

**ANALISIS TERHADAP AGUNAN SEBAGAI PERSYARATAN
UNTUK MENDAPATKAN PEMBIAYAAN DI PT. BANK
PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH (BPRS)
MUAMALAT HARKAT SUKARAJA**



SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)

OLEH:

DEWI MERIASIH
NIM: 1416142361

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BENGKULU
BENGKULU, 2019 M/ 1440 H**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Dewi Meriasih, NIM 1416142361 dengan judul “Analisis Terhadap Agunan Sebagai Persyaratan Untuk Mendapatkan Pembiayaan Di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Muamalat Harkat Sukaraja”. Program Studi Perbankan Syariah Jurusan Ekonomi Islam telah diperiksa dan diperbaiki sesuai dengan saran pembimbing I dan pembimbing II. Oleh karena itu, skripsi ini disetujui dan layak untuk diujikan dalam sidang *munaqasyah* skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.

Bengkulu, 30 Oktober 2018 M
20 Safar 1440 H

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. Khairuddin Wahid, M.Ag
NIP:194711141993031002


Miti Yarmunida, M.Ag
NIP:197705052007102002



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BENGKULU
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Alamat: Jl. Raden Fatah Pagar Dewa Komplek IAIN Bengkulu Telp. (0736) 51171

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul "Analisis Terhadap Agunan Sebagai Persyaratan Untuk Mendapatkan Pembiayaan Di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Muamalat Harkat Sukaraja", oleh Dewi Meriasih NIM. 1416142361, Program Studi Perbankan Syariah Jurusan Ekonomi Islam, telah diuji dan dipertahankan di depan Tim Sidang Munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu pada:

Hari : Jum at

Tanggal : 18 Januari 2019 M/ 12 Jumadil Awal 1440 H

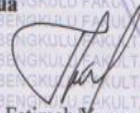
Dinyatakan LULUS. Telah diperbaiki, dapat diterima, dan disahkan sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana dalam bidang Perbankan Syariah dan diberi gelar Sarjana Ekonomi (S.E).

Bengkulu, 25 Januari 2019 M

19 Jumadil Awal 1440 H

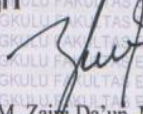
Tim Sidang Munaqasyah

Ketua


Dra. Fatimah Yunus, M.A

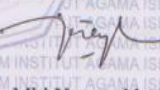
NIP.196303192000032003

Penguji I


Dr. H. M. Zaim Da'un, MM

NIP. 195403231976121001

Sekretaris


Miti Yarmonida, M.Ag

NIP. 197705052007102002

Penguji II


Nilda Susilawati, M.Ag

NIP. 197905202007102003

Mengetahui,

Dekan


Dr. Asnaini, M.A

NIP. 197304121998032003

MOTTO

وَمَنْ جَاهَدَ فَإِنَّمَا يُجَاهِدُ لِنَفْسِهِ إِنَّ اللَّهَ لَغَنِيٌّ عَنِ الْعَالَمِينَ ﴿٦﴾

dan Barang siapa yang berjihad, maka sesungguhnya jihatnya itu adalah untuk dirinya sendiri. Sesungguhnya Allah benar-benar Maha Kaya (tidak memerlukan sesuatu) dari semesta alam.

(Q.S. Al-Ankabut: 6)

3 Pesan Possible Merry Riana

Hidup tanpa cinta akan terasa hampa, hidup gila harta akan membawa petaka, jika kita hidup dengan jujur dan selalu bersyukur itulah yang akan membuat kita bahagia

(Merry Riana)

Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan. Belajarlah dari masa lalu, hidupilah dimasa sekarang dan rencanakan untuk hari esok. Jika kesempatan tidak menghampiri, maka ciptakanlah kesempatan itu. Jika orang lain bisa, maka aku juga termasuk bisa. Hidup ini seperti sepeda, agar tetap seimbang kau harus terus bergerak. Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah nasib suatu kaum sebelum mereka mengubah nasib mereka dan apa yang kau tanam, itulah yang akan kau tuai. Rasa sakit membuat anda lebih kuat. Air mata membuat anda lebih berani. Patah hati membuat anda bijaksana. Jadi berterimakasihlah pada masa lalu untuk masa depan yang lebih baik. Dua hal mendefinisikan: kesabaran anda ketika anda tidak punya apa-apa dan sikap anda ketika anda memiliki segalanya. Dan kunci kebahagiaan: bebaskan hati dari kebencian, bebaskan pikiran dari kekhawatiran, hidup sederhana, disiplin, kejujuran, perbanyak memberi dan kurangi Ego.

(Dewi Meriasih)

PERSEMBAHAN

Saat matahari mulai terbit di ufuk timur, saat mata masih dapat terbuka dan melihat, beribu-ribu lafadz syukur Alhamdulillahirobbilalamin kepada-Mu ya Rabb atas selesainya sebuah karya kecilku yang penuh perjuangan.

Hasil perjuanganku belum seberapa dan bahkan tidak sebanding dengan perjuangan dan kerja keras kedua orang tuaku untuk memenuhi kebutuhan dan keperluanku. Namun mungkin dengan persembahan karya kecil ini akan sedikit membantu meringankan beban mereka dan membuat mereka tersenyum bangga dan bisa mengobati lelah mereka.

Karya kecilku ini ku persembahkan kepada:

- ❖ *Allah SWT. Segala puji bagi Engkau ya Allah, berkat rahmat dan kuasaMu akhirnya aku bisa menyelesaikan tugas akhir ini. Semoga ini menjadi salah satu bentuk ibadah yang dapat bermanfaat bagi semesta. Aamiin...*
- ❖ *Untuk Kedua orang tuaku (Bapak Maryanto dan Ibu Yustina) yang penulis sayangi dan hormati, yang tidak pernah lelah memberikan kasih sayang yang terbaik untukku, memberikan do'a dan dukungan serta memberikan bimbingan, semangat dan motivasi untuk belajar sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini. Do'a kalian senantiasa terus kuharap agar langkahku esok terus maju.*
- ❖ *Untuk Sudara-saudaraku tercinta dan tersayang (Kakakku Siti Wahyuni, A. Ma, Adikku Nurul Jarmiyati & Kakak Iparku Joko Susilo, S. Kom) yang tidak pernah lelah memberiku semangat, dukungan dan yang selalu membuat hari-hariku menjadi berwarna dan penuh canda tawa yang selalu memberikan inspirasi dalam hidupku, dan untuk adikku Nurul Jarmiyati lanjutkanlah perjuanganmu buat banggalah keluarga besar kita dan jagalah Bapak & Ibu kita karena mereka adalah harta terindah yang tak ternilai harganya.*
- ❖ *Untuk kedua Keponakanku tersayang (Damar Aprilian Josi Pratama & Tegar Aditya Josi Agustian) jadilah anak yang Sholeh, berbakti kepada kedua orang tua jadilah generasi penerus bangsa dan keluarga yang dibanggakan & yang diinginkan.*
- ❖ *Untuk seluruh keluarga besar Priyo dan Harso Sukarto.*

- ❖ *Seluruh Bapak/Ibu Dosen IAIN Bengkulu, terimakasih banyak atas segala ilmu, nasehat, dukungan dan arahnya.*
- ❖ *Terimakasih untuk kedua pembimbingku Bapak Khairuddin Wahid, M.Ag & Ibu Miti Yarmunida, M.Ag yang sudah banyak direpotin selama ini untuk membimbingku, memberikan pelajaran dan pengarahan untuk menyelesaikan karya kecilku ini.*
- ❖ *Terimakasih kepada pihak PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Muamalat Harkat Sukaraja yang telah mengizinkan meneliti dan banyak membantu untuk menyempurnakan penulisan Skripsi ini.*
- ❖ *Untuk sahabatku Ice Trisnawati, S.E, Rina Maryana, S.E, Titin Rahma, S.E, Nurmayanti, S.E, Rina Puspita Sari (Six Edelweiss), Evi Jayanti Rangkuti, S.E, Maria Desi Ratnasari, S.E, alumni SMA N 3 Seluma Tahun 2014 & semua teman-temanku dimasa kecilku hingga saat ini yang tidak akan pernah kulupakan semua cerita tentang kita yang selalu memberikan dukungan dan melengkapi dibalik kekuarangan dan kelebihan satu sama lain yang selalu membuat hari-hariku menjadi lebih berwarna, seluruh teman-teman seperjuangan di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) dan teman-teman seperjuangan di IAIN Bengkulu yang telah memberikan semangat dan motivasi dalam mengikuti studi perkuliahan sampai penyelesaian karya kecilku ini.*
- ❖ *Terimakasih untuk Motivatorku dan Motivasiiku yang selalu memotivasiku dan memberi dorongan, dukungan, dan do'anya untukku.*
- ❖ *Untuk keluarga besar alumni KKN IAIN Bengkulu kelompok 67 Desa Kualalangi (Ketahun, Bengkulu Utara).*
- ❖ *Untuk si Hijau (Mio) yang gak pernah lelah menemani dari awal perjuangan hingga saat ini.*
- ❖ *Untuk Almamater kebanggaanku Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.*

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dewi Meriasih

Nim : 1416142361

Program Studi : Perbankan Syariah

Judul : Analisis Terhadap Agunan Sebagai Persyaratan Untuk Mendapatkan Pembiayaan Di. PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Muamalat Harkat Sukaraja


Telah dilakukan verifikasi plagiasi melalui <http://smallsetools.com/plagiarism-checker> skripsi yang bersangkutan dapat diterima dan tidak memiliki indikasi plagiasi.


Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya. Apabila terdapat kekeliruan dalam verifikasi ini maka akan dilakukan tinjauan kembali.

Bengkulu, 30 Oktober 2018 M
20 Safar 1440 H

Mengetahui Tim Verifikasi

Yang Membuat Pernyataan


Andang Sunarto, Ph.D
NIP: 19761124200601002


Dewi Meriasih
NIM: 1416142361

SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Skripsi dengan judul “Analisis Terhadap Agunan Sebagai Persyaratan Untuk Mendapatkan Pembiayaan Di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Muamalat Harkat Sukaraja”, adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik, baik di IAIN Bengkulu maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni gagasan, pemikiran dan rumusan saya sendiri tanpa bantuan yang tidak sah dari pihak lain kecuali arahan dari tim pembimbing.
3. Di dalam skripsi ini tidak terdapat hasil karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali kutipan secara tertulis dengan jelas dan dicantumkan sebagai acuan didalam naskah saya dengan disebutkan nama pengarangnya dan dicantumkan pada daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar sarjana, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Bengkulu, Januari 2019 M
Jumadil Awal 1440 H

Mahasiswa yang menyatakan



Dewi Meriasih
NIM: 1416142361

ABSTRAK

Analisis Terhadap Agunan Sebagai Persyaratan Untuk Mendapatkan Pembiayaan
Di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Muamalat Harkat Sukaraja
Oleh Dewi Meriasih, NIM: 1416142361

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan penilaian barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan di PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja dan untuk mengetahui cara PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja mengatasi penurunan nilai barang jaminan dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif. Teknik pengumpulan data menggunakan metode observasi, wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa. (1) Pelaksanaan penilaian agunan dalam mendapatkan pembiayaan di PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja yaitu berdasarkan sistem prosedur 5C, yaitu meliputi *character, capacity, capital, coleteral, condition* dan barang yang dijaminan berupa barang benda bergerak dan barang tidak bergerak. (2) Cara yang digunakan BPRS dalam mengatasi penurunan nilai agunan yaitu mencari informasi harga barang yang dijaminan yang berupa harga beli dan harga jual, untuk barang tidak bergerak yaitu menghitung luas tanah, mencari informasi harga tanah melalui aparat desa atau lingkungan desa setempat dari beberapa responden, mengukur luas bangunan yang berdiri diatas tanah jaminan, menafsirkan harga bangunan yang berdiri tanah jaminan tersebut dan melihat harga jaminan menggunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yaitu maksimal 100% dari harga jual. Sedangkan barang bergerak memperhitungkan nilai penyusutan, memperhitungkan plafon pembiayaan dibandingkan harga jual selama masa penyusutan. Apabila nilai jaminan tersebut menurun yaitu maka pihak perbankan akan melakukan menimbang dan memberikan peringatan kepada nasabah sesuai dengan ketentuan di BPRS Muamalat Harkat Sukaraja dan memberikan saran alternatif terakhir kepada nasabah sudah tidak bisa membayar sesuai kesepakatan diawal maka barang jaminan tersebut dilelang.

