainnya dengan memperoleh kelebihan baik kuantitas maupun kualitas (HR. Muslim Bab Riba No. 1551 s/d 1567)
- iv. Menghindari penggunaan sistem yang menetapkan dimuka tambahan atas hutng yang bukan atas prakarsa yang mempunyai hutang secara sukarela (HR. Muslim, Bab Riba No. 1569 s/d 1572)²⁴

b. Menerapkan sistem bagi hasil dan perdagangan, dengan mengacu pada Qur'an surat Al-Baqarah ayat 275 dan An-Nisaa ayat 29, maka setiap transaksi kelembagaan syariah harus dilandasi atas dasar sistem bagi hasil dan perdagangan atas transaksinya didasari oleh adanya pertukaran antara uang dengan barang. Akibatnya pada kegiatan muamalah berlaku prinsip

²³ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Yogyakarta: Ekonosia, 2004), hlm. 2.

²⁴ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Akademi Manajemen Perusahaan YKPN, 2005), hlm. 2.

ada barang/jasa uang dengan barang, sehingga akan mendorong produksi barang/jasa, mendorong kelancaran arus barang/jasa, dapat dihindari adanya penyalahgunaan kredit, spekulasi, dan inflasi.²⁵

3. Karakteristik Bank Syariah

Prinsip syariah Islam adalah pengelolaan harta menekankan pada keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan masyarakat. Harta harus dimanfaatkan untuk hal-hal produktif terutama kegiatan investasi yang merupakan landasan aktifitas ekonomi dalam masyarakat. Tidak semua orang mampu secara langsung menginvestasikan hartanya untuk menghasilkan keuntungan oleh karena itu, diperlukan suatu lembaga perantara yang menghubungkan masyarakat pemilik dana dan pengusaha yang memerlukan dana (pengelola dana). Salah satu lembaga perantara tersebut adalah bank yang kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah.

Bank syariah ialah bank yang berasaskan, antara lain, bank asas kemitraan, keadilan, transparansi dan universal serta melakukan kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip syariah.²⁶ Bank syariah merupakan implementasi dari prinsip ekonomi Islam, dengan karakteristik antara lain sebagai berikut:

- a. Pelarangan riba dalam berbagai bentuknya
- b. Tidak mengenal konsep nilai waktu dari uang (*time-value of money*)
- c. Konsep uang sebagai alat tukar bukan sebagai komoditas
- d. Tidak diperkenankan melakukan kegiatan yang bersifat spekulatif

²⁵ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Akademi Manajemen Perusahaan YKPN, 2005), hlm. 2.

²⁶ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 4.

- e. Tidak diperkenankan menggunakan dua harga untuk satu barang, dan
- f. Tidak diperkenankan dua transaksi dalam satu akad.

Bank syariah berorientasi atas dasar konsep bagi hasil. Bank syariah tidak menggunakan bunga sebagai alat untuk memperoleh pendapatan maupun membebankan bunga atas penggunaan dana dan pinjaman karena bunga merupakan riba yang diharamkan.²⁷

E. Pembiayaan *Murābahah*

a. Pengertian Pembiayaan *Murābahah*

Pembiayaan atau *financing* ialah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak ke pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga.²⁸

Murābahah adalah akad jual beli atau barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba/keuntungan dalam jumlah tertentu.²⁹

IAIN PURWOKERTO

²⁷ *Ibid*, hlm. 5.

²⁸ M Nur Riyanto, *Dasar-dasar Ekonomi Islam*, (Solo: PT Era Adi Citra Intermedia, 2011), hlm. 335.

²⁹ Muhammad, *Sistem & Prosedur operasional Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2014), hlm. 103.

b. Landasan Hukum

a. Al-Qur'an

..... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا
.....

“...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...” (al-Baqarah: 275)

b. Fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murābahah*

Beberapa ketentuan yang diatur dalam fatwa ini, antara lain sebagai berikut:

Pertama: Ketentuan umum *murābahah* dalam bank syariah:

- 1) Bank dan nasabah melakukan akad *murābahah* yang bebas riba.
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama baik sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

- 8) Untuk mencegah terjadi penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 9) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murābahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua, ketentuan *murābahah* kepada Nasabah

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- 3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- 4) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.

- 7) Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka:
- a) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - b) Jika nasabah batal membeli, Uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.
- 8) Jaminan dalam *murābahah*:
- a) Jaminan dalam *murābahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pemesannya.
 - b) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.
- 9) Hutang dalam *murābahah*
- a) Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi *murābahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.
 - b) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
 - c) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal.

Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

10) Penundaan Pembayaran dalam *murābahah*:

- a) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
- b) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. Bangkrut dalam *murābahah*: jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.³⁰

c. Rukun dan Syarat *murābahah*

a. Rukun *murābahah*

- 1) Ada penjual
- 2) Ada pembeli
- 3) Ada objek yang akan diperjualbelikan
- 4) Ada harga jual yang disepakati kedua belah pihak
- 5) Akad jual beli.

b. Syarat *murābahah*

- 1) Pembeli dan penjual dalam keadaan paham/cakap hukum.

³⁰ Khotibul Umam, *Legislasi Fikih Ekonomi dan Penerapannya dalam Produk Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: BPFE, 2011), hlm. 99-101.

- 2) Barang yang dijual tidak termasuk kategori barang yang diharamkan.
- 3) Barang yang dijual sesuai dengan spesifikasi pembeli.
- 4) Barang yang dijual secara hukum sah dimiliki oleh penjual.³¹

d. Resiko Pembiayaan *murābahah*

Diantara kemungkinan risiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut:

- a. *Default* atau kelalaian; nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- b. Fluktuasi harga komparatif. Ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut.
- c. Penolakan nasabah; barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu, dilindungi dengan asuransi. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan. Bila bank telah menandatangani kontrak pembelian dengan penjualnya, barang tersebut akan menjadi milik bank. Dengan demikian, bank mempunyai risiko untuk menjualnya kepada pihak lain.
- d. Dijual, karena *bai' al- murābahah* bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apa pun terhadap asset miliknya tersebut,

³¹ Gita Danuprata, *Manajemen Investasi dan Pcbiayaan*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), hlm.110-111.

termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian, risiko untuk *default* akan besar.³²

e. Tujuan *Bai' murābahah*

Tujuan pembiayaan *murābahah* diantaranya adalah

- a. Bank dapat membiayaii keperluan modal kerja nasabahnya untuk membeli: bahan mentah, bahan setengah jadi, barang jadi, stok dan persediaan, suku cadang dan penggantian.
- b. Bank dapat pula membiayai penjualan barang atau jasa yang dilakukan oleh nasabahnya. Termasuk didalamnya biaya produksi barang baik untuk pasar domestik maupun ekspor. Pembiayaan meliputi: biaya bahan mentah, tenaga kerja, *overheads cost*, dan margin keuntungan.
- c. Nasabah dapat pula meminta bank untuk membiayai stok dan persediaan mereka.
- d. Dalam hal dimana nasabah perlu untuk mengimpor bahan mentah, barang setengah jadi, suku cadang dan penggantian dari luar negeri menggunakan *letter of credit*.³³

f. Manfaat *Bai' murābahah*

Sesuai dengan sifat bisnis (*tijarah*), transaksi *bai' al- murābahah* memiliki beberapa manfaat, demikian juga risiko yang harus diantisipasi.

Bai' al- murābahah memiliki banyak manfaat kepada bank syariah.

Salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli

³² Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm.107

³³ Muhammad, *Sistem & Prosedur Operasional Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2014), hlm 24-25.

dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem *bai' al-murābahah* juga sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.³⁴

F. Agunan

1. Pengertian Agunan

Masyarakat Indonesia masih banyak yang keliru mengartikann antara agunan dan jaminan, mereka menganggap antar jaminan dan agunan memiliki arti yang sama. Padahal antara keduanya meiliki arti yang berbeda, agunan memiliki arti jaminan kredit/pembiayaan yang berupa benda, baik benda tetap seperti tanah, bangunan, kapal pesiar, emas, dll. Maupun benda bergerak seperti mesin, kendaraan, perabotan rumah tangga dan lain sebagainya. Sedangkan jaminan meliputi 5C (*Character, Capacity, Capital, Codition, dan Collateral* atau Agunan). Jadi disini agunan adalah termasuk dari jaminan. Namun disini penulis menyamakan arti dari agunan dan jaminan tersebut yaitu jaminan kebenda/non kebenda yang diberikan kreditur kepada bank ketika mengajukan pembiayaan.

Dalam penjelasan Pasal 8 ayat (1) UU No.7 Tahun 1992 sebagaimana diubah dengan UU No.10 Tahun 1998 tentang perbankan, dinyatakan bahwa:

“Kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan

³⁴ Ibid, hlm. 107

oleh bank. Untuk melakukan keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari Nasabah debitur.³⁵

Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.³⁶

Agunan mutlak dibutuhkan sebagai salah satu syarat untuk pengajuan kredit kepada pihak bank, tetapi perlu ditekankan bahwa bank bukan lembaga gadai. Ada perbedaan prinsip yang sangat mencolok antara bank dan lembaga gadai yang hanya menganalisis satu-satunya objek jaminan sebagai objek penilaian, sedangkan bank melihat agunan hanya salah satu objek penilaian, bukan segala-galanya. Dari sudut bank mengeksekusi agunan adalah pilihan terakhir (sebagai *Secound way out*) apabila debitur tidak dapat melunasi pinjaman dalam jangka waktu tertentu.³⁷

Collateral artinya jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank. Penilaian terhadap *collateral* meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan dan status hukumnya. Bentuk *collateral* tidak hanya berbentuk kebendaan, melainkan bisa berbentuk jaminan pribadi (*borgtoch*), *letter of guarantee*, *letter of comfort*, *rekomendasi* dan *avalis*. Penilaian terhadap *collateral* dapat ditinjau dari dua segi, yang pertama segi ekonomis, yaitu ekonomis dari barang yang digunakan, yang kedua dari segi yuridis,

³⁵ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafida, 2012), hlm. 42.

³⁶ Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 152.

³⁷ Maryanto Supriyono, *Buku Pintar Perbankan* (Yogyakarta: Andi Offset, 2011), hlm.171.

yaitu apakah agunan tersebut memenuhi syarat-syarat yuridis untuk dipakai sebagai agunan.³⁸

2. Landasan Teori

Agunan digunakan untuk memperkecil risiko kemungkinan ketika nasabah tidak mampu melunasi tanggungan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan, yang itu dapat merugikan bank serta untuk melihat kemampuan nasabah dalam menanggung pembayaran kembali atas pembiayaan yang telah di terima nasabah. Seperti yang dijelaskan di dalam Al-Qur'an tentang jaminan yang diberikan kepada pihak yang memberikan pinjaman.

