



**PELAKSANAAN SISTEM PENJAMINAN PEMBIAYAAN *MURABAHAH*  
PADA BANK NAGARI SYARIAH CABANG BATUSANGKAR**

**SKRIPSI**

*Ditulis Sebagai Syarat untuk Penulisan Skripsi Pada Program Studi  
Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Batusangkar*

Oleh:

**MEFRILY AYUHANDIZA NASUTION**  
NIM. 15301100071

**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
BATUSANGKAR  
2020 M/1441 H**

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Mefrily Ayuhandiza Nasution  
Nim : 15301100071  
Jurusan : Perbankan Syariah  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tugas akhir yang berjudul **“SISTEM TAKSASI BARANG JAMINAN PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PADA BANK NAGARI SYARIAH CABANG BATUSANGKAR”** adalah benar karya saya sendiri bukan plagiat, kecuali yang dicantumkan sumbernya.

Apabila di kemudian hari terbukti bahwa karya ilmiah ini plagiat, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk digunakan semestinya.

Batusangkar, Juni 2020  
Saya yang menyatakan,



**Mefrily Ayuhandiza Nasution**  
**NIM. 15301100071**

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Pembimbing skripsi atas nama: **MEFRILY AYUHANDIZA NASUTION**,  
Nim: **15301100071** dengan Judul. "**Sistem Taksasi Barang Jaminan Pembiayaan  
Pada Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar**" memandang bahwa skripsi yang  
bersangkutan telah memenuhi persyaratan Ilmiah dan dapat disetujui untuk diajukan ke  
sidang *munawasyah*.

Demikian persetujuan ini diberikan untuk dapat dipergunakan sebagaimana  
mestinya.

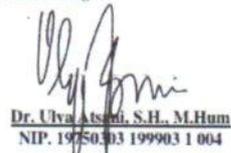
Ketua Jurusan Perbankan Syariah



Effadli, SEL, M.Si  
NIP. 198206 17200710 1 002

Batusangkar, 22 Juni 2020

Pembimbing



Dr. Ulva Atsni, S.H., M.Hum  
NIP. 19750303 199903 1 004

Mengetahui  
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
IAIN Batusangkar

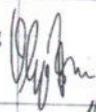
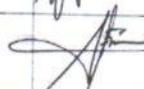


Dr. Ulva Atsni, S.H., M.Hum  
NIP. 19750303 199903 1 004

### PENGESAHAN TIM PENGUJI

Skripsi yang berjudul " **PELAKSANAAN SISTEM PENJAMINAN PEMBIAYAAN MURABAHAN PADA PT. BANK NAGARI SYARIAH CABANG BATUSANGKAR**" oleh **MEFRILY AYUHANDIZA NASUTION, NIM 15301100071** telah diuji dalam ujian Munaqasah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Batusangkar pada hari Rabu tanggal 01 Juli 2020, dan dinyatakan lulus dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) Program Strata Satu (S.1) dalam bidang ilmu Perbankan Syariah.

Demikian persetujuan ini diberikan untuk dapat dipergunakan seperlunya.

No	Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan	Tanggal
1.	<b>Dr. Ulya Atsani, S.H., M.Hum</b> NIP. 19750303 1999031004	Pembimbing		04/07/2020
2.	<b>Afrian Raus, S.H.I., MH</b> NIP. 197701152009011009	Penguji		4 / '20 7

Mengetahui  
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
IAIN Batusangkar



**Dr. Ulya Atsani, S.H., M.Hum**  
NIP. 19750303 199903 1 004

## ABSTRAK

**Mefrilly Ayuhandiza Nasution NIM, 15301100071** JUDUL SKRIPSI “**Pelaksanaan Sistem Penjaminan Pembiayaan *Murabahah* Pada PT. Bank Nagari Cabang Syariah Batusangkar**”.Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Batusangkar.

Pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah barang jaminan menjadi salah satu unsur pokok dalam pemberian pembiayaan, oleh karena itu pihak bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap barang jaminan. Fungsi utama barang jaminan adalah untuk meyakinkan pemberi pinjaman bahwa si peminjam mempunyai kemampuan untuk melunasi pinjaman yang diberikan sesuai dengan pinjaman yang telah di sepakati bersama. Barang jaminan adalah pilihan terakhir apabila debitur tidak bisa melunasi pembiayaannya. Maka dari itu tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana sistem penjaminan untuk pembiayaan *murabahah* pada Bank Nagari Syariah cabang Batusangkar.

Metode penelitian yang penulis lakukan adalah penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan kualitatif. Teknik pengumpulan data yang penulis gunakan melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Sumber data yang penulis gunakan adalah sumber data primer yaitu pimpinan seksi pembiayaan, sumber data sekunder yaitu komite pembiayaan dan dokumen-dokumen yang barang jaminan

Hasil penelitian adalah Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar telah menerapkan penentuan jaminannya sesuai dengan teori yang ada yaitu menggunakan 5C. Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar telah menerapkan penilaian jaminannya sesuai teori. Yaitu menggunakan Nilai pasar (Market Value), Nilai Wajar (Depreciated), Nilai Likuiditas dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Penilaian barang agunan oleh Bank Syariah di maksud untuk memperoleh nilai dari barang-barang yang akan diikat sebagai agunan pembiayaan, penilaian tersebut harus lebih di titik beratkan kepada penerapan metode-metode pendekatan yang dapat menghasilkan penilaian dan opini yang paling mendekati kebenaran tentang “Nilai Pasar dan Nilai Wajar” sehingga selanjutnya akan diperoleh “Nilai Likuiditas”.

***Kata Kunci: Pelaksanaan sistem Penjaminan dan Pembiayaan Murabahah***

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b>	
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b>	
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b>	
<b>PENGESAHAN TIM PENGUJI</b>	
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>v</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Fokus Penelitian .....	4
C. Sub Fokus Penelitian .....	4
D. Tujuan Penelitian.....	4
E. Manfaat Penelitian dan Luaran Penelitian.....	5
F. Defenisi Operasional .....	6
<b>BAB II KAJIAN TEORI .....</b>	<b>8</b>
A. Landasan Teori .....	8
1. Konsep Jaminan.....	8
2. Sistem Barang Jaminan.....	14
3. Mekanisme Penilaian Jaminan.....	18
4. Nisbah .....	19
5. Konsep Pembiayaan.....	20
6. Konsep Akad.....	25
7. Konsep <i>Murabahah</i> .....	27
8. Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	32
B. Penelitian Yang Relevan .....	40
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>43</b>
A. Jenis Penelitian .....	43
B. Tempat dan Waktu Penelitian.....	43

C. Instrument Penelitian.....	43
D. Sumber Data .....	43
E. Teknik Pengumpulan Data .....	44
F. Teknik Analisis Data .....	45
G. Teknik Penjaminan dan Keabsahan Data .....	46
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>47</b>
A. Temuan Penelitian .....	47
1. Sejarah Berdirinya PT. Bank Pembangunan Daerah Cabang Syariah Batusangkar .....	47
2. Visi dan Misi PT. Bank Pembangunan Daerah Cabang Syariah Batusangkar .....	50
3. Struktur organisasi Bank Pembangunan Daerah Cabang Syariah Batusangkar .....	52
4. Produk Yang Ditawarkan PT. Bank Pembangunan Daerah Cabang Syariah Batusangkar .....	53
B. Hasil Penelitian dan Pembahasan .....	58
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>69</b>
A. Kesimpulan.....	69
B. Saran .....	70
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Tabel Nilai Liquidasi Agunan Pembiayaan <i>Murabahah</i> Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar .....	3
---	---

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Skema Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	38
Gambar 4. 1 Struktur Organisasi.....	52

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Pembiayaan *murabahah* merupakan produk pembiayaan yang paling diminati oleh masyarakat. Sejalan dengan hal itu dalam pembiayaan *murabahah* terdapat unsur resiko yang ditanggung oleh bank sebagai penjual barang kedua setelah pemasok. Dalam hal ini yaitu Bank Syariah maupun lembaga keuangan yang lain. Sejalan dengan resiko yang akan dihadapi dalam pembiayaan maka terdapat unsur penjamin yang dilibatkan. Jaminan atau agunan harus dilakukan penilaian oleh bank. Berdasarkan perihal yang tercantum pada Surat edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMP bahwa nilai agunan ditetapkan berdasarkan nilai taksiran Bank terhadap property yang menjadi agunan (MAPPI, 2013)

Adanya pernyataan yang menyatakan bahwa untuk mengurangi resiko maka undang-undang tentang perbankan mewajibkan bank untuk melakukan penelitian yang seksama terhadap jaminak termasuk agunan (jaminan yang bersifat kebendaan) dan jaminan non-kebendaan lainnya sebelum memberikan pembiayaan kepada calon debiturnya. Terhadap objek jaminan tersebut kemudian dilakukan pengikatan sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Djamil, 2012: 41)

Fenomena jaminan sangat bervariasi berdasarkan kondisi yang ada. Bervariasi tidak hanya dalam bentuk barang yang dijadikan sebagai jaminan saja akan tetapi model pelaksanaan eksekusinya di lapangan. Bahkan ada juga bebarapa lembaga keuangan yang menyalurkan pembiayaan tanpa jaminan (Antonio, 2001: 97)

Pelaksanaan jaminan di lapangan dengan penerapan sistem penilaian jaminan atau sering disebut dengan taksasi. Menurut Krismiaji (2010) sistem adalah serangkaian komponen yang dikoordinasikan untuk mencapai tujuan. Penerapan sistem jaminan di lapangan terkadang tidak sebanding dengan teori yang mendasari. Sistem penilaian jaminan terkait dengan

prosedur penjaminan, prosedur penilaian asset jaminan dan prosedur pengambilan jaminan.

Pentingnya jaminan terbukti dari penelitian yang dilakukan oleh Rahayuningsih (2013: 54-55) menyatakan bahwa setiap permohonan pembiayaan harus disertai dengan jaminan, karena jaminan tersebut bagi lembaga keuangan berguna untuk memperkecil risiko-risiko yang merugikan serta untuk melihat kemampuan anggota dalam menanggung pembayaran kembali atas pembiayaan yang diterimanya. Hal tersebut juga dilakukan oleh salah satu Bank Syariah yang ada di Kabupaten Tanah Datar yaitu Bank Nagari Syariah KC Batusangkar.

Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar adalah sebuah lembaga keuangan bank yang memiliki produk pembiayaan seperti pembiayaan *murabahah*. Pembiayaan *murabahah* merupakan pembiayaan yang banyak dilakukan di Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar, dengan prosedurnya setiap pembiayaan harus memiliki barang jaminan atau agunan, kemudian jaminan yang diberikan nasabah ditaksir oleh pihak Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar.

Dalam operasionalnya setiap nasabah yang melakukan pembiayaan di bank harus memiliki jaminan. Dimana jaminan yang diberikan oleh nasabah tersebut akan ditaksasi/dinilai harganya oleh bank untuk menghindari apabila terjadi pembiayaan bermasalah

Pada Bank Nagari syariah Cabang Batusangkar jenis agunan yang berlaku dalam melakukan pembiayaan berupa kendaraan, tanah dan bangunan. Namun yang umum dipakai oleh pihak bank yaitu sertifikat dan BPKB kendaraan. Pihak bank tidak menetapkan kriteria tersendiri terhadap barang jaminan yang digunakan untuk melakukan pembiayaan, tetapi jumlah pembiayaan yang diberikan pihak bank tergantung harga taksiran barang jaminan yang diberikan nasabah kepada pihak bank (wawancara, 10:2020). Berikut nilai likuidasi agunan pembiayaan *murabahah* pada Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar:

**Tabel 1. 1**  
**Tabel Nilai Liquidasi Agunan Pembiayaan *Murabahah***  
**Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar**

No	Jenis Agunan	Status/Kondisi	Nilai Liquidasi
1	Tanah	Perumahan	95%
		Persawahan	90%
2	Bangunan	Umur s/d 1 tahun	90%
		Umur 1 s/d 5 tahun	85%
		Umur 5 s/d 10 tahun	80%
		Umur 10 s/d 15 tahun	75%
		Umur > 15 tahun	70%
		BPKB (berumur 2 tahun)	85%
		BPKB ( berumur 2-5 tahun)	80%
		BPKB (berumur 5-8 tahun)	75%
3	kendaraan	BPKB (berumur 8-10 tahun)	70%
		BPKB (berumur 10-15 tahun)	65%

Sumber Data: Bank Nagari Cabang Batusangkar

Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar sering mengalami kesulitan dalam menjual barang jaminan, padahal sebelumnya telah melakukan taksasi terhadap barang jaminan tersebut. Taksasi yang dilakukan oleh pihak Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar, terhadap barang jaminan terlalu tinggi sehingga barang jaminan tersebut sulit untuk dijual ketika terjadi permasalahan dalam pembiayaan dari nasabah.

Berdasarkan observasi awal yang penulis lakukan di Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar, meskipun Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar telah berusaha untuk berhati-hati dan cermat dalam prosedur pembiayaan dalam taksiran barang jaminan yang diberikan oleh nasabah, namun kenyataannya Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar mengalami masalah dalam pejualan barang jaminan yang telah ditaksir oleh Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar. (Observasi, 7 Januari 2019).

Berbagai permasalahan di atas maka peneliti mengangkat subyek tentang sistem taksasi jaminan dalam pembiayaan *murabahah* yang terdiri dari prosedur penjaminan, prosedur penilaian asset jaminan dan prosedur pengambilan jaminan apakah telah dilakukan tepat sesuai teori yang mendasarinya. Pembiayaan *murabahah* disertai dengan adanya jaminan juga diterapkan pada bank syariah yang akan dijadikan obyek penelitian yaitu Bank Nagari Syariah KC Batusangkar dengan judul penelitian **“PELAKSANAAN SISTEM PENJAMINAN PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA BANK NAGARI SYARIAH CABANG BATUSANGKAR”**.

#### **B. Fokus Penelitian**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka yang menjadi fokus permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Penentuan barang jaminan yang digunakan dalam akad pembiayaan *murabahah* Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar ?
2. Apa saja kendala-kendala yang ada pada sistem penjaminan barang jaminan pada Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar?

#### **C. Sub Fokus Penelitian**

Berdasarkan fokus, maka sub fokus penelitian dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana cara penentuan pelaksanaan barang jaminan pada Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar ?
2. Apa saja kendala-kendala yang ada pada sistem penjaminan barang jaminan pada Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar?

#### **D. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk menjelaskan bagaimana cara penentuan barang jaminan untuk sistem pada Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar.
2. Untuk menjelaskan bagaimana penyelesaian terhadap kendala-kendala Sistem barang jaminan di Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar.

## **E. Manfaat Penelitian dan Luaran Penelitian**

### **1. Manfaat Penelitian**

#### **a. Bagi Perguruan Tinggi IAIN Batusangkar**

Hasil penelitian ini dapat di manfaatkan oleh Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Batusangkar, sebagai sumbangsih pemikiran dan dapat dijadikan bahan kajian lebih mendalam oleh peneliti yang selanjutnya.

#### **b. Bagi Jurusan Perbankan Syariah**

Penelitian ini dapat di manfaatkan sebagai penunjang dalam pembelajaran tentang bagaimana sebuah organisasi menjalankan tugas dengan tujuan yang akan dicapai.

#### **c. Bagi Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar**

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai masukan bagi lembaga tersebut untuk memberikan yang lebih lagi dan memberikan kontribusi pemikiran dalam penaksiran barang jaminan pembiayaan.