Kata Kunci: Agunan, Syarat Pembiayaan

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT atas berkat rahmat, nikmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Terhadap Agunan Sebagai Persyaratan Untuk Mendapatkan Pembiayaan Di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Muamalat Harkat Sukaraja”, Shalawat dan salam semoga senantiasa dilimpahkan pada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW, yang telah berjuang untuk menyampaikan ajaran Islam sehingga umat Islam mendapatkan petunjuk ke jalan yang lurus baik didunia maupun diakhirat.

Penyusunan skripsi ini untuk memenuhi salah satu syarat guna untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) dan Program Studi Perbankan Syariah Jurusan Ekonomi Islam pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu. Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis mendapat bantuan dari berbagai pihak. Dengan demikian penulis mengucapkan rasa trima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Sirajuddin M, M.Ag, M.H. selaku Rektor IAIN Bengkulu yang telah berperan aktif dalam kebijakan-kebijakan yang ada di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.
2. Dr. Asnaini, MA. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu, yang telah memberikan arahan dan bimbingan dan kebijakan-kebijakan yang ada di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
3. Desi Isnaini, MA. selaku ketua Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu, yang telah memberikan kemudahan dan bimbingan khususnya prodi Perbankan Syariah.
4. Yth. Bapak Drs. Khairuddin Wahid, M.Ag dan Ibu Miti Yarmunida, M.Ag selaku pembimbing I dan II yang telah memberikan bimbingan, motivasi,

semangat, dan arahan dengan penuh kesabaran dalam menyusun skripsi ini.

5. Kedua orang tuaku Bapak Maryanto dan Ibu Yustina yang selalu mendo'akan kesuksesan penulis.
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu yang telah memberi pengajaran atas pengarahan dan membimbing serta memberikan berbagai ilmunya dengan penuh keikhlasan.
7. Seluruh Instruktur, Staf dan Karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu yang telah memberikan pelayanan dengan baik dalam hal administrasi atas bantuannya dan bimbingannya selama ini.
8. Semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyadari akan banyak kelemahan dan kekurangan dari berbagai sisi. Oleh karena itu, penulis mengharpakan kritik dan saran yang sifatnya membangun guna menyempurnakan penulisan Skripsi ini di masa yang akan datang. Sebelum dan sesudahnya penulis mengucapkan terima kasih.

Bengkulu, Januari 2019 M
Jumadil Awal 1440 H

Dewi Meriasih
NIM: 1416142361

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN PERNYATAAN.....	vii
ABSTRAK	ix
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Kegunaan Penelitian.....	7
E. Penelitian Terdahulu	7
F. Metode Penelitian.....	10
G. Sistematika Penulisan	16
BAB II KAJIAN TEORI	
A. Jaminan.....	19
1. Pengertian Agunan (Jaminan).....	19
2. Landasan Hukum	20
3. Syarat Agunan (Jaminan).....	24
4. Aspek Jaminan	24
5. Kriteria Barang Jaminan	25
6. Jenis Barang Jaminan	26
7. Jenis Anggunan Kebendaan	26
8. Penentuan Jaminan.....	27
B. Pembiayaan	28
1. Pengertian Pembiayaan	28

2. Pengertian Pembiayaan Murabahah.....	28
3. Landasan Hukum	29
4. Skema Pembiayaan Murabahah	30
5. Fungsi Jaminan Dalam Pembiayaan	32
6. Analisis Pembiayaan	32
C. Aturan Penilaian Barang Jaminan Dalam Mendapatkan Pembiayaan di PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja.....	33
BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN	
A. Sejarah PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja.....	36
B. Gambaran Umum PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja	38
C. Visi dan Misi.....	39
D. Kepengurusan	40
E. Produk-Produk PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja Bengkulu ...	43
F. Produk Pembiayaan	47
G. Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) ...	50
H. Persoalan Yang Di hadapi.....	55
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Pelaksanaan Penilaian Barang Jaminan Dalam Mendapatkan Pembiayaan.....	56
B. Cara PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Muamalat Harkat Sukaraja Mengatasi Penurunan Nilai Barang Jaminan.....	63
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	73
B. Saran	74
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1.: Nisbah Bagi Hasil Nominal 500 Ribu Sampai Dengan 50 Juta	46
Tabel 3.2.: Nisabah Bagi Hasil Nominal Diatas 50 Juta.....	47
Tabel 4.1.: Presentase Peminjaman.....	65

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1.: Skema Pembiayaan Murabahah	30
Gambar 3.1.: Struktur Kepengurusan PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja Bengkulu	40
Gambar 3.2.: Struktur Organisas BPRS Muamalat Harkat.....	42

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Lembar Pengajuan Judul
- Lampiran 2 : Surat Keterangan Perubahan Judul
- Lampiran 3 : Plagiarisme Judul
- Lampiran 4 : Bukti Menghadiri Seminar Proposal
- Lampiran 5 : Daftar Hadir Seminar Proposal Mahasiswa
- Lampiran 6 : Catatan Perbaikan Proposal Skripsi
- Lampiran 7 : Halaman Pengesahan Penunjuk Pembimbing Skripsi
- Lampiran 8 : Surat Penunjukkan Pembimbing
- Lampiran 9 : Halaman Pengesahan Surat Izin Penelitian
- Lampiran 10: Surat Permohonan Izin Penelitian
- Lampiran 11: Surat Rekomendasi Kesbangpol
- Lampiran 12: Surat Izin Penelitian DPM & PPTSP
- Lampiran 13: Surat Keterangan Penelitian di PT. BPRS Muamalat Harkat
Sukaraja Bangkulu
- Lampiran 14: Pedoman Wawancara
- Lampiran 15: Lembar Bimbingan Skripsi
- Lampiran 16: Lembar Saran Tim Penguji
- Lampiran 17: Brosur PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja Bengkulu
- Lampiran 18: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan
- Lampiran 19: Data Presentase Peminjaman
- Lampiran 20: Dokumentasi Penelitian

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank sebagai salah satu lembaga keuangan memiliki fungsi menghimpun dana masyarakat. Dana yang telah terhimpun, kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat.¹ Seiring dengan berjalannya waktu, bank telah menjadi sebuah kebutuhan hidup manusia.² Lembaga perekonomian mengelola dan mengerakan semua potensi ekonomi agar lembaga perbankan mempunyai peranan yang penting dalam menggerakan prekonomian tersebut dapat disalurkan kepada pihak-pihak yang memerlukan dan memberikan manfaat kepada kedua belah pihak dan menggerakan roda prekonomian.³

Meminta jaminan atas uang pada dasarnya bukanlah sesuatu yang tercela, demikian menurut Al-Qur'an dan Sunnah.⁴ Bank Syariah adalah bank yang kegiatan operasinya adalah tidak menggunakan sistem bunga namun menggunakan sistem bagi hasil, sedangkan pada bank konvensional bank yang kegiatan operasionalnya menggunakan sistem bunga. Dengan kata lain bank syariah adalah lembaga keuangan yang

¹ Nurul Huda dan Muhamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis dan Praktis*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), h. 22

² Nurul Ichsan Hasan, *Perbankan Syariah: Sebuah Pengantar*, (Jakarta: GP Press Group, 2014), h. 100

³ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h.108

⁴ Lukman Hakim, *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam*, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 2012), h. 16

usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa lalu lintasnya dalam pengoperasiannya disesuaikan prinsip syariah.⁵

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.⁶

Dalam Ayat Al-Qur'an Q.S Al-Baqarah ayat 283, yaitu:

﴿ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ أَتَىٰ
بَعْضُكُمْ

بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا
الشَّهَادَةَ

وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴿٢٨٣﴾

Artinya: “Dan jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. dan Barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.” (Q.S. Al-Baqarah ayat 283)⁷

⁵ Muhamad, *Manajemen...*, h.108

⁶ Murni Anugrah L, *Perbankan Syariah*, (Klaten: PT Intan Sejati, 2010), h. 5

⁷ Departemen Agama RI, *Al-Hikmah Al-Qur'an dan Terjemah*, (Bandung: CV Penerbit Diponegoro, 2010), h. 49

Dari penjelasan ayat diatas disimpulkan bahwasanya Barang Tanggungan (borg) itu diadakan bila satu sama lain tidak percaya mempercayai. Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (berpiutang). Maksudnya boleh memegang jaminan sebagai ganti dari catatan, jaminan tersebut dipegang oleh pemilik hak. Bermu'amalat sebaiknya dilakukan secara tertulis dan ada saksi, supaya tidak terjadi sesuatu hal yang bisa berakibat buruk di kemudian hari.

Jaminan atau anggunan adalah aset pihak peminjam yang dijanjikan kepada pemberi pembiayaan jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jika peminjam gagal bayar, pihak pemberi pinjaman dapat memiliki anggunan tersebut. Jaminan (*Domanat*) adalah amanah bagi penjual dan merupakan bentuk keseriusan bagi peminjam.⁸

Kredit atau Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya Lembaga Keuangan Syariah harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan

⁸ Oni Sahroni dan Adiwarmarman A. Karim, *Maqashid Bisnis & Keuangan Islam: Sintesis Fikih dan Ekonomi*, Cet.II, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h.174

kesanggupan nasabah untuk melunasi kewajibannya sesuai yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan.⁹

Permasalahan tentang jaminan memang sangat menarik untuk dibahas karena jaminan dianggap sebagai syarat mutlak untuk melakukan pembiayaan, jika tidak mempunyai jaminan maka seorang peminjam tidak akan mendapatkan pembiayaan yang diinginkan. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap kemampuan nasabah debitur.¹⁰

Seiring perkembangan zaman, dalam pelaksanaannya PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Muamalat Harkat Sukaraja telah menyediakan macam-macam produk untuk masyarakat seperti simpanan maupun pembiayaan.¹¹ Lembaga ini didirikan dengan maksud untuk memfasilitasi masyarakat bawah sebagai lembaga pendukung kegiatan ekonomi masyarakat kecil yang tidak terjangkau oleh pelayanan bank syariah.

