

---

## Analisis Penilaian Agunan dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Modal Kerja dengan Akad Murabahah pada PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Jambi Hayam Wuruk 2

Sugeng Trirahmadi<sup>1</sup>, Suhar AM<sup>2</sup>, Anzu Elvia Zahara T<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Universitas Islam Negeri Sulthan Thaha Saifuddin Jambi

E-mail: [sugengtriramadi.16@gmail.com](mailto:sugengtriramadi.16@gmail.com)<sup>1</sup>

---

### Article History:

Received: 05 November 2023

Revised: 12 November 2023

Accepted: 13 November 2023

**Keywords:** Penilaian Agunan, Pembiayaan, Murabahah

**Abstract:** Lembaga keuangan syariah di Indonesia telah berkembang dengan pesat. Bank syariah merupakan salah satu instrument yang digunakan untuk menegakkan aturan-aturan ekonomi Islam. PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Jambi hadir sebagai Lembaga keuangan syariah untuk memberikan pelayanan kepada seluruh masyarakat Jambi untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan modal usaha kecil/mikro dan konsumtif dengan layanan sesuai syariah Islam antara lain Akad Murabahah. Akad pembiayaan murabahah memiliki beberapa risiko yang dimungkinkan terjadi dari pihak nasabah, diantaranya ketika nasabah tidak bisa melakukan kewajibannya yaitu mengangsur disetiap bulannya, sehingga perlu dilakukan analisis pembiayaan terlebih dahulu sebelum bank menyetujuinya. Berdasarkan resiko pembiayaan tersebut, maka permasalahan dalam penelitian ini adalah 1) Faktor apa saja yang dinilai pada Agunan Dalam membuat Keputusan Pemberian Pembiayaan modal Kerja dengan akad Murabahah di PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Jambi Hayam Wuruk 2? 2) Bagaimana penilaian terhadap agunan bagi Pembiayaan Murabahah dalam Perspektif Ekonomi Syariah? 3) Apa saja Problema yang dihadapi dalam proses penilaian Agunan Dalam Pembiayaan Modal Kerja?. Penelitian ini menggunakan data kualitatif, dimana data yang diperoleh dari hasil studi pustaka, observasi, dokumentasi dan wawancara. Hasil penelitian mendapatkan Faktor-faktor yang mempengaruhi penilaian jaminan di dasarkan atas Nilai pasar (Market Value) yaitu perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti pada tanggal penilaian.

## PENDAHULUAN

Lembaga keuangan syariah di Indonesia telah berkembang dengan pesat. Bank syariah merupakan salah satu instrument yang digunakan untuk menegakkan aturan-aturan ekonomi Islam. Sebagai bagian dari sistem ekonomi, lembaga tersebut merupakan lembaga dari keseluruhan sistem sosial. Oleh karenanya, keberadaannya harus dipandang dalam konteks keseluruhan keberadaan masyarakat (manusia), serta nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat yang bersangkutan. Oleh karena itu bisnis yang dikembangkan oleh kaum muslim harus diacukan pada lembaga dan hukum syara'. Secara umum lembaga keuangan syariah memiliki fungsi intermediasi antara pihak yang memiliki kelebihan dana dan yang membutuhkan dana, termasuk bank Syariah. Secara umum ada tiga produk perbankan Syariah yaitu produk funding, financing dan jasa (Nengsih, 2021). Proses intermediasi tersebut memberikan dua manfaat utama yaitu:

1. Memberikan kesempatan kepada pihak (surplus unit) untuk menanamkan dananya dan memperoleh keuntungan sehingga membantu memobilisasi dana supaya tidak menganggur.
2. Proses tersebut akan memindahkan risiko dari penabung yaitu dari (surplus unit) kepada lembaga keuangan syariah atau kepada pemakai dana (deficit unit) sehingga proses alokasi atau transfer dana dari pihak (surplus unit) kepada pihak (deficit unit) bisa berjalan lebih efisien (Nazar, 2018).