#### **d. Bagi Penulis**

Penelitian ini sebagai tambahan pengetahuan tentang penelitian dan sebagai penambah wawasan serta sebagai salah satu pemenuhan tugas akhir dari persyaratan penyelesaian tugas akhir.

### **2. Luaran Penelitian**

Diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan rujukan bagi pembaca dan bisa diseminarkan dunia internasional dalam bentuk jurnal.

## F. Defenisi Operasional

Defenisi operasional dalam penelitian ini adalah:

Barang jaminan adalah hak dan kekuasaan atas barang jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada lembaga keuangan guna menjamin pelunasan utangnya apabila pembiayaan yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan atau addendum-nya (Rivai, 2008: 663)

Barang jaminan yang penulis maksud dalam penelitian ini adalah barang jaminan yang diserahkan oleh nasabah pembiayaan *murabahah* kepada Bank Nagari Cabang Batusangkar

Sistem penilaian didefenisikan sebagai proses menghitung atau mengestimasi nilai harta jaminan. Menurut Peraturan Menteri Keuangan No. 180/PMK/2008 penilaian adalah segala sesuatu proses kegiatan yang dilakukan oleh penilaian barang agunan untuk memberikan suatu opini yang didasarkan pada data fakta yang objektif dan relevan dengan menggunakan metode atau teknis atas objek tertentu pada saat tanggal penilaian.

Sistem penilaian yang dimaksud adalah penilaian atas jaminan yang diserahkan oleh nasabah kepada pihak Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar sebelum dilakukan pembiayaan *murabahah*.

Pembiayaah *Murabahah* adalah Pembiayaan *murabahah* dalam istilah fiqh ialah akad jual-beli atas barang tertentu. Dalam transaksi jual-beli tersebut, penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan termasuk harga pembelian dan keuntungan yang diambil (Almushlih, 2001: 194).

Pembiayaan *murabahah* yang penulis maksud adalah produk pembiayaan yang ada di Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar.

Jadi, barang jaminan, taksasi dan pembiayaan *murabahah* yang penulis maksud dalam penelitian ini adalah bagaimana sistem taksasi barang jaminan oleh Bank Nagari Cabang Batusangkar dalam melakukan pembiayaan *murabahah* kepada nasabah Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar.



## **BAB II**

### **KAJIAN TEORI**

#### **A. Landasan Teori**

##### **1. Konsep Jaminan**

###### **a. Pengertian Jaminan**

Pada dasarnya, pemakaian istilah jaminan dan agunan adalah sama. Namun, dalam praktek perbankan istilah di bedakan, yaitu: Istilah jaminan mengandung arti sebagai kepercayaan/keyakinan dari bank atas kemampuan atau kesanggupan debitur untuk melaksanakan kewajibannya. Sedangkan istilah agunan diartikan sebagai barang atau benda yang dijadikan jaminan untuk melunasi utang nasabah debitur.

Sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, dalam Penjelasan Pasal 8 UU yang diubah, terdapat 2 (dua) jenis agunan, yaitu: agunan pokok dan agunan tambahan. Agunan pokok adalah barang, surat berharga atau garansi yang berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, seperti barang-barang atau proyek-proyek yang dibeli dengan kredit yang dijamin. Sedangkan agunan tambahan adalah barang, surat berharga atau garansi yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, yang ditambah dengan agunan (Waangsawidjaja, 2012: 308).

Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur. Oleh karena itu, barang-barang yang diserahkan nasabah harus dinilai pada saat dilaksanakan analisis pembiayaan dan harus berhati-hati dalam menilai barang-barang tersebut karena harga yang dicantumkan oleh nasabah tidak selalu

menunjukkan harga yang sesungguhnya (harga pasar pada saat itu). Dengan kata lain, nasabah kadang-kadang menaksir barang-barang yang digunakannya di atas harga yang sesungguhnya (Supramono, 2012: 75).

Jaminan pembiayaan adalah hak dan kekuasaan atas barang jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada lembaga keuangan guna menjamin pelunasan utangnya apabila pembiayaan yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan. Jaminan dapat dibedakan sebagai berikut: (Rivai, 2008 : 663).

- 1) Jaminan perorangan (*personal guarantee*) adalah suatu perjanjian penanggungan utang dimana pihak ketiga mengikatkan diri untuk memenuhi kewajiban debitur dalam hal debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada lembaga keuangan.
- 2) Jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) adalah suatu perjanjian penanggungan yang diberikan oleh perusahaan lain untuk memenuhi kewajiban debitur dalam hal debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada lembaga keuangan.
- 3) Jaminan kebendaan adalah penyerahan hak oleh nasabah atau pihak ketiga atas barang-barang miliknya kepada lembaga keuangan guna dijadikan agunan atas pembiayaan yang diperoleh debitur. Penilaian jaminan kebendaan baik yang bergerak maupun tidak bergerak, perlu diperhatikan hal-hal berikut: legalitas jaminan, legalitas penguasaan jaminan, dan kemungkinan pengikatan jaminan.

Meminta jaminan atas utang pada dasarnya bukanlah sesuatu yang tercela, demikian menurut Al Quran dan Sunnah. Al Quran memerintahkan umat Islam untuk menulis tagihan atau utang mereka, dan jika perlu meminta jaminan atas utang itu. Sebagaimana yang tercantum dalam surat Al Baqarah ayat 283:

فَلْيُؤَدِّبَعْضُكُمْ بِبَعْضٍ مِّنَ مَّقْبُولَاتِهِمْ إِذْ تَبَايَعْتُمْ وَأُولَئِم سَفَرِ عَلَى كُنْتُمْ وَإِن  
 ءَاثِم فَاِنَّهُ رِيكْتُمْ هَا وَمِن الشَّهَدَةِ تَكْتُمُوا وَلَا رَبُّهُرَ اللهُ وَلِيَتَّقِي أَمْنَتَهُرَ أَوْ تَمِنَ الَّذِي  
 عَلِيمٌ تَعْمَلُونَ بِمَا وَاللَّهُ قَلْبُهُرَ

*Artinya: Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. dan Barang siapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.*

#### **b. Fungsi dan Manfaat Jaminan**

Penyaluran dana berdasarkan prinsip syariah oleh bank syariah dan UUS mengandung risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya sehingga dapat berpengaruh terhadap kesehatan bank syariah tersebut. Oleh sebab itu untuk mengantisipasi terjadinya risiko tersebut maka sebelum diberikan pembiayaan, bank harus terlebih dahulu melukan penilaian terhadap barang jaminan, bank syariah harus menilai barang jaminan yang diberikan oleh nasabah, apakah barang jaminan tersebut sudah cukup memadai atau belum (Wangsawidjaja, 2012: 290). Fungsi jaminan adalah memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari barang jaminan tersebut apabila debitur tidak dapat melunasi hutangnya pada waktu yang disepakati dalam perjanjian. Adapun dua fungsi jaminan dalam pembiayaan, yaitu:

- 1) Untuk pembayaran utang seandainya terjadi wanprestasi atas pihak ketiga yaitu dengan jalan menguangkan atau menjual jaminan tersebut.
- 2) Sebagai akibat dari fungsi pertama, atau sebagai indikator penentuan jumlah pembiayaan yang akan diberikan kepada pihak ketiga. Pemberian jumlah pembiayaan tidak boleh melebihi nilai harta yang dijamin (Djamil, 2012: 44).  
Sedangkan menurut Usman (2003:286), manfaat jaminan adalah sebagai berikut:

- 1) Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil.
- 2) Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank.
- 3) Memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak lembaga keuangan bahwa kreditnya akan tetap kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kredit.
- 4) Memberikan hak dan kekuasaan kepada lembaga keuangan untuk mendapatkan pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan cidera janji, yaitu untuk pengembalian dana yang telah dikeluarkan oleh debitur pada waktu yang telah ditentukan.

### c. Penilaian dan Pengikatan Jaminan

Dalam melakukan penilaian terhadap jaminan, bank syariah dan UUS harus menilai barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan yang bersangkutan dan barang lain, surat berharga atau garansi resiko yang ditambahkan sebagai jaminan tambahan, apakah sudah cukup memadai sehingga apabila nasabah penerima fasilitas kelak tidak dapat melunasi kewajibannya, barang jaminan tersebut dapat digunakan untuk menanggung pembayaran kembali pembiayaan dari bank syariah yang bersangkutan (Wangsawidjaja, 2012: 97).

Penilaian jaminan perlu dilakukan bank sebab hasil penilaian akan memberikan informasi seberapa besar nilai jaminan tersebut dapat mengcover plafon credit yang diajukan debitur. Penilaian jaminan adalah tanggung jawab pejabat pembiayaan (AO=*account officer* dan CRO=*credit recovery officer*). Namun dalam rangka melaksanakan *dual control*, jika dianggap perlu, maka dapat ditugaskan unit kerja lain (LO=*loan officer*) untuk ikut serta menilai kewajaran nilai taksasi barang jaminan. Adapun dasar penilaian umum yang dipakai dalam penilaian jaminan adalah:

- 1) Harga buku, yaitu harga beli dikurangi jumlah penghapusan yang pernah dilakukan terhadap barang tersebut.
- 2) Harga pasar, yaitu nilai dari barang-barang tersebut bila dijual pada saat pelaksanaan penilaian/taksasi.

Pengecekan harga buku dan harga pasar dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- 1) Mengecek langsung kepada penjual/pemasok/penyalur.
- 2) Meminta faktur pembeli.
- 3) Melalui media masa.
- 4) Membandingkan dengan harga beli yang sama pada nasabah lain yang sudah/sedang dibiayai.

- 5) Meminta keterangan harga tanah dari lurah, BPN, PEMDA setempat.
- 6) Menggunakan jasa-jasa pihak ketiga yang ahli (expert), seperti asuransi, dinas perdagangan dan perindustrian, lembaga-lembaga/perusahaan penilai (*appraisal company*).
- 7) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tercantum dalam PBB.

Pengikatan jaminan akan memberikan kenyamanan bagi pihak-pihak yang bertransaksi. Pihak bank akan mendapat kepastian hukum, sedangkan pihak debitur wajib memenuhi kewajibannya bila melakukan wanprestasi sesuai yang diperjanjikan. Terdapat dua jenis pengikatan jaminan, yaitu:

- 1) Pengikatan notariil atau otentik. Pengikatan notariil atau sering disebut akte otentik yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berwenang untuk di tempat dimana akte dibuat. Akte otentik dibuat oleh notaris yaitu pejabat hukum yang berwenang berdasarkan kitab undang-undang hukum perdata. Akte otentik yang dibuat oleh notaris disebut akte notariil. Untuk pembuatan akte notariil ini memang lebih aman bagi bank sebab kepastian hukum lebih terjamin.
- 2) Akte di bawah tangan. Akte ini dibuat sebagai bukti perjanjian antara bank dengan debitur dalam memenuhi perjanjian prosedural pinjam meminjam uang dan pengakuan hutangnya. Akte ini dapat menjadi suatu bukti yang sempurna seperti akte otentik bagi para penandatanganan serta ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak daripadanya. Akte di bawah tangan umumnya dilakukan untuk jaminan harta-harta lancar dan harta bergerak (Rivai, 2008: 666-667).

Pengikatan jaminan bisa dilakukan melalui lembaga hak tanggungan, hipotek, gadai atau fiducia (FEO). Jika tidak dilakukan pengikatan melalui salah satu lembaga jaminan, maka

akan berakibat lemahnya hukum penguasaan jaminan tersebut oleh lembaga keuangan. Jika pengikatan suatu jaminan tidak dilakukan, hanya antara jaminan dengan lembaga keuangan, maka lembaga keuangan mempunyai kedudukan sebagai pembiayaan *konkuren* yang mempunyai kedudukan berimbang dengan pihak pembiayaan lain terhadap harta nasabah.

## **2. Sistem Barang Jaminan**

Jaminan yang diberikan selanjutnya perlu dilakukan penilaian/taksasi (appraisal) guna mengetahui seberapa besar nilai harta yang dijamin. Penilaian atau appraisal didefinisikan sebagai proses menghitung atau mengestimasi nilai harta jaminan. Proses dalam memberikan suatu estimasi didasarkan pada nilai ekonomis suatu harta jaminan baik dalam bentuk properti berdasarkan hasil analisa fakta-fakta objektif dan relevan dengan menggunakan metode yang berlaku (Suyatno, 2009: 85).

Adapun dasar penilaian sebuah jaminan di dasarkan atas beberapa hal yaitu:

- a. Nilai pasar (Market Value) yaitu perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti pada tanggal penilaian antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berminat menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan yang penawarannya dilakukan secara layak dimana kedua belah pihak masing-masing mengetahui dan bertindak hati-hati tanpa paksaan.
- b. Nilai baru (Reproduction) adalah nilai baru atau biaya penggantian baru adalah perkiraan jumlah uang yang dikeluarkan untuk pengadaan pembangunan/penggantian properti baru yang meliputi biaya, upah buruh dan biaya-biaya lain yang terkait.
- c. Nilai Wajar (Depreciated Replacement cost) adalah perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari perhitungan biaya reproduksi

baru dikurangi biaya penyusutan yang terjadi karena kerusakan fisik, kemunduran ekonomis dan fungsional.

- d. Nilai Asuransi adalah nilai perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari perhitungan biaya pengganti baru dari bagian-bagian properti yang perlu diasuransikan dikurangi penyusutan karena kekurangan fisik.
- e. Nilai Likuidasi adalah perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari transaksi jual beli properti dipasar dalam waktu terbatas dimana penjual terpaksa menjual.
- f. Nilai buku adalah nilai aktiva yang dicatat dalam pembukuan yang dikurangi dengan akumulasi penyusutan atau pengembalian nilai-nilai aktiva (Suyatno, 2009: 88).

Nilai adalah harga (dalam arti taksiran harga). Taksasi disebut juga dengan taksiran yaitu menentukan (harga atau nilai jumlah) dengan kira-kira. Nilai dapat ditafsirkan sebagai makna atau arti sesuatu barang atau benda. Hal ini mempunyai pengertian bahwa sesuatu barang atau benda akan mempunyai nilai bagi seseorang jika barang atau benda tersebut memberi makna atau bagi seseorang tersebut (Asiyah, 2010: 146).

Jadi, nilai taksasi barang jaminan adalah suatu acuan yang dijadikan untuk memprediksi harga suatu barang jaminan. Nilai sebuah agunan dapat dijadikan sebuah jaminan sebagai syarat dalam pengajuan pembiayaan, proses pencairan, sebagai bahan taksiran seberapa jumlah dana yang akan dikucurkan, dan dapat diambil kembali setelah masa angsuran dalam pembiayaan berakhir.

Berapa besar nilai perkiraan (taksasi) suatu jaminan pembiayaan terkait kepada jenis jaminan dan hal-hal yang mendukungnya sebagai suatu jaminan pembiayaan (legalitas kepemilikan, pemasaran, biaya, dan sebagainya). Jika jaminan yang diserahkan oleh nasabah berupa persediaan (stok) barang dagangan (seperti beras, semen, atau besi beton), walaupun secara ekonomis mempunyai nilai harga yang jelas,

mungkin saja saat dinilai sebesar 0%. Jaminan berupa persediaan (stok) barang dagangan memerlukan tingkat pengawasan yang tinggi dan sulit karena penguasannya ada pada nasabah di samping kelemahan-kelemahan yang melekat pada pengikatannya (melalui *fiducia*).