Dalam observasi awal di PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja secara garis besar terdapat dua produk yaitu simpanan dan pembiayaan. Dalam pembiayaan terdapat beberapa akad, seperti: *mudharabah*, *wadi'ah*, *ijarah* dan *murabahah*. Dan di BPRS Muamalat Harkat Sukaraja pembiayaan *murabahah* merupakan pembiayaan yang cukup diminati. Jaminan yang bermasalah di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah

⁹ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana Group, 2005), h. 72

¹⁰ Nurul Hak, *Ekonomi Islam Hukum Bisnis Syari'ah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), h. 23

¹¹ Brosur Bank Muamalat Harkat Sukaraja 2017

(BPRS) Muamalat Harkat Sukaraja yaitu berupa BPKB kendaraan dan jaminan sertifikat yaitu terutama dalam bidang pertanian seperti contohnya sertifikat tanah kebun karet. Sertifikat tersebut pada saat ini tidak mempunyai harga jual karena pada saat ini harga komoditas karet menurun dan peminatnya sedikit. Kalaupun ada peminatnya, harganya tidak mencukupi pembayaran. Karena harga Agunan (jaminan) tersebut menurun maka bank akan mengalami kerugian.¹²

Landasan syariah murabahah Menurut Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 jaminan murabahah dibolehkan agar nasabah serius dengan pesannya. Jaminan (Rahn) adalah akad penyerahan barang/harta dari nasabah kepada bank sebagai jaminan sebagian jaminan atau seluruh hutang.¹³

Didalam pembiayaan murabahah mengenal analisis jaminan untuk kepentingan yuridis. Dalam hal ini setiap melakukan pembiayaan selalu mengandung resiko dan sebagai pengikat kepercayaan dalam artian untuk menjamin nasabah/mudharib nantinya memenuhi semua kewajiban yang ada atau diatur didalam pembiayaan yang telah disepakati sebelumnya. Pada umumnya jaminan yang ditanggungkan adalah berupa BPKB dan Sertifikat tanah.¹⁴

Lembaga Penjamin Pembiayaan Syariah yang memberikan jaminan kepada bank syariah yang mengalami kerugian akibat kelalaian

¹² Kholifatul Amri, *Marketing Pemasaran/Account Officer*, Pada Tanggal 17 Maret 2018

¹³Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), h. 496

¹⁴ Kholifatul Amri, *Marketing Pemasaran...*

atau kecurangan nasabah yang direkomendasikan oleh lembaga tersebut.¹⁵ Oleh sebab itu maka seorang *account officer* harus mampu menganalisis jaminan tersebut.

Berdasarkan dari uraian latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul ***“Analisis Terhadap Agunan Sebagai Persyaratan Untuk Mendapatkan Pembiayaan Di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Muamalat Harkat Sukaraja.”***

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang dijelaskan diatas, maka fokus penelitian ini dapat dirumuskan yaitu

1. Bagaimana pelaksanaan penilaian barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Muamalat Harkat Sukaraja?
2. Bagaimana cara PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Muamalat Harkat Sukaraja mengatasi penurunan nilai barang jaminan?

¹⁵ Wiji Nurastuti, *Teknologi Perbankan*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011), h. 41

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan penilaian barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Muamalat Harkat Sukaraja.
2. Untuk mengetahui cara PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Muamalat Harkat Sukaraja mengatasi penurunan nilai barang jaminan.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangsih untuk penelitian tentang jaminan dalam pembiayaan di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

2. Kegunaan Praktis

- a. Bagi pihak Bank Pembiayaan Rakyat Syariah

Untuk memberikan saran-saran atau masukan kepada pihak BPRS akan pemahaman tentang jaminan dalam pembiayaan.

- b. Bagi Akademik

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi penambahan referensi atau tambahan-tambahan buku-buku di perpustakaan IAIN Bengkulu.

- c. Bagi peneliti lebih lanjut

Hasil penelitian ini dapat menambah informasi untuk dijadikan bahan pertimbangan untuk penelitian sejenis dimasa yang akan datang.

E. Penelitian Terdahulu

Pada penelitian ini, peneliti akan membahas tentang Analisis Terhadap Agunan Sebagai Persyaratan Untuk Mendapatkan Pembiayaan Di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Muamalat Harkat Sukaraja. Oleh sebab itu diperlukan penelitian terdahulu terhadap tulisan-tulisan karya ilmiah sebelumnya. Penerapan ini dilakukan untuk melihat sumber-sumber yang akan dijadikan rujukan dalam penelitian ini untuk menghindari duplikasi/plagiat terhadap penelitian ini.

Terdapat yang mengkaji topik yang sejenis seperti skripsi Susanti (2015) UIN Raden Fatah Palembang jurusan Ekonomi Islam dengan judul “*Konsep Harga Lelang Jaminan Gadai Dalam Ekonomi Islam (Studi Kasus Pada Pengadaian Syariah Cabang Simpang Patal Palembang).*” Hasil penelitian ini yaitu menunjukkan bahwa dalam penetapan harga dalam ekonomi Islam dengan mempertimbangkan harga yang pantas yaitu harga yang adil yang memberikan perlindungan kepada nasabah. Dan konsep harga dalam sistem lelang adalah harga ditentukan oleh juru lelang melakukan survei ke pasar setempat dan pasar pusat.¹⁶

Jurnal nasional Martha Eri Safira (2014) yang berjudul “ *Analisis Perjanjian Jaminan Fidusia Terhadap Parate Eksekusi dan Perlindungan*

¹⁶ Susanti, Skripsi, “*Konsep Harga Lelang Jaminan Gadai Dalam Ekonomi Islam (Studi Kasus Pada Pengadaian Syariah Cabang Simpang Patal Palembang,* UIN Raden Fatah Palembang jurusan Ekonomi Islam, 2015.

Hukumnya Bagi Kreditur (Studi Kasus Pada BMT dan BPR Syariah di Ponegoro).” Hasil penelitian ini yaitu keistimewaan dari adanya sertifikat fidusia adalah pihak BMT dan BPR Syariah memiliki kewenangan untuk melakukan eksekusi dan lelang barang jaminan fidusia sendiri tanpa harus melalui proses peradilan di pengadilan.¹⁷

Skripsi Indah Nip Farida (2013) Institut Agama Islam Negeri Tulung Agung jurusan Perbankan Syariah yang berjudul “*Analisis Kedudukan Jaminan Dalam Pembiayaan Di Lembaga Keuangan Syariah (Studi Kasus BMT Pahlawan Tulung Agung Dan BMT Harum Tulung Agung).*” Penelitian ini menyimpulkan bahwa kedudukan barang jaminan di BMT Pahlawan dan BMT Harum berperan penting karena sebagai pengikat dan pengaman anggota. Jaminan yang diminta berupa barang maupun personal supaya calon anggota mempunyai i'tikat baik dan tidak menyalah gunakan kepercayaan yang diberikan dan bisa mengembalikan kewajibannya sesuai prosedur yang telah disepakati pada waktu akad sehingga jika ada wanprestasi (anggota tidak bisa mengembalikan pinjaman) maka barang jaminannya akan dihargai oleh pihak ketiga. Dari dasar hukum Islam menegaskan bahwa diperbolehkannya meminta jaminan atas hutang/ pembiayaan yang digelontorkan kepada pihak ketiga tentunya dengan syarat dan ketentuan-ketentuan yang telah diatur dalam syariat Islam. Pada BMT Pahlawan dan BMT Harum penentuan meminta

¹⁷ Martha Eri Safira, *Jurnal nasional: Analisis Perjanjian Jaminan Fidusia Terhadap Parate Eksekusi dan Perlindungan Hukumnya Bagi Kreditur (Studi Kasus Pada BMT dan BPR Syariah di Ponegoro)*, 2014.

jaminan sudah mengikuti atau sesuai dengan fatwa DSN-MUI seperti halnya pada pembiayaan murabahah.¹⁸

Perbandingan dari penelitian sebelumnya yaitu bahwa penelitian sebelumnya membahas tentang konsep harga lelang jaminan gadai dalam ekonomi Islam dan analisis perjanjian jaminan fidusia terhadap parate eksekusi dan perlindungan hukumnya bagi kreditur dalam penetapan harga dalam ekonomi islam dengan mempertimbangkan harga yang pantas yaitu harga yang adil yang memberikan perlindungan kepada nasabah dan hasil keistimewaan dari adanya sertifikat fidusia adalah pihak BMT dan BPR Syariah memiliki kewenangan untuk melakukan eksekusi dan lelang barang jaminan fidusia sendiri tanpa harus melalui proses peradilan di pengadilan dan Analisis kedudukan Jaminan Dalam Pembiayaan Di Lembaga Keuangan Syariah. Sedangkan peneliti membahas tentang barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan dan cara Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) mengatasi penurunan nilai barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan sesuai kedudukannya. Persamaanya sama-sama membahas pembiayaan di Bank Syariah.

Dengan demikian penelitian ini berbeda dengan yang terdahulu, karena penelitian ini akan mengkaji dengan judul Analisis Terhadap Agunan Sebagai Persyaratan Untuk Mendapatkan Pembiayaan Di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Muamalat Harkat Sukaraja

¹⁸ Indah Nip Farida, Skripsi, "*Analisis Kedudukan Jaminan Dalam Pembiayaan Di Lembaga Keuangan Syariah (Studi Kasus BMT Pahlawan Tulung Agung Dan BMT Harum Tulung Agung)*", 2013.

belum ada yang melakukan penelitian yang serupa dilakukan oleh penyusun.

F. Metode Penelitian

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian berdasarkan studi kasus dengan melakukan penelitian lapangan (*field research*), data-data yang didapat melalui wawancara, catatan lapangan atau foto dan dokumen. Dalam penelitian kualitatif instrumen utamanya adalah penelitian sendiri, namun selanjutnya setelah fokus penelitian menjadi jelas, maka kemungkinan akan dikembangkan instrumen penelitian sederhana, yang diharapkan dapat melengkapi data dan membandingkan dengan data yang telah ditemukan melalui observasi dan wawancara di lapangan.

Menurut Sugiyono “Penelitian Kualitatif” adalah penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati.¹⁹

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan adalah deskriptif kualitatif yaitu pendekatan yang ditujukan untuk menjelaskan fenomena yang sedang terjadi dimasyarakat. Adanya pandangan barang

¹⁹ Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Bandung: ALFABETA, 2014). h. 61

jaminan (anggungan) permasalahan yang terjadi dalam kedudukan jaminan dalam pembiayaan ini agar tidak terjadinya mengalami resiko seperti kredit macet, maka perlu pengamatan langsung secara intensif untuk mempelajari prosedur yang digunakan di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Muamalat Harkat Sukaraja.

B. Waktu dan Lokasi Penelitian

1. Waktu Penelitian

Waktu penelitian skripsi ini penelitian ini dilakukan sejak bulan Februari 2018 s/d bulan Oktober 2018 untuk pengambilan data, serta alasan saya melakukan penelitian ini karena peneliti melihat patut untuk diteliti secara ilmiah.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini bertempat di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Muamalat Harkat Sukaraja Jln. Raya Bengkulu Seluma Km. 32 Kec. Sukaraja Kab. Seluma Bengkulu. Tempat lokasi pada penelitian ini karena salah satu bank syariah.

C. Subjek/Informasi Penelitian

Informan penelitian ini yaitu kepala bagian pemasaran yaitu Bapak Syafri, administrasi pemasaran yaitu Ibu Sukma dan *Account Officer*

(AO) bagian pembiayaan PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Muamalat Harkat Sukaraja yaitu Bapak Kholifatul Amri.

D. Sumber dan Teknik Pengumpulan Data

A. Sumber Data

Sumber data adalah subjek dari mana data yang diperoleh.²⁰

Menurut sumbernya data penelitian digolongkan sebagai data primer dan data sekunder.

1. Data primer, data ini dapat dengan mencari informasi yang penulis peroleh dilapangan terkait hal-hal yang dibutuhkan peneliti. Pengambilan data primer dilakukan dengan wawancara dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan lisan terstruktur secara langsung kepada pihak PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Muamalat Harkat Sukaraja, seperti kepala bagian pemasaran, administrasi pemasaran dan *Account Officer* (AO) bagian pembiayaan PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Muamalat Harkat Sukaraja. Untuk mengetahui hal-hal yang akan diteliti.
2. Data sekunder, data ini dapat dengan mencari informasi yang diperoleh secara tidak langsung seperti data yang diperoleh dari instansi atau lembaga tempat penelitian, buku, karya ilmiah dan dokumen yang ada hubungannya dengan objek yang akan diteliti Di Bank Muamalat Harkat Sukaraja.