Di Jambi terdapat PT. Bank Syariah Indonesia yang tersebar di seluruh kabupaten dan kota yang sistem operasionalnya menggunakan sistem syariah Islam. PT. Bank Syariah Indonesia hadir untuk memberikan pelayanan kepada seluruh masyarakat jambi untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan modal usaha kecil/mikro dan konsumtif dengan layanan sesuai syariah Islam. Pada PT. Bank Syariah Indonesia dalam hal ini Kantor Cabang Jambi Hayam Wuruk 2 memberikan pembiayaan mikro untuk modal usaha maksimal sampai dengan 200.000.000,00 (Riance, 2019) dan pembiayaan non-mikro dengan maksimal pembiayaan sampai dengan 1.000.000.000,00. Penyaluran pembiayaan ini dengan bagi hasil yang ringan dan sistem pembayaran dengan pola dijemput langsung oleh bagian marketing.

Pembiayaan disebut dengan asset, dikarenakan dana yang dipergunakan untuk pembiayaan merupakan asset (kekayaan) bagi bank. Walaupun dana yang digunakan dalam pembiayaan tersebut juga bersumber dari dana pihak ketiga. Sebagaimana pada lembaga bank secara umum, dalam penghimpunan dana bank syariah mempraktekkan produk tabungan dan giro (saving dan current accounts) dan deposito (investment accounts). Dalam kedua produk tersebut, akad yang dikembangkan adalah akad wadiah dan murabahah. Murabahah adalah menjual barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli. Barang yang diperjualbelikan disebut dengan aset murabahah, yaitu aset yang diperoleh dengan tujuan untuk dijual kembali dengan menggunakan akad murabahah (Nazar, 2018).

Akad murabahah sendiri di lapangan digunakan dalam pembiayaan modal kerja, investasi dan konsumtif. Akad murabahah yang digunakan untuk modal kerja adalah sebagai penopang para pelaku usaha dalam pemenuhan kebutuhan penjualan atau usaha dimana pihak bank memberikan modal sesuai dengan kebutuhan pelaku usaha. Contoh kasus: para pedagang ingin membeli isi toko seperti peralatan-peralatan dapur, kemudian mengajukan pembiayaan kepada bank dengan menggunakan akad murabahah. Bank memberikan pembiayaan berdasarkan harga pokok perolehan barang yang diinginkan dan ditambah dengan keuntungan yang disepakati itulah pembiayaan murabahah yang diberikan kepada pedagang sebagai calon nasabah bank.

Selain itu tingginya pembiayaan murabahah terjadi karena pembiayaan ini cenderung memiliki risiko yang lebih kecil dan lebih mengamankan bagi shareholder. Tidak dapat dipungkiri

bahwa pada kenyataannya pembiayaan bank syariah lebih dititik beratkan melalui skema murabahah, bahkan kalau kita bandingkan ternyata bank-bank Islam dunia, juga memiliki kecenderungan menjadikan skema murabahah sebagai pembiayaan yang utama. Perbankan syariah lebih tertarik dengan sistem murabahah karena keuntungan bersifat pasti dan tidak rumit dalam praktiknya, sehingga murabahah mendominasi 60%-90% dalam skema pembiayaan perbankan syariah (Nasution, 2019). Sebagai contoh adalah Bahrain Islamic Bank, Faysal Islamic Bank, Bank Islam Malaysia, Kuwait Finance House dan lain-lain dimana kalau dirataratakan, skema murabahah-nya mencapai 70% persen (Hakim, 2019).

Berikut Tabel Data pembiayaan modal kerja dengan akad murabahah di Bank Syariah Indonesia di kota Jambi periode tahun 2021:

**Tabel 1. Perkembangan pembiayaan modal kerja dengan akad murabahah di Bank Syariah Indonesia di Kota Jambi Periode 2021**

Nama Bank	Jumlah Plafond Pembiayaan	Jumlah Nasabah
BSI Cabang Jambi Hayam Wuruk 2	Rp. 62.107.120.160,00-	1716
BSI Cabang Jambi Rd Mataher	Rp. 71.005.180.500,00-	1916
BSI KCP Jambi Sipin	Rp. 76.450.210.500,00-	2316
BSI KCP Sipin Sumantri	Rp. 51.543.110.540,00-	1516
BSI Cabang Jambi Hayam Wuruk 1	Rp. 57.950.510.564,00-	2836

Sumber : Data Pembiayaan Bank Syariah Indonesia yang telah diolah

Dari data diatas dapat dilihat bahwa perkembangan pembiayaan modal kerja dengan akad murabahah di PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Jambi Hayam Wuruk 2 di tahun 2021 tidak berada dalam jumlah pembiayaan yang sedikit dan tidak pula dalam pembiayaan yang banyak dan cenderung di tengah antara ke 5 bank tersebut. Di dalam bank syariah Indonesia kantor Jambi dalam pengambilan data diberikan kemudahan oleh pihak perbankan dibandingkan dari bank Syariah lainnya.