Fatwa Dewan Syariah Nasional No; 04/DSN-MUI/IV/2000 bagian ke tiga tentang *murābahah* yaitu mengenai jaminan dalam *murābahah*:

- a. Jaminan dalam *murābahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
- b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.³⁹

IAIN PURWOKERTO

³⁸Binti Nur Aisyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: Kalimedia, 2015), hlm. 83.

³⁹Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 247.

3. Jenis-jenis Agunan

Berdasarkan sifatnya, agunan dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:

a. Agunan kebendaan

Penyerahan hak oleh nasabah/pihak ketiga atas barang-barang miliknya kepada bank guna dijadikan agunan atas fasilitas pembiayaan yang diperoleh nasabah, dimana bank mempunyai hak untuk mengambil pelunasan atas fasilitas pembiayaan dari hasil penjualan barang tersebut apabila nasabah cedera janji.

Jenis agunan kebendaan terdiri dari:

1) Benda tidak bergerak

Yang dimaksud dengan barang tidak bergerak adalah tanah dan barang-barang lain yang karena sifatnya oleh undang-undang dinyatakan sebagai benda tidak bergerak. Contoh: tanah & bangunan, pesawat terbang, kapal laut dengan bobot 20 M³ ke atas.

2) Benda bergerak

Yang dimaksud dengan benda bergerak adalah semua barang yang secara fisik dapat dipindahtangankan kecuali apabila karena ketentuan undang-undang barang tersebut ditetapkan sebagai barang bergerak.

Contoh: kendaraan bermotor, peralatan kantor, persediaan barang, perhiasan, mesin-mesin, kapal laut dengan bobot di bawah 20 M³, tagihan, surat berharga (*marketable securities*), serta deposito (*cash collateral*)

b. Agunan non kebendaan

Adalah salah satu perjanjian penanggungan hutang dimana pihak ke III mengikat diri untuk memenuhi kewajiban debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya (*wanprestasi*) kepada bank. Berikut jenis-jenis agunan non kebendaan :

i. *Personal Guarantee/Borgtoch*

Adalah jaminan seseorang kepada pihak ke III yang menjamin pembayaran kembali kepada bank sekiranya yang berhutang (debitur) tidak mampu (gagal) dalam memnuhi kewajiban-kewajiban finansialnya terhadap kreditur (bank).

Personal Guarantee/borgtoch ini bersifat umum, artinya mengakibatkan seluruh harta kekayaan si peminjam (*guarantee*) menjadi pembiayaan debitur yang bersangkutan dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1831 KUH perdata dan telah ada persetujuan suami/istri.

ii. *Corporate Guarantee*

Adalah jaminan perusahaan (pihak ke III) yang menjamin pembayaran kepada bank sekiranya yang berhutang (debitur) tidak mampu (gagal) dalam memenuhi kewajiban-kewajiban finansialnya terhadap kreditur (bank).⁴⁰

⁴⁰ Bank Kita, Bank kita, "agunan pembiayaan", <http://bank-kita.blogspot.com/2011/01/agunanpembiayaan.html>, diakses 18 april 2016. Jam 11:20

4. Kriteria Barang Agunan

Bentuk agunan dapat berupa objek yang dibiayai pembiayaan, atau agunan tambahan selain dari objek yang dibiayai dengan kriteria berikut.

- a. Mempunyai nilai ekonomis, dalam arti dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang.
- b. Kepemilikan dapat dipindahtangankan 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 bank memiliki hak yang didahulukan (*preferen*) terhadap hasil likuiditas barang tersebut.⁴¹

5. Fungsi Agunan

Agunan secara umum berfungsi sebagai jaminan pelunasan kredit/pembiayaan. Jaminan kredit/pembiayaan berupa watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha yang dimiliki debitur merupakan jaminan inmateril yang berfungsi sebagai *first way out*. Dengan jaminan inmateri tersebut diharapkan debitur dapat mengelola perusahaannya dengan baik sehingga agunan bersifat materiil/kebendaan berfungsi sebagai *secound way out*. Sebagai *secound way out*, pelaksanaan penjualan/eksekusi agunan baru dilakukan apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya melalui *first way out*.⁴²

⁴¹ Ikaran Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Grameia, 2015), hlm.119.

⁴² Fathurrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafida, 2012), hlm. 44.

Agunan diperlukan untuk memperkecil risiko-risiko yang merugikan bank serta juga untuk melihat kemampuan nasabah dalam menanggung pembayaran kembali atas hutang yang diterima dari bank.

6. Penilaian dan Pengikatan Agunan

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

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

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

- a. Untuk agunan tunai berupa giro dan tabungan *wadiah*, tabungan dan atau deposito *murabahah*, dan atau setoran jaminan dalam mata uang rupiah dan valuta asing yang diblokir disertai dengan surat kuasa pencairan sitinggi-tingginya sebesar 100% (seratus perseratus)
- b. Untuk agunan berupa sertifikat Bank Indonesia atau Surat Utang Pemerintah setinggi-tingginya sebesar 100% (seratus perseratus)

- c. Untuk agunan berupa Surat Berharga Syariah setinggi-tingginya sebesar 50% (lima puluh perseratus)
- d. Untuk agunan berupa tanah, gedung, rumah tinggal, pesawat udara dan kapal laut setinggi-tingginya sebesar : 1) 70% (tujuh puluh perseratus) dari nilai taksiran untuk penilai yang dilakukan sebelum melampaui 6 (enam) bulan.

Untuk agunan surat berharga syariah setinggi-tingginya sebesar 50% (lima puluh perseratus) dari nilai taksiran, penilaian dilakukan setelah 6 (enam) bulan; sedangkan untuk agunan berupa Surat Berharga Syariah sebesar 30% (tiga puluh perseratus) dari nilai taksiran untuk penilaian yang dilakukan setelah melampaui 18 (delapan belas) tetapi belum melampaui 30 (tiga puluh) bulan; dan untuk agunan Surat Berharga Syariah 0% (nol perseratus) untuk penilaian yang dilakukan setelah melampaui 30 bulan.

Penilaian agunan wajib dilakukan oleh penilai Independen bagi pembiayaan, piutang dan atau Qardh yang diberikan kepada nasabah atau group nasabah lebih dari Rp. 1.500.000.000.00 (satu milyar lima ratus ruiah). Penilaian agunan dapat dilakukan oleh penilai intern Bank Syariah, bagi pembiayaan, piutang dan atau Qardh dengan jumlah lebih kecil dengan jumlah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dalam hal penilaian agunan tidak dilakukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) maka hasil penilaian agunan tidak diperhitungkan sebagai faktor pengurang Penyisihan Penghapusan Aktifa Produktif.

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

- a. Agunan tidak dilengkapi dengan dokumen hukum yang sah dan atau pengikatan agunan belum sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku
- b. Penilaian tidak dilakaukan sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 4, Pasal 5, dan Pasal 6, atau
- c. Agunan tidak dilindungi asuransi dengan *bunker's clause* yaitu klausul yang memberikan hak kepada Bank Syariah untuk menerima untuk pertanggung jawaban dalam hal terjadi pembiayaan klaim.⁴³

Bentuk agunan dapat berupa objek yang dibiayai pembiayaan, atau agunan tambahan selain dari objek yang dibiayai dengan kriteria sebagai berikut:

- a. Mempunyai nilai ekonomis, dalam arti dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang.
- b. Kepemilikan dapat dipindahtangankan 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

⁴³ Muhammadiyah, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Yogyakarta: Ekonosia, 2004), hlm. 118-119

bank memiliki hak yang didahulukan (*preferen*) terhadap hasil likuiditas barang tersebut.⁴⁴

Agunan yang digunakan dalam pembiayaan biasa dalam bentuk tanah, bangunan, persediaan, dan bentuk lainnya. secara umum beberapa jenis agunan yang dapat diterima bank, antara lain: 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.

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, serta status hukum apakah dalam kondisi sengketa atau tidak.

Kendaraan Bermotor, analisis aguna berupa kendaraan bermotor perlu memperhatikan umur teknis kendaraan, kepemilikan kendaraan, dan pengamanan tambahan berupa pemblokiran pada instansi yang berwenang.⁴⁵

G. Penelitian Terdahulu

Untuk menghindari plagiarisme maka penulis akan melampirkan penelitian terdahulu diantaranya adalah:

⁴⁴ Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia, 2015), hlm. 119

⁴⁵ Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia, 2015), hlm. 119-120.

Dalam penelitian Tugas Akhir yang dilakukan oleh Eka Fitriyana tentang “Analisa Melanisme Penilaian Barang Jaminan dalam Mendapatkan Pembiayaan *murābahah* di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang” pada tahun 2015 mengungkapkan bahwa analisa penilaian barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan *murābahah* pada BMT walisongo Semarang yaitu dengan menggunakan Nilai Pasar, Nilai Wajar, Nilai Likuiditas, dan Nilai Jual Objek Pajak. Seperti mencari informasi-informasi harga barang yang dijaminan berupa harga beli dan harga jual, memperhitungkan nilai penyusutan selama penyelesaian tanggungan, memperhitungkan playfond pembiayaan dibanding harga nilai jual selama masa penyusutan, yaitu maksimal 50% dari harga jual, menghitung luas tanah, mencari informasi akurat harga tanah melalui aparat desa setempat, mengukur luas bangunan yang berdiri diatas tanah jaminan tersebut, dan melihat harga jaminan menggunakan NJOP (Nilai Jual Wajib Pajak)⁴⁶.

Penelitian terdahulu kedua yaitu hasil Tugas Akhir dari Muhammad Syafi'i yang berjudul “ Aplikasi Penjamin Pembiayaan *Murābahah* untuk mengantisipasi Pembiayaan Bermasalah pada PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Salatiga” Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Salatiga 2011.

Berkaitan dengan penjaminan pembiayaan *murābahah* bagi nasabah perorangan, pertama, PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Salatiga terlebih dahulu telah melakukan analisis terhadap jaminan yang akan diberikan kepada bank, diantaranya meliputi barang yang akan dijaminan harus memiliki nilai ekonomis, dapat dipindahtangankan, mempunyai nilai yuridis.