Suatu jaminan dimaksudkan untuk dapat menutup pembayaran kembali jumlah pembiayaan bank sekiranya *customer* ingkar janji di kemudian hari. Berdasarkan hal ini, tentunya jumlah nilai jaminan adalah minimal sebesar jumlah pembiayaan atau 100. Akan tetapi, mengingat timbulnya biaya-biaya penagihan dan pencairan jaminan, maka persentase dari jumlah nilai jaminan yang dipersyaratkan dapat melebihi angka 100% tersebut

Jaminan merupakan salah satu unsur dalam analisis pembiayaan. Oleh karena itu, barang-barang yang diserahkan nasabah harus dinilai pada saat dilaksanakan analisis pembiayaan dan harus berhati-hati dalam menilai barang-barang tersebut karena harga yang dicantumkan oleh nasabah tidak selalu menunjukkan harga yang sesungguhnya (harga pasar pada saat itu). Dengan kata lain, nasabah kadang-kadang menaksir barang-barang yang diagunkannya di atas harga yang sesungguhnya. Penilaian yang terlalu tinggi bisa berakibat lembaga keuangan berada pada posisi yang lemah. Jika penjualan barang agunan tidak dapat dihindarkan, keadaan tersebut dapat membawa lembaga keuangan kepada kerugian karena hasil penjualan agunan biasanya akan lebih rendah dari pada harga semula (pada saat diberikan) maupun harga pasar pada saat agunan akan dijual sehingga tidak dapat menutupi kewajiban nasabah-nasabah kepada lembaga keuangan (Wangsawidjaja, 2012: 287).

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

- a. *Marketability* yakni jaminan yang diterima oleh bank haruslah agunan yang mudah diperjualbelikan dengan harga yang menarik dan meningkat dari waktu ke waktu atau sesuai dengan harga pasar.
- b. *Ascertainability of value* yakni jaminan yang diterima memiliki standar harga yang lebih pasti.
- c. *Stability of value* yakni jaminan yang diserahkan kepada bank memiliki harga yang stabil, sehingga ketika jaminan dijual, maka hasil penjualan bisa meng-*cover* kewajiban debitur.
- d. *Transferability* yaitu jaminan yang diserahkan kepada bank mudah dipindah tangankan dan mudah dipindahkan dari satu tempat ke tempat lain.

Semua jaminan wajib diretasasi atau dinilai kembali, minimum satu kali dalam enam bulan untuk jaminan utama dan satu kali dalam satu tahun untuk jaminan tambahan. Penilaian jaminan harus dilakukan oleh pejabat yang menangani pemberian pembiayaan dan atau dengan bantuan pihak ketiga, antara lain perusahaan asuransi dan perusahaan *appraisal* terdaftar yang ditunjuk oleh bank. Biaya atas penggunaan jasa-jasa pihak ketiga ini ditanggung oleh nasabah.

Selanjutnya Jaminan akan diikat dengan hukum pengikatan. Pengikatan jaminan bisa dilakukan melalui lembaga hak tanggungan, hipotek, gadai atau fidusia (FEO). Jika tidak dilakukan pengikatan melalui salah satu lembaga jaminan, maka akan berakibat lemahnya hukum penguasaan jaminan tersebut oleh lembaga keuangan.

Jika dilakukan pengikatan terhadap suatu jaminan dengan lembaga jaminan, maka lembaga keuangan mengikat sertifikat tanah dengan lembaga hak tanggungan, maka lembaga keuangan akan memiliki kedudukan sebagai pembiayaan *preferen* yang mempunyai hak didahulukan dari pembiayaan lainnya.

Dalam penilaian barang jaminan pembiayaan, petugas bank dapat melakukan sendiri penilaian (taksasi) dengan mempertimbangkan

harga pasar (*market value*), Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), dan atau minta bantuan jasa perusahaan penilai (*appraisal company*). Untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian, maka pada umumnya bank akan memperhitungkan nilai jaminan di bawah nilai pasar, misalnya 75% atau 80% dari nilai pasar. Sedangkan nilai pengikatan jaminan lebih tinggi daripada maksimum fasilitas pembiayaan, biasanya sebesar 125% sampai dengan 150% dari maksimum pembiayaan. Mengenai besarnya nilai jaminan tersebut tergantung pada kebijakan masing-masing bank karena belum ada standar bakunya. Tujuan nilai pengikatan lebih tinggi dari pada maksimum pembiayaan adalah untuk mengantisipasi bila terdapat tunggakan pembayaran kewajiban nasabah kepada bank yang melampaui maksimum fasilitas pembiayaan, baik berupa angsuran utang pokok, margin keuntungan, denda, dan biaya-biaya lain, misalnya premi asuransi barang jaminan yang mungkin timbul dikemudian hari apabila pembiayaan tersebut macet (Wangsawidjaja, 2012: 292).

### **3. Mekanisme Penilaian Jaminan**

- a. Meneliti dan mempelajari kelengkapan dan kebenaran/keabsahan dokumen yang diserahkan oleh nasabah, sehingga diperoleh kesimpulan bahwa barang tersebut dapat diikat secara hukum/yuridis.
- b. Melakukan *on the spot* untuk mengetahui dan menilai keadaan fisik barang-barang yang akan dijaminkan, apakah sesuai dengan yang tercantum dalam berkas/dokumen yg ada dan keterangan/penjelasan yang diberikan nasabah. Jika penilaian harga agunan diserahkan kepada pihak ketiga, maka peninjauan harus dilakukan bersama.
- c. Dibuatkan berita acara pemeriksaan/penaksiran agunan yang ditandatangani petugas dan disetujui pejabat berwenang.

#### 4. Nisbah

Nisbah keuntungan adalah salah satu rukun yang khas dalam akad *mudharabah*, yang tidak ada dalam akad jual beli. Nisbah ini mencerminkan imbalan yang berhak diterima oleh kedua belah pihak yang *bermudharabah*. *Mudhorib* mendapat imbalan atas kerjanya, sedangkan *shahibul al-mal* mendapatkan imbalan atas penyertaan modalnya. Nisbah keuntungan inilah yang akan mencegah terjadinya perselisihan antara kedua pihak mengenai cara pembagian keuntungan, adapun nisbah keuntungan harus dinyatakan dalam bentuk prosentase antara kedua belah pihak, bukan dinyatakan dalam nilai nominal tertentu.

Penentuan besarnya nisbah ditentukan berdasarkan kesepakatan masing-masing pihak yang berkontrak, tetapi dalam prakteknya di perbankan modern, tawar-menawar nisbah antara pemilik modal (yakni investor dan deposan) dengan bank syariah hanya terjadi bagi deposan/ investor dengan jumlah besar, karena mereka ini memiliki daya tawar yang relatif tinggi. Kondisi seperti ini sebagai spesial nisbah, sedangkan untuk nasabah deposan kecil tawar-menawar tidak terjadi. Bank syariah akan mencantumkan nisbah yang ditawarkan, deposan boleh setuju boleh tidak. Bila setuju maka ia akan melanjutkan menabung, sebaliknya bila tidak setuju dipersilahkan mencari bank syariah lain yang menawarkan nisbah lebih menarik. Karakteristik nisbah bagi hasil sebagai berikut:

##### a. Persentase

Nisbah keuntungan harus didasarkan dalam bentuk prosentase antara kedua belah pihak, bukan dinyatakan dalam nilai nominal rupiah tertentu.

##### b. Bagi untung dan rugi

Pembagian keuntungan berdasarkan nisbah yang telah disepakati, sedangkan pembagian kerugian berdasarkan porsi modal masing-masing pihak.

c. Jaminan

Jaminan yang diminta terkait dengan *character risk* yang dimiliki oleh mudharib karena jika kerugian diakibatkan oleh keburukan karakter *mudharib*, maka yang menanggung adalah *mudharib*. Akan tetapi jika kerugian diakibatkan oleh *business risk*, maka *shahibul maal* tidak diperbolehkan untuk meminta jaminan pada *mudharib*.

d. Besar Nisbah

Angka besaran nisbah bagi hasil muncul sebagai hasil tawar-menawar yang dilandasi oleh kata sepakat dari pihak *shahibul maal* dan *mudharib*.

e. Cara menyelesaikan kerugian

Kerugian akan ditanggung dari keuntungan terlebih dahulu karena keuntungan adalah pelindung modal. Jika kerugian melebihi keuntungan, maka akan diambil dari pokok modal

## 5. Konsep Pembiayaan

### a. Pengertian Pembiayaan

Pada tahun 1998 dikeluarkan Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Pada Undang-undang ini terdapat beberapa perubahan yang memberikan peluang yang lebih besar bagi pengembangan Perbankan Syariah di Indonesia.

Adapun pengertian pembiayaan menurut Undang-undang Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998 Pasal 1 butir 12 adalah :

”Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut, setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”. (Kasmir, 2000, hal. 349)

Menurut Muhammad Syafi'i Antonio, Pembiayaan berdasarkan sifat penggunaannya dapat dibagi menjadi dua, yaitu Pembiayaan Produktif dan Pembiayaan Konsumtif. (Antonio, 2001, hal. 160)

- 1) Pembiayaan produktif, adalah pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi.
- 2) Pembiayaan konsumtif, adalah pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

#### **b. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan**

Pembiayaan merupakan pendapatan bagi bank syariah. Tujuan pembiayaan yang dilaksanakan oleh perbankan syariah terkait *stake holder*, yakni:

##### 1. Pemilik

Dari sumber pendapatan diatas, para pemilik mengharapkan akan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada bank tersebut.

##### 2. Pegawai

Para pegawai mengharapkan dapat memperoleh kesejahteraan dari bank yang dikelolanya.

##### 3. Masyarakat

###### a) Pemilik dana

Sebagaimana pemilik, mereka mengharapkan dari dana yang diinvestasikan akan diperoleh bagi hasil.

###### b) Debitur yang bersangkutan

Para debitur, dengan penyediaan dana baginya, mereka terbantu guna menjalankan usahanya (sektor produktif) atau terbantu untuk pengadaan barang yang diinginkannya (pembiayaan konsumtif).

c) Masyarakat umumnya konsumen

Mereka dapat memperoleh barang-barang yang dibutuhkan.

4. Pemerintah

Akibat penyediaan pembiayaan, pemerintah terbantu dalam pembiayaan pembangunan negara, disamping itu akan diperoleh pajak (berupa pajak penghasilan atas keuntungan yang diperoleh bank dan juga perusahaan-perusahaan).

5. Bank

Bagi bank yang bersangkutan, hasil dari penyaluran pembiayaan, diharapkan bank dapat meneruskan dan mengembangkan usahanya agar tetap survival dan meluas jaringan usahanya, sehingga semakin banyak masyarakat yang dapat dilayaninya. (Muhammad, 2004, hal. 196-197).

**c. Prinsip-prinsip Pembiayaan**

Menurut Ikatan Bankir Indonesia evaluasi pembiayaan merupakan salah satu upaya bank untuk memastikan bahwa pembiayaan yang dsalurkan sesuai dengan kebutuhan nasabah, pembiayaan dapat dimanfaatkan, serta pembiayaan dapat dikembalikan, pada waktu yang ditetapkan sesuai kesepakatan pembiayaan. Evaluasi pembiayaan dilakukan agar bank mengetahui kebutuhan nasabah, kemampuan, manajemen, dan kelayak usaha. Serta kemampuan mengembalikan pembiayaan. Salah satu prinsip yang sering dipakai dalam evaluasi pembiayaan adalah prinsip 5C, yaitu:

1) *Character*

Penilaian karakter calon nasabah dilakukan untuk menyimpulkan bahwa nasabah pembiayaan tersebut jujur, beritikad baik, dan tidak akan menyulitkan bank dikemudian hari. Penilaian mengenai karakter lazimnya dilakukan melalui:

- a) *Bank cheking*, melalui sistem informasi debitur (SID) pada bank indonesia (BI). SID menyediakan informasi pembiayaan yang terkait nasabah, antara lain informasi mengenai bank pemberi pembiayaan, nilai fasilitas pembiayaan yang telah diperoleh, kelancaran pembayaran, serta informasi lain yang terkait dengan fasilitas pembiayaan tersebut.
- b) *Trade checking*, pada supplier dan pelanggan nasabah pembiayaan, untuk meneliti reputasi nasabah di lingkungan mitra bisnisnya.
- c) Informasi dari asosiasi usaha tempat calon nasabah pembiayaan terdaftar, untuk meneliti reputasi calon nasabah pembiayaan dalam interaksi diantara pelaku usaha dalam asosiasi.

## 2) Capacity

Penilaian kemampuan calon nasabah pembiayaan dalam bidang usahanya atau kemampuan manajemen nasabah pembiayaan agar bank yakin bahwa usaha yang akan diberikan pembiayaan tersebut dikelola oleh orang-orang yang tepat. Pendekatan yang dapat digunakan dalam menilai *capacity* nasabah, antara lain:

- a) Pendekatan historis, yaitu menilai kinerja nasabah dimasa lalu (*past performance*).
- b) Pendekatan financial, yaitu menilai kemampuan keuangan calon nasabah.
- c) Pendekatan yuridis, yaitu melihat secara yuridis person yang berwenang mewakili calon nasabah pembiayaan dalam melakukan penandatanganan perjanjian pembiayaan dengan bank.

- d) Pendekatan manajerial, yaitu menilai kemampuan nasabah dalam melaksanakan fungsi manajemen dalam memimpin perusahaan.
- e) Pendekatan teknis, yaitu menilai kemampuan calon nasabah pembiayaan terkait teknis produksi, seperti tenaga kerja, sumber bahan baku, administrasi, keuangan, dan lain-lain.

### 3) *Capital*

Penilaian atas posisi keuangan calon nasabah pembiayaan secara keseluruhan termasuk aliran kas, baik untuk masa lalu maupun proyeksi pada masa yang akan datang. Ini dilakukan untuk mengetahui kemampuan permodalan nasabah pembiayaan dalam menjalankan proyek atau usaha nasabah pembiayaan yang bersangkutan (Ikatan Bankir Indonesia, 2014, hal. 204).

### 4) *Condition of economy*

Penilaian atas kondisi pasar di dalam negeri maupun di luar negeri, baik masa lalu maupun masa yang akan datang, dilakukan untuk mengetahui prospek pemasaran dari hasil usaha nasabah pembiayaan yang dibiayai. Beberapa hal yang dapat digunakan dalam menganalisis *condition of economy*, antara lain:

- a) Regulasi pemerintah pusat dan daerah.
- b) Kondisi makro dan mikro ekonomi.
- c) Situasi politik dan keamanan.
- d) Kondisi lain yang mempengaruhi pemasaran.

### 5) *Collateral*

Penilaian atas agunan yang dimiliki calon nasabah pembiayaan. Ini dilakukan untuk mengetahui kecukupan nilai agunan apakah sesuai dengan nilai pemberian pembiayaan. Agunan yang diserahkan oleh nasabah pembiayaan dalam hal

keuangan nasabah tidak mampu memenuhi kewajiban (Ikatan Bankir Indonesia, 2014, hal. 205).

## 6. Konsep Akad

### a. Pengertian Akad

Kata akad dalam istilah bahasa berarti ikatan dan tali pengikat. Jika dikatakan *'aqada al- habla* maka itu mengabungkan antara dua ujung tali lalu mengikatnya, kemudian makna ini berpindah dari hal yang bersifat *hissi* (indra) kepada ikatan yang tidak tampak antara dua ucapan dari kedua belah pihak yang sedang berdialog.