Tidak menutup kemungkinan ketika bank melakukan akad pembiayaan murabahah memiliki beberapa risiko yang dimungkinkan terjadi dari pihak nasabah, diantaranya ketika nasabah tidak bisa melakukan kewajibannya yaitu mengangsur disetiap bulannya, sehingga perlu dilakukan analisis pembiayaan terlebih dahulu sebelum bank menyetujuinya. Salah satunya adalah analisis terhadap agunan (*collateral*), yaitu analisis menilai asset atau benda yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya. *Collateral* tersebut harus dinilai oleh bank untuk mengetahui risiko kewajiban finansial nasabah kepada bank. Penilaian terhadap jaminan meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya (Trisandini dan Shomad, 2013).

Penulis menemukan fenomena lapangan sebagai alasan penelitian yaitu banyak kendala yang dialami oleh penilai jaminan dalam melakukan penilaian seperti akses lokasi jaminan yang kecil dan jauh, nama dokumen jaminan tidak sesuai dengan nama calon debitur, kondisi jaminan dan peruntukan jaminan yang kurang sesuai. Penulis juga tertarik mengangkat tema agunan karena Pertama agunan dapat meningkatkan persentase kelayakan dalam pembiayaan. Kedua agar akademisi mengetahui standar yang bisa dijadikan acuan dalam menilai barang agunan. Ketiga untuk memberikan wacana barang apa saja yang sekiranya bisa di jadikan sebagai barang agunan, karena terkadang masyarakat tidak mengetahui betapa pentingnya suatu agunan jika ingin mengajukan pembiayaan. Masyarakat seringkali mengharapkan mendapat pembiayaan yang besar namun agunan yang dijaminan tidak sesuai terutama jika kita melakukan pengajuan untuk pertama kali. Penulis juga ingin menambah wawasan masyarakat dan juga untuk ilmu akademis, sehingga dapat menilai suatu barang agunan agar tidak merasa tertipu atau merugi jika terjadi hal

yang tidak di inginkan (pembiayaan bermasalah).

Untuk mengetahui lebih lanjut mengenai jaminan pembiayaan, maka penulis tertarik untuk menulisnya dengan judul “Analisis Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Modal Kerja Dengan Akad Murabahah Pada PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Jambi Hayam Wuruk 2”

## **LANDASAN TEORI**

### **A. Pengertian Agunan**

Agunan dalam terminologi hukum perbankan didefinisikan dalam Pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan sebagai suatu jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada Bank (Kreditur) dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah. Sedangkan Pasal 1 Angka 26 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyebutkan Agunan merupakan jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik Agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas.

### **B. Kegunaan Jaminan**

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
2. 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 untuk berbuat demikian dapat diperkecil.
3. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminan yang telah dijaminan kepada bank (Usnan, 2003).

### **C. Jenis-jenis Barang Agunan**

#### **1. Agunan Utama**

Agunan utama adalah barang yang dibiayai oleh dana bank. (apabila dana dari bank digunakan untuk pembelian truk, maka truk tersebut dapat dijadikan agunan utamanya) dan bukan merupakan bagian barang yang digunakan untuk kegiatan operasional usaha nasabah.

#### **2. Agunan Tambahan**

Agunan tambahan adalah barang yang tidak dibiayai oleh bank dan bukan merupakan bagian barang yang digunakan untuk kegiatan operasional usaha nasabah. Apabila usaha nasabah mengalami masalah atau bangkrut, sering kali dana kas atau persediaan atau piutang tidak dapat lagi di likuiditas untuk memenuhi berbagai kewajiban nasabah kepada pihak lain. Oleh sebab itu, nasabah harus menyerahkan agunan tambahan diluar barang digunakan untuk kegiatan operasional usaha nasabah.