⁴⁶ Eka Fitriyana, 2015, ”Analisis Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Dalam Mendapatkan Pembiayaan *Murābahah* Di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang”, Tugas Akhir, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Walisongo , Semarang.

Beberapa jenis jaminan pembiayaan yang sering digunakan dalam pembiayaan *murābahah* antara lain: sertifikat tanah dan bangunan, BPKB, Deposito. Kedua, upaya penyelesaian atas pembiayaan bermasalah yang terjadi pada pembiayaan *murābahah* bagi nasabah adalah, (1) monitoring (pengawasan) angsuran, (2) angsuran Jaminan, (3) melakukan komunikasi secara intensif, (4) lebih memperhatikan hal-hal berkaitan dengan jaminan, (5) melakukan pengawasan terhadap nasabah, (6) lebih memperhatikan hal-hal berkaitan dengan jaminan, dan (7) kebijakan La Risywah.⁴⁷

Penelitian ketiga yaitu Skripsi dari Ida Nuraida yang berjudul “Manajemen Pembiayaan *murābahah* Bermasalah” jurusan Konsentrasi Perbankan Syariah Prodi Muamalat (Ekonomi Islam) Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta 2010M / 1431H. Dalam penelitiannya yang menjadi studi kasus adalah PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Penulis menyampaikan bahwa prosedur atau tata cara untuk mendapatkan pembiayaan *murābahah* pada Bank Muamalat, yaitu pertama, bank melakukan pengumpulan data nasabah yang mengajukan pembiayaan, kedua menyelidiki berkas oleh pihak bank kepada calon/nasabah berupa kunjungan setempat, informasi dari pihak lain yang memiliki hubungan dengan calon/nasabah pembiayaan, ketiga pengajuan Memorandum Usulan Pembiayaan (MUP) ke KPP untuk di pertimbangkan apakah nasabah tersebut layak atau tidak mendapatkan pembiayaan, keempat adalah keputusan pembiayaan oleh komite.

⁴⁷ Muhammad Syafi'i, 2011, *Aplikasi Penjaminan Pembiayaan Murābahah untuk mengantisipasi Pembiayaan Bermasalah Pada PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Salatiga*, Tugas Akhir, Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Salatiga.

Selanjutnya adalah realisasi keputusan pembiayaan berupa akad penandatanganan pembiayaan dan penyerahan jaminan kepada pihak bank, dan yang terakhir adalah pemantauan pelaksanaan kegiatan nasabah dan pelunasan pembiayaan. Kemudian penulis menyebutkan kendala/faktor-faktor yang dihadapi oleh Bank Muamalat dalam pembiayaan *murābahah*, salah satunya yaitu ketika melakukan penilaian jaminan dan lemahnya aspek supervisi dan monitoring yang dimiliki oleh Bank Muamalat.⁴⁸



IAIN PURWOKERTO

⁴⁸ Ida Nuraida, 2010, “*Manajemen Pembiayaan Mudharabah Bermasalah (Studi pada Muamalat Indonesia, Tbk)*”, Prodi Muamalat (Ekonomi Islam) Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Gambaran umum lokasi penelitian di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto antara lain sebagai berikut:

1. Sejarah Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto

Bank Syariah Mandiri (BSM) merelokasi Kantor Cabang Purwokerto ke Jalan Jenderal Soedirman Nomor 433 Purwokerto, Jawa Tengah. Peresmian kantor baru BSM Cabang Purwokerto berlangsung Senin, 15 Februari 2010. Penggunaan kantor baru ini diresmikan Bupati Banyumas, Bpk. H. Mardjoko dengan disaksikan Kepala Bank Indonesia Purwokerto Bpk. Dudi Herawadi, Ketua DPRD Banyumas, Bpk. Juli Kristianto, dan Direktur Utama Bank Syariah Mandiri, Bpk. Yuslam Fauzi. Dengan relokasi ke kantor baru, Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto kini menempati gedung milik sendiri. Bangunan kantor ini merupakan bagian dari penambahan modal Bank Mandiri kepada Bank Syariah Mandiri pada akhir 2008. Pada Desember 2008, Bank Mandiri menambah modal Bank Syariah Mandiri senilai kurang lebih Rp. 200 miliar.

Direktur Utama Bank Syariah Mandiri, Yuslam Fauzi, dalam sambutannya berharap relokasi Bank Syariah Mandiri ke kantor baru dapat meningkatkan pelayanan kepada nasabah. Sebab, kantor baru Bank Syariah Mandiri lebih nyaman dengan tempat parkir dan bangunan kantor yang lebih luas. Lebih jauh Yuslam mengatakan Bank Syariah Mandiri akan terus

berpartisipasi dalam pembangunan ekonomi di Kabupaten Banyumas. Apalagi, kondisi ekonomi Kabupaten Banyumas pun sedang berkembang ditandai dengan penghargaan Piala Citra Bhakti Abdi Negara dan Presiden RI untuk pemerintah kabupaten atau kota di bidang pelayanan publik dan Juara I tingkat nasional Unit Pelayanan dan Pengembangan (UPP) Mina Mas Kabupaten Banyumas dari Menteri Kelautan dan Perikanan. Bank Syariah Mandiri hadir di Purwokerto sejak 12 Oktober 2006. Sejak saat itu kinerja Bank Syariah Mandiri Cabang Purwokerto terus membaik. Saat ini, Bank Syariah Mandiri Cabang Purwokerto memiliki 3 anak cabang yakni Kantor Kas Purbalingga, Kantor Cabang Pembantu Cilacap, dan Payment Point Al Azhar Cilacap.⁴⁹

2. Visi Misi Bank Syari'ah Mandiri

a. Visi Bank Syari'ah Mandiri

Memimpin Pengembangan Peradaban Ekonomi Yang Mulia. (*the load the development of noble economic civilization*).

Penjelasan visi,

- 1) "Memimpin" adalah menjadi yang terdepan.
- 2) "Pengembangan" adalah memberikan manfaat dengan berjuang membuat lebih baik secara terus-menerus dan berkesinambungan dari generasi ke generasi.

⁴⁹Dokumen Bank Syariah Mandiri (*online*), "Bank Syariah Mandiri Relokasi Cabang Purwokerto", http://atauatawww.syariahamandiri.co.idatau2010atau02atauBank_Syariah_Mandiri-relokasi-cabang-purwokerto-siaran-persatau (Laporan PKL bank Syariah Mandiri KC Purwokerto 2015)

- 3) “Peradaban Ekonomi” adalah suatu kondisi ketika manusia telah mengembangkan cara-cara (tradisi, budaya, proses, sistem) yang efektif di dalam penggunaan sumber daya dan di dalam memproduksi dan memperdagangkan barang dan jasa (*merriem webster online*).
- 4) “Mulia” adalah luhur, adil, terhormat, sejahtera, menyejahterakan, sesuai syari’ah, bernilai tinggi, dan unggul.

b. Misi Bank Syari’ah Mandiri

- 1) Mewujudkan pertumbuhan dan keunggulan di atas rata-rata industri yang berkesinambungan.
- 2) Mengutamakan penghimpunan dana murah dan penyaluran pembiayaan segmen UMKM.
- 3) Mengembangkan manajemen talenta dan lingkungan kerja yang sehat.
- 4) Meningkatkan kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan.
- 5) Mengembangkan nilai-nilai syari’ah universal.⁵⁰

3. *Shared values ETHIC & 10 perilaku utama Bank Syariah Mandiri*

Dalam rangka mewujudkan visi dan misi Bank Syariah Mandiri, insan-insan Bank Syariah Mandiri perlu menyumbangkan (*share*) untuk Bank Syariah Mandiri dengan nilai-nilai yang relatif seragam. Insan-insan Bank Syariah Mandiri telah mengenali dan menyepakati nilai-nilai dimaksud, yang kemudian disebut *BSM Share Values*. *BSM Share Values*

⁵⁰Laporan Tahunan Bank Syariah Mandiri Tahun 2014, hlm. 19

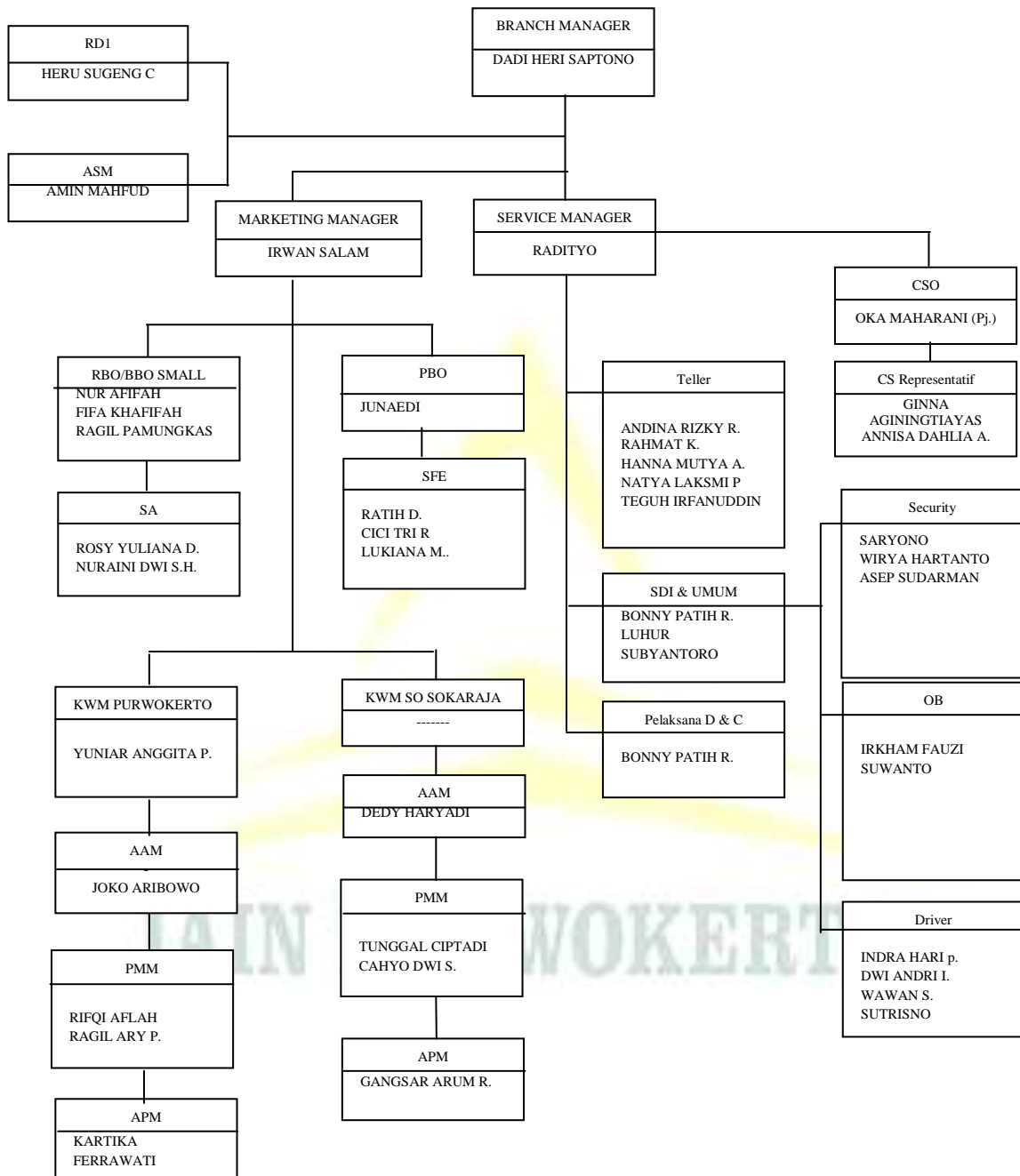
tersebut adalah *ETHIC* (*Excellent, Teamwork, Humanity, Integrity, dan Customer Focus*).⁵¹