Adapun makna akad secara *syar'i* yaitu “hubungan antara *ijab* dan *qabul* dengan cara yang dibolehkan oleh syariat yang mempunyai pengaruh secara langsung”. Ini artinya bahwa akad termasuk dalam kategori hubungan yang mempunyai nilai menurut pandangan *syara'* antara dua orang sebagai hasil dari kesepakatan antara keduanya yang kemudian dua keinginan itu dinamakan *ijab* dan *qabul*. Jika terjadi *ijab* dan *qabul* dan terpenuhi semua syarat yang ada, maka *syara'* akan menganggap ada ikatan diantara keduanya dan akan terlihat hasilnya pada barang yang diakadkan berupa harta yang menjadi tujuan kedua belah pihak yang membuat akad. Pengaruhnya adalah berupa keluarnya barang yang diakadkan dari kondisi pertama kepada kondisi baru, jika dia jual beli, maka barang yang dijual akan berpindah ke tangan pembeli dan nilai harga dari tangan pembeli ke tangan penjual (Azzam, 2014, hal. 15-17).

### b. Rukun-rukun Akad

Sebagaimana diketahui, bahwa akad merupakan suatu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang atau lebih berdasarkan keridhaan masing-masing, maka timbul bagi kedua belah pihak dan ijtihat yang diwujudkan oleh akad tersebut. Adapun rukun-rukun akad ialah sebagai berikut:

- 1) *'Aqid* (orang yang berakad)
  - 2) *Ma'qud 'alaih* (benda-benda yang diakadkan)
  - 3) *Maudhu 'al'aqad* (tujuan atau maksud pokok mengadakan akad)
  - 4) *Shigat al'aqad* (*ijab* dan *qabul*)
- c. Syarat-syarat Akad
- Syarat terjadinya akad ada dua macam, yaitu:
- 1) Syarat-syarat yang bersifat umum, yaitu syarat yang wajib sempurna wujudnya dalam berbagai akad.
    - a) Pihak-pihak yang melakukan akad ialah dipandang mampu bertindak menurut hukum (*mukalaf*). Apabila belum mampu, harus dilakukan oleh walinya. Oleh sebab itu, suatu akad yang dilakukan oleh orang yang kurang waras atau anak kecil yang belum *mukalaf*, hukumnya tidak sah.
    - b) Objek akad itu diketahui oleh *syara'*. Objek akad ini harus memenuhi syarat:
      - 1) Berbentuk harta
      - 2) Dimiliki seseorang, dan
      - 3) Bernilai harta menurut *syara'*
    - c) Akad itu dilarang oleh nash *syara'*. Atas dasar ini, seorang wali (pemelihara anak kecil) tidak dibenarkan menghibahkan harta anak kecil tersebut. Seharusnya harta anak kecil itu dikembangkan, dipelihara dan tidak diserahkan kepada seseorang tanpa ada imbalan (*hibah*). Apabila terjadi akad, maka akad itu batal menurut *syara'*
    - d) Akad yang dilakukan itu memenuhi syarat-syarat khusus dengan akad yang bersangkutan, disamping harus memenuhi syarat-syarat yang umum.
    - e) Akad itu bermanfaat. Umpamanya seorang suami mengadakan akad dengan istrinya, bahwa suami akan memberi upah kepada istrinya dalam urusan rumah tangga.

Akad semacam ini batal, karena seorang istri memang sudah seharusnya mengurus rumah keluarganya (suami).

f) *Ijab* tetap utuh sampai terjadi *kaful*.

- 2) Syarat-syarat yang bersifat khusus, yaitu syarat yang wujudnya wajib ada dalam akad. Syarat khusus ini juga disebut *idhafi* (tambahan) yang harus ada disamping syarat-syarat yang umum, seperti adanya saksi dalam pernikahan.

#### d. Macam-macam Akad

##### 1) 'Akad *Munjiz*

'Akad *Munjiz* ialah akad yang dilaksanakan langsung pada waktu selesainya akad. Pernyataan akad yang diikuti dengan pelaksanaan akad ialah tidak disertai dengan syarat-syarat dan tidak pula ditentukan waktu pelaksanaan setelah adanya akad.

##### 2) 'Akad *Mu'alaq*

'akad *mu'alaq* ialah akad yang dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat yang telah ditentukan dalam akad, misalnya penentuan penyerahan barang-barang yang diakadkan setelah adanya pembayaran.

##### 3) 'Akad *Mudhaf*

'akad *mudhaf* ialah akad yang dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat mengenai penangguhan pelaksanaan akad, pernyataan yang pelaksanaannya ditangguhkan hingga waktu yang ditentukan. Perkataan ini sah dilakukan pada waktu akad, tetapi belum mempunyai akibat hukum sebelum tibanya waktu yang telah ditentukan (Abdullah, 2011, hal. 43-47).

## 7. Konsep *Murabahah*

### a. Pengertian *Murabahah*

*Murabahah* didefinisikan oleh para fuqaha sebagai penjualan barang seharga biaya/harga pokok (*cost*) barang tersebut ditambah *mark-up* atau *margin* keuntungan yang disepakati. Karakteristik *murabahah* adalah bahwa penjual harus memberi tahu pembeli

mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya (*cost*) tersebut.

Dalam daftar istilah buku himpunan fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan *murabahah* (DSN, 2003:311) adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

*Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. (Harahab, 2000, p. 94) Pengertian lain dari *Murabahah* adalah akad jual beli antara bank dengan nasabah. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan menjual kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati. (Ascarya, 2011, p. 257)

Dalam defenisinya disebutkan adanya keuntungan yang di sepakati, karakteristik *murabahah* adalah si penjual harus memberi tahu terlebih dahulu pembeli tentang harga pokok pembelian barang dan menyertakan jumlah keuntungan yang di tambahkan pada biaya tersebut. Dalam transaksi ini nasabah terlebih dahulu mengetahui harga pokok yang di beri tersebut akan ditentukan kembali harga jualnya di mana pihak bank dan nasabah sama-sama mendapat keuntungan.

*Murabahah* berbeda dengan jual beli biasa (*musawamah*). Dalam jualbelimusawamah terdapat proses tawar menawar (*bargaining*) antara penjual dan pembeli untuk menentukan harga jual, penjual juga tidak menyebutkan harga beli dan keuntungan yang diinginkan. Berbeda dengan *murabahah*, harga beli dan *margin* yang diinginkan harus dijelaskan kepada pembeli (Ismail, 2011, hal. 91).

Berdasarkan definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa *murabahah* adalah akad jual beli atas suatu barang dengan harga

yang disepakati antarapenjual dan pembeli, setelah sebelumnya penjual menyebutkan dengan sebenarnya harga perolehan atas barang tersebut dan besarnya keuntungannya yang diperolehnya.

b. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional tentang *Murabahah*

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* sebagai berikut.

1) Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syari'ah:

- a) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- b) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah islam.
- c) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli

murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

2) Ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah:

- a) Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- b) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- c) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima atau membelinya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- f) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- g) Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka: Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga dan Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

3) Jaminan dalam *Murabahah*:

- a) Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
  - b) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.
- 4) Utang dalam *Murabahah*:
- a) Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya 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 utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atas meminta kerugian itu diperhitungkan.
- 5) Penundaan Pembayaran dalam *Murabahah*:
- a) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
  - b) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
- 6) Bangkrut dalam *Murabahah*: Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda

tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali atau berdasarkan kesepakatan(Saidin, 2017, hal. 21).

## 8. Pembiayaan Murabahah

### a. Defenisi Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan *murabahah* dalam istilah fiqh ialah akad jual-beli atas barang tertentu. Dalam transaksi jual-beli tersebut, penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan termasuk harga pembelian dan keuntungan yang diambil (Almushlih, 2001: 194). Menurut Antonio (2001: 69) akad *murabahah* pada perbankan syariah adalah perjanjian antara pihak bank dan nasabah dimana pihak bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja yang dibutuhkan nasabah serta dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank (harga beli bank ditambah keuntungan saat jatuh tempo). *Murabahah* dalam teknis perbankan adalah akad jual beli antara bank selaku penyedia barang dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang.

Pada pembiayaan *murabahah* bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah bertindak sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan. Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. *Murabahah* dapat dilakukan dengan pesanan atau tanpa pesanan. Jika transaksi *murabahah* berupa pesanan maka pihak bank dapat meminta uang tanda jadi pada saat ijab dan kabul sebagai bukti keseriusan pesanan. Dalam hal ini pesanan bersifat mengikat, pembeli tidak dapat membatalkan pesannya. Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh dalam bentuk angsuran maupun lunas (Arief, 2008: 42).

### b. Landasan Hukum tentang Pembiayaan *Murabahah*

## 1) Al Qur'an

Landasan Hukum tentang Pembiayaan *Murabaha* terdapat dalam surat An-Nisa' Ayat 29 yang berbunyi :

تَكُونُ أَنْ إِلَّا بِالْبَاطِلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالِكُمْ تَأْكُلُوا لَأَءَامِنُوا الَّذِينَ يَتَأْتِيهَا  
 رَحِيمًا بِكُمْ كَانَ اللَّهُ إِنْ أَنْفُسَكُمْ تَقْتُلُوا وَلَا مِنْكُمْ تَرَاضٍ عَنْ تَجْرٍ

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesama kamu dengan cara yang bathil, kecuali dengan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu; dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu”*.

Dari ayat di atas dijelaskan bahwa Allah melarang memakan harta dengan cara yang tidak di redhoinya, kecuali dengan transaksi yang berdasarkan suka sama suka di antara kedua belah pihak.

## 2) Hadist Rasulullah SAW

عَنْصَالِحِينَ بِمَا قَالَهُ سَوْلاً لِلَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ثَلَاثًا فِيهَا بَرَكَةٌ  
 الْبَيْعُ لِمَا جَلَوْا الْمُقَارَضَةُ وَأَخْلَاطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لِالْبَيْعِ (رواه ابن ماجه)

*Dari Shalih bin Shuhayb dari ayahnya, ia berkata: "Rasulullah SAW bersabda: "Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqâradhah (mudhârabah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual". (HR. Ibn Majah).*

## 3) Ijma'

Umat manusia telah berkosensus tentang keabsahan jual beli, karena manusia sebagai anggota masyarakat selalu membutuhkan apa yang di hasilkan dan dimiliki orang lain. Oleh karena jual beli ini adalah salah satu jalan untuk mendapatkan secara sah, dengan demikian mudahlah bagi

setiap individu untuk memenuhi kebutuhannya. (Muhammad, 2000, p. 24)

Dari tiga dasar hukum di atas, dapat disimpulkan bahwa transaksi *murabahah* itu di bolehkan dan tidak bertentangan dengan ajaran syari'ah islam serta memberikan keringan kepada pembeli untuk memperoleh barang yang di inginkan walaupun dengan pembayaran yang tidak tunai.

c. Syarat dan Rukun Pembiayaan *Murabahah*

1) Syarat *Murabahah*

- a) Penjual memberi tahu biaya barang kepada nasabah.
- b) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c) Kontrak harus bebas dari riba.
- d) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesuai pembeli.
- e) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Secara prinsip, jika syarat dalam (a), (d) atau (e) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan:

- a) Melanjutkan pembelian seperti apa adanya
- b) Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual
- c) Membatalkan kontrak

Jual beli secara *murabahah* di atas hanya untuk barang atau produk yang telah dikuasai atau dimiliki oleh penjual pada waktu negosiasi dan berkontrak. Bila produk tersebut tidak dimiliki penjual, sistem yang digunakan adalah *murabahah* kepada pemesan pembeli. Hal ini dinamakan demikian karena si penjual semata-mata mengadakan barang untuk memenuhi

kebutuhan sipembeli yang memesanya (Antonio, 2001, hal. 102).

Beberapa syarat pokok *murabahah* menurut Usmani (1999), antara lain sebagai berikut:

- a) *Murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli ketika penjual secara eksplisit menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijualnya dan menjual kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.
- b) Tingkat keuntungan dalam *murabahah* dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk *lumpsum* atau *persentase* tertentu dari biaya.
- c) Semua biaya yang dikeluarkan penjual dalam rangka memperoleh barang, seperti biaya pengiriman, pajak, dan sebagainya dimasukkan kedalam biaya perolehan untuk menentukan harga agregat dan *margin* keuntungan didasarkan pada harga agregat ini. Akan tetapi, pengeluaran yang timbul karena usaha, seperti gaji pegawai, sewa tempat usaha, dan sebagainya tidak dapat dimasukkan kedalam harga untuk suatu transaksi. *Margin* keuntungan yang diminta itulah yang meng-cover pengeluaran-pengeluaran tersebut.
- d) *Murabahah* dikatakan sah hanya ketika biaya-biaya perolehan barang dapat ditentukan secara pasti. Jika biaya-biaya tidak dapat dipastikan, barang/komoditas tidak dapat dijual dengan prinsip *murabahah* (Ascarya, 2008, hal. 84).

## 2) Rukun *Murabahah*

*Murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli yang dihalalkan. Untuk itu, pada dasarnya ia harus sesuai dengan rukun dan syarat jual beli, misalnya barang yang diperjualbelikan itu ialah barang yang sudah jelas keberadaanya

walaupun ada persyaratan tersendiri dalam *murabahah* ini, diantaranya:

- a) Penjual harus menyatakan modal yang sebenarnya dari barang tersebut.
- b) Harus ada persetujuan kedua belah pihak yang bertransaksi tentang kadar keuntungan yang ditetapkan sebagai kelebihan terhadap harga modal.
- c) Seandainya kadar harga modal barangnya yang disampaikan tidak sesuai dengan harga sebenarnya, maka si pembeli boleh membatalkan kontrak tersebut (Iska, 2012, hal. 204).

Dalam *Murabahah*, rukun-rukunya terdiri dari:

- a) *Bai'*: penjual (pihak yang memiliki barang)
- b) *Musyitari*: pembeli (pihak yang akan membeli barang)
- c) *Mabi'*: barang yang akan diperjual belikan.
- d) *Tsaman*: harga
- e) *Ijab Qabul*: pernyataan timbang terima (Harahab, 2000, hal. 94).

#### d. Jenis-jenis Pembiayaan *Murabahah*

*Murabahah* dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

- 1) *Murabahah* tanpa pesanan, maksudnya ada yang pesan atau tidak, ada yang membeli atau tidak, bank syariah menyediakan barang dagangannya. Penyediaan barang pada *murabahah* ini tidak terpengaruh atau terkait langsung dengan ada atau tidaknya pesanan atau pembeli.
- 2) *Murabahah* berdasarkan pesanan, maksudnya bank syariah baru akan melakukan transaksi *murabahah* atau jual beli apabila ada nasabah yang memesan barang sehingga penyediaan barang baru dilakukan jika ada pemesanan. Pada *murabahah*

ini, pengadaan barang sangat tergantung atau terkait langsung dengan pesanan atau pembelian barang tersebut. *Murabahah* berdasarkan pesanan dapat dibedakan menjadi dua, yaitu *murabahah* berdasarkan pesanan dan bersifat mengikat dan *murabahah* berdasarkan pesanan dan bersifat tidak mengikat.