#### **3. Agunan dalam perbankan syariah dan perbankan Konvensional**

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

- a. Bank tidak dapat diperkenankan untuk memberikan kredit tanpa adanya suatu

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

#### **D. Penentuan Nilai Jaminan**

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. Dengan kata lain nasabah kadang-kadang menaksir barang-barang yang diagunkannya diatas harga yang sesungguhnya (over value). Penilaian yang terlalu tinggi bisa berakibat lembaga keuangan berada pada posisi yang lemah. Jika likuidasi/ penjualan barang agunan tidak dapat dihindarkan, keadaan tersebut dapat membawa lembaga keuangan kepada kerugian karena hasil penjualan agunan biasanya akan lebih rendah daripada harga semula maupun harga pasar pada saat agunan akan dijual sehingga tidak dapat menutupi kewajiban nasabah kepada lembaga keuangan.

#### **E. Langkah-langkah penilaian jaminan**

1. Setelah calon debitur mengajukan pembiayaan dan menyerahkan dokumen-dokumen persyaratan pembiayaan dan dokumen jaminan, selanjutnya dokumen tersebut khususnya jaminan diserahkan kepada seorang appraiser untuk kemudian melakukan pemeriksaan.
2. Melakukan pemeriksaan dokumen jaminan. Dalam pemeriksaan dokumen pembiayaan khususnya sertifikat tanah, yang dilakukan appraiser adalah:
  - a. Memastikan jaminan yang ditunjukkan oleh calon debitur adalah jaminan yang sama dengan dokumen jaminan yang diserahkan.
  - b. Memastikan nama di dalam sertifikat tanah sama dengan nama debitur, jika ada perbedaan nama calon debitur antara dokumen identitas dan dokumen jaminan maka calon debitur harus menyediakan dokumen pendukung atau surat ganti nama.
  - c. Untuk penilaian terhadap jaminan berupa bangunan, appraiser harus memperhatikan hal-hal berikut seperti: IMB, lokasi bangunan, luas bangunan, konstruksi bangunan, kondisi bangunan, umur/renovasi bangunan dan peruntukan bangunan.
3. Setelah pemeriksaan dokumen jaminan ini, kemudian appraiser melakukan penilaian terhadap nilai dari jaminan tersebut.
  - a. Penilaian terhadap nilai tanah
    - 1). Menggunakan harga pasaran (harga masyarakat)  
Untuk menghitung nilai tanah dapat dilakukan dengan mengambil nilai pasar. Artinya adalah nilai tanah dilihat dari harga yang berlaku di pasaran. Biasanya appraiser menanyakan kepada masyarakat perihal harga tanah di daerah tersebut dengan mendapatkan 2 atau 3 harga pembanding.
  - b. Penilaian terhadap nilai bangunan  
Dalam perhitungan nilai bangunan, berikut salah satu cara yang digunakan appraiser dan efektif adalah dengan menggunakan perhitungan pendekatan biaya. Dimana nilai bangunan dihitung secara meteran (per meter) pada saat masih baru. Adapun data saat ini yang masih berjalan adalah:

Table 2. Penilaian terhadap nilai bangunan

Jenis bangunan	Komposisi bangunan	Harga per meter
Rumah sederhana	Struktur beton Dinding bata merah Kusen kayu kelas 2 Keramik kw 2	1.500.000–2.000.000
Rumah standar	Struktur beton Dinding bata merah Atap baja ringan Kusen kayu kelas 1 Keramik kw 1	2.000.000–2.500.000
Rumah mewah	Struktur beton Dinding bata ringan Atap baja ringan Keramik kw 1	2.500.000–3.000.000
Ruko	Struktur beton Dinding bata ringan Atap baja ringan Kusen alumunium Keramik kw 1	1.500.000–2.000.000

4. Penandatanganan dokumen jaminan oleh appraisal di atas materai 6000 yang diketahui pimpinan bank.

#### F. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan atau financing ialah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak ke pihak lain untuk mendukung investasi yang telah di rencanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga (Nazar, 2018).