Tabel 3.1
Shared values ETHIC

<i>Shared values</i>	10 Perilaku Utama
<i>Excellence</i> Mencapai hasil yang mendekati sempurna (<i>perfect result oriented</i>).	1. <i>Prudence</i> : menjaga amanah dan melakukan perbaikan proses terus-menerus 2. <i>Competence</i> : meningkatkan keahlian sesuai tugas yang diberikan dan tuntutan profesi banker.
<i>Teamwork</i> Mengembangkan lingkungan yang saling bersinergi.	3. <i>Trusted dan Trust</i> : mengembangkan perilaku dapat dipercaya dan percaya. 4. <i>Contribution</i> : memberikan kontribusi positif dan optimal.
<i>Humanity</i> Mengembangkan kepedulian terhadap kemanusiaan & lingkungan.	5. <i>Social dan Environment Care</i> : memiliki kepedulian yang tulus terhadap 6. <i>Inclusivity</i> : mengembangkan perilaku mengayomi.
<i>Integrity</i> Berperilaku terpuji, bermartabat dan menjaga etika profesi.	7. <i>Honest</i> : jujur 8. <i>Good Governance</i> : melaksanakan tata kelola yang baik.
<i>Customer Focus</i> Mengembangkan kesadaran tentang pentingnya nasabah dan berupaya melampaui harapan nasabah (internal dan eksternal).	9. <i>Inovation</i> : mengembangkan proses layanan dan produk untuk melampaui harapan nasabah. 10. <i>Service Excellence</i> : memberikan layanan terbaik yang melampaui harapan nasabah.

⁵¹Laporan Tahunan Bank Syariah Mandiri Tahun 2014

4. Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri Cabang Purwokerto⁵²



5. System Operasional Bank Syariah Mandiri Cabang Purwokerto

⁵²Wawancara dengan Bonny Patih R selaku bagian SDI.

a. Kepala Cabang(*Branch Manage*)

Tugas dari Kepala Cabang:

- 1) Mengelola secara optimal sumber daya cabang agar dapat mendukung kelancaran operasional bank.
- 2) Menetapkan dan melaksanakan strategi pemasaran produk bank guna mencapai tingkat volume/sasaran yang telah ditetapkan baik pembiayaan, dana, maupun jasa.
- 3) Memastikan realisasi target operasional cabang serta menetapkan upaya-upaya pencapaiannya.
- 4) Melakukan kegiatan penghimpunan dana, pemasaran, pembiayaan, pemasaran jasa-jasa dan mencapai target yang telah ditetapkan.
- 5) Melakukan *review* terhadap ketajaman dan kedalaman analisis pembiayaan guna antisipasi resiko.
- 6) Mengimplementasikan *corporate culture* Bank Syariah Mandiri kepada seluruh cabang.

b. Manajer Marketing(*Marketing Manager*)

- 1) Mengelola secara optimal sumber daya agar dapat mendukung kelancaran operasional cabang.
- 2) Membuat rencana kerja (RKSP) tahunan bidang pemasaran agar dapat mendukung kelancaran operasional cabang.⁵³
- 3) *Review* prasyarat/syarat dalam surat penegasan persetujuan pembiayaan (SP3) telah sesuai dengan yang diputuskan Komite Pembiayaan Cabang/Kantor Pusat.

⁵³ Laporan Tahunan Bank Syariah Mandiri Tahun 2014

4) Melaksanakan tugas-tugas lainnya yang diberikan oleh cabang.

c. Manajer Operasional(*Service Manager*)

1) Mengelola secara optimal sumber daya bidang operasi agar dapat mendukung kelancaran operasional cabang.

2) Membuat rencana dan sasaran kerja tahunan cabang di bidang operasional.

3) Melakukan pengecekan pemenuhan prasyarat/syarat pembiayaan berdasarkan Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan (SP3) dan akad pembiayaan.

4) Melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh Kepala Cabang.

d. Pengawas Kepatuhan Pegawai

Kebijakan/Peraturan

1) Memastikan kebijakan intern, prosedur operasional atau peraturan lainnya yang telah tersedia di cabang.

2) Memastikan bahwa kebijakan/ketentuan Kantor Pusat telah disosialisasikan.

e. *Retail Banking Officer* (RBO)

1) Memastikan tersedianya data calon nasabah *segmen mass* dan *mass affluent*.⁵⁴

2) Memaksimalkan aliansi dengan calon nasabah potensial segmen *mass* dan *mass affluent*.

3) Memastikan pencapaian target pembiayaan dan *fee based* nasabah *segmen mass* dan *mass affluent*.

⁵⁴ Laporan Tahunan Bank Syariah Mandiri Tahun 2014

- 4) Memastikan terlaksananya program marketing dan pengelolaan nasabah yang ditetapkan oleh kantor pusat.
- 5) Memastikan tersedianya NAP atau hasil *scoring* nasabah *mass* dan *mass affluent* untuk diajukan ke komite pembiayaan.
- 6) Memastikan tingkat kesehatan pembiayaan nasabah sesuai ketentuan yang berlaku.
- 7) Memastikan tercapainya tingkat kepuasan nasabah terhadap layanan Bank Syariah Mandiri sesuai standar yang ditetapkan.
- 8) Memaksimalkan kegiatan *cross selling* yang telah ditetapkan.

f. *Sales Assistant*(SA)

- 1) Memastikan kelengkapan dokumen nasabah sebagai bahan pembuatan nota analisa pembiayaan (NAP).
- 2) Memastikan tersedianya nota analisa pembiayaan (NAP).
- 3) Memastikan kelengkapan persyaratan penandatanganan akad dan pencairan pembayaran nasabah.
- 4) Memastikan dokumentasi *current file* sesuai ketentuan yang berlaku.⁵⁵
- 5) Memastikan tersedianya surat peringatan pembayaran kewajiban nasabah.
- 6) Memastikan tersedianya SP3 atau surat penolakan atas permohonan pembiayaan nasabah yang ditolak.
- 7) Memastikan tersedianya laporan portofolio dan *profitability* nasabah.
Baik pembiayaan maupun pendanaan, sesuai dengan target cabang.

⁵⁵ Laopran Tahunan Bank Syariah Mandiri Tahun 2014

- 8) Memastikan tersedianya laporan pencapaian target MM, BBO, RBO, dan PBO.

g. *Priority Banking Officer*

- 1) Menambah jumlah nasabah baru BSM priority.
- 2) Meningkatkan portofolio nasabah (*asset under management*).
- 3) Meningkatkan *fee based income* dari penjualan produk bank maupun non bank.
- 4) Menambah produk *holding ratio* nasabah melalui *cross selling* produk dan jasa sesuai kebutuhan nasabah.
- 5) Memberikan layanan *one stop financial services*.

Tanggung jawab utama tersebut dijabarkan dalam *job description* PBO sebagai berikut:

- 1) Memberikan pelayanan prima (*services excelent*) dalam setiap interaksi dengan nasabah.⁵⁶
- 2) Membuat rencana prospekting nasabah (*pipelina*) mulai dari harian, mingguan sampai dengan bulanan.
- 3) Mengoptimalkan peroleh 1 (satu) nasabah baru (akusisi) dari 1 (satu) nasabah *exsisting* (gerakan 141).
- 4) Melakukan *after salles services*, yaitu pada hari kedua, minggu ketiga dan bulan keempat setelah menjadi nasabah (gerakan 234).
- 5) Meningkatkan produk *cross selling* minimal 5:1, yaitu satu nasabah memiliki dua produk dana dan tiga produk *fee based* (gerakan 123).

⁵⁶ Laporan Tahunan Bank syariah Mandiri Tahun 2014

- 6) Meningkatkan portofolio nasabah *existing* (*upselling*) melalui aktivitas pembiayaan ke nasabah (kunjungan atau *call*) minimal sekali sebulan atau nasabah.
- 7) Melakukan *settlement* atas transaksi nasabah keunit kerja terkait.
- 8) Menindaklanjuti dan menuntaskan permohonan dan keluhan nasabah.
- 9) Mencatat aktivitas harian dan aktivitas kunjungan (*call and visit report*) melalui sistem CRM setiap akhir hari.
- 10) Melakukan *feeling* dokumen nasabah secara tertib setiap akhir minggu.
- 11) Melakukan pengkinian data nasabah *existing* 2 (dua) kali dalam setahun.⁵⁷
- 12) Memantau portofolio dan *profitability* nasabah setiap awal bulan melalui laporan portofolio nasabah.
- 13) Memantau transaksi nasabah untuk meminimalisasi resiko *money laundering* dan transaksi diluar kewajaran lainnya.

h. *Officer* Gadai

- 1) Memasukkan data nasabah, barang jaminan, taksiran dan uang pinjaman kedalam komputer.
- 2) Memberi nomor pada Surat Bukti Gadai Emas BSM sesuai dengan nomor yang diterbitkan komputer.
- 3) Memasukkan data bukti gadai ke kas debet/kredit.
- 4) Menerbitkan hasil cetak transaksi barang jaminan dan saldo kas.