²⁰ Lexy J. Moelong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2014), h.157

B. Teknik Pengumpulan Data

Pada tahapan ini peneliti melakukan pengumpulan data dengan cara observasi, wawancara secara umum dan terbuka, dan pengumpulan beberapa dokumentasi untuk memperoleh informasi secara luas mengenai hal-hal umum tentang objek penelitian.

a. Observasi

Observasi dilakukan melalui pengamatan secara langsung pada lokasi penelitian Di PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja. Sesuai fakta dan kenyataan yang ada dengan mengumpulkan pertanyaan dari kenyataan yang ada dengan mengumpulkan pertanyaan dari kenyataan yang menjadi perhatian yaitu mengenai Analisis Terhadap Agunan Sebagai Persyaratan Untuk Mendapatkan Pembiayaan Di. PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Muamalat Harkat Sukaraja.

b. Wawancara

Salah satu metode pengumpulan data dalam penelitian ini ialah dengan cara wawancara, yaitu mendapatkan informasi dengan cara bertanya langsung kepada responden. Sedangkan menurut Lexy J, wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan dua pihak, yaitu pewawancara (*interviewer*) yang

mengajukan pertanyaan dan terwawancara (*interviewe*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan tersebut.²¹

Dalam penelitian ini data yang diambil melalui wawancara kepada sumber informasi yang berjumlah 3 orang yaitu kepala bagian pemasaran, administrasi pemasaran dan kepada *account officer* (AO), untuk memberikan informasi yang penulis butuhkan dengan menyusun daftar pertanyaan sebagai pedoman.

c. Dokumentasi

Yang dimaksud dokumentasi adalah catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumentasi Penjaringan data dengan metode ini adalah peneliti mencari dan mendapatkan data-data primer dengan melalui data-data dari naskah-naskah kearsipan, buku, majalah, surat kabar, notulen, data gambar/foto/blue print dan lain sebagainya. Dengan adanya data tersebut maka peneliti akan dapat memecahkan masalah penelitian.

E. Teknik Analisis Data

Analisis data ini merupakan proses dalam mengelola data yang telah terkumpul baik data hasil wawancara, hasil observasi, dan dokumentasi yang berhubungan dengan penelitian ini dan sebagainya.

²¹ Lexy J. Moeloeng, *Metodologi Penelitian...*, h. 186

Deskriptif Kualitatif dilakukan untuk memudahkan dan memahami data-data tersebut.²²

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah menganalisis data kualitatif yaitu menganalisis data yang terkumpul lalu diuraikan kemudian disimpulkan dengan metode atau cara berfikir induktif, yaitu menarik kesimpulan dari fakta-fakta yang kemudian ditarik suatu kesimpulan dari fakta-fakta yang kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat umum.²³ Dalam hal ini fakta umum yaitu analisis agunan untuk mendapatkan pembiayaan di BPRS Muamalat Harkat Sukaraja. Kemudian akan disimpulkan secara deduktif yaitu menarik kesimpulan yang bersifat fakta umum kemudian diambil kesimpulan bersifat khusus.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika pembahasan berguna untuk memudahkan proses kerja dalam penyusunan Tugas Akhir ini serta untuk mendapatkan gambaran dan arah yang baik dan benar. Secara garis besar Tugas Akhir ini dibagi menjadi 5 bab yang terdiri dari:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini yang berisikan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Batasan Masalah, Tujuan

²² Djam'an Satori dan Aan Komariah, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: ALFABETA, 2014), h. 215

²³ Burhan Bungin (ED), *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 60

Penelitian, Kegunaan Penelitian, Penelitian Terdahulu, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

BAB II KAJIAN TEORI

Pada bab ini akan dibahas kajian teori yang menguraikan tentang agunan (jaminan) dalam akad murabahah dalam pembiayaan pada praktek perbankan syariah.

BAB III GAMBARAN UMUM BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH (BPRS) MUAMALAT HARKAT SUKARAJA

Pada bab ini menjelaskan beberapa gambaran umum mengenai sejarah, gambaran umum, visi dan misi, tempat kedudukan, struktur organisasi, produk dan persoalan yang dihadapi pada PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Muamalat Harkat Sukaraja.

BAB IV PEMBAHASAN

Pada bab ini akan membahas pelaksanaan penilaian barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan dan cara Bank Pembiayaan Rakyat Syariah mengatasi penurunan nilai barang jaminan di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Muamalat Harkat Sukaraja.

BAB V PENUTUP

Bab terakhir merupakan kesimpulan hasil penelitian dan saran-saran yang sifatnya ilmiah dan sistematis. Dimana saran tersebut memberikan hasil dan manfaat analisis penulisan yang positif bagi semua pihak.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Jaminan

1. Pengertian Agunan (Jaminan)

Istilah agunan (jaminan) merupakan terjemahan dari bahasa belanda *zekeheid* atau *coutie* yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perhutangannya kepada kreditor, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya.²⁴

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 atau *addendum*-nya.²⁵

Jaminan atau agunan adalah aset pihak peminjam yang dijanjikan kepada pemberi pembiayaan jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jika peminjam gagal bayar, pihak pemberi pinjaman dapat memiliki agunan tersebut. Jaminan

²⁴ Situs akuntansi lengkap dan terpopuler, *Home Page / Perbankan / Pengertian Agunan (Jaminan) Beserta Tujuan Dan Asas-Asas*, Akuntansilengkap.com, diakses 2 April 2017

²⁵ Veitzhal Rivai dan Andria Permata Veitzhal, Cet.1, *Islamic Fianancial Management Teori, Konsep, dan Aplikasi Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008), h. 663

dalam hukum Islam dikenal dengan (*Domanat*) adalah amanah bagi penjual dan merupakan bentuk keseriusan bagi peminjam.²⁶

Menurut pasal 1 angka 26 UU Perbankan Syariah. Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada nasabah Bank Syariah dan/atau UUS guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas.²⁷

Dari pengertian tersebut jaminan dalam pembiayaan memiliki dua fungsi yaitu Pertama, untuk pembayaran hutang seandainya terjadi wanprestasi atas pihak ketiga yaitu dengan jalan menjual jaminan tersebut. Kedua, sebagai akibat dari fungsi pertama, atau sebagai penentuan jumlah pembiayaan yang akan diberikan kepada nasabah.

2. Landasan Hukum

Jaminan atau agunan diperlukan untuk memperkecil resiko-resiko yang merugikan bank serta untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam mengembalikan atas hutangnya yang diterima bank.

a. Al-Qur'an

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: *Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...*" (Q.S. Al-Baqarah: 275)

²⁶ Oni Sahroni dan Adiwarmann A. Karim, *Maqashid...*, h.174

²⁷ Amir Macmud dan Rukmana, *Bank Syariah, Teori Kebijakan dan Studi Empiris di Indonesia*, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 2010), h. 183

﴿ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً ۖ فَإِنْ أَتَىٰ بَعْضُكُم
 بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ ۖ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۗ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ
 يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ۝۲۸ ﴾

Artinya: “ Dan jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. dan Barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.” (Q.S. Al-Baqarah ayat 283)²⁸

Berdasarkan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 ditetapkan bahwa setiap pembiayaan yang diberikan harus didasari atas keyakinan bahwa nasabah mampu mengembalikan kewajiban sesuai dengan yang diperjanjikan. Untuk mendukung keyakinan tersebut ditetapkan ketentuan bahwa setiap pembiayaan yang diberikan kepada nasabah wajib didukung adanya jaminan.

²⁸ Departemen Agama RI, *Al-Hikmah*, h. 49

b. Hadits

سُنَنُ ابْنِ مَاجَةَ : عَنْ صُهِيبِ رَضِيَ اللهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبِرُّ كَأَنَّهُ: الْبَيْعُ إِلَيَّ الْأَجَلِ وَالْمُقَارَضَةُ وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ. (رواه ابن ماجه)

Artinya: “ Dari Shuhaib ar-Rumi ra. bahwa Rasulullah saw. bersabda “ *tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradah (mudharabah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual*”. (HR. Ibnu Majah)²⁹

c. Fatwa No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah

Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, menimbang, mengingat, memperhatikan: Memutuskan menetapkan bahwa fatwa tentang *Murabahah* Landasan syariah murabahah Menurut Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 Jaminan murabahah dibolehkan agar nasabah serius dengan pesannya.

1. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
2. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungan.
3. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.

²⁹ Binti Nur Aisyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2015). h. 225

4. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
5. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
6. Harga jual beli murabahah adalah harga beli dengan dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan sesuai setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.
9. Dalam jual beli ini, bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
10. Jaminan dalam murabahah dibolehkan agar nasabah serius dengan pesannya.
11. Bank dapat meminta nasabah untuk meminta jaminan yang dapat dipegang.

12. Jika nasabah dalam transaksi murabahah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati.
13. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya. Jika mampu yang menunda-nunda pembayaran dan/atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar utangnya boleh dikenakan sanksi.³⁰

3. Syarat Agunan (Jaminan)

Beberapa hal yang disyaratkan pada sesuatu yang dijadikan agunan (jaminan), yaitu:

- a. Sesuatu atau barang tersebut harus layak jual atau memang berupa harta kekayaan.
- b. Barang tersebut diketahui dengan jelas keberadaan dan kadarnya.
- c. Barang tersebut adalah milik orang yang menggadaikan.³¹

4. Aspek Jaminan

Salah satu persyaratan yang ditetapkan dalam rangka pemberian pembiayaan perbankan adalah penyerahan jaminan calon nasabah. Jaminan tersebut beraneka ragam jenisnya. Suatu jaminan yang diserahkan nasabah dalam rangka pemberian

³⁰ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh...*, h. 495

³¹ Muhammad Utsman Al-Khasyt, *Fikih Wanita EMPAT MADZHAB*, (Jakarta: PT Elex Media Komputindo Kompas-Gramedia, Anggota IKAPI, 2017), h. 395

pembiayaan oleh bank harus diteliti dan dinilai secara baik untuk mendapatkan nilai prakiraan yang wajar. Nilai prakiraan tersebut ditetapkan untuk suatu jaminan akan menjadi pedoman untuk mengukur kewajarannya terhadap pemberian pembiayaan yang sedang dipertimbangkan sudah cukup memadai atau belum memenuhi persyaratan nilai jaminan yang ditetapkan oleh bank.³²

5. Kriteria Barang Jaminan

Suatu barang yang dapat dijadikan tanggungan harus memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. Mempunyai nilai ekonomis dalam arti dapat dinilai dengan uang dan memiliki nilai/harga yang relatif stabil (*valuability*), serta dapat mudah dijadikan uang melalui transaksi jual beli (*marketability*).
- b. Dapat dinilai secara umum dan pasti, bukan merupakan penilaian yang dipengaruhi faktor subjektivitas tinggi (*ascertainability*). Contoh barang yang tidak memiliki kriteria tersebut misalnya: barang antik, benda pusaka atau lukisan.
- c. Memiliki nilai yuridis (*legality*) dalam arti memiliki bukti kepemilikan yang sah dan kuat berdasarkan hukum positif yang

³² Veithzal Rivai, dkk. *Commercial Bank Management: Manajemen Perbankan dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), h. 225

berlaku, serta dapat dipindah tangankan kepemilikannya (transferbility).³³

6. Jenis Barang Jaminan

Jenis barang yang dapat diterima sebagai barang jaminan pada prinsipnya adalah barang bergerak, antara lain:

- a. Barang-barang perhiasan: yaitu semua perhiasan yang dibuat dari emas, perhiasan perak, platina, baik yang berhiaskan intan, mutiara.
- b. Barang-barang elektronik: laptop TV, kulkas, radio, tape recorder, vcd/dvd, radio kaset.
- c. Kendaraan: sepeda, sepeda motor, mobil.
- d. Barang-barang rumah tangga.
- e. Mesin: mesin jahit, mesin motor kapal.
- f. Tekstil.
- g. Barang-barang lain yang dianggap bernilai seperti surat-surat berharga baik dalam bentuk saham, obligasi, maupun surat-surat berharga lainnya.³⁴