#### G. Konsep pembiayaan dalam perbankan syariah

Pembiayaan atau financing adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan. Istilah pembiayaan pada intinya berarti *I believe, I trust*, saya percaya, saya menaruh kepercayaan. Dalam pelaksanaan pembiayaan, bank syariah harus memenuhi dua aspek yang sangat penting, yaitu: (1). Aspek syar'i, dimana dalam setiap realisasi pembiayaan kepada para nasabah, bank syari'ah harus tetap berpedoman pada syari'at islam; dan (2). Aspek ekonomi, yakni tetap mempertimbangkan perolehan keuntungan, baik bagi bank syari'ah maupun bagi nasabah bank syari'ah.

#### H. Dasar Hukum Murabahah

Dalam islam perdagangan dan perniagaan selalu di hubungkan dengan nilai-nilai moral, sehingga semua transaksi bisnis yang bertentangan dengan kebajikan tidak lah bersifat islami. Al-Qur'an Surat An-Nisa Ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesama Mu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

Al-Quran surat Al-Baqarah ayat 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa

*jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.*

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan data kualitatif, dimana data yang diperoleh dari hasil studi pustaka, observasi, dokumentasi dan wawancara. metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu bersifat deskriptif, yang artinya berupaya menyajikan berbagai fakta secara objektif dengan menyesuaikan keadaan saat pelaksanaan penelitian. yaitu dengan menjelaskan “Analisis penilaian agunan dalam keputusan pemberian pembiayaan Modal Kerja dengan Akad murabahah pada PT. Bank Syariah Indonesia kantor Cabang jambi Hyam Wuruk 2”.

Metode Analisis data dalam penelitian ini adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, menyusun ke dalam pola, memilih yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri dan orang lain. Model analisis data dalam penelitian ini mengikuti konsep Miles dan Huberman. Miles dan Huberman mengungkapkan bahwa aktifitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus-menerus pada setiap tahapan penelitian sampai dengan tuntas. Setelah peneliti melakukan pengumpulan data peneliti melakukan reduksi data (*data reduction*), penyajian data (*data display*), penarikan kesimpulan (*concluding drawing/verification*) (Sugiono, 2011).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. Faktor-faktor yang mempengaruhi penilaian jaminan**

1. Kesesuaian dengan lingkungan
  - a. Rumah mewah di lingkungan menengah, dimana harga rumah tersebut tidak mengikuti bentuk yang mewah tetapi mengikuti harga di lingkungan rumah tersebut.
  - b. Rumah sederhana di lingkungan mewah, begitu pula sebaliknya dengan rumah sederhana harga nya bisa meningkat jika di lingkungan rumah tersebut tergolong mewah.
2. Ploting tanah atau identifikasi asset
 

Dimana ada bagian bangunan atau sarana yang tidak masuk kedalam jaminan. Dimana seolah-olah bangunan tersebut menjadi terpotong oleh batas tanah sertifikat.
3. Design rumah
 

Rumah tinggal dijadikan home industri.

Faktor-faktor lain sehingga bank berani dalam memberikan pinjaman kredit dengan jaminan barang komoditas adalah:

1. Berkaitan dengan prinsip pemberian kredit oleh bank kepada debitur, yaitu prinsip kepercayaan dan prinsip kehati-hatian.
2. Benda jaminan harus dirinci sebagai syarat spesialitas seperti keterangan merk, jenis, kualitas dalam akta jaminan fidusia.
3. Mekanisme proses pemberian kredit pada jaminan fidusia terfokus pada dua, yaitu mekanisme pembebanan dan mekanisme pendaftaran.
4. Keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, bank harus melakukan

penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan modal, agunan, dan prospek usaha debitur.

### B. Penilaian terhadap agunan bagi Pembiayaan Murabahah dalam Perspektif Ekonomi Syariah

Pemberian pembiayaan oleh perbankan syariah secara umum mensyaratkan nasabah menyerahkan jaminan atau agunan untuk menjamin pelunasan hutangnya. Keberadaan jaminan atau agunan ini merupakan persyaratan guna memperkecil risiko bank syariah dalam menyalurkan pembiayaan, yakni sebagai bentuk antisipasi bilamana terjadi pembiayaan bermasalah yang disebabkan karena nasabah tidak mampu lagi membayar atau nasabah tidak mempunyai itikad baik untuk membayar, maka bank dapat mengeksekusi agunan tersebut.