⁵⁷ Laporan Tahunan Bank Syariah Mandiri Tahun 2014

5) Melakukan penyegelan terhadap barang jaminan

i. Pelaksana Gadai

1) Melayani nasabah melalui kegiatan penaksiran barang jaminan sesuai dengan limit.

2) Menentukan harga dasar barang jaminan emas yang ditetapkan oleh *desk* pegadaian kantor pusat berdasarkan harga yang ditetapkan oleh PT. Antam dan acuan dunia.

3) Melakukan penaksiran barang gadai mengacu pada Pedoman Penaksiran Emas (PPE) yang telah ditetapkan.⁵⁸

4) Mengontrol kelengkapan administrasi gadai di kantor cabang pembantu.

j. *Back Office*(BO)

1) Melaksanakan pemeriksaan ulang atas semua transaksi transfer keluar/masuk maupun nota debit/keluar/masuk setiap hari.

2) Memeriksa kebenaran/kecocokan antara fisik blanko nota kredit/notadebit.

3) Mengimplementasikan budaya ETHIC.

k. Administrasi

1) Pencairan pembiayaan konsumen, *rahn* dan haji.

2) Laporan SDI (Sistem Informasi Debitur).

3) Pengecekan *BI-Cheking*.

4) Pemindahbukuan dari rekening ke rekening.

5) Pengarsipan dokumen legal pembiayaan.

⁵⁸ Laporan Tahunan Bank Mandiri Syariah Tahun 2014

6) Perpanjangan jangka waktu pembiayaan.

7) Pelunasan pembiayaan.

8) Monitoring nasabah tunggakan.

1. SDI (Sumber Daya Insani)

1) Mentatausahakan absensi harian pegawai (pagi dan sore hari).

2) Mentatausahakan dan membayar uang lembur pegawai.

3) Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan oleh atasan.⁵⁹

m. CS (*Customer Service*)

Merupakan kegiatan yang diperuntukkan atau ditujukan untuk memberikan kepuasan nasabah melalui pelayanan yang dapat memenuhi keinginan dan kebutuhan nasabah.

1) Tugas *Customer Service*

a) Sebagai *resepsionis*, artinya seorang CS berfungsi sebagai penerima tamu yang datang ke bank.

b) Sebagai *deskman*, artinya seorang CS berfungsi sebagai orang yang melayani berbagai macam aplikasi yang diajukan nasabah atau calon nasabah.

c) Sebagai *salesman*, artinya seorang CS berfungsi sebagai orang yang menjual produk perbankan sekaligus sebagai pelaksana *cross selling*.

d) Sebagai *customer relation officer*, yaitu berfungsi sebagai orang yang dapat membina hubungan baik dengan seluruh nasabah, termasuk merayu atau membujuk agar nasabah tetap bertahan,

⁵⁹ Laporan Tahunan Bank Mandiri Syariah Tahun 2014

tidak lari dari bank yang bersangkutan apabila menghadapi nasabah.

- e) Sebagai *komunikator*, artinya seorang CS berfungsi sebagai orang yang menghubungi nasabah dan memberikan informasi tentang segala sesuatu yang ada hubungannya antara bank dengan nasabah.⁶⁰

n. *Teller*

- 1) Mengambil/menyimpan uang tunai dari/ke dalam brangkaskas/*teller*.
- 2) Melaksanakan pengawasan brangkas.
- 3) Pada awal/akhir hari mengambil/menyimpan box *teller* dari/ke dalam brangkas.
- 4) Menghitung persediaan uang yang ada di brangkas *teller*.
- 5) Pada awal/akhir membuka/menutup brangkas *teller*.
- 6) Melayani penyetoran tunai maupun non tunai dengan benar dan cepat.
- 7) Membuka (*posting*) mutasi kas secara benar melalui terminalnya.

o. *Security/Satpam*

Satpam yang merupakan singkatan dari Satuan Pengamanan adalah satuan kelompok petugas yang dibentuk oleh instansi/proyek/badan usaha untuk melakukan keamanan fisik dalam rangka penyelenggaraan keamanan swakarsa di lingkungan kerjanya.

⁶⁰ Kasmir, *Pemasaran Bank*. 2008, cet.3, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), hlm. 180-188.

Tugas utama *security* adalah menjaga keamanan bank, seperti halnya tugas lain *security* pun harus memberikan layanan yang terbaik kepada nasabah.

1) Kesiapan Melayani

- a) Memastikan 30 menit sebelum jam melayani dimulai kondisi di *banking home* sudah siap.
- b) *Stand by* di posisinya, seperti didepan pintu masuk, di depan counter, didekat ruang tunggu.

2) Saat Melayani

- a) Membukakan pintu, menyambut nasabah dengan ramah dan antusias.
- b) Mengucapkan salam, kritik dan tawarkan bantuan.
- c) Posisi berdiri tegap tidak bersandar pada dinding.
- d) Mengarahkan dan antarkan nasabah ketempat yang dituju.
- e) Mengucapkan salam dan terima kasih saat nasabah keluar.

Walau hanya *security*, tetapi perannya sangat penting karena kesan pertama nasabah ada pada awal pertemuannya dengan *security* di bank. Jika kesan buruk maka akan mempengaruhi penilaian nasabah itu terhadap bank tersebut. Jika kesan baik maka akan memberikan nilai positif untuk bank tersebut.⁶¹

6. Bidang Usaha Bank Syariah Mandiri Cabang Purwokerto

Kegiatan usaha menurut anggaran dasar terakhir dan kegiatan usaha yang dijalankan. Bidang usaha Bank Syariah Mandiri berdasarkan akta

⁶¹Laporan PKL BSM KC Purwokerto 2015

perubahan terakhir Nomor 2 Tanggal 2 Juni 2014 persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Surat Keputusan No. AHU-12852.40.22.2014 Tanggal 10 Juni 2014.⁶²

a. Produk Dana dan Jasa Bank Syariah Mandiri

2) Tabungan BSM

Tabungan BSM adalah tabungan dalam mata uang rupiah yang penarikan dan setorannya dapat dilakukan setiap saat saat jam kas dibuka dikantor BSM atau melalui ATM.

a) Manfaat:

- (1) Aman dan terjamin.
- (2) Kemudahan bertransaksi diseluruh *outlet* BSM.
- (3) Kemudahan transaksi dimanapun saja dengan menggunakan layanan *e-Banking* BSM.
- (4) Kemudahan dalam penyaluran zakat, infaq dan sedekah.

b) Syarat Pembukaan Rekening:

Perorangan:

- (1) Warga Negara Indonesia: KTP/SIM/Paspor.
- (2) Warga Negara asing: Paspor dan KIM/KITAS.

Non perorangan (Badan Hukum):

- (1) Identitas pengurus sesuai dengan Anggaran Dasar (AD).
- (2) Akte pendirian (AP/AD dan akta perusahaan).
- (3) Surat keterangan domisili, SIUP/ijin usaha, TDP, NPWP.
- (4) Surat penunjukan khusus apabila diperlukan.

⁶²Laporan Tahunan Bank Syariah Mandiri Tahun 2014

Non Perorangan (Non Badan Hukum):

- (1) Identitas pengurus sesuai AD.
- (2) AP/AD dan Akta Perusahaan atau ijin kegiatan/ tujuan/ perkumpulan/organisasi dari instansi yang berwenang.⁶³
- (3) Surat keterangan susunan pengurus perkumpulan/ organisasi.
- (4) Surat penunjukan bagi pihak-pihak yang berwenang mewakili perkumpulan/organisasi dalam melakukan hubungan dengan bank.

c) Fitur

- (1) Berdasarkan prinsip syari'ah dengan akad *muḍarabah muṭlaqoh*.
- (2) Bagi hasil yang kompetitif.
- (3) *Online* di seluruh *outlet* BSM.
- (4) Fasilitas *e-Banking*, yaitu BSM mobile banking dan BSM Net Banking.

Fasilitas BSM Card yang berfungsi sebagai berikut:

- (1) Kartu ATM dan Debit.
- (2) Kartu potongan harga di *marchand* yang telah bekerjasama dengan BSM.

d) Minimum setoran awal

- (1) Perorangan: Rp 80.000 (mendapatkan ATM).
- (2) Non perorangan: Rp 1.000.000 (tidak mendapatkan ATM).

⁶³ Brosur Tabungan BSM KC Purwokero

(3) Minimum setoran berikutnya: Rp 10.000.

(4) Saldo minimum: Rp 50.000.⁶⁴

e) Biaya

(1) Biaya tutup rekening: Rp 20.000.

(2) Biaya administrasi/bulan: Rp 7.000.

(3) Biaya *dormant*/bulan < Rp 50.000.

Rekening tabungan rupiah yang tidak bermutasi selama 6 bulan berturut-turut (tidak ada penyetoran, penarikan, transfer dan pemindahbukuan).

3) Tabungan Mabruur

Tabungan dalam mata uang rupiah untuk membantu pelaksanaan ibadah haji dan umroh.

a) Manfaat

(1) Aman dan terjamin.

(2) Mendapatkan fasilitas reminder notifikasi saldo.

(3) *Online* dengan siskohat Departemen Agama untuk kemudahan pendaftaran haji.

b) Persyaratan

Kartu identitas (KTP/SIM/Paspor) nasabah dan NPWP (jika ada).

c) Karakteristik

(1) Berdasarkan prinsip syari'ah dengan akad *muḍārabah muṭlaqoh*.⁶⁵

⁶⁴ Ibid

⁶⁵ Brosur Tabunga Mabruur Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto

- (2) Tidak dapat dicairkan kecuali untuk melunasi biaya penyelenggaraan ibadah haji/umrah (BPIH).
- (3) Setoran awal minimal Rp 100.000.
- (4) Setoran selanjutnya minimal Rp 100.000.
- (5) Saldo minimal untuk didaftarkan ke SISKOHAT adalah Rp 25.100.000 atau sesuai ketentuan dari Kementerian Agama Republik Indonesia..
- (6) Biaya penutupan rekening karena batal Rp 25.000.