7. Jenis Anggunan Kebendaan

Ditinjau dari jenisnya, Anggunan kebendaan terbagi dua jenis, yaitu:

a. Jaminan Atas Barang Bergerak

³³ Blog Bank Kita, *Agunan Pembiayaan*, <http://bank-kita.blogspot.co.id/2011/01/agunan-pembiayaan.html?m=1>, diakses Pada 25 April 2018 Pada Pukul 05.08 Wib

³⁴ Andri Soemitra, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), h. 397

Yang dimaksud dengan barang bergerak adalah semua fisik dapat dipindah tangankan kecuali apabila karena ketentuan undang-undang barang tersebut ditetapkan sebagai barang tidak bergerak. Contohnya: kendaraan bermotor, peralatan kantor, persediaan barang, perhiasan, dan mesin-mesin.

b. Jaminan Kebendaan Atas Barang Tidak Bergerak

Yang dimaksud dengan barang tidak bergerak adalah tanah dan barang-barang lain karena sifatnya oleh undang-undang dinyatakan sebagai benda tidak bergerak. Contohnya: tanah dan bangunan.³⁵

8. Penentuan Jaminan

Penentuan suatu jaminan berkaitan pada analisis pembiayaan, yaitu menggunakan prinsip 5C, yaitu:

1. *Character* adalah sifat atau watak nasabah pengambil pinjaman.
2. *Capacity* adalah kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil.
3. *Capital* adalah besarnya modal yang diperlukan
4. *Colateral* adalah jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank.

³⁵ Veitzhal Rivai dan Andria Permata Veitzhal, Cet.1, *Islamic...*, h. 664

5. *Condition* adalah keadaan usaha atau nasabah sekarang dan untuk dimasa yang akan datang.³⁶

B.Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan diartikan sebagai penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan berupa: a) transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*, b) transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiyah bit tamlik*, c) transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istish'na*, d) transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*, dan (e) transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi jasa, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah serta atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.³⁷

2. Pengertian Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan atau financing ialah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak ke pihak lain untuk mendukung investasi yang

³⁶ Kasmir, *Manajemen Perbankan, Ed. Rev.*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 101

³⁷ Binti Nur Aisyah, *Manajemen Pembiayaan ...*, h. 1

telah direncanakan, baik dilakukan sendiri atau lembaga.³⁸ Murabahah adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati.³⁹ Murabahah diartikan sebagai suatu perjanjian antara bank dengan nasabah dalam bentuk pembiayaan pembelian atas sesuatu barang yang dibutuhkan oleh nasabah.⁴⁰

Dalam Bai' al-Murabahah yaitu sebagai perjanjian yang disepakati antara bank syariah dengan nasabah, dimana bank, menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah, yang akan di bayar kembali oleh nasabah sebagai harga jual bank. Oleh karena itu, nasabah mengetahui besarnya keuntungan yang diambil bank. Cara pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama, dengan cara angsuran.⁴¹

3. Landasan Hukum

- Al-Qur'an

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

³⁸Syariah Cooperation, *Kajian Muamalat Dan Al-Ahkam Pengertian Pembiayaan Pada Perbankan Syariah*, pada hari selasa, diakses tanggal 3 April 2018, Pukul 20.46 WIB

³⁹Muhamad, *Manajemen ...*, h. 46

⁴⁰ Khotibul Umam, *Perbankan Syariah: Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangan di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 103

⁴¹ Binti Nur Aisyah, *Manajemen Pembiayaan ...*, h. 223

Artinya: *Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...*” (Q.S. Al-Baqarah: 275) ⁴²

- Hadits

Artinya: “ Dari Suhaib ar-Rumi ra. bahwa Rasulullah saw. Bersabda “ *tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual*”. (HR. Ibnu Majah).⁴³

4. Skema Pembiayaan Murabahah

Dalam pembiayaan *murabahah*, sekurang-kurangnya terdapat dua pihak yang melakukan transaksi jual beli, yaitu bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli barang.⁴⁴

⁴² Departemen Agama RI, *Al-Hikmah...*, h. 47

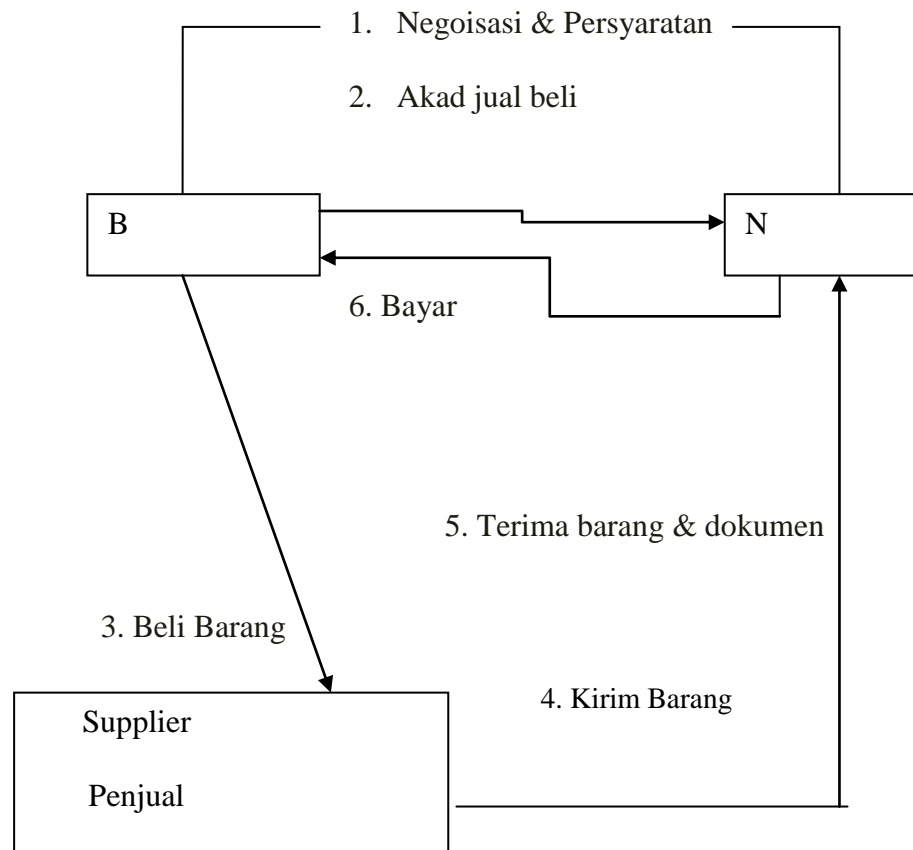
⁴³ Binti Nur Aisyah, *Manajemen Pembiayaan ...*, h. 225

⁴⁴ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2011), h.

Skema pembiayaan murabahah dapat dilihat pada gambar

2.1

Gambar 2.1
Skema Pembiayaan Murabahah



Berdasarkan skema pembiayaan pada gambar 2.1 Keterangan:

1. Bank syariah dan nasabah melakukan negoisasi tentang rencana transaksi jual beli yang akan dilaksanakan. Poin negoisasi meliputi jenis barang yang akan dibeli, kualitas barang, dan harga jual.
2. Bank syariah melakukan akad jual beli dengan nasabah, dimana bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli.

Dalam akad jual beli ini, ditetapkan barang yang menjadi objek jual beli yang telah dipilih oleh nasabah, dan harga jual barang.

3. Atas dasar akad yang dilaksanakan antara bank syariah dan nasabah, maka bank syariah membeli barang dari *supplier*/penjual. Pembelian yang dilakukan oleh bank syariah ini sesuai dengan keinginan nasabah yang telah tertuang dalam akad.
4. *Supplier* mengirimkan barang kepada nasabah atas perintah bank syariah.
5. Nasabah menerima barang dari *supplier* dan menerima dokumen kepemilikan barang tersebut.
6. Setelah menerima barang dan dokumen, maka nasabah melakukan pembayaran. Pembayaran yang lazim dilakukan oleh nasabah ialah dengan cara angsuran.⁴⁵

5. Fungsi Jaminan Dalam Pembiayaan

Fungsi utama dari jaminan adalah untuk meyakinkan bank atau kreditur bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama.⁴⁶

Dalam pemberian kredit/pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, bank wajib memperhatikan hal-hal sebagai mana

⁴⁵ Ismail, *Perbankan...*, h. 139

⁴⁶ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), h. 73

ditentukan dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, yang berbunyi:

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan pihak ketiga untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. (Pasal 8 ayat (1))

6. Analisis Pembiayaan

Analisis pembiayaan merupakan suatu proses analisis yang dilakukan oleh bank syariah untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh calon nasabah. Dengan melakukan analisis permohonan pembiayaan, bank syariah akan memperoleh keyakinan bahwa proyek yang akan dibiayai layak (*feasible*).⁴⁷

C. Aturan Penilaian Barang Jaminan Dalam Mendapatkan Pembiayaan di PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja

Dalam melakukan proses penyelesaian utang piutang Islam mengajarkan kepada umatnya untuk saling mengingatkan dalam proses pembayaran hutang. Apabila orang yang berhutang tidak sanggup lagi membayar hutang maka harus ada penyelesaian demi menjaga

⁴⁷ Ismail, *Perbankan...*, h. 119

kerjasama yang baik. Jaminan yaitu tanggung jawab ke atas hak orang lain atau seseorang yang mempunyai tanggung jawab tertentu untuk diambil tindakan atau mendapatkan sesuatu barang ganti kepada pihak yang berhak. Prosedur Penilaian dan pengikatan jaminan yang perlu diperhatikan yaitu: meneliti dan mempelajari kelengkapan, kebenaran, dan keabsahan dokumen-dokumen yang diserahkan oleh nasabah sehingga diperoleh kesimpulan bahwa barang-barang itu dapat diikat secara hukum atau yuridis. Melakukan peninjauan setempat (*on the spot*) untuk mengetahui dan menilai keadaan fisik barang-barang yang dijadikan jaminan, apakah sesuai dengan yang tercantum dalam berkas-berkas/dokumen yang ada dan keterangan/penjelasan yang diberikan nasabah.⁴⁸

Dalam peraturan menteri keuangan Republik Indonesia Nomor 185/PMK.06/2014 tentang penilaian barang jaminan dan/atau harta kekayaan lain dalam rangka pengurusan piutang negara oleh panitia urusan piutang negara/direktorat jenderal kekayaan negara yaitu: penilaian adalah suatu proses kegiatan yang dilakukan oleh penilai untuk memberikan suatu opini nilai yang didasarkan pada data fakta yang objektif dan relevan dengan menggunakan metode/teknik tertentu atas objek tertentu pada saat tanggal penilaian. Barang Jaminan adalah

⁴⁸ Veitzhal Rivai dan Andria Permata Veitzhal, Cet.1, *Islamic...*, h. 675

harta kekayaan milik penanggung hutang dan/atau penjamin hutang yang diserahkan sebagai jaminan penyelesaian hutang.⁴⁹

Yang mana dijelaskan dalam Fatwa DSN-MUI No: 25/DSN-MUI/III/2002, dengan menimbang bahwa Lembaga Keuangan Syariah (LKS) perlu merespon kebutuhan masyarakat tersebut dengan produk berdasarkan akad rahn, yaitu menahan barang sebagai jaminan atas utang.⁵⁰

Dalam Fatwa DSN MUI No. 68/DSN-MUI/2008, menimbang bahwa pihak berpiutang berhak dengan mudah untuk melakukan eksekusi atau barang agunan yang masih dikuasai atas barang agunan yang masih dikuasai oleh peminjam jika terjadi wanprestasi.⁵¹ Fatwa DSN MUI No.47/DSN-MUI/II/2005 bahwa sistem pembayaran dalam akad murabahah pada umumnya dilakukan secara cicilan dalam kurun waktu yang telah disepakati antara LKS dengan nasabah.⁵²

Jadi, selain untuk menjamin utang fungsi dari barang jaminan tersebut adalah untuk menutupi kerugian yang didapat dari nasabah yang wanprestasi (telat bayar/lalai) tersebut. Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan, apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang tetap menjadi utang nasabah. Ketika nasabah

⁴⁹ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 185/PMK.06/2014 Tentang Penilaian Barang Jaminan dan/atau Harta Kekayaan Lain Dalam Rangka Pengurusan Piutang Negara Oleh Panitia Urusan Piutang Negara/Direktorat Jendral Kekayaan Negara, diakses pada 18 September 2018 pukul 20.15

⁵⁰ *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI*, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 2014), h. 735

⁵¹ *Himpunan Fatwa...*, h. 741

⁵² *Himpunan Fatwa...*, h. 274

tidak mampu membayar angsuran utangnya maka pihak bank wajib untuk melihat kondisi yang sedang dihadapi oleh nasabah, ketika nasabah mengalami permasalahan pihak bank harus menentukan sikap, seperti mereka melakukan penjadwalan kembali tagihan.