Dalam ilmu *fiqh*, jaminan secara umum dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu jaminan berupa orang (*personal guarantee*) dan jaminan berupa benda. Jaminan berupa orang sering disebut dengan *kafalah*, sedangkan jaminan kebendaan disebut dengan rahn.<sup>3</sup> Adapun dalam konteks hukum nasional, jaminan merupakan hak kebendaan yang bersifat sebagai pelunasan utang yang melekat pada bank yang memberikan wewenang kepadanya untuk melakukan eksekusi kepada benda yang dijadikan jaminan. Untuk meyakinkan bahwa jaminan yang dieksekusi mempunyai nilai ekonomis, maka terhadap jaminan yang diberikan oleh nasabah harus tertuang dalam perjanjian atau akad (Nurbaedah, 2005).

### C. Kendala/Problema dalam melakukan proses penilaian Agunan pada PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Jambi dan upaya untuk mengatasinya

**Tabel 3. Kendala/Problema dalam melakukan proses penilaian Agunan pada PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Jambi**

No	Kendala Dalam Proses Penilaian	Upaya mengatasinya
1	Akses masuk kelokasi jaminan, terkadang akses masuk kelokasi jaminan tersebut kurang dari 1 Meter bahkan juga tidak memiliki akses	Untuk jaminan berupa tanah yang tidak memiliki akses jalan maka akan di cari data pembanding yang serupa dengan jaminan untuk mencari kebenaran, Untuk jaminan berupa bangunan yang memiliki akses jalan kurang dari 1 Meter biasanya penilai memperikan nilai penyusutan kepada jaminan tersebut.
2	Nama di sertifikat jaminan bukan nama sipeminjam	Menghindari jaminan tersebut, kecuali jaminan tersebut telah di beli oleh sipeminjam dengan melampirkan surat jual beli atau surat keterangan bahwa tanah tersebut telah dibeli oleh sipeminjam dari pemilik sebelumnya.
3	Terkena pelebaran jalan/penggusuran, Peruntukan untuk jalur hijau, Tanah dekat kuburan, Tanah dalam sengketa, Tanah dan bangunan dalam kondisi tusuk sate, Tanah/bangunan yang diperuntukkan untuk sebagian dan seluruhnya sebagai sarana umum atau sosial.	Berusaha menghindari jaminan tersebut karena dapat berisiko bagi bank apabila dilanjutkan dalam proses pembiayaan.
4	Nomor seri kendaraan tidak sesuai dengan dokumen, warna kendaraan tidak sesuai dengan dengan dokumen	Menghindari jaminan tersebut.
5	Lokasi jaminan jauh dengan lokasi bank	dalam peraturan BI untuk penilaian jaminan yang jauh dari lokasi bank itu maksimal jaminan memiliki jarak 60 km dari lokasi bank atau 2-3 jam perjalanan darat dari lokasi bank.

Dari kelima problema/kendala dalam melakukan penilaian terhadap agunan atau jaminan, didalam lapangan bank juga mengambil jaminan atau agunan ini sebagai tanggungan calon debitur tetapi dari agunan diatas seperti akses lokasi yang kecil akan dikurangi dengan penyusutan saat melakukan penilaian. Dimana rumus yang di ambil adalah :

$$\text{Nilai property} = \text{nilai tanah} + (\text{biaya penggantian baru-penyusutan})$$

Permohonan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah akan disetujui setelah melalui mekanisme yang ditetapkan dan persyaratan yang dibuat oleh bank. Salah satu persyaratan yang ditetapkan adalah jaminan (collateral) yang dimiliki oleh nasabah. Jaminan tersebut berupa harta benda milik debitur atau pihak ketiga yang diikat sebagai alat pembayar jika terjadinya wanprestasi terhadap bank syariah. Jaminan yang diberikan oleh debitur kepada bank syariah dibutuhkan untuk membayar hutang seandainya terjadi wanprestasi terhadap pembiayaan yang telah diberikan oleh bank dengan cara menjual dan menguangkan jaminan tersebut melalui mekanisme yang telah ditetapkan. Dengan demikian pada saat proses penilaian terhadap kelayakan pembiayaan kepada calon nasabah debiturnya, jaminan ini menjadi indikator penentuan yang digunakan oleh PT. Bank Syariah Indonesia cabang jambi untuk menilai dan kelayakan nasabah atau debitur memperoleh jumlah pembiayaan yang akan diberikan dan juga jangka waktunya (Harsono, 2019). Adapun penilaian sebuah jaminan di dasarkan atas beberapa hal yaitu:

1. Metode Perbandingan Data Pasar (*Market Data Approach*);

Metode ini sering disebut juga sebagai metode perbandingan harga jual (*Sales Comparison Method*). Penilaian dibuat langsung dari harta sejenis. Penilai mendapatkan tiga, lima atau lebih harta tetap yang telah dijual dan sejenis terhadap properti yang akan dinilai serta dibuat penyesuaiannya.

2. Metode Kalkulasi Biaya (*Cost Approach*);

Nilai dari property (tanah dan bangunan) diperoleh dengan menganggap tanah sebagai tanah kosong dan nilai tanah ditentukan berdasarkan market data. Kalkulasi biaya digunakan untuk menilai bangunan.

3. Metode Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*).

Metode ini menyatakan hubungan antara pendapatan dari harta tetap dan nilai dari harta tetap itu sendiri. Harta tetap komersial dibeli untuk disewakan pada pihak lain. Pendapatan di masa yang akan datang dari harta tetap merupakan keuntungan bagi pemilik.

## KESIMPULAN

Faktor-faktor yang mempengaruhi penilaian jaminan diantaranya adalah Kesesuaian dengan lingkungan yaitu Rumah mewah dilingkungan menengah, dimana harga rumah tersebut tidak mengikuti bentuk yang mewah tetapi mengikuti harga di lingkungan rumah tersebut.

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

Kemudian di lapangan sendiri sebagai seorang penilai jaminan banyak kendala yang

dialami seperti akses lokasi jaminan yang kecil dan jauh, nama dokumen jaminan tidak sesuai dengan nama calon debitur, kondisi jaminan dan peruntukan jaminan yang kurang sesuai dan lain-lain. Tetapi sebagian dari kendala tersebut dapat di jadikan jaminan dengan cara mengurangi nilai jaminan tersebut dikarenakan adanya penyusutan yang disebabkan beberapa kendala.

Adapun saran yang dapat penulis sampaikan adalah Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Jambi Hayam Wuruk 2 harus lebih meningkatkan dan memperhatikan dalam hal proses penilaian jaminan dari segi karakter calon nasabah hingga kemampuan nasabah sehingga apa yang menjadi kendala dalam proses penilaian dapat terminimalisir dan dapat terorganisir dengan sendirinya.

### **PENGAKUAN/ACKNOWLEDGEMENTS**

Saya mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada Prof. Dr. H. Suhar, AM., M.Ag dan Anzu Elvia Zahara T, S.E., Sy atas bimbingan yang telah diberikan dalam penelitian ini.

### **DAFTAR REFERENSI**

- Nurbaedah; Yudhy Machmud “*Fungsi Agunan Dalam Perbankan Syariah Dari Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam (The Function Of Collateral In Sharia Banking From The Perspective Of Positive Law And Islamic Law)*” Magister Hukum, Program Pascasarjana Universitas Islam Kadiri.
- Rachmadi Usnan, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: (Gramedia Pustaka Utama, 2003).
- Surayya Fadhilah Nasution “*Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia*” Universitas Islam Negeri Sumatera Utara
- Titin Agustin Nengsih, Muhammad Maulana Hamzah, dan Anisah, “*Analisis Minat Menabung Masyarakat di Bank Syariah Indonesia Studi Empiris Desa Pelawan Jaya*”, Volume 5, Nomor 2, Oktober (2021), h. 28-39, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi
- Wahnu Nazar “*Analisis Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah Pada BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan*”.
- Wawancara dengan bapak riance sebagai UNIT HEAD PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Jambi Hayam Wuruk 2.
- Wawancara dengan bapak Soleh Harsono Appraisal jaminan Bank Syariah Indonesia Cabang Jambi Hayam Wuruk 2.