Sedangkan dilihat dari cara pembayarannya, maka *murabahah* dapat dilakukan dengan cara:

a) *Murabahah* secara angsuran

*Murabahah* secara angsuran yaitu suatu bentuk pembayaran atau transaksi *murabahah* secara bertahap sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan oleh kedua belah pihak pada awal transaksi.

b) *Murabahah* secara tunai

*Murabahah* secara tunai yaitu suatu bentuk pembayaran yang terjadi dalam suatu transaksi di dalam pembiayaan yang mana pembayarannya dibayar sekaligus saat terjadi serah terima barang antara kedua belah pihak antara penjual dan pembeli. (Wiroso, 2005, hal. 37)

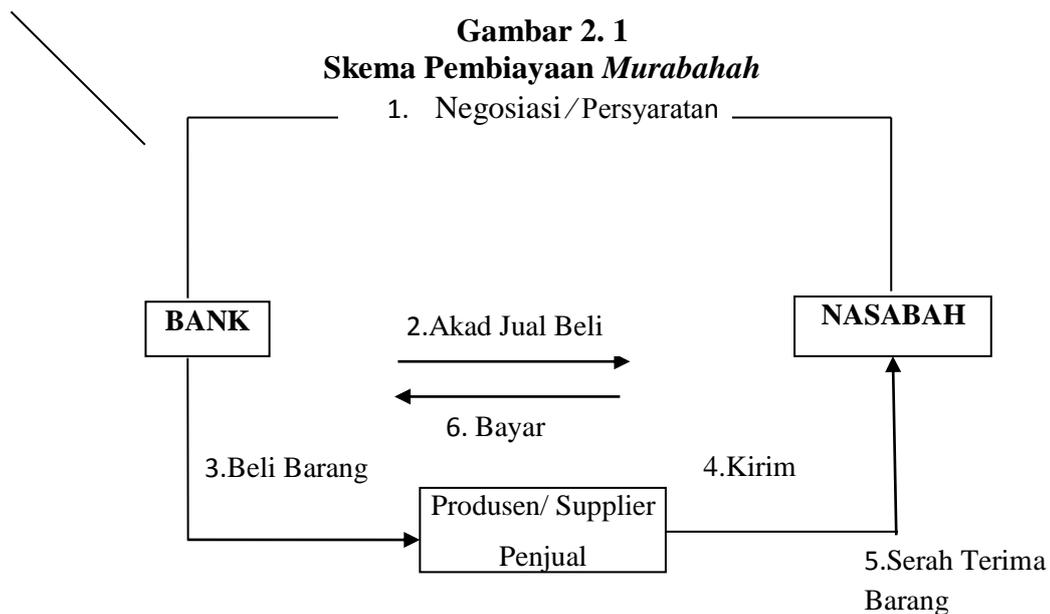
e. Resiko Pembiayaan *Murabahah*

- 1) *Default* atau kelalaian; nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- 2) *Fluktuasi* harga komparatif; ini terjadi bila harga suatu barang di pasarnya naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut.
- 3) Penolakan nasabah; barang yang dikirim bisa saja ditolak nasabah karena berbagai sebab.
- 4) Dijual; karena *murabahah* bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap asset

miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian resiko untuk *default* akan besar (Jamilatun, 2016, hal. 25).

f. Aplikasi Dalam Perbankan

Aplikasi *murabahah* ini dapat digambarkan dalam bentuk skema berikut



Keterangan :

- 1) Nasabah melakukan negoisasi dengan bank mengenai permohonan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah pembiayaan, serta menyediakan segala sesuatu yang dipersyaratkan oleh bank untuk menunjang pemberian pembiayaan oleh bank kepada nasabah pembiayaan.
- 2) Setelah semua persyaratan telah dipenuhi oleh nasabah, barulah dilakukan akad antara bank selaku penyedia barang dengan nasabah pembiayaan. Harga jual barang didalam pembiayaan ini sudah ditetapkan sesuai kesepakatan antara bank dengan nasabah dan selama berlakunya akad harga jual

barang tersebut tidak boleh berubah dan seandainya terjadi perubahan terhadap harga maka akad yang dilakukan tersebut dianggap batal.

- 3) Setelah akad disepakati maka bank akan menghubungi supplier untuk mendapatkan barang yang diminta oleh nasabah sesuai dengan kriteria yang diinginkan oleh nasabah itu sendiri, kemudian bank akan menjualnya kembali kepada nasabah secara tangguh.
- 4) Supplier mengirimkan barang kepada nasabah yang telah ditunjuk oleh bank. Segala resiko yang terjadi selama barang tersebut belum diterima oleh nasabah maka akan ditanggung oleh bank.
- 5) Nasabah menerima barang yang dipesannya beserta dokumen pembelian dari supplier. Jaminan atas barang yang diterima oleh nasabah hanyalah sebagai pelengkap saja.
- 6) Barulah nasabah membayar barang yang dipesan tersebut ke bank secara angsuran maupun cicilan (Antonio, 2001, hal. 107).

g. Metode Perhitungan *Margin Murabahah*

Dalam penetapan *margin* keuntungan terhadap produk-produk pembiayaan yang berbasis *Natural Certainty Contracts* atau disebut juga dengan akad bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah (*amount*) maupun dari segi waktu (*timing*), seperti yang terdapat pada pembiayaan *murabahah* ini. Secara teknis, yang dimaksud dengan *margin* keuntungan adalah persentase tertentu yang ditetapkan per tahun perhitungan *margin* keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari; perhitungan *margin* secara bulanan, maka setahun ditetapkan 12 bulan.

*Margin*keuntungan dapat dihitung apabila komponen-komponen dibawah ini tersedia, komponen tersebut adalah sebagai berikut :

- 1) Jenis perhitungan *margin* keuntungan
- 2) *Plafond* pembiayaan
- 3) Jangka waktu pembiayaan
- 4) Tingkat (%) *margin* keuntungan pembiayaan
- 5) Pola tagihan atau jatuh tempo tagihan.

Biasanya nasabah pembiayaan melakukan pembayaran secara angsuran. Tagihan yang timbul dari transaksi jual beli berdasarkan akad *murabahah* disebut sebagai piutang. Besarnya piutang tergantung kepada *plafond* pembiayaan, yakni jumlah pembiayaan (harga beli ditambah harga pokok) yang tercantum dalam perjanjian pembiayaan (Karim, 2004, hal. 255).

## **B. Penelitian Yang Relevan**

Penelitian yang relevan dengan penelitian yang penulis lakukan adalah:

Penelitian Siti Farhanan Sari, yang berjudul “Penilaian Agunan Pembiayaan Mikro Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Area Padang.” Penelitian yang dilakukan mengenai penilaian agunan pembiayaan mikro pada Bank Syariah Mandiri Kantor Area Padang yang dibandingkan dengan menggunakan metode analisis kesesuaian *Standar Operasional Prosedure* (SOP). Hasil penelitiannya adalah penilaian agunan pembiayaan mikro pada Bank Syariah Mandiri Kantor Area Padang sudah sesuai dengan *Standar Operasional Prosedure* (SOP) yang dibuat oleh bank.

Yang menjadi persamaan dengan penelitian yang penulis lakukan adalah sama-sama membahas mengenai penilaian agunan atau barang jaminan pembiayaan. Sementara yang menjadi perbedaannya adalah produk pembiayaan yang dianalisis oleh Siti Farhanan Sari yaitu produk

pembiayaan mikro. Selanjutnya yang menjadi perbedaan selain dari objek penelitian adalah peneliti reevan lebih menfokuskan pada kesesuaian antara SOP dengan realita penilaian di lapangan. Sementara itu peneliti lebih menfokuskan pada sistem atau metode penilaian yang dilakukan oleh Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar dalam melakukan pembiayaan *murabahah*.

Penelitian oleh Eka Fitriyana, dengan judul “Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Dalam Mendapatkan Pembiayaan Murabahah Di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang”. Penelitian yang dilakukan mengenai penentuan barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan murabahah di BMT Walisongo, cara menganalisa barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan murabahah di BMT Walisongo Semarang. hasil penelitiannya adalah penentuan barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan murabahah di BMT Walisongo semarang yaitu meliputi *character, capacity, capital, colateral, condition* dan barang yang dijaminan. Analisa penilaian barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan murabahah pada BMT Walisongo semarang yaitu menggunakan Nilai pasar, Nilai Wajar, Nilai Likuiditas, dan Nilai Jual Objek Pajak.

Selain dari metode penelitian yang menjadi persamaan penelitian yang dilakukan oleh Eka Fitriana dengan penelitian yang peneliti lakukan adalah sama-sama membahas tentang penilaian barang jaminan. Kemudian persamaanya juga pada produk pembiayaan yang akan diberi jaminan yaitu sama-sama produk pembiayaan murabahah. Akan tetapi menjadi perbedaanya adalah peneliti relevan lebih menfokuskan pada analisa mekanisme penilaian barang jaminannya sementara peneliti lebih menfokuskan pada sistem penilainnya saja. Selanjutnya yang menjadi perbedaan adalah objek penelitian. Peneliti mengambil objek penelitan di bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar.

Penelitian oleh Ichsan Arifinta, dengan judul “Pengaruh Penilaian Jaminan, Prospek Usaha dan Pendekatan Karakter Nasabah Terhadap

Keputusan Realisasi Pembiayaan Mikro Oleh BMT (Studi Kasus di BMT Kota Surakarta dan Kabupaten Sragen.” Hasil penelitian tersebut adalah penilaian jaminan dan Prospek usaha berpengaruh positif terhadap keputusan realisasi pembiayaan sedangkan pendekatan karakter berpengaruh negatif terhadap keputusan realisasi pembiayaan.

Persamaan penelitian peneliti dengan penelitian yang relevan adalah sama-sama membahas mengenai penilaian barang jaminan untuk pembiayaan. Yang menjadi perbedaan yaitu peneliti menggunakan pendekatan kuantitatif sementara itu peneliti menggunakan pendekatan kuantitatif. Selain dari perbedaan metode peneliti relevan lebih menfokuskan kepada pengaruh dari penilaian barang jaminan terhadap keputusan realisasi pembiayaan akan tetapi peneliti hanya menfokuskan pada sistem dan metode pelaksanaan penilaian barang jaminan untuk pembiayaan murabahah. Selanjutnya yang menjadi perbedaan adalah objek penelitian yaitu Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar.

Berdasarkan penelitian relevan tersebut, dapat diketahui bahwa penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti mempunyai kajian yang berbeda. Meskipun mempunyai fokus kajian yang sama-sama meneliti mengenai penilaian jaminan. Namun, dalam penelitian yang dikaji lebih ditekankan pada sistem taksasi/penilaian barang jaminan di Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar dalam mendapatkan pembiayaan murabahah sesuai kedudukannya. Hal ini menegaskan bahwa penelitian dengan judul “Sitem Taksasi Barng Jaminan Pembiayaan *Murabahah* pada Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar”.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah *field research* dengan pendekatan kualitatif, di mana peneliti melakukan penelitian di Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar tentang sistem taksasi barang jaminan pembiayaan syariah pada Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar. Penelitian kualitatif dimaksudkan untuk menyimpulkan informasi mengenai status gejala yang ada, yaitu gejala menurut apa yang ada pada saat penelitian dilakukan dengan cara mencari informasi dan data yang berkaitan dengan taksasi barang jaminan di Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar.

#### **B. Tempat dan Waktu Penelitian**

Penelitian bertempat di Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar. Penelitian ini dilakukan dalam jangka waktu 6 bulan dan telah dimulai dengan observasi awal pada bulan Februari 2019.

#### **C. Instrument Penelitian**

Pada penelitian ini yang menjadi instrument utama adalah peneliti sendiri. Sedangkan instrument pendukung, yaitu pedoman wawancara berupa daftar pertanyaan serta instrument yang menunjang kelengkapan berupa buku catatan, alat tulis, alat perekam, dan kamera.

#### **D. Sumber Data**

Menurut Arikunto, (2006) sumber data adalah subyek dari mana data dapat diperoleh apabila peneliti menggunakan kuesioner atau wawancara dalam pengumpulan datanya, maka sumber data disebut responden, yaitu orang yang merespon atau menjawab pertanyaan-pertanyaan peneliti, baik pertanyaan tertulis maupun lisan.

Adapun sumber data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer dalam penelitian ini adalah komite pembiayaan dan pimpinan seksi pembiayaan PT Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar, yang dapat memberikan informasi dan data-data mengenai permasalahan yang penulis teliti.

2. Sumber Data Sekunder

Sumber sekunder dari penelitian ini adalah rekapitulasi jumlah pembiayaan *murabahah*, dokumen nilai likuidasi barang jaminan dan dokumentasi penilaian barang jaminan yang telah dilakukan.

## **E. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang peneliti gunakan meliputi 3 metode atau cara yaitu:

1. Wawancara

Wawancara yang dilakukan adalah wawancara mendalam (*in-depth interview*) dengan informan untuk mendapatkan informasi secara detail dan lebih mendalam. Melalui wawancara ini bisa diketahui pendapat-pendapat informan dan hal-hal yang dirasakan khususnya. Menurut Esterberg dalam Sugiyono, (2012) wawancara adalah merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu. Dalam hal ini penulis lakukan wawancara langsung dengan pimpinan, CS (*customer service*) dan nasabah di Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar berkaitan dengan taksasi barang jaminan pembayaran.

2. Dokumentasi

Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya -karya monumental dari seseorang. (Sugiyono, 2012: 82). Dokumentasi dalam penelitian digunakan untuk mengumpulkan data dari berbagai jenis informasi, dapat

juga diperoleh melalui dokumentasi, seperti surat-surat resmi, catatan rapat, laporan-laporan, artikel, media, kliping, proposal, agenda, memorandum, laporan perkembangan yang dipandang relevan dengan penelitian yang dikerjakan pada Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar.

#### **F. Teknik Analisis Data**

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah *analysis interaktif model* dari Miles dan Huberman yang membagi kegiatan analisis menjadi tiga bagian yaitu, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan atau verifikasi data.

1. Reduksi data yaitu menerangkan, memilih hal-hal yang pokok serta memfokuskan pada metode bank nagari syariah cabang Batusangkar dalam sistem taksasi barang jaminan pembiayaan. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas dan mempermudah peneliti dalam mencari data jika dibutuhkan. Reduksi data juga dapat dibantu dengan peralatan elektronik seperti: laptop untuk memberi kode pada aspek-aspek tertentu sesuai dengan tujuan penelitian yang ingin dicapai.
2. Setelah melakukan reduksi data langkah selanjutnya adalah Penyajian data, yaitu proses penyusunan informasi yang kompleks yang telah direduksi, tentang metode bank nagari syariah cabang Batusangkar dalam sistem taksasi barang jaminan pembayaran, maka data akan terorganisasikan dalam pola hubungan sehingga mudah untuk dipahami.
3. Penarikan kesimpulan adalah analisis data dilakukan secara terus menerus untuk menjawab rumusan masalah yang telah dirumuskan sejak awal tetapi juga tidak, yaitu metode bank nagari syariah cabang Batusangkar dalam sistem taksasi barang jaminan pembayaran, karena rumusan masalah dalam penelitian kualitatif masih bersifat sementara dan akan berkembang setelah penulis melakukan penelitian dilapangan.

Dalam hal ini peneliti berusaha menarik kesimpulan secara rinci tentang pokok temuan, akan tetapi peneliti tetap berpegang pada fokus penelitian karena dalam hal ini peneliti akan lebih memperjelas dan mempertegas permasalahan sehingga temuan yang didapatkan dapat dijadikan suatu pedoman penelitian secara objektif, tetapi kesimpulan akhir hanya dapat dirumuskan setelah adanya pencarian ulang dan menunjukkan hasil sama atau tetap.