4) BSM Tabungan Berencana

Tabungan berjangka yang memberikan nisbah bagi hasil berjenjang serta kepastian pencapaian target dana yang telah ditetapkan.

a) Manfaat Tabungan:

- (1) Bagi hasil yang kompetitif.
- (2) Kemudahan perencanaan keuangan nasabah jangka panjang.
- (3) Perlindungan asuransi secara gratis dan otomatis, tanpa pemeriksaan kesehatan.
- (4) Jaminan pencapaian target dana.⁶⁶

b) Manfaat Asuransi:

Santunan tunai berfungsi untuk memenuhi kekurangan target dana, sehingga manfaat asuransi dihitung dengan cara:

$\text{Manfaat Asuransi} = \text{Target dana} - \text{jumlah pembayaran setoran}$

⁶⁶ Brosur Tabungan Berencana Bank Syariah Mandiri KC Purwokero

klaim

Bulanan pada saat

c) Persyaratan

- (1) Kartu identitas: KTP/SIM/paspor nasabah dan NPWP (jika ada).
- (2) Memiliki rekening tabungan/giro sebagai rekening asal (*source account*).

d) Fitur

- (1) Berdasarkan prinsip syari'ah *muḍarābah muṭlaqoh*.
- (2) Bagi hasil yang kompetitif.
- (3) Periode tabungan 1 s.d 10 tahun.
- (4) Usia nasabah minimal 17 tahun dan maksimal 60 tahun saat pembukaan rekening.
- (5) Setoran bulanan minimal Rp 100.000 s.d Rp 2.000.000.
- (6) Target dana minimal Rp 1,2 juta dan maksimal Rp 200 juta.
- (7) Jumlah setoran bulanan dan periode tabungan tidak dapat diubah.
- (8) Tidak dapat menerima setoran diluar setoran bulanan.
- (9) Saldo tabungan tidak dapat ditarik.
- (10) Apabila ditutup sebelum jatuh tempo (akhir masa kontrak) akan dikenakan biaya administrasi.⁶⁷

5) BSM Tabungan Simpatik

⁶⁷ Brosur Tabungan Berencana Bank Syariah Mandiri KC PURwokerto

Tabungan berdasarkan prinsip *wadi'ah* yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat berdasarkan syarat-syarat yang disepakati.

a) Manfaat

- (1) Aman dan terjamin.
- (2) *Online* diseluruh *outlet* BSM.
- (3) Bonus bulanan yang diberikan sesuai dengan kebijakan BSM.
- (4) Fasilitas BSM Card, yang berfungsi sebagai kartu ATM dan debit.
- (5) Fasilitas *e-banking*, yaitu BSM Mobile *Banking* dan BSM Net Banking Notifikasi.
- (6) Penyaluran zakat, infat dan sedekah.

b) Persyaratan

Kartu identitas (KTP/SIM/paspor) nasabah dan NPWP (jika ada).

Karakteristik:

- (1) Berdasarkan prinsip syari'ah dengan akad *wadi'ah ya'd damanah*.
- (2) Setoran awal minimal Rp 20.000 (tanpa ATM) dan Rp 30.000 (dengan ATM).⁶⁸
- (3) Setoran berikutnya minimal Rp 10.000.
- (4) Saldo minimal Rp 20.000.
- (5) Biaya tutup rekening Rp 10.000.

⁶⁸ Brosur Tabungan Simpatik Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto

(6) Biaya administrasi Rp 2.500 per rekening per bulan atau sebesar bonus bulanan (tidak mengurangi saldo minimal).

(7) Biaya administrasi ATM Rp 2.000/ bulan.⁶⁹

6) TabunganKu

TabunganKu merupakan tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama oleh bank-bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

a) Manfaat

(1) Aman dan terjamin dan *online* di seluruh *outlet* BSM.

(2) Bonus *wadi'ah* diberikan sesuai kebijakan bank.

b) Fasilitas

(1) Fasilitas kartu tabunganKu, berfungsi sebagai kartu ATM dan debit.

(2) Fasilitas e-banking, yaitu BSM Mobile Banking dan BSM Net Banking.

(3) Kemudahan dalam penyaluran zakat, infak dan sedekah.⁷⁰

c) Persyaratan

Kartu identitas (KTP/SIM/paspor) nasabah dan NPWP (jika ada).

d) Karakteristik

(1) Berdasarkan prinsip dengan akad *wadi'ah ya' damanah*.

⁶⁹ Brosur Tabungan Simpatik Bank Mandiri Syariah KC Purwokerto

⁷⁰ Brosur Tabunganku Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto

- (2) Setoran awal minimal Rp 20.000 (tanpa ATM) dan Rp 80.000 (dengan ATM).
- (3) Setoran selanjutnya minimum Rp 10.000.
- (4) Saldo minimum Rp 20.000 (tanpa ATM), Rp 50.000 (dengan ATM).
- (5) Bebas biaya administrasi rekening.
- (6) Biaya pemeliharaan kartu tabunganKu Rp 2.000 (jika ada).
- (7) Biaya penutupan rekening atas permintaan nasabah Rp 20.000.
- (8) Jumlah minimum penarikan di counter Rp 100.000 kecuali saat tutup rekening.
- (9) Rekening dorman (tidak ada transaksi selama 6 bulan berturut-turut):
 - (a) Biaya pinalti Rp 2.000 per bulan.
 - (b) Apabila saldo rekening mencapai <Rp 20.000, maka rekening akan ditutup oleh sistem dengan biaya penutupan rekening sebesar sisa saldo.⁷¹

7) BSM Deposito

Investasi berjangka waktu tertentu dengan mata uang rupiah yang dikelola berdasarkan prinsip *muḍārabah muṭlaqah*.

a) Manfaat

- (1) Dana aman dan terjamin dan dikelola secara syari'ah.
- (2) Bagi hasil yang kompetitif dan dapat dijadikan jaminan pembiayaan.

⁷¹ Brosur Tabunganku Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto

(3) Fasilitas *Automatic Roll Over* (ARO).

b) Persyaratan

(1) Perorangan: KTP/SIM/paspor nasabah dan NPWP (jika ada).

(2) Perusahaan: KTP pengurus, Akte pendirian, SIUP dan NPWP.

c) Karakteristik

(1) Jangka waktu yang fleksibel: 1,3,6 dan 12 bulan.

(2) Dicairkan pada saat jatuh tempo.

(3) Setoran awal minimum Rp 2.000.000.

(4) Biaya materai Rp 6.000.⁷²

8) BSM Giro

Sarana penyimpanan dana dalam mata uang rupiah untuk kemudahan transaksi dengan pengelolaan berdasarkan prinsip *wadiah yad damanah*.⁷³

a) Manfaat

(1) Dana aman dan tersedia setiap saat.

(2) Kemudahan transaksi dengan menggunakan cek atau B/G.

(3) Fasilitas *intercity clearing* untuk kecepatan bayar inkaso (kliring antar wilayah).

⁷² Brosur Deposito Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto

⁷³ Brosur BSM Giro Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto

- (4) Fasilitas BSM Card, sebagai kartu ATM sekaligus debit (untuk perorangan).
- (5) Fasilitas pengiriman *account statement* setiap awal bulan.
- (6) Bonus bulanan yang diberikan sesuai dengan kebijakan BSM.

b) Persyaratan

- (1) Perorangan: KTP/SIM/paspor nasabah.
- (2) Perusahaan: KTP pengurus, akte pendirian, SIUP dan NPWP.

c) Karakteristik

- (1) Berdasarkan prinsip syari'ah dengan akad *wadiah yad damanah*.
- (2) Setoran awal minimum Rp 500.000 (perorangan) dan Rp 1.000.000 (perusahaan).
- (3) Saldo minimum Rp 500.000 (perorangan) dan Rp 1.000.000 (perusahaan).⁷⁴
- (4) Biaya administrasi bulanan untuk perorangan Rp 15.000 (tanpa ATM) Rp 17.000 (dengan ATM), sedangkan untuk perusahaan Rp 25.000.
- (5) Biaya tutup rekening Rp 20.000 (permintaan nasabah), Rp 50.000 (karena pelanggaran).
Biaya administrasi cek/BG Rp 100.000.
*BSM juga menyediakan produk BSM giro US Dollar, Sin Dollar dan Euro.*⁷⁵

⁷⁴ Brosur BSM Giro Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto

9) BSM Gadai Emas

a) Syarat dan ketentuan

- (1) Pembiayaan: mulai dari Rp 500 ribu.
- (2) Jaminan: emas (perhiasan atau lantakan).
- (3) Jangka waktu: 4 bulan dan dapat diperpanjang (gadai uang).

b) Manfaat dan kemudahan

- (1) Aman dan terjamin.
- (2) Proses mudah dan cepat.
- (3) Biaya pemeliharaan yang kompetitif.
- (4) Terkoneksi dengan rekening tabungan.⁷⁶

c) Persyaratan

- (1) Kartu identitas nasabah.
- (2) Jaminan berupa emas perhiasan.

d) Karakteristik

- (1) Berdasarkan prinsip syari'ah dengan akad *qard* dalam rangka *rahn* dan akad *ijarah*.
- (2) Biaya administrasi dan asuransi barang jaminan dibayar pada saat pencairan.
- (3) Biaya pemeliharaan dihitung per 15 hari dan dibayar pada saat pelunasan.

⁷⁵ Brosur BSM Giro Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto

⁷⁶ Brosur Gadai Emas Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto

(4) Cukup dengan membayar biaya pemeliharaan dan administrasi bila s.d 4 bulan belum dapat melunasi pinjaman.

Contoh Perhitungan:

Pak Fulan datang ke BSM dengan membawa 10 gram logam mulia untuk keperluan biaya pendidikan anaknya. BSM dapat memberikan fasilitas pembiayaan gadai sebagai berikut:

Nilai Taksiran:

$$10 \text{ gram} \times \text{Rp } 400.000 = \text{Rp } 4.000.000$$

Pembiayaan yang dapat diberikan:

$$90\% \times \text{Rp } 4.000.000 = \text{Rp } 3.6000.000$$

Biaya administrasi dan asuransi dibebankan pada saat pencairan:

$$\text{Rp } 20.000 + \text{Rp } 5.320 = \text{Rp } 25.320$$

Biaya pemeliharaan per 15 hari:

$$\text{Rp } 5.400/\text{gram}/\text{bulan} \times 10 \text{ gram} \times 15/30 \text{ hari} = \text{Rp } 27.000$$

Keterangan:

Harga dasar emas, nilai taksiran, biaya pemeliharaan mengikuti ketentuan bank yang berlaku pada saat transaksi.⁷⁷

b. Produk Pembiayaan

1) BSM pembiayaan *mudharabah*

Pembiayaan atas seluruh modal kerja yang dibutuhkan oleh nasabah ditanggung oleh bank. Keuntungan yang diperoleh dibagi sesuai dengan nisbah yang disepakati.

⁷⁷Brosur pembiayaan Gadai Emas Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto 2016.