BAB III

GAMBARAN UMUM BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH (BPRS) MUAMALAT HARKAT SUKARAJA

A. Sejarah PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Muamalat Harkat Sukaraja

Pendirian PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Muamalat Harkat Bengkulu dimulai sejak tahun 1994, dimana tahun tersebut merupakan tahap awal pendirian Bank Syariah secara nasional. Beberapa BPRS telah berdiri di Pulau Jawa dan Bank Muamalat Indonesia sebagai Bank Umum Syariah pertama yang sudah beroperasi tahun 1992.⁵³

Bank Muamalat Harkat didirikan oleh Drs. H. A Razie Jachya, modal dasar Bank Muamalat Harkat pada saat pendirian tahun 1993 ditetapkan sebesar Rp. 3 Milyar dengan jumlah pemegang saham lebih dari 10 orang. Proses pendirian Bank Muamalat Harkat cukup lama dengan beberapa kali perubahan akte RI bernomor: No. C2-7152 HT.01.01 tahun 1995, tanggal 8 Juni 1995 Berita Negara RI No.6831, tanggal 15 Agustus 1995 pertama No.11 tanggal 15 November 1995 dengan Notaris Zulkifli Wildan, SH dan akte kedua dengan No. 41 tanggal 13 Maret 2009. Selain akte pendirian akte juga dikuatkan dengan keputusan Menteri Hukum dan HAM dan keputusan kedua No. AHU-54624. AH. 01. 02 tahun 2009 tanggal 11 November 2009. Setelah ada izin pendirian setahun kemudian

⁵³ Profil Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Muamalat Harkat Sukaraja Bengkulu

barulah keluar Nomor Izin Prinsip S-171/MK.17/1994. Dan dua tahun kemudian Izin operasi dengan Nomor. Kep.007/AN.17/1996 tanggal 8 Januari 1996. Namun baru dapat beroperasi pada tanggal 22 Januari 1996. Setelah seluruh perlengkapan dinyatakan lengkap pada tanggal 3 Februari Bank Muamalat diresmikan oleh wakil Gubernur Bengkulu.

PT. BPRS Muamalat Harkat Bengkulu sejak tahun 2000 terus memperoleh laba dan mendapat predikat sehat dari Bank Indonesia Bengkulu. Tidak hanya itu perkembangan PT. BPRS Muamalat Harkat Bengkulu diikuti dengan mendirikan kantor kas di beberapa tempat yang strategis dalam mengembangkan ekonomi dengan prinsip Syariah antara lain kantor kas Pagar Dewa dan paymen point Masjid Raya Baitul Izzah di kota Bengkulu, kantor Cabang Ketahun Desa Giri Kencana Kabupaten Bengkulu Utara dan kantor Cabang Manna Kabupaten Bengkulu Selatan serta pihak bank tetap akan mengembangkan ekspansi pembiayaan di wilayah lain sebagai wujud dalam mengembangkan sistem ekonomi Islam.⁵⁴

Memperhatikan perkembangan PT. BPRS Muamalat Harkat Bengkulu yang demikian pesat dan dengan adanya otonomi daerah, perbankan syariah turut serta dalam melakukan upaya pemberdayaan daerah, hal ini dilakukan dengan cara menghimpun dana dari daerah. Selain itu simpanan nasabah aman dijamin oleh Lembaga Penjamin Simpanan (LPS), serta Bank terdaftar dan diawasi oleh Otoritas Jasa

⁵⁴Profil Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Muamalat Harkat Sukaraja Bengkulu

Keuangan (OJK). PT. BPRS Muamalat Harkat Bengkulu melakukan pemetaan terhadap daerah-daerah yang potensial. Kecamatan Sukaraja merupakan salah satu daerah yang menjamin pilihan PT. BPRS Muamalat Harkat Bengkulu dalam menunjang pembangunan ekonomi umat Islam, serta masyarakat yang beragama non muslim, terutama upaya peningkatan peranan usaha kecil.

B. Gambaran Umum PT. BPRS Muamalat Harkat

1. Nama:

PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Muamalat Harkat Bengkulu.⁵⁵

2. Alamat:

a. Kantor Pusat

Jl. Raya Bengkulu Seluma Km. 32 Kec. Sukaraja Kab. Seluma Bengkulu 38557. Telpon: 0736 7311330, Fax: 0736-7311407.

a. Kantor Cabang Ketahun

Jl. Kemuning RT 01, Desa Giri Kencana, Kecamatan Ketahun, Kabupaten Bengkulu Utara, Telpon: 0737-7524096.

b. Kantor Cabang Manna

Jl. Jendral Sudirman No. 39 RT.02 Kab. Bengkulu Selatan, Telpon: 0739-21007.

c. Kantor Kas Masjid Raya

Jl. Asahan No. 1 (Komplek Masjid Raya Baitul Izzah) Padang Harapan Bengkulu 38225. Telpon: 0736-343862.

⁵⁵ Brosur PT.BPRS Muamalat Harkat 2017

- b. Tanggal Operasional: 22 Januari 1996
- a. No Akta Pendirian:
 - 1. Pertama: No. 11 tanggal 15 November 1993 Notaris Zulkifli Wildan, SH.
 - 2. Terakhir: No. 41 tanggal 13 Maret 2009 Notaris Dian Rismawati, SH.
- b. Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI:
 - 1. Pertama: No. C2-7152 HT.01.01. Th. 95 tanggal 8 Juni 1995 Berita Negara No. 65 Tambahan Berita Negara RI No. 6831, tanggal 15 Agustus 1995.
 - 2. Terakhir: Nomor: AHU-54624.AH.01.02. Tahun 2009 Tanggal 11 November 2009.
- c. No. Izin Prinsip: S-1711/MK.17/1994.
- d. No. Izin Operasional: Kep. 007/km. 17/1996 tanggal 8 Januari 1996.

C. Visi dan Misi

- Bank Muamalat Harkat mempunyai Visi:
“ Menjadi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Terbaik Di Propinsi Bengkulu.”⁵⁶
- Bank Muamalat Harkat mempunyai Misi:
 - 1. Turut berperan dalam menunjang pembangunan ekonomi umat Islam, terutama upaya peningkatan peranan usaha kecil.

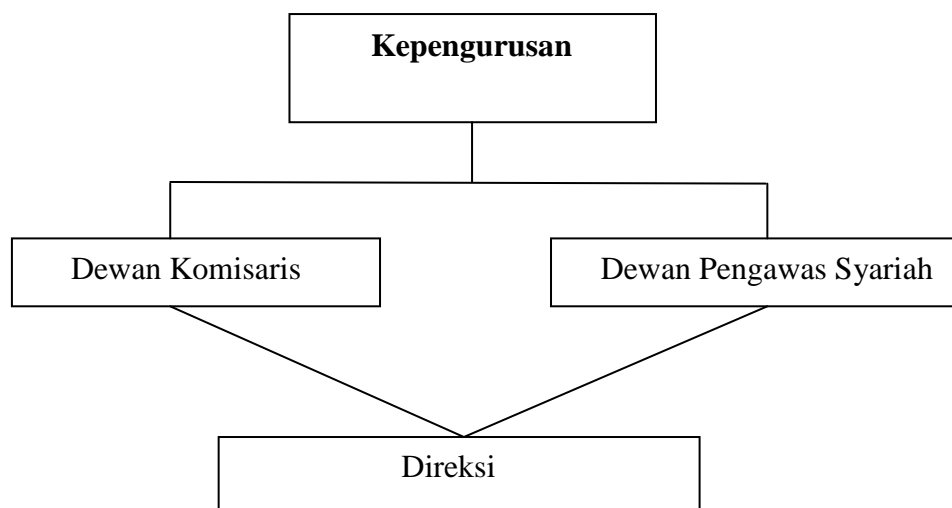
⁵⁶ Brosur PT.BPRS Muamalat Harkat 2017

2. "... Agar harta itu jangan hanya beredar dilingkungan orang kaya saja diantara kamu" (Al-Hasyr:7)
3. Memberikan kontribusi yang positif kepada umat Islam di Bengkulu.
4. Memberikan keuntungan yang wajar kepada para pemegang saham.
5. Mengusahakan pertumbuhan perusahaan yang optimal.

D. Kepengurusan

Pengurus PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja Bengkulu terdiri dari Cendikiawan, Ulama dan Bankir sehingga diharapkan dapat memberikan rasa aman dan menumbuhkan kepercayaan nasabah, karena dikelola secara operasional.⁵⁷

Gambar 3.1
Struktur Kepengurusan PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja Bengkulu