### **G. Teknik Penjaminan dan Keabsahan Data**

Penulis melakukan penjaminan keabsahan data melalui proses uji kredibilitas/ kepercayaan kepada sumber utama. Dalam penelitian ini keakuratan, keabsahan, dan kebenaran data yang dikumpulkan dan dianalisis sejak awal penelitian akan menentukan kebenaran dan ketepatan hasil penelitian sesuai dengan masalah dan fokus penelitian.

Agar penelitian yang dilakukan membawa hasil yang tepat dan benar sesuai dengan yang sesungguhnya, maka peneliti menggunakan, triangulasi sesuai aturan merupakan salah satu tehnik dalam mengumpulkan data untuk mendapatkan temuan dan interpretasi data yang lebih akurat dan kredibel. Penggunaan metode yang berbeda dapat diartikan bahwa kalau pada tahap pertama informasi dikumpulkan dengan observasi suatu aspek, maka berikutnya gunakan metode lain seperti wawancara untuk mengumpulkan informasi yang sama dan juga dokumentasi dalam suatu penelitian (Muri Yusuf, 2014 : 396).

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Temuan Penelitian**

##### **1. Sejarah Berdirinya PT. Bank Pembangunan Daerah Cabang Syariah Batusangkar**

Bank Pembangunan Daerah (BPD) Sumatera Barat atau sekarang yang kita kenal dengan sebutan Bank Nagari secara resmi berdiri pada tanggal 12 Maret 1962 dengan nama “PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat” yang disahkan melalui Akta Notaris Hasan Qalbi di Padang. Pendirian tersebut dipelopori oleh Pemerintah Daerah beserta tokoh masyarakat dan tokoh pengusaha swasta di Sumatera Barat atas dasar pemikiran perlunya suatu lembaga berbentuk Bank, yang secara khusus membantu pemerintah dalam melaksanakan pembangunan di daerah. Badan hukum PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat ini disahkan melalui surat keputusan Wakil Menteri Pertama Bidang Keuangan Republik Indonesia No : BUM/9-44/11 tentang Izin Usaha PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat dengan kedudukan di Padang (Dokumen Pribadi Bank Nagari Syariah Batusangkar).

Berdasarkan Undang-Undang No 13 tanggal 16 Agustus 1962 tentang ketentuan-ketentuan pokok Bank Pembangunan Daerah, maka dasar Hukum Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat diganti dengan peraturan Daerah Tingkat I Propinsi Sumatera Barat No 4 sehingga PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat diubah menjadi BANK PEMBANGUNAN DAERAH SUMATERA BARAT. Dalam perjalanannya tahun 1996 melalui perda No 2/1996 disahkan penyebutan nama (Call Name) sebagai “BANK NAGARI” dengan maksud untuk lebih dikenal. Membangun Brand Image sekaligus mengimpresikan tatanan sistem pemerintah di Sumatera Barat.

Sesuai dengan perkembangan dan untuk lebih leluasa dalam menjalankan bisnis, tanggal 16 Agustus 2006 status Badan Hukum Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat berubah dari Perusahaan Daerah (PD) menjadi Perseroan Terbatas (PT) melalui Perda No 3 tahun 2006 yang disahkan melalui Keputusan Menteri Hukum dan HAM No : W3-00074 HT.01.01-TH-2007 Tanggal 4 April 2007. Saat ini Bank Nagari telah berstatus Bank Devisa serta telah memiliki Unit Usaha Syariah. Bank Nagari juga merupakan Bank Pembangunan daerah yang membuka Kantor Cabang di Luar Daerah (Dokumen Pribadi PT. Bank Pembangunan Daerah Cabang Syariah Batusangkar).

Berawal dari semangat perjuangan yang berakar pada sejarahnya, Bank Nagari bertekad untuk memberikan pelayanan yang terbaik bagi stakeholder, serta senantiasa menjadi pendorong pertumbuhan ekonomi dan pembangunan daerah serta membantu meningkatkan taraf hidup rakyat. Saat ini Bank Nagari terus memperkokoh tradisi tata kelola perusahaan yang baik, kepatuhan penuh pada regulasi, pengelola resiko secara baik dan komitmen pada nasabah. Bank Nagari juga bertekad untuk terus memperluas pangsa pasar dan berperan serta dalam meningkatkan fungsi intermediasi keuangan dalam usaha mendukung pertumbuhan ekonomi nasional.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut maka Bank Nagari membuat visi dan misi perusahaan sesuai SK Direksi Bank Nagari Nomor 074/DIR/11-2007 tanggal 24 November 2008 untuk memperjelas langkah Bank Nagari kedepan. Sejak dikeluarkannya Undang-Undang Perbankan No. 10 tahun 1998 yang membolehkan Bank Umum menggunakan *dual banking system* dimana Bank Konvensional dapat membuka unit usaha syariahnya. Telah banyak Bank Umum yang membuka Unit Usaha Syariah untuk meningkatkan target pasar Bank (Dokumen Pribadi Bank Nagari Syariah Batusangkar).

Untuk memperluas jangkauan target pasar Bank Nagari, khususnya umat islam, Bank Nagari mendorong partisipasi masyarakat yang lebih besar dalam kegiatan ekonomi, meningkatkan kualitas layanan produk dan jasa sehingga memperkuat daya saing Bank Nagari meningkatkan sumber pendapatan dalam rangka memperkuat produktifitas dan kesehatan dimasa depan serta pengelolaan dana haji yang akan dilakukan melalui Bank Syariah, maka berdasarkan latar belakang diatas Bank Nagari membuka Kantor Cabang Syariah untuk memenuhi kebutuhan tersebut.

Berdasarkan PBI No. 8/3/PBI/2006 pasal 11 ayat 1, Bank yang akan membuka kantor untuk melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah wajib membentuk Unit Usaha Syariah di Kantor Pusat Bank, maka Bank Nagari harus membentuk Unit Usaha Syariahnya yang berkedudukan di Padang sesuai dengan Anggaran Dasar Bank Nagari dengan Akta Notaris Hendri Final No. 1 tanggal 1 Februari 2007 dan pengesahan Menteri kehakiman No. W3-00074 HT. 01.01-TH 2007 tanggal 4 April 2007.

Dengan modal awal sebesar Rp. 1.600.000.000,- didirikan Unit Usaha Syariah (UUS) yang telah mendapat izin usaha pembukaan Kantor Cabang Syariah dari Bank Indonesia No. 9/50/DPbs/Pdg tanggal 26 April 2007, sehingga terhitung sejak tanggal 4 Mei 2007 Kantor Bank Nagari Cabang Syariah Padang mulai beroperasi. Untuk pengembangan, UUS Bank Nagari menambahkan modalnya sehingga total modal UUS Bank Nagari sampai saat ini adalah Rp 250.000.000.000,-.

Sasaran dari Bank Syariah yaitu mempunyai pangsa pasar yang besar di Sumatera Barat dan beroperasi secara sehat dan menjadi andalan profitabilitas Bank Nagari. Untuk mewujudkan sasaran diatas sejak bulan Januari 2008 Bank Nagari Syariah telah memiliki jaringan kantor yang terdiri dari 2 Kantor Cabang Syariah, dan 6 Kantor

Cabang pembantu Syariah.(Dokumen Pribadi Bank Nagari Syariah Batusangkar)

Dalam menghadapi peluang dan ancaman pasar perekonomian maka UUS Bank Nagari mempunyai Visi yang merupakan tujuan jangka panjang *“Menjadi Unit Usaha Syariah Yang Kompetitif, Efisien dan Memenuhi Prinsip Kehati-Hatian Yang Mampu Mendukung Sector Riil Secara Nyata Melalui Kegiatan Pembiayaan Berbasis Syariah dan Transaksi Riil Dalam Kerangka Keadilan Tolong Menolong dan Menuju Kebaikan Guna Mencapai Kemaslahatan Masyarakat”*.

Untuk mencapai visi dari UUS Bank Nagari yang merupakan tujuan jangka panjangnya, maka perlu ditetapkan misi dari UUS Bank Nagari yaitu: *“Meningkatkan Posisi Bank Nagari Melalui Layanan Perbankan Syariah Yang Aman, Adil dan Saling Menguntungkan, Serta Dikelola Secara Professional dan Penuh Amanah”*(Dokumen Pribadi PT. Bank Pembangunan Daerah Cabang Syariah Batusangkar).

Dengan meningkatnya ketertarikan masyarakat terhadap perbankan yang berprinsip syariah, maka Bank Nagari kembali membuka cabang syariah, yaitu Cabang Syariah payakumbuh pada tanggal 12 juni 2008, Bank Nagari Cabang Syariah Payakumbuh memiliki 3 cabang pembantu syariah, yaitu Cabang Pembantu Syariah Padang Panjang, dan Cabang Pembantu Bukittinggi, dan Cabang Pembantu Syariah Batusangkar yang mulai beroperasi pada tanggal 26 Desember 2013 (Dokumen Pribadi PT. Bank Pembangunan Daerah Cabang Syariah Batusangkar).

## **2. Visi dan Misi PT. Bank Pembangunan Daerah Cabang Syariah Batusangkar**

### **a. Visi :**

*“Menjadi Bank Pembangunan Daerah Yang Terkemuka dan Terpercaya Di Indonesia”*

**b. Misi :**

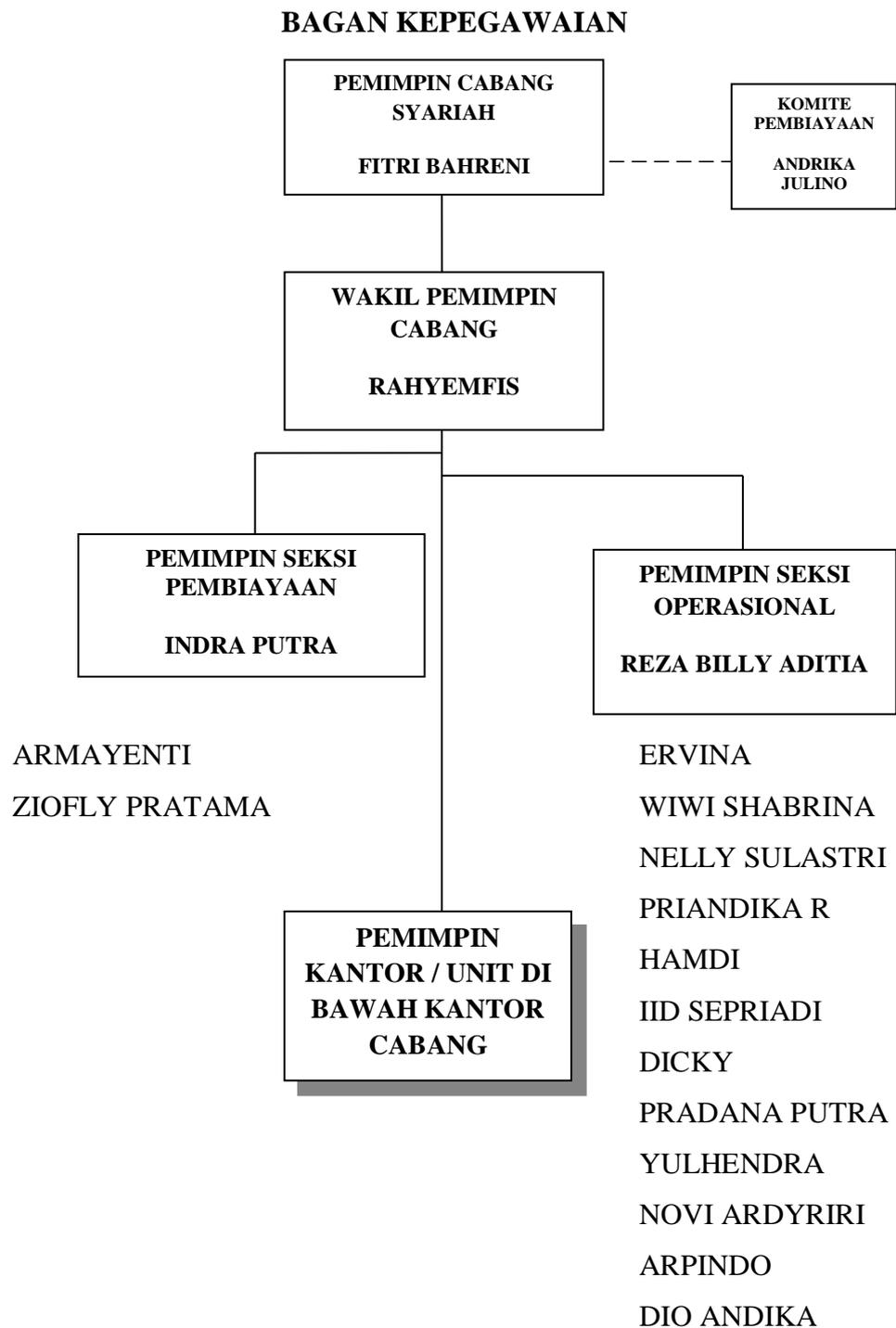
- 1) Memberikan kontribusi dalam mendorong pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat.

Mencerminkan dasar atau latar belakang didirikannya Bank, sesuai yang diamanahkan dalam akta pendirian, yang merupakan cita-cita dan tujuan yang akan diperankan yaitu turut membangun kegiatan ekonomi yang kuat untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

- 2) Memenuhi dan menjaga kepentingan stakeholder secara konsisten dan seimbang. Bank akan senantiasa dijalankan dengan prinsip untuk memenuhi tanggung jawab kepada pemilik, nasabah, karyawan dan masyarakat.
    - a) Menjaga agar Bank ini bertumbuh dan berkembang dengan baik dan sehat
    - b) Memberikan pelayanan yang prima
    - c) Memberikan keuntungan yang memadai bagi pemegang saham
    - d) Memberikan manfaat maksimal bagi masyarakat.
- (Dokumen Pribadi PT. Bank Pembangunan Daerah Cabang Syariah Batusangkar)

### 3. Struktur organisasi Bank Pembangunan Daerah Cabang Syariah Batusangkar

**Gambar 4. 1**  
**Struktur Organisasi**



#### 4. Produk Yang Ditawarkan PT. Bank Pembangunan Daerah Cabang Syariah Batusangkar

Bank Nagari Syariah adalah Unit Usaha Syariah PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat yang bergerak secara khusus melayani transaksi perbankan berdasarkan prinsip syariah. Memberikan yang terbaik merupakan komitmen dalam melayani nasabah untuk membina citra dan membangun negeri. Adapun produk-produk PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat.

##### a. Produk penghimpunan dana (*Funding*)

###### 1) Produk Tabungan Syariah

Simpanan dana pihak ketiga pada bank berdasarkan prinsip *wadiah* dan *mudharabah* untuk perorangan, badan usaha/ hukum yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat tertentu yang disepakati, namun tidak dapat ditarik dengan cek, bilyet giro/ alat pembayaran lainnya yang dapat dipersamakan dengan itu.

###### 2) Tabungan Sikoci Syariah

Tabungan sikoci merupakan produk unggulan bank, diluncurkan pada bulan April 2002, terdiri dari:

###### a) Tabungan *sikoci* mudharabah

Tabungan sikoci mudharabah merupakan dana pihak ketiga yang penakannya dapat dilakukan setiap saat dan nasabah berhak mendapat bagian bagi hasil sesuai nisbah yang telah ditetapkan (Dokumen Pribadi Bank Nagari Syariah Batusangkar).