2) BSM pembiayaan *Musyārakah*

Pembiayaan khusus untuk modal kerja, yaitu dan dari bank merupakan bagian dari modal usaha nasabah dan keuntungan dibagi sesuai dengan nisbah yang disepakati.

3) BSM pembiayaan *Murābahah*

Pembiayaan berdasarkan akad jual beli antar bank dan nasabah bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati. Dapat dipergunakan untuk kepentingan usaha (investasi, modal kerja), dan pembiayaan konsumen.

4) Gadai Emas BSM

Pembiayaan atas dasar jaminan berupa emas sebagai salah satu alternatif memperoleh uang tunai dengan cepat.

5) Cicil Emas BSM

Pembiayaan kepemilikan emas dengan cara cicilan/angsuran, dll.⁷⁸

B. Pembahasan

Bank Syariah Mandiri kantor cabang purwokerto merupakan salah satu bank syariah. Seperti bank syariah pada umumnya, bank syariah kantor cabang purwokerto juga memiliki beberapa macam pembiayaan salah satunya adalah

⁷⁸Laporan Tahunan Bank Syariah Mandiri Tahun 2014

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

Agunan adalah jaminan material, surat berharga, garansi risiko yang disediakan oleh debitur untuk penanggungan pembayaran kembali suatu pembiayaan, apabila debitur tidak dapat melunasi pembiayaan sesuai dengan yang diperjanjikan.⁷⁹

Agunan dapat berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan pembiayaan yang bersangkutan, dan barang lain, surat berharga atau garansi risiko yang ditambahkan sebagai agunan tambahan.⁸⁰

Agunan merupakan peran yang sangat penting didalam suatu pembiayaan, jaminan diperlukan untuk memperkecil resiko yang dapat kerugian bank yaitu ketika nasabah tidak dapat melunasi pembiayaan sesuai dengan target waktu yang telah ditentukan dan juga sekaligus untuk memastikan kesanggupan nasabah dalam melakukan pembayaran kembali atas utang yang di dapat dari Bank Syariah Mandiri Cabang Purwokerto.

Dalam hadist disebutkan :

⁷⁹ Wawancara dengan Bpk Irwan Salam, Bagian *Manager Marketing* Pada Tanggal 20 Januari 2016 Pukul 14:30 WIB.

⁸⁰ Pemahaman Agunan Pada Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

حَلَّيْنَا يُوسُفَ بْنَ عِيسَى حَلَّيْنَا أَبُو مُعَاوِيَةَ حَلَّيْنَا الْأَعْمَشُ عَنْ إِبْرَاهِيمَ عَنْ
الْأَسْوَدِ عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا قَالَتْ اشْتَرَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ
وَسَلَّمَ مِنْ يَهُودِيٍّ طَعَامًا بِنَسِيئَةٍ وَرَهْنَهُ دِرْعَهُ

yang artinya: “Telah menceritakan kepada kami Yusuf bin 'Isa telah menceritakan kepada kami Abu Mu'awiyah telah menceritakan kepada kami Al A'masy dari Ibrahim dari Al aswad dari 'Aisyah radliallahu 'anha berkata: "Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam membeli makanan dari orang Yahudi secara angsuran dan menjaminkannya dengan menggadaikan baju besi Beliau".

Dalam buku yang ditulis oleh Ikatan Bankir Indonesia berjudul Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah, mengartikan agunan merupakan jalan keluar “*secound way out*” untuk menyelamatkan pembiayaan yang diberikan kepada nasabah apabila nasabah tidak dapat melunasi kewajibannya.

Adapun Kriteria Barang Agunan di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Purwokerto yang di serahkan ketika akan melakukan pembiayaan *Murābahah* antara lain:

1. Mempunyai nilai ekonomis (yaitu dapat dinilai dengan uang dan dijadikan uang), misalnya: rumah, kendaraan bermotor, mobil, tanah, dll. Itu merupakan barang-barang yang biasanya dijadikan sebagai barang agunan di Bank Mandiri Syariah KC Purwokerto.
2. Mempunyai nilai yang relatif stabil, maksudnya barang yang dapat di jadikan sebagai barang agunan adalah barang yang memiliki nilai yang tidak mudah berubah, misalnya adalah rumah, dan tanah.

3. Dapat dinilai secara umum dan pasti (tidak dipengaruhi faktor subyektifitas tinggi), contoh benda yang tidak memiliki kriteria tersebut adalah lukisan, dan benda pusaka, benda-benda tersebut tidak dapat dijadikan sebagai jaminan yang berikan kepada bank syariah mandiri cabang purwokerto.
4. Mempunyai nilai yuridis (legalitasnya baik) dalam arti memiliki bukti kepemilikan yang sah dan kuat berdasarkan hukum positif yang berlaku, serta dapat dipindah-tangankan kepemilikannya (*transferability*).
5. Nilainya mampu men-*cover* jumlah pembiayaan, yaitu 100% dari pembiayaan yang didapatkan oleh nasabah, hal itu ditujukan agar bank tidak tidak mengalami kerugian saat nasabah tidak mampu membayar hutang pada saat waktu yang telah ditentukan.
6. Tidak bermasalah, barang yang bermasalah tidak dapat dijadikan sebagai barang agunan di Bank Syariah Mandiri Purwokerto, dikarenakan bank tidak mau dirugikan ketika nasabah tidak mampu membayar tagihan, kemudian barang agunan bermasalah itu akan menjadikan barang agunan sulit dijadikan uang dan sulit juga untuk menutup kekurangan dari hutang nasabah. Dan yang terakhir, barang agunan mudah dijual (*marketability*), yaitu adanya pasar yang cukup luas bagi jaminan sehingga tidak sampai melakukan banting harga ketika barang jaminan dijual guna menutup kekurangan dari nasabah.⁸¹

Jenis-jenis Agunan di Bank Syariah Mandiri Cabang Purwokerto yang mampu dijadikan sebagai jaminan guna mendapatkan pembiayaan *Murābahah*

⁸¹ Wawancara Bpk Irwan Salam Manager Marketing Bank Syariah Mandiri Purwokerto Pada Tanggal 27 Januari 2016 Pukul 14:00WIB.

diantaranya yaitu: Tanah dan/atau bangunan yang berdiri di atasnya, Kendaraan bermotor, Mesin mesin pabrik, Persediaan barang dagang, Emas (logam mulia), Piutang (piutang dagang dan piutang karena pengerjaan proyek), dan Bank garansi. Di bank syariah mandiri cabang purwokerto banyak jenis agunan yang dipilih untuk mengajukan pembiayaan, namun untuk saat ini hanya 2 yang sering dijadikan sebagai barang agunan, yaitu tanah atau bangunan yang berdiri di atasnya dan kendaraan bermotor atau BPKB.⁸²

Dalam analisis pembiayaan analisis terhadap 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 dilakukan untuk mengetahui kecukupan nilai agunan pemberian pembiayaan.

Analisis agunan untuk menilai kecukupan nilai agunan didasarkan pada beberapa pertimbangan: Pertama, Keyakinan bank bahwa nasabah pembiayaan dapat menyelesaikan kewajibannya berdasarkan kelayakan dan kemampuan keuangan nasabah pembiayaan. Kedua, Agunan yang disyaratkan agar memperhatikan, antara lain struktur pembiayaan, kompetensi, jenis agunan, dan riwayat pembayaran. Ketiga, Agunan yang diserahkan oleh nasabah pembiayaan dipertimbangkan dapat mencukupi pelunasan kewajiban nasabah pembiayaan sebagai *second way out*, dalam hal nasabah dalam hal nasabah pembiayaan tidak mampu memenuhi kewajiban.

⁸² Wawancara Ragil Ary Purwanto PMM Bank Syariah Mandiri Purwokerto Pada Tanggal 09 Februari 2016 Pukul 12:30 WIB.

Bentuk agunan dapat berupa objek yang dibiayai pembiayaan, atau agunan tambahan selain dari objek yang dibiayai dengan kriteria sebagai berikut:

1. Mempunyai nilai ekonomis, dalam arti dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang.
2. Kepemilikan dapat dipindahtangankan dari pemilik semula kepada pihak lain (*marketable*).⁸³
3. Mempunyai nilai yuridis, dalam arti dapat diikat secara sempurna berdasarkan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku sehingga bank memiliki hak yang didahulukan (*preferen*) terhadap hasil likuiditas barang tersebut.⁸⁴

Agunan yang digunakan dalam pembiayaan biasa dalam bentuk tanah, bangunan, persediaan, dan bentuk lainnya. secara umum beberapa jenis agunan yang dapat diterima bank, antara lain: 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.

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, serta status hukum apakah dalam kondisi sengketa atau tidak.

⁸³ Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia, 2015), hlm. 119.

⁸⁴ Ibid

Kendaraan Bermotor, analisis aguna berupa kendaraan bermotor perlu memperhatikan umur teknis kendaraan, kepemilikan kendaraan, dan pengamanan tambahan berupa pemblokiran pada instansi yang berwenang.⁸⁵

C. Analisis Penilaian Agunan Pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Purwokerto

Dalam setiap lembaga keuangan pada pemberian dana pembiayaan bank akan mengkhawatirkan adanya risiko pembiayaan. Maka untuk mengurangi risiko pembiayaan, lembaga keuangan perlu melakukan penilaian terhadap agunan sebagai jaminan kembalinya dana yang disalurkan oleh bank, sehingga bank mengetahui berapa pembiayaan yang akan di berikan kepada calon nasabah melalui agunan yang akan diberikan.

Adapun kriteria barang agunan di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto

1. Mempunyai nilai ekonomis
2. Mempunyai nilai yang stabil
3. Mempunyai nilai yuridis
4. Dapat dinilai secara pasti
5. Dan tidak bermasalah

Agunan/jaminan yang diterima dari calon nasabah akan dinilai dengan teliti oleh analis, seperti pemeriksaan kelengkapan dokumen, peninjauan lapangan, dan pengumpulan data. Analisis dalam memeriksa kelengkapan dokumen sangat diperhatikan apakah dokumen dan persyaratan sudah lengkap

⁸⁵ Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia, 2015), hlm. 119-120.

atau masih ada yang kurang, seperti sertifikat tanah dan bangunan, BPKB, faktur, kesesuai nama pada sertifikat, dan juga luas/kapasitas/tipe agunan yang akan diserahkan.