Sumber: Brosur PT.BPRS Muamalat Harkat 2017

⁵⁷ Brosur PT.BPRS Muamalat Harkat 2017

1. Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Drs. H. A. Razie Jachya

Komisaris : H. Zulkarnain Hazairin, SH

: DRS. H. Musiar Danis, MSc

2. Dewan Pengawas Syariah

Ketua : H. M. Djufri, M.Si

Anggota : Drs. H. Iskandar Ramis, SIP, M.Si

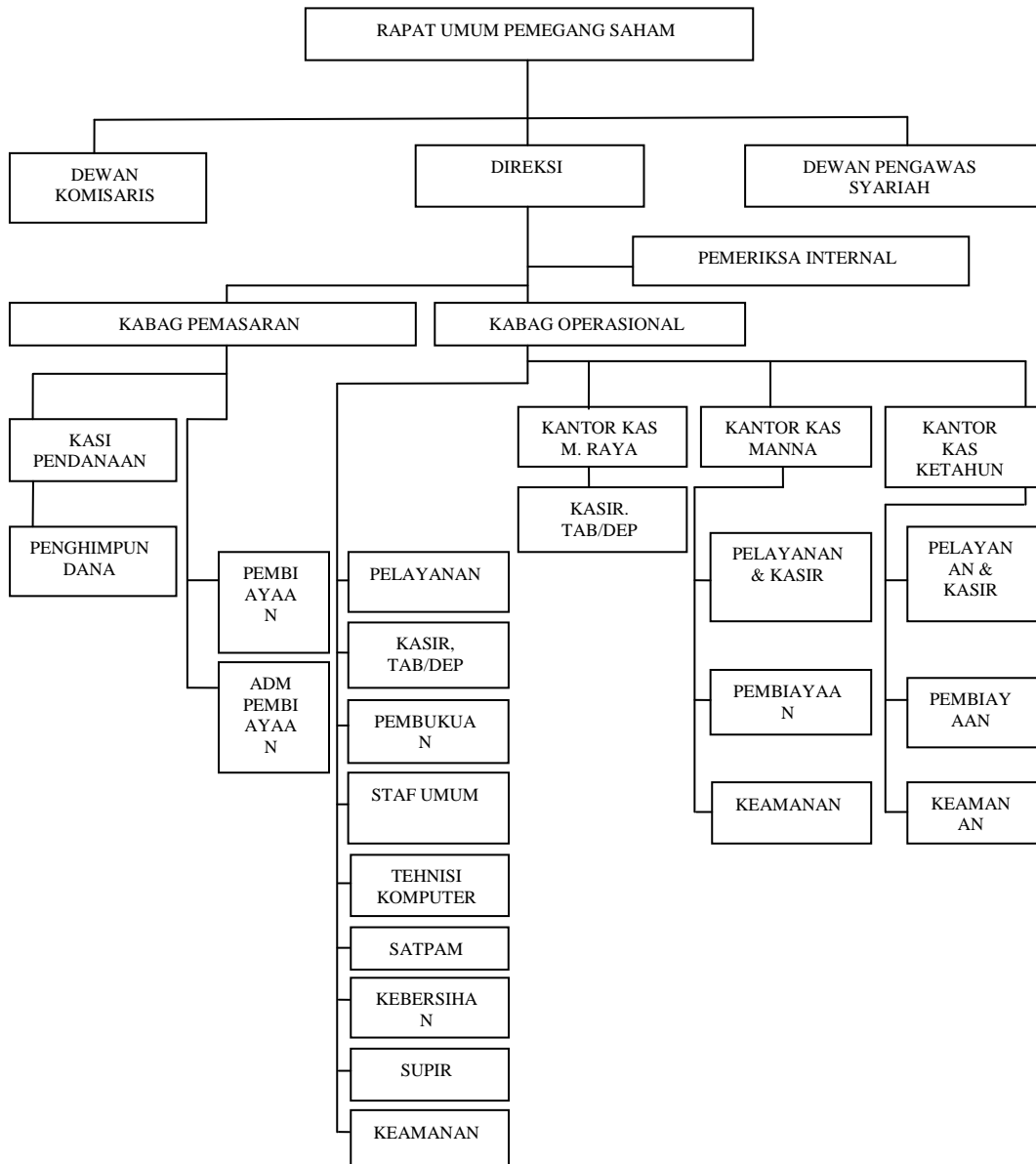
3. Direksi

Direktur Utama : Dharma Setiawan, SE, ME. Sy

Direktur : Deri Haspriyanti, A.Md

Gambar 3.2

STRUKTUR ORGANISASI⁵⁸
BPRS MUAMALAT HARKAT



Sumber: Profil Struktur BPRS Muamalat Harkat Sukaraja 2018

⁵⁸ Profil Struktur Organisasi BPRS Muamalat Harkat Sukaraja 2018

E. Produk-Produk PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja Bengkulu

A. Produk Penghimpunan Dana

Produk penghimpunan Dana merupakan simpanan dana masyarakat yang aman dan sesuai syariah. Diperuntukkan bagi Perorangan maupun Badan Hukum. Selain diberikan Bagi Hasil/bonus yang kompetitif, simpanan ini juga di dijamin oleh **Lembaga Penjamin Simpanan (LPS)** sehingga Nasabah akan merasa aman, nyaman dan tenang menyimpan uangnya di Bank Muamalat Harkat.⁵⁹

1. Tabungan Muamalat Umum

Tabungan Muamalat Umum merupakan Tabungan yang diperuntukkan untuk masyarakat umum, baik perorangan maupun lembaga, yang pengambilannya dapat dilakukan setiap hari (jam kerja). Dengan setoran awal hanya Rp.100.000,- nasabah sudah bisa mendapatkan bagi hasil setiap bulan. Tabungan ini dikenakan biaya administrasi perbulan yang sangat ringan. Pada tabungan ini Nasabah tidak perlu khawatir tabungannya akan berkurang, karena bagi hasil yang diterima nasabah setiap bulannya akan dapat menutupi biaya administrasi perbulannya, jika saldo yang ada dalam tabungannya miniman Rp.500.000.

⁵⁹ Brosur PT.BPRS Muamalat Harkat 2017

Persyaratan Tabungan Muamalat Umum:

- Foto Copy KTP
- Setoran pertama minimal Rp.100.000,- setoran selanjutnya minimal Rp.10.000,-
- Penyetoran dan pengambilan dapat dilakukan setiap hari kerja.
- Setiap pengambilan simpanan harus menggunakan slip pengambilan yang telah disediakan oleh Bank.
- Saldo yang tersisa pada setiap penarikan dana minimal Rp. 10.000,-

2. Tabungan Siswa Muamalat

Tabungan Siswa Muamalat merupakan Tabungan yang diperuntukkan bagi pelajar dari tingkat TK sampai SLTA. Tabungan ini tidak dikenakan biaya administrasi perbulan, tapi nasabah bisa mendapatkan bagi hasil setiap bulan.⁶⁰

Persyaratan Tabungan Siswa:

- Foto Copy kartu pelajar (untuk SLTP dan SLTA)
- Foto Copy KTP orang tua (untuk TK dan SD)
- Foto Copy kartu keluarga (untuk Tk dan SD)
- Setoran pertama minimal Rp.5.000,-
- Setoran selanjutnya minimal Rp.2000,-
- Saldo minimal Rp.20.000,- (akan mendapatkan bagi hasil)

⁶⁰ Brosur PT.BPRS Muamalat Harkat 2017

3. Tabungan Haji dan Qurban

Tabungan yang diperuntukkan bagi masyarakat yang mempunyai niat untuk Ibadah Haji atau Ibadah Qurban.⁶¹

Persyaratan Tabungan Haji dan Qurban:

- Foto Copy KTP
- Storan pertama minimal Rp.100.000, setoran selanjutnya minimal Rp.10.000,-
- Penyetoran dapat dilakukan setiap hari kerja.
- Pengambilan tabungan hanya bisa diambil pada saat akan melakukan Qurban (untuk tabungan qurban).
- Pengambilan tabungan boleh dilakukan pada saat tabungan telah cukup untuk mendaftarkan diri ke Kementrian Agama.
- Setiap pengambilan simpanan harus menggunakan slip pengambilan yang telah disediakan oleh Bank.
- Saldo yang tersisa pada setiap penarikan dana minimal Rp.10.000,-

4. Deposito

Deposito mudharabah merupakan Simpanan Berjangka dengan sistem bagi hasil yang diperuntikkan bagi perorangan atau badan hukum. Bank akan mengelola setiap rupiah Deposito nasabah secara syariah, sehingga keuntungan yang didapatkan oleh

⁶¹ Brosur PT.BPRS Muamalat Harkat 2017

nasabah akan maksimal. Jangka waktu Deposito dapat dipilih antar 1,3,6,12 dan 24 bulan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan disepakati bersama.

Bagi hasil ditentukan dengan Porsi Nisbah Bagi Hasil yang disepakati antara nasabah (shahibul maal) dengan bank (mudharib) dan memungkinkan nasabah untuk memperoleh keuntungan yang lebih besar dibandingkan dengan suku bunga Deposito pada Bank Umum. Dan yang pasti nasabah tidak perlu khawatir uangnya akan hilang karena dana di Bank Muamalat Harkat di jamin oleh **LPS (Lembaga Penjamin Simpanan)**.

Adapun porsi nisbah bagi hasil yang diberikan yaitu, dapat dilihat pada: tabel 3.1 dan tabel 3.2.

Tabel 3.1
Nisbah Bagi Hasil Nominal 500 Ribu Sampai Dengan 50 Juta

Jangka Waktu	Nisbah Bagi Hasil	
Deposito	Nasabah	Bank
1 Bulan	50	50
3 Bulan	58	42
6 Bulan	60	40
12 Bulan	65	35
24 Bulan	70	30

Tabel 3.2
Nisbah Bagi Hasil Nominal Diatas 50 Juta

Jangka Waktu	Nisbah Bagi Hasil	
	Nasabah	Bank
1 Bulan	55	45
3 Bulan	60	40
6 Bulan	65	35
12 Bulan	70	30
24 Bulan	80	20

Persyaratan Deposito:

- Foto copy KTP
- Foto copy pengurus (untuk perusahaan/badan hukum dan koperasi)
- Foto copy perizinan usaha permohonan yang masih berlaku (NPWP, TDP, SIUP, SITU dan surat izin lainnya) Setoran awal Rp. 500.000,- atau kelipatannya.

F. Produk Pembiayaan

Bank Muamalat Harkat juga menyediakan layanan pembiayaan untuk modal kerja, investasi dan konsumtif yang dikelola secara syariah sehingga lebih mudah, fleksibel dan lebih menentramkan karena terbebas dari penetapan beban bunga.⁶²

⁶² Brosur PT.BPRS Muamalat Harkat 2017

1. Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan Murabahah adalah pembiayaan dengan prinsip jual beli, yaitu pembiayaan yang diperuntukkan untuk pembelian barang atau aset berwujud. Pembayaran dilakukan secara angsuran sesuai kesepakatan bersama. Pembiayaan ini cocok untuk nasabah yang membutuhkan tambahan aset namun kekurangan dana untuk membelinya secara tunai.

2. Pembiayaan Musyarakah

Pembiayaan Musyarakah merupakan pembiayaan dengan prinsip bagi hasil. Pembiayaan ini cocok untuk nasabah yang telah memiliki usaha dan bermaksud mengembangkan namun masih kekurangan dana.

Bank Muamalat Harkat juga melayani beberapa jasa, yaitu:

1. Transfer ke semua Bank Tujuan
2. Pembayaran Rekening Listrik
3. Pembayaran Rek. Telpon
4. Pembayaran Air PDAM
5. Pembayaran Speedy Instan
6. Pembayaran TV berlangganan
7. Pembayaran angsuran Kredit Motor
8. Dan lain-lain.⁶³

⁶³ Brosur PT.BPRS Muamalat Harkat 2017

3. Syarat Pengajuan Pembiayaan di PT. BPRS Muamalat

Harkat Sukaraja

1. Mengisi formulir permohonan pembiayaan
2. Foto copy KTP suami 3 lembar KTP istri 3 lembar
3. Foto copy Kartu Keluarga/KK 2 lembar
4. Foto copy buku nikah 1 lembar
5. Foto terbaru suami istri ukuran 4x6 1 lembar
6. Foto copy jaminan dan MAP kertas⁶⁴
 - a. Sertifikat dan PBB terbaru rangkap 2
 - b. BPKB Motor (2010+), Mobil (2005+), STNK dan Pajak rangkap 2
 - c. SK pengangkatan, SK terakhir, Jamsostek, Slip Gaji rangkap 2 (khusus karyawan PTPN VII)
 - d. KTP Penjamin jika jaminan orang lain 2 lembar

Di BPRS Muamalat Harkat Sukaraja memiliki produk pembiayaan baru yaitu produk pembiayaan **SERUNAI** (Sertifikasi Guru Nuansa Islami) adapun syarat yang harus dipenuhi yaitu:

1. Mengisi formulir permohonan pembiayaan sertifikasi (disiapkan oleh Bank)
2. Surat kuasa debit dan rekening sertifikasi (disiapkan oleh Bank)
3. Surat persetujuan suami/istri (disiapkan oleh Bank)

⁶⁴ Brosur Persyaratan Pengajuan Pembiayaan PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja 2018

4. Surat Keterangan Penggunaan Dana (RAB) / Foto copy sertifikat (yang akan dibeli)
5. Foto copy sertifikat Pendidik, buku tabungan sertifikasi 12 bln terakhir, Foto copy kartu ATM
6. Foto copy KTP suami & istri (5 rangkap) + NPWP Pemohon (5 rangkap)
7. Foto copy Kartu Keluarga (5 rangkap) dan Foto copy Akta Nikah/buku nikah
8. Foto copy SK Pengangkatan + Ijazah Terakhir + Akta IV (akta mengajar)
9. Foto copy SK jam mengajar⁶⁵
10. Foto copy KPE (Kartu PNS Elektronik) 5 rangkap
11. Foto copy kartu NUPTK + kartu NRG
12. Slip gaji terakhir & keterangan penghasilan (slip tunjangan daerah, dll)
13. Pas photo suami & istri, ukuran 4x6=1 lembar
14. Foto copy Rekening pendamping (selain rekening penerima sertifikasi

G. Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)

Sejarah Lahirnya Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Dengan demikian berkembangnya lembaga-lembaga keuangan syariah di tanah air akhir-akhir ini dan adanya dewan

⁶⁵ Brosur Syarat Permohonan Pembiayaan SERUNAI PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja 2018

pengawasan syariah pada setiap lembaga keuangan, dipandang perlu didirikan Dewan Pengawasan Syariah nasional yang akan menampung berbagai masalah/kasus yang memerlukan fatwa agar diperoleh kesamaan dalam penanganannya masing-masing Dewan Pengawasan Syariah yang ada di lembaga keuangan syariah. Dewan Syariah Nasional disingkat dengan nama DSN, merupakan dari majelis ulama indonesia dibentuk oleh MUI dengan tugas mengawasi dan mengarahkan lembaga-lembaga keuangan syariah untuk mendorong penerapan nilai-nilai ajaran islam dalam kegiatan perekonomian dan keuangan.⁶⁶

Dewan Syariah Nasional dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia, sebagaimana disebut dalam keputusan Dewan Syariah Nasional No. 10 Tahun 2000 tentang Pedoman Dasar Dewan Majelis Ulama Indonesia (PD DSN-MUI) atas Pedoman Dasar dan Pedoman Rumah Tangga Majelis Ulama Indonesia periode 1995-2000, dan Surat keputusan Dewan Pimpinan Majelis Ulama Indonesia No.Kep-754/MUI/II/99 tentang pembentukan Dewan Syariah Nasional, maka dibentuklah Dewan Syariah Nasional, dengan dasar pemikiran sebagai berikut:

- a. Dengan semakin berkembangnya lembaga-lembaga keuangan syariah di tanah air akhir-akhir ini, dan adanya Dewan Pengawasan Syariah pada setiap lembaga keuangan, dipandang perlu didirikan Dewan Pengawasan Syariah Nasional yang akan menampung berbagai masalah/kasus yang memerlukan fatwa agar diperoleh kesamaan

⁶⁶ Syafri, *Kepala Bagian Pemasaran PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja*, Wawancara Pada Tanggal 3 Agustus 2018

dalam penanganan dari masing-masing Dewan Pengawasan Syariah yang ada di lembaga keuangan syariah.

- b. Pembentukan Dewan Syariah Nasional merupakan langkah efisiensi dan koordinasi para ulama dalam menangani isu-isu yang berhubungan dengan masalah ekonomi/keuangan.
- c. Dewan Syariah Nasional diharapkan dapat berfungsi untuk mendorong penerapan ajaran Islam dalam kehidupan ekonomi.
- d. Dewan Syariah Nasional berperan secara pro-aktif dalam menanggapi perkembangan masyarakat Indonesia yang dinamis dalam bidang ekonomi dan keuangan.

Otoritas tertinggi syariah di Indonesia berada pada Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), yang merupakan lembaga independen dalam mengeluarkan fatwa yang berhubungan dengan semua masalah syariah, baik masalah ibadah maupun muamalah, termasuk masalah ekonomi, keuangan dan perbankan.⁶⁷

1. Tugas dan Wewenag DSN-MUI

Salah satu tugas utama lembaga dsn adalah mengali, mengkaji dan merumuskan nilai prinsip-prinsip hukum islam (syariah) dalam bentuk fatwa untuk dijadikan panduan dalam kegiatan dan urusan ekonomi pada umumnya dan khususnya terhadap urusan dan kegiatan transaksi lembaga keuangan syariah, yaitu untuk menjalankan operasional lembaga keuangan syariah dan mengawasi pelaksanaan

⁶⁷ Profil Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Muamalat Harkat Sukaraja Bengkulu

dan implementasi fatwa. Untuk melaksanakan tugas utama tersebut, DSN memiliki otoritas/wewenang untuk:

- a) Mengeluarkan fatwa yang mengikat DPS di masing-masing lembaga keuangan syariah dan menjadi dasar tindakan hukum pihak terkait.
- b) Mengeluarkan fatwa yang menjadi landasan bagi ketentuan/peraturan yang dikeluarkan oleh institusi yang berhak, seperti kementerian keuangan dan bank indonesia.
- c) Memberikan rekomendasi atau mencabut rekomendasi nama-nama yang akan duduk sebagai DPS pada suatu lembaga keuangan syariah.
- d) Mengundang para ahli untuk menjelaskan suatu masalah yang diperlukan dalam pembahasan ekonomi syariah, termasuk otoritas moneter/lembaga keuangan dalam maupun luar negeri.⁶⁸
- e) Memberikan peringatan kepada LKS untuk menghentikan penyimpangan dari fatwa yang telah dikeluarkan oleh dsn.
- f) Mengusulkan kepada institusi yang berhak untuk mengambil tindakan apabila perintah tidak didengar.

2. Fungsi DSN-MUI

- a) Menguasai produk-produk LKS agar sesuai dengan syariah islam
- b) Membuat garis panduan produk syariah yang diambil dari sumber-sumber hukum islam

⁶⁸ Syafri, *Kepala Bagian Pemasaran PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja*, Wawancara Pada Tanggal 3 Agustus 2018

- c) Meneliti dan memberi fatwa bagi produk-produk yang dikembangkan oleh LKS
- d) Memberikan rekomendasi para ulama yang ditugaskan sebagai DPS di LKS

3. Kedudukan DSN-MUI

- a) DSN merupakan bagian dari MUI
- b) DSN membantu pihak terkait, seperti Departemen Keuangan, Bank Indonesia, dan lain-lain dalam menyusun peratutran/ ketentuan umum LKS
- c) Anggota DSN terdiri atas ulama, praktisi, dan para pakar dalam bidang yang terkait dengan muamalat syariah
- d) Anggota DSN ditunjuk dan diangkat mui untuk masa bakti selama 4 tahun.⁶⁹

Jadi dapat ditarik kesimpulan bahwa DSN adalah bagian dari MUI yang ditunjuk oleh MUI yang terdiri dari ulama, praktisi, dan para pakar dalam bidang yang terkait dengan muamalat syariah yang berperan dalam membantu pihak terkait seperti departemen keuangan atau bank Indonesia dalam menyusun peraturan untuk LKS.

Adapun wewenang dari DSN adalah mengeluarkan fatwa yang mengikat DPS di setiap LKS dan menjadi dasar tindakan hukum pihak DPS pada suatu LKS, serta berwenang memberi peringatan kepada LKS melakukan penyimpangan dari fatwa yang telah dikeluarkan oleh

⁶⁹ Syafri, *Kepala Bagian Pemasaran PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja*, Wawancara Pada Tanggal 3 Agustus 2018

DSN. DSN-MUI bertugas meneliti dan memberi fatwa bagi produk baru serta ,mengawasi produk-produk LKS agar sesuai dengan syariah islam.⁷⁰

H. Persoalan Yang Di Hadapi

Dengan prinsip syariah yang menjadi dasar operasional, BPRS Muamalat Harkat Sukaraja juga mengalami banyak hambatan dan permasalahan yang harus diselesaikan. Seperti: BPRS mengalami penurunan nilai barang jaminan dan dalam bidang pemasaran mempunyai tugas untuk menawarkan produk yang di miliki oleh lembaga keuangan tersebut namun bidang ini mempunyai beberapa kendala dalam mengembangkan strateginya yaitu sulitnya masyarakat diajak untuk mengetahui sistem syariah karena sebagian besar masyarakat menyamakan dengan bank konvensional. Namun dibalik semua kekurangan dan hambatan yang dihadapi oleh BPRS Muamalat Harkat Sukaraja tampak kegigihan dan perjuangannya dalam mensosialisasikan perkembangan lembaga keuangan syariah dan usaha untuk membantu mensejahterakan masyarakat dalam lingkaran kemiskinan.⁷¹

⁷⁰ Profil Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Muamalat Harkat Sukaraja Bengkulu

⁷¹ Karyawan, *Wawancara PT. BPRS Muamalat Harkat*, pada tanggal 30 Mei 2018

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Penilaian Barang Jaminan Dalam Mendapatkan Pembiayaan Di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Muamalat Harkat Sukaraja

Berdasarkan hasil wawancara 3 Agustus 2018 dengan Bapak Syafri, selaku kepala bagian pemasaran PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Muamalat Harkat Sukaraja, ia menjelaskan bahwa pelaksanaan penilaian barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Muamalat Harkat Sukaraja adalah sebagai berikut:

“ Pelaksanaan penilaian barang jaminan di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah telah ada sejak tahun 1994 hingga sampai saat ini. Biasanya bentuk barang yang dijaminan yaitu BPKB kendaraan dan sertifikat. Penyebab penurunan nilai jaminan yaitu tidak sesuai harga nilai jaminan, kurang tajamnya analisa, monitoring, kondisi masyarakat dan nasabah tidak jujur sehingga dampak negatif terjadinya penurunan nilai jaminan terhadap pembiayaan menurun dan mengakibatkan kerugian sampai saat ini timbul masalahnya yaitu penunggakan. Pembiayaan macet sering kali terjadi seperti kebangkrutan dalam menjalankan usahanya.”⁷²

Berdasarkan penjelasan Bapak Syafri mengenai diatas bahwa jaminan merupakan peran yang sangat penting didalam suatu pembiayaan, jaminan diperlukan untuk memperkecil resiko yang dapat merugikan bank dan kesungguhan nasabah dalam melakukan pembayaran kembali atas utang yang diperoleh. Prosedur sistem penilaian dalam mendapatkan Pembiayaan di PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja nasabah mengajukan

⁷² Syafri, *Kepala Bagian Pemasaran PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja*, Wawancara Pada Tanggal 3 Agustus 2018

permohonan dan AO diberikan tugas untuk wawancara/survei dan AO menganalisis kebenaran informasi calon peminjam.

Berdasarkan hasil wawancara 3 Agustus 2018 dengan Bapak Syafri, selaku kepala bagian pemasaran PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja, ia menjelaskan bahwa:

Dalam menganalisis penilaian dan penentuan jaminan pihak BPRS Muamalat Harkat Sukaraja menentukan penentuan dengan menganalisis menggunakan prosedur 5C dalam menilai nasabah.⁷³ yaitu:

1. *Character* adalah sifat, kebiasaan nasabah, cara hidup dan latar belakang hobinya. Kegunaan dari penilaian tersebut untuk mengetahui sampai sejauh mana i'tikad atau kemauan nasabah untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan janjinya. Di BPRS Muamalat Harkat Sukaraja sendiri lebih mengutamakan pada penilaian *Character*. *Character* merupakan dominan yang sangat penting, sebab walaupun calon nasabah tersebut cukup mampu untuk menyelesaikan hutangnya, kalau tidak mempunyai t'tikad yang baik tentu akan membawa kesulitan bagi BPRS 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.
2. *Capacity* adalah kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil. Maksudnya yaitu penilaian

⁷³ Syafri, *Kepala