###### b) Tabungan *sikoci* wadiah

Titipan dana oleh pihak ketiga/ nasabah yang penarikannya dilakukan setiap saat berdasarkan syarat tertentu yang telah disepakati. Adapun persyaratan untuk membuka tabungan *sikoci*, yaitu :

(1) Fotocopy kartu identitas

(2) Saldo awal minimal Rp. 25.000.-

(3) Mengisi formulir pembukaan tabungan *sikoci*

3) Tabungan –*KU*

Tabungan-KU diperuntukkan bagi semua lapisan masyarakat diutamakan para penabung dari pelajar dan mahasiswa. Dengan persyaratan sebagai berikut:

- a) Fotocopy kartu identitas
- b) Saldo awal minimal Rp. 20.000.-

4) Tabungan Tahari Syariah

Untuk menjawab kebutuhan masyarakat dalam menunaikan ibadah haji, maka pada akhir juni 2004 telah diluncurkan produk tabungan haji dengan nama Tahari Mabrur (Tabungan Haji Bank Nagari Mambrur). Penabung/nasabah mendapatkan berbagai kemudahan dan keunggulan untuk menunaikan ibadah haji dengan nyaman dan tentram (Dokumen Pribadi Bank Nagari Syariah Batusangkar).

Berdasarkan dengan hal tersebut maka Bank Nagari dengan cabang-cabangnya telah tersambung secara on-line dengan sistem koordinasi Haji Terpadu (Siskohat) di Departemen Agama Republik Indonesia sehingga memudahkan nasabah untuk memperoleh nomor porsi haji. Dengan persyaratan sebagai berikut:

- a) Fotocopy kartu identitas
- b) Setoran awal minimal Rp. 500.000.- (pembukaan tabungan)  
Rp. 25.500.000.- (mendapat nomor porsi haji)
- c) Mengisi formulir pembukaan tabungan tahari mabrur

5) Deposito *mudharabah*

Simpanan dana pihak ketiga kepada bank berdasarkan prinsip *mudharabah* untuk perorangan, badan usaha/ hukum atau pemerintah yang penarikannya sesuai dengan perjanjian atau jangka waktu yang telah ditetapkan dan nasabah berhak

menerima bagi hasil sesuai dengan jumlah dana yang diinvestasikan dan peraturan yang berlaku. Dengan persyaratan sebagai berikut:

- a) Fotocopy kartu identitas
  - b) Materai 6000
  - c) Minimal deposito Rp. 1.000.000.-
  - d) Mengisi formulir permohonan pembukaan deposito
- 6) Giro wadiah

Merupakan dana pihak ketiga yang berasal dari perorangan, instansi pemerintah/swasta yang penarikannya menggunakan bilyet giro atas surat perintah bayar. Dengan persyaratan sebagai berikut:

- a) Fotocopy kartu identitas
- b) Menyerahkan AKTE, SIUP, TDP bagi perusahaan/badan usaha.
- c) Fotocopy NPWP

#### **b. Produk Penyaluran Dana (*Lending*)**

##### 1) Konsumtif, terdiri dari:

##### a) *Murabahah Plus IB*

Pembiayaan yang diberikan kepada masyarakat untuk keperluan konsumtif dengan akad murabahah, dengan margin yang bersaing sebesar 10,50% pertahun atau 0,87% per Bulan yang di berikan kepada Pegawai Negeri Sipil (PNS) untuk kebutuhan konsumtif diantaranya pembiayaan untuk renovasi rumah, pembelian kendaraan dan lainnya dengan pembiayaan secara tangguh.(Dokumen Pribadi Bank Nagari Syariah Batusangkar)

##### b) *Gadai Emas IB*

Merupakan fasilitas pinjaman dana yang diberikan kepada nasabah dengan jaminan barang emas yang bersangkutan berdasarkan prinsip gadai syariah dalam mengatasi

kebutuhan Likuiditas yang mendesak. Dengan persyaratan sebagai berikut:

- (1) Membawa kartu identitas yang masih berlaku.
- (2) Objek jaminan harta berupa emas minimal 16 karat
- (3) Jangka waktu pinjaman s/d 4 bulan dan dapat diperbaharui
- (4) Untuk pinjaman diatas Rp. 100.000.000.- melampirkan NPWP
- (5) Mengisi formulir aplikasi permohonan gadai
- (6) Membayar biaya administrasi sebesar Rp. 20.000
- (7) Membayar biaya sewa Rp. 4.500/gram/bulan
- (8) Maximal pembiayaan sebesar Rp. 250.000.000

## 2) Produktif

### a) Murabahah modal kerja *iB*

Merupakan jual beli dengan margin, untuk kebutuhan modal kerja, dengan jangka waktu maksimal 5 tahun yang pembayaran dilakukan secara tangguh.

### b) Murabahah investasi *iB*

Merupakan jual beli dengan margin untuk kebutuhan investasi dengan pembayaran secara tangguh, jangka waktu maksimal 10 tahun (Dokumen Pribadi PT. Bank Pembangunan Daerah Cabang Syariah Batusangkar).

Adapun persyaratan pembiayaan murabahah produktif/komersil yaitu:

- (1) Mengisi formulir permohonan pembiayaan
- (2) Fotocopy Akta pendirian perusahaan beserta Akta perubahannya (untuk badan usaha)
- (3) Pas foto
- (4) Fotocopy NPWP,SIUP,TDP dan surat keterangan Domisili

(5) Fotocopy bukti kepemilikan Agunan yang akan diserahkan.

(6) Fotocopy KTP pemohon, dan kartu keluarga

(7) Lapangan keuangan usaha berupa neraca, laporan laba/rugi.

(8) Rencana penggunaan pembiayaan

(9) Fotocopy kepemilikan lokasi usaha atau surat perjanjian sewa tempat

c) Musyarakah mutanaqisah

d) Mudharabah mutanaqisah

e) Ijarah

**c. Produk jasa syariah**

1) Layananan ATM Bank Nagari Syariah (Platinum Gold, Silver, Regular, CO-Branding & KPE

Merupakan pelayanan bank serupa pembuatan kartu ATM yang memberikan kemudahan dimana dan kapan saja bagi nasabah yang menjadi penabung Bank Nagari

2) kiriman uang (*Transfer*)

Merupakan pelayanan bank untuk jasa pengiriman uang kepada pihak yang dituju atau pihak lainnya pada bank lain.

a) Inkaso, layanan untuk warkat bank lain

b) Kliring, layanan kepada nasabah dalam penyelesaian warkat bank lain.(Dokumen Pribadi PT. Bank Pembangunan Daerah Cabang Syariah Batusangkar)

3) SDB (save deposit box)

Menerima jasa penyimpanan barang berharga dan dokumen untuk disimpan agar aman.

4) BPD Net Online

5) SMS Banking

6) Penerimaan uang kuliah

- 7) Pendaftaran mahasiswa baru
- 8) Penerimaan setoran BPIH
- 9) Pembayaran zakat melalui ATM
- 10) Pembayaran tagihan pasca bayar kartu hallo
- 11) Pembayaran dan pembelian pulsa telkomsel, indosat, 3, axis smartfren, esia, Telkom.

## **B. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Berdasarkan pada rumusan masalah tentang Sistem penjaminan Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar PT. Bank Pembangunan Daerah Cabang Syariah Batusangkar, untuk menjawab dan membuktikan kebenaran dari penelitian ini terlebih dahulu dilakukan observasi awal kemudian dilanjutkan dengan wawancara, wawancara dilakukan pada pemimpin seksi pembiayaan, komite pembiayaan dan seksi pembiayaan.

### **1. Penentuan barang jaminan untuk mendapatkan pembiayaan *murabahah* pada Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar.**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis lakukan pada Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar memiliki beberapa produk, yaitu produk simpanan dan produk pembiayaan. Didalam produk pembiayaan memiliki tiga macam akad pembiayaan, diantaranya yaitu pembiayaan *murabahah*. Pembiayaan *murabahah* yaitu pembiayaan yang diberikan untuk membeli barang yang diperlukan nasabah dan nasabah membayar di akhir waktu yang disepakati dan kelebihan yang disepakati. Ada beberapa syarat yang harus dipenuhi untuk mengajukan suatu pembiayaan *murabahah*, yaitu:

- a. Mengisi formulir permohonan pembiayaan
- b. Fotocopy Akta pendirian perusahaan beserta Akta perubahannya (untuk badan usaha)
- c. Pas foto
- d. Fotocopy NPWP, SIUP, TDP dan surat keterangan Domisili

- e. Fotocopy bukti kepemilikan Agunan/jaminan yang akan diserahkan.
- f. Fotocopy KTP pemohon, dan kartu keluarga
- g. Lapangan keuangan usaha berupa neraca, laporan laba/rugi.
- h. Rencana penggunaan pembiayaan
- i. Fotocopy kepemilikan lokasi usaha atau surat perjanjian sewa tempat

Jaminan merupakan peran yang sangat penting didalam suatupembiayaan, jaminan diperlukan untuk memperkecil resiko yang dapatmerugikan bank dan sekaligus untuk memastikan kesungguhan nasabahdalam melakukan pembayaran kembali atas utang yang diperoleh dari Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar. (Ilham,, Wawancara, 01 Juni 2020, Pukul 16:00 Wib)

Dalam menentukan barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan murabahah, Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar menentukan penentuan barang jaminan berdasarkan dari 5 C yaitu:

a. *Chacarter*

Merupakan data tentang kepribadian dari nasabah seperti sifat-sifatpribadi, kebiasaan-kebiasaannya, cara hidup dan latar belakang hobinya.Kegunaan dari penilaian tersebut untuk mengetahui sampai sejauh manai'tikad atau kemauan nasabah untuk memenuhi kewajibannya sesuai janjiyang telah ditetapkan. Pemberian pembiayaan atas dasar kepercayaan, sedangkan yang mendasari suatu kepercayaan, yaitu adanya keyakinan dari pihak bank bahwa calon nasabah memiliki moral, watak dan sifat-sifat pribadi yang positif dan koperatif. (Andrika Julino, Wawancara, 01 Juni 2020, Pukul 16:30 Wib)

Disamping itu mempunyai tanggung jawab, baik dalam kehidupan pribadi sebagai manusia, kehidupan sebagai anggota masyarakat, maupun dalam menjalankan usahanya. Karakter merupakan faktor yang dominan, sebab walaupun calon

nasabah tersebut cukup mampu untuk menyelesaikan hutangnya, kalau tidak mempunyai i'tikad yang baik tentu akan membawa kesulitan bagi Bank Syariah dikemudian hari. Informasi ini dapat diperoleh dari lingkungan sekitar tempat tinggal calon nasabah, lembaga keuangan atau bank lain yang pernah berhubungan, maupun dari Bank Indonesia. Dari Bank Indonesia dapat diperoleh informasi apakah calon nasabah tersebut masuk dalam *black list* (daftar hitam) atau tidak. (Andrika Julino, Wawancara, 01 Juni 2020, Pukul 16:30 Wib)

b. *Capacity*

Capacity dalam hal ini merupakan suatu penilaian kepada calon nasabah mengenai kemampuan melunasi kewajiban-kewajibannya dari kegiatan usaha yang dilakukan yang akan dibiayai dengan pembiayaan dari Bank Syariah. Jadi maksud penilaian capacity ini untuk menilai sampai sejauh mana hasil usaha yang akan diperolehnya tersebut akan mampu untuk melunasinya tepat pada waktunya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

c. *Capital*

Adalah kondisi kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan yang dikelolanya. Serta dari informasi berbagai pihak yang terkait sehingga bank bisa menentukan kelayakan jaminan yang di pakai.

d. *Condition*

Penilaian tentang keadaan atau kondisi jaminan, apakah layak atau tidak untuk dijadikan sebagai jaminan. Dalam jaminan hal utama yang harus dicermati adalah apakah jaminan tersebut tersangkut sengketa atau tidak. (Andrika Julino, Wawancara, 01 Juni 2020, Pukul 16:30 Wib)

e. *Collateral*

Adalah jaminan yang mungkin bisa disita apabila nasabah ternyata benar-benar tidak bisa memenuhi kewajibannya. Collateral diperhitungkan paling akhir, artinya jika masih ada suatu kesangsian dalam pertimbangan-pertimbangan yang lain, maka bisa menilai harta yang mungkin bisa dijadikan jaminan.

Barang yang bisa di jadikan sebagai barang jaminan oleh Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar yaitu berdasarkan wawancara bersama komite pembiayaan berdasarkan jenis atau bentuk benda barang jaminan pada pembiayaan produktif adalah dapat berupa BPKB, atau SERTIFIKAT dan dinilai berdasarkan jenis usahanya untuk dapat dijadikan sebagai pembiayaan yang nantinya dapat dipergunakan sebagai modal usaha, sedangkan untuk barang jaminan pada pembiayaan konsumtif adalah SK yang nantinya penilaian berdasarkan jumlah gaji yang diterima beserta pengeluaran setiap bulannya dari nasabah yang mengajukan pembiayaan. Dalam pemberian pembiayaan harus sesuai dengan agunan yang ada. Barang yang dapat menjadi jaminan untuk pembiayaan *murabahah* pada Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar meliputi:

a. Barang bergerak

Barang bergerak dalam hal ini yang dimaksud adalah semua barang yang secara fisik dapat berpindah tempat yang berupa kendaraan beroda 2, atau roda 4. Untuk barang bergerak yang memiliki roda 2 harus memenuhi syarat jaminan dengan diperhitungkan sekurang-kurangnya adalah dari tahun pengajuan dikurangi 7 tahun, sedangkan untuk roda 4 diperhitungkan sekurang-kurangnya 15 tahun. Syarat yang harus dipenuhi untuk jaminan benda bergerak yaitu sebagai berikut:

1) Memiliki BPKB asli atas nama sendiri

Memiliki BPKB atas nama sendiri adalah syarat utama guna memenuhi jaminan pembiayaan, namun apabila BPKB atas nama orang lain maka wajib menyetakan foto copy KTP

pemilik BPKB, foto copy KK, surat kuasa bermaterai dan tanda tangan persetujuan atas peminjaman BPKB.

2) Faktur

Faktur adalah salah satu dokumen dasar sebagai bukti pencatatan bagi perusahaan penjual dan perusahaan pembeli. Faktur merupakan syarat yang harus disertakan ketika kendaraan tersebut masih atas nama orang lain sedangkan kendaraan tersebut telah dibeli oleh pengaju pembiayaan. Faktur pembayaran tersebut harus disertakan dengan dilengkapi tandatangan yang telah ditempel materai. (Andrika Julino, Wawancara, 01 Juni 2020, Pukul 16:30 Wib)

3) STNK

STNK Adalah surat tanda nomor kendaraan yang masih aktif, dan tidak memiliki tunggakan pembayaran pajak kendaraan tersebut.

4) Cek fisik kendaraan

Cek fisik merupakan pengecekan untuk menyesuaikan antaranomor mesin pada BPKB dan STNK dengan nomor yang ada di kendaraan tersebut, dengan cara menggesek pada nomor rangk *chassis* dan nomor pada mesin.

5) Kondisi kendaraan tidak cacat

Yang dimaksud kondisi barang tidak cacat adalah kondisi barang tersebut sesuai dengan standar produksi, tidak rusak dan masih layak untuk digunakan.

b. Barang tidak bergerak

Barang tidak bergerak dalam hal ini yang dimaksud adalah semua barang yang secara fisik tidak dapat berpindah tempat yang berupa tanah, bangunan atau rumah. Kriteria tanah yang bisa dijadikan sebagai jaminan untuk pembiayaan murabahah di Bank Nagari Syariah cabang Batusangkar yaitu sebagai berikut:

- 1) Tanah tersebut berstatus SHM (Sertifikat Hak Milik)
- 2) SHM (Sertifikat Hak Milik) atas nama sendiri atau suami istri.
- 3) Bila SHM atas nama orang lain harus ada surat keterangan, dan pemilik sertifikat tersebut bersedia untuk menjaminkan sertifikattanahnya dalam pembiayaan yang disertai surat kuasa, dan harus menyertakan foto copy KTP pemilik, foto copy KK dan tanda tangankesediaannya bertanggungjawab jika terjadi kredit macet.
- 4) Harus ada SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) Adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jendral Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak terutang kepada wajib pajak.
- 5) Tanah yang dijadikan jaminan bukan tanah sengketa. Tidak semua tanah atau bangunan dapat dijadikan sebagai jaminan pembiayaan, berikut adalah tanah atau bangunan yang tidak dapat dijadikan sebagai jaminan pembiayaan di Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar.
  - a) Tanah atau bangunan yang berada di lereng gunung
  - b) Tanah atau bangunan yang berdampingan dengan makam
  - c) Tanah atau bangunan yang memiliki tiang listrik.

Berdasarkan data di atas maka dapat dikatakan bahwa Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar telah menerapkan penentuan jaminannya sesuai dengan teori yang ada yaitu menggunakan 5C. Diantaranya yaitu *Character*, *Capacity*, *Capital*, *Condition* dan *Colateral*. *Character* yang dimaksud di Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar yaitu data mengenai kepribadian nasabah, informasi ini dapat diperoleh dari lingkungan sekitar tempat tinggal nasabah. *Capacity* yang dimaksud di Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar yaitu penilaian terhadap calon nasabah mengenai kemampuan

pelunasan suatu kewajiban. *Capital* yang dimaksud di Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar yaitu kondisi kekayaan yang dimiliki oleh nasabah. *Condition* yang dimaksud di Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar yaitu penilaian tentang keadaan atau kondisi jaminan. Sedangkan *Collateral* yang dimaksud di Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar yaitu jaminan yang mungkin disita apabila nasabah tidak bisa memenuhi kewajibannya. (Andrika Julino, Wawancara, 01 Juni 2020, Pukul 16:30 Wib)

**2. kendala-kendala yang ada pada barang jaminan untuk pembiayaan *murabahah* di Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar.**

Setiap lembaga keuangan pada pemberian dana pembiayaan bank akan mengkhawatirkan adanya resiko pembiayaan. Maka untuk mengurangi resiko pembiayaan, lembaga keuangan wajib melakukan penilaian terhadap barang jaminan yang diserahkan oleh calon nasabah pembiayaan. Oleh karena itu jaminan masih merupakan salah satu unsur yang penting sebagai jaminan kembalinya dana yang disalurkan oleh lembaga keuangan kepada calon nasabah pembiayaan, maka jaminan tersebut harus mudah dicairkan (*marketable*) dan nilainya lebih tinggi daripada jumlah fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh lembaga keuangan.

Kendala-kendala yang terjadi pada barang jaminan adalah ketika dikemudian hari nasabah mengalami kredit macet, yang mengakibatkan nasabah tidak mampu membayar angsuran. Kendala tersebut dapat berupa:

1. pada barang jaminan seperti sertifikat tanah, ketika terjadi permasalahan kredit macet yang ketika hasil akhirnya tanah tersebut mengalihkan atau menjual tanah kepada rekan nasabah tersebut maka nantinya prosesnya akan membutuhkan waktu yang lama, sebab nantinya bank nagari akan mengajukan dulu klaim nya

kepada asuransi dan juga terkendala dengan balik nama sertifikat yang membutuhkan waktu tiga bulan.

2. Pada barang jaminan BPKB, apabila mengalami kredit macet dan ketika kendaraan tersebut mengalami kerusakan karena pemakaian nasabah, maka ketika terjual harganya rendah nasabah wajib membayar kekurangan dari jumlah piutang nasabah tersebut.
3. Karena di bank nagari syariah cabang batusangkar tidak menerepkan sistem lelang, dan menerapkan sistem penjualan dibawah tangan, hal ini disebabkan karena jika diterapkan sistem lelang maka akan membutuhkan waktu yang lama. (ziofly pratama, wawancara, 01 juni 2020, pukul 17:00 wib)

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan seksi bidang pembiayaan yang menyatakan bahwa untuk meminimalisir terjadinya resiko pada pembiayaan, sebelum menandatangani akad nasabah telah diikat dengan Notaris dan asuransi jika nanti terjadi masalah maka akan di klaim asuransi yang ada. Jika masalah tidak dapat tercover asuransi maka Cara menyelesaikan Kerugian akan ditanggung dari keuntungan terlebih dahulu karena keuntungan adalah pelindung modal. Jika kerugian melebihi keuntungan, maka akan diambil dari pokok modal.

Adapun cara menganalisa barang jaminan pembiayaan di Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar sebagai berikut:

- a. Jaminan Barang Bergerak
  - 1) Mencari informasi harga barang yang dijaminakan berupa harga beli dan harga jual.
  - 2) Memperhitungkan nilai penyusutan selama penyelesaian tanggungan
  - 3) Memperhitungkan *plafond* pembiayaan dibanding harga nilai jual selama masa penyusutan, yaitu maksimal 50% dari harga jual.
- b. Jaminan barang tidak bergerak

- 1) Menghitung luas tanah.
- 2) Mencari informasi harga tanah di daerah setempat dari beberaparesponden.
- 3) Mencari informasi akurat harga tanah malalui aparat desa setempat.
- 4) Mengukur luas bangunan yang berdiri di atas tanah jaminan.
- 5) Menafsirkan harga bangunan yang berdiri di atas tanah jaminan tersebut.
- 6) Melihat harga jaminan menggunakan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak). (ziofly pratama, wawancara, 01 juni 2020, pukul 17:00 wib)

Berdasarkan hasil penelitian tersebut maka disimpulkan bahwa Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar telah menerapkan penilaian jaminannya sesuai teori. Yaitu menggunakan Nilai pasar (Market Value), Nilai Wajar (Depreciated), Nilai Likuiditas dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Penilaian barang agunan oleh Bank Syariah di maksud untuk memperoleh nilai dari barang-barang yang akan diikat sebagai agunan pembiayaan, penilaian tersebut harus lebih di titik beratkan kepada penerapan metode-metode pendekatan yang dapat menghasilkan taksiran dan opini yang paling mendekati kebenaran tentang “Nilai Pasar dan Nilai Wajar” sehingga selanjutnya akan diperoleh “Nilai Likuiditas”. (ziofly pratama, wawancara, 01 juni 2020, pukul 17:00 wib)

Dengan cara: mencari informasi harga barang yang dijaminan berupa harga beli dan harga jual, memperhitungkan nilai penyusutan selama penyelesaian tanggihan, memperhitungkan *plafond* pembiayaan dibanding harga nilai jual selama masa penyusutan, yaitu maksimal 50% dari harga jual, Menghitung luas tanah, mencari informasi harga tanah di daerah setempat dari beberapa responden, mencari informasi akurat harga tanah melalui aparat desa setempat,

mengukur luas bangunan yang berdiri di atas tanah jaminan, menafsirkan harga bangunan yang berdiri di atas tanah jaminan tersebut, dan melihat harga jaminan menggunakan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak).

Perjanjian pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar terjadi setelah adanya kesepakatan antara Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar dan nasabah yang diikat dalam sebuah perjanjian. Selain perjanjian ada perjanjian tambahan yaitu perjanjian pengikat jaminan yang di sini dilakukan secara *fidusia*. (ziofly pratama, wawancara, 01 juni 2020, pukul 17:00 wib)

Dalam *fidusia* telah terjadi penyerahan dan pemindahan dalam kepemilikan atas suatu benda yang dilakukan atas dasar *fidusia* atau kepercayaan dengan syarat bahwa benda yang hak kepemilikannya tersebut diserahkan dan dipindahkan kepada penerima *fidusia* adalah hak kepemilikan secara yuridis atas benda yang dijaminkan beralih kepada penerima *fidusia*. Sementara itu hak kepemilikan secara ekonomis atas benda yang dijadikan tersebut berada di tangan atau dalam penguasaan pemiliknya.

Dengan adanya penyerahan hak kepemilikan atas kebendaan jaminan *fidusia* ini, tidak berarti bahwa penerima dari jaminan *fidusia* akan benar-benar menjadi pemilik kebendaan yang dijadikan dengan *fidusia* tersebut. Namun hanya kepemilikan sementara selama pemberi *fidusia* masih mempunyai kewajiban kepada penerima *fidusia*.

Dalam kedudukan sebagai penerima *fidusia*, maka penerima *fidusia* mempunyai hak untuk menjual kebendaan *fidusia* yang dijaminkan kepadanya “seolah-olah” Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar menjadi atau sebagai pemilik dari kebendaan jaminan dimaksud, bila pemberi *fidusia* wanprestasi. Dengan kata lain selama pemberi *fidusia* belum melunasi utangnya, maka selama itu penerima *fidusia* mempunyai hak untuk menjual kebendaan *fidusia* yang dijaminkan kepadanya. Artinya, bila kewajiban atau utang pemberi

*fidusia* lunas, maka kebendaan *fidusia* yang dijaminan kepadanya akan diserahkan kembali kepadanya oleh penerima *fidusia*. (ziofly pratama, wawancara, 01 juni 2020, pukul 17:00 wib)

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis lakukan mengenai sistem taksasi barang jaminan untuk pembiayaan *murabahah* pada Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar telah menerapkan penentuan jaminannya sesuai dengan teori yang ada yaitu menggunakan 5C. Diantaranya yaitu *Character, Capacity, Capital, Condition* dan *Colateral*. dalam prosesnya sudah mengikuti standar dari mulai melihat karakter nasabah, kemampuan nasabah dalam mengembalikan pinjaman yang dilihat dari usaha nasabah yang memadai, serta asset yang nasabah punya, dan melihat jaminan nasabah apakah sesuai dengan pinjaman yang akan diberikan.
2. Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar telah menerapkan penilaian jaminannya sesuai teori. Yaitu menggunakan Nilai pasar (Market Value), Nilai Wajar (Depreciated), Nilai Likuiditas dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Untuk yang paling mendekati kebenaran tentang “Nilai Pasar dan Nilai Wajar” sehingga selanjutnya akan diperoleh “Nilai Likuiditas”.
3. Kendala-kendala yang terjadi pada barang jaminan adalah ketika dikemudian hari nasabah mengalami kredit macet, yang mengakibatkan nasabah tidak mampu membayar angsuran. Kendala tersebut dapat berupa sertifikat tanah, ketika terjadi permasalahan kredit macet yang ketika hasil akhirnya tanah tersebut mengalihkan atau menjual tanah kepada rekan nasabah tersebut maka nantinya prosesnya akan membutuhkan waktu yang lama, sebab nantinya bank nagari akan mengajukan dulu klaim nya kepada asuransi dan juga terkendala dengan balik nama sertifikat yang membutuhkan waktu tiga bulan.

4. Karena di bank nagari syariah cabang batusangkar tidak menerapkan sistem lelang, dan menerapkan sistem penjualan dibawah tangan, hal ini disebabkan karena jika diterapkan sistem lelang maka akan membutuhkan waktu yang lama.

#### **B. Saran**

1. penilaian barang jaminan pada Bank Nagari Syariah Cabang Batusangkar sudah sangat bagus karena sudah mengutamakan kemanusiaan dan melaksanakan fungsi sebenarnya dari bank syariah yang dimana membantu perekonomian menengah kebawah dan membantu perekonomian mikro dalam masalah kekurangan dana.
2. Untuk kemajuan yang lebih mungkin bisa ditingkatkan lagi kinerja perusahaan dan seluruh jajaran staf nya agar lebih banyak yang bisa mengajukan pembiayaan untuk memajukan perekonomian mikro.
3. Sebaiknya bank nagari cabang syariah batusangkar menerapkan sistem lelang.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, S. S. (2011). *Fikih Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani
- Arikunto, s. 2006. *Metode Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Bumi Aksara
- Ascarya. (2011). *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pres.
- Asiyah, Binti Nur. 2010. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Raja Grafindo Persada. Jakarta
- Azzam, A. A. (2014). *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah.
- Djamil, Faturrahman. 2012. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. Sinar Grafika. Jakarta
- Eka Fitriyana, *Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Dalam Mendapatkan Pembiayaan Murabahah Di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang*, UIN Walisongo Semarang Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Program Perbankan Syariah, Tahun 2015.
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*
- Harahab, S. S. (2000). *Akuntansi Perbankan Syariah*. Jakarta: LPFE Usakti.
- Ichsan Arifinta, *Pengaruh Penilaian Jaminan, Prospek Usaha dan Pendekatan Karakter Nasabah Terhadap Keputusan Realisasi Pembiayaan Mikro Oleh BMT (Studi Kasus di BMT Kota Surakarta dan Kabupaten Sragen)*, IAIN Surakarta Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Perbankan Syariah, Tahun 2017.
- Indonesia, I. B. (2014). *Memahami Bisnis Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Iska, S. (2012). *Sistem Perbankan Syarih Di Indonesia*, Yogyakarta: Fajar Medi: Press.
- Ismail**. 2011. *Perbankan Syariah*. Kencana Prenada Media Group. Jakarta
- Jamilatun, S. (2016). *Tinjaun Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Mitra Usaha*.
- Karim, A. (2004). *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. 2010. *Pengantar Manajemen Keuangan*. Kencana. Jakarta

- Kismiaji. 2010. *Sistem Informasi Akuntansi*. UPP AMP YKPN: Yogyakarta
- Muhammad. (2000). *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*. Yogyakarta: UUI Pres Yogya.
- Muhammad. 2004. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Rajawali Pers. Jakarta
- Rivai, Veithzal. 2008. *Islamic Financial Management*. Raja Grafindo Persada. Jakarta
- Saidin, A. (2017). Analisis Pembiayaan Modal Usaha Dengan Akad Murabahah pada BMT Insan Mandiri Makasar.
- Siti Farhan Sari, *Penilaian Agunan Pembiayaan Mikro Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Area Padang*, UIN Imam Bonjol Padang Fakultas Ekonomi Bisnis Islam Jurusan Manajemen Perbankan Syariah, Tahun 2017.
- Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif R&D*, Bandung: Alfabeta
- Supramono, Gatot. 2012. *Perbankan dan Masalah Kredit*. Kencana. Jakarta
- Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/40/DKMP tentang Nilai Agunan Tahun 2013
- Suyatno, Thomas. *Dasar-Dasar Perkreditan*. 2009. PT Gramedia Pustaka Utama. Jakarta
- Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- Undang-undang Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998 Pasal 1 butir 12
- Usman, Rachmadi. 2003. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta
- Wangsawidjaja. 2012. *Pembiayaan Bank Syariah*. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta
- Wirdyaningsih. 2010. *Bank Dan Asuransi Islam di Indonesia*. Kencana.