Saat peninjauan ke lapangan analis mengidentifikasi objek penilaian, mengecek barang dan memastikan lokasi/alamat lengkap jaminan yang diberikan kepada Bank Syariah Mandiri Purwokerto, kemudian yang terakhir analis mengumpulkan data-data yang diperlukan yaitu data spesifik dan juga data umum. Data spesifik dalam hal ini adalah analisis harus mengetahui aspek legal, surat kepemilikan, ukuran lahan, topografi, jalan (lebar, dan akses jalan menuju lokasi) tanggal pembangunan, deskripsi bangunan, data pasar atau penjualan sewa disekitar lokasi. Sedangkan untuk data umum menganalisis tentang kondisi ekonomi nasional, populasi di sekitar lokasi rata-rata pendapatan pada daerah tersebut, ketersediaan listrik, air bersih dan telekomunikasi, transportasi, fasilitas umum dan sosial (sekolah, RS, Pasar) dan juga pertumbuhan bisnis di sekitar wilayah tanah atau bangunan yang akan dijadikan sebagai jaminan.

Dalam buku yang di tulis oleh Muhammad yang menyebutkan penilaian agunan memiliki nilai yang berbeda, yaitu untuk agunan berupa giro dan tabungan wadiah, tabungan dan atau deposito murabahah di nilai setinggi-tingginya 100%, untuk agunan Surat Berharga Bank Syariah setinggi-tingginya di nilai sebesar 50%, dan untuk agunan rumah, gedung, rumah tinggal di nilai 70% dari nilai taksiran penilai yang dilakukan selama 6 bulan.

Di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto dalam melakukan penilaian terhadap agunan dengan menggunakan sistem sama rata, dimana bank menialai agunan sebesar 80% dari harga pasar, selain untuk kendaraan bermotor yang

dapat dijadikan agunan apabila kendaraan bermotor tersebut berumur 5 tahun setelah pembelian, dan untuk mobil 15 tahun setelah lunas.

Berdasarkan penelitian tersebut penulis mengungkapkan bahwa terdapat perbedaan antara teori dan apa yang diterapkan di bank syariah mandiri ke purwokerto, perbedaan terdapat pada penilaian plafond agunan, namun disini perbedaan tersebut tidak menjadikan masalah karena hal itu untuk mempermudah bank dalam melakukan penilaian dan tidak melanggar peraturan syariah.



BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Setelah perbandingan dengan membandingkan teori dan praktik, antara teori dan praktik sebagaimana telah dipaparkan di bab sebelumnya, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa pembiayaan murabahah adalah pembiayaan yang diberikan untuk membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah, dan nasabah membayar di akhir waktu yang telah ditentukan dan membayar secara lebih barang tersebut sesuai dengan yang telah disepakati. Saat menerima pembiayaan nasabah menyerahkan agunan sebagai bukti keseriusan untuk membayar pembiayaan tersebut, dan juga sebagai jaminan ketika nasabah cedera janji. Agunan dapat berupa barang dan surat berharga untuk di serahkan kepada bank. Adapun sebelum diserahkan agunan harus dianalisis terlebih dahulu apakah cukup untuk menutupi pembiayaan yang akan diberikan.

Di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto dalam melakukan penilaian terhadap agunan dengan menggunakan sistem sama rata, dimana bank menialai agunan sebesar 80% dari harga pasar, selain untuk kendaraan bermotor yang dapat dijadikan agunan apabila kendaraan bermotor tersebut berumur 5 tahun setelah pembelian, dan untuk mobil 15 tahun setelah lunas.

Berdasarkan penelitian tersebut penulis mengungkapkan bahwa terdapat perbedaan antara teori dan apa yang diterapkan di bank syariah mandiri kc purwokerto, perbedaan terdapat pada penilaian plafond agunan, namun disini

perbedaan tersebut tidak menjadikan masalah karena hal itu untuk mempermudah bank dalam melakukan penilaian dan tidak melanggar peraturan syariah.

B. Saran

Adapun beberapa saran yang dapat penulis berikan sebagai berikut:

1. Bank syariah mandiri merupakan lembaga keuangan syariah sehingga dalam pelaksanaan operasional dan produknya semestinya sesuai dengan syariat Islam, dan perlu dipertahankan sehingga Bank Syariah Mandiri tetap mendapatkan keuntungan dan kebahagiaan.
2. Bank Syariah Mandiri diharapkan mampu meningkatkan transparansi kondisi keuangan, akuntabilitas, laporan keuangan menjadi relevan, dan dapat menunjukkan kinerja yang lebih baik di bandingkan dengan bank-bank konvensional yang lainnya.
3. Pegawai Bank Syariah Mandiri Cabang Purwokerto harus yang benar-benar memahami tentang perbankan syariah tidak hanya bekerja tanpa memahami apa yang ada didalamnya

IAIN PURWOKERTO

DAFTAR PUSTAKA

- Aisyah, Nur Binti. 2015. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Kalimedia.
- Ali, Zainudin. 2010. *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika
- Antonio, Syafi'i Muhammad. 2001. *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani.
- Ascary, Diana Yumainita. 2015. *Bank Syariah: Gambaran Umum, Seri Kebanksentralan Nomor 14*. Jakarta: Bank Indonesia dan Studi Kebanksentralan.
- Bank Kita."agunan pembiayaan",<http://bank-kita.blogspot.com/2011/01/agunanpembiayaan.html>, diakses 18 april 2016. Jam 11:20
- Brosur BSM Giro Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto 2016
- Brosur Deposito Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto 2016
- Brosur Pembaiayaan Gadai Emas Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto 2016.
- Brosur Tabunga Maburur Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto 2016
- Brosur Tabungan Berencana Bank Syariah Mandiri KC Purwokero 2016
- Brosur Tabungan BSM KC Purwokero 2016
- Brosur Tabungan Simpatik Bank Mandiri Syariah KC Purwokerto 2016
- Brosur Tabunganku Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto 2016
- Danuprata, Gita. 2013. *Manajemen Investasi dan Pebiayaannya*. Jakarta: Salemba Empat.
- Djamil, Fathurrahman. 2012. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Dokumen Bank Syariah Mandiri (*online*), "Bank Syariah Mandiri Relokasi Cabang Purwokerto", http://atauatauwww.syariahmandiri.co.idatau2010atau02atauBank_Syariah_Mandiri-relokasi-cabang-purwokerto-siaran-persatau (Laporan PKL bank Syariah Mandiri KC Purwokerto 2015)
- Dokumen Bank Syariah Mandiri, *Analisis Aspek Jaminan & Dokumen Mandiri Syariah*

Dokumen Bank Syariah Mandiri, *Pemahaman Agunan Pada Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah*

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto, *Panduan Laporan Tugas Akhir DIII MPS*, 2016

Fitriyana, Eka. 2015, "Analisis Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Dalam Mendapatkan Pembiayaan Murabahah Di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang", Tugas Akhir, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Walisongo, Semarang.

Hadi, Sutrisno. 2004. *Metodologi Research Jilid 2*. Yogyakarta: Andi Yogyakarta.

Hartono, Jogyanto. 2014 *Metodologi Penelitian Bisnis*, Yogyakarta: BPFE.

<http://pengertiandefinisi.com/pengertian-bank-syariah-beserta-fungsinya/> 10:54

Ikatan Bankir Indonesia. 2015. *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: Gramedia.

Kasmir. 2008. *Pemasaran Bank*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Laporan PKL BSM KC Purwokerto 2015

Laporan Tahunan Bank Syariah Mandiri Tahun 2014

Maryanto, Supriyono. 2011. *Buku Pintar Perbankan*, Yogyakarta: Andi.

Maryanto, Supriyono. *Buku Pintar Perbankan*, Yogyakarta: Andi Offset, 2011.

Muhammad & Dwi Suwiknyo. 2009. *Akuntansi Perbankan Syariah*. Yogyakarta: TrustMedia.

Muhammad. 2004. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Yogyakarta: Ekonosia.

Muhammad. 2005. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Yogyakarta; Ekonoisi.

Muhammad. 2005. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Akademi Manajemen Perusahaan YKPN.

Muhammad. 2009. *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Pres.

Muhammad. 2014. *Sistem & Prosedur Operasional Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press.

Muhammad.2014. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Perss.

- Nawawi, Hadari. 1998. *Metode Penelitian Bidang Sosial* cet VIII, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Nuraida, Ida. 2010, "*Manajemen Pembiayaan Mudharabah Bermasalah (Studi pada Muamalat Indonesia, Tbk)*", Prodi Muamalat (Ekonomi Islam) Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Perwata, Atmadja Karen & Syafi'i Antonio. 1997. *Apa dan Bagaimana Bank Islam*. Yogyakarta: PT: Dana Bhaka Wakaf.
- Riyanto, Nur M. 2011. *Dasar-dasar Ekonomi Islam*. Solo: PT Era Adi Citra Intermedia.
- Sugiyono. 2014. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Syafi'i. Muhammad. 2011. *Aplikasi Penjaminan Pembiayaan Murabahah untuk mengantisipasi Pembiayaan Bermasalah Pada PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Salatiga*", Tugas Akhir, Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Salatiga.
- Trisandini & Abd. Shomad. 2013. *Transaksi Bank Syariah*, Jakarta: Bumi Aksara.
- Umam, Khotibul. 2011. *Legislasi Fikih Ekonomi dan Penerapannya dalam Produk Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta: BPFE.



IAIN PURWOKERTO

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DATA PRIBADI

1. Nama Lengkap : Eti Yuliani
2. Tempat, Tanggal Lahir : Cilacap, 29 Juni 1995
3. Jenis Kelamin : Perempuan
4. Agama : Islam
5. Status : Belum menikah
6. Tinggi / Berat Badan : 160/50
7. Telepon : 085726720191
8. Alamat : Kebanaran Rt 04/05 Gandrungmangu, Cilacap.

RIWAYAT PENDIDIKAN

1. 2000 sampai 2006 : MI Ma'arif NU 01 GANDRUNGMANGU
2. 2007 sampai 2009 : MTS MAARIF NU 01 GANDRUNGMANGU
3. 2010 sampai 2012 : SMA N 01 SIDAREJA
4. 2013 sampaisekarang : IAIN Purwokerto

KEMAMPUAN

Kemampuan komputer (MS Word, Excel, Power Point) dan Internet.

PENGALAMAN ORGANISASI

HMPS MPS

KSEI IAIN PURWOKERTO

Demikian Curriculum Vitae ini saya buat dengan sebenar-benarnya, semoga dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Hormat Saya



Eti Yuliani

Nim. 1323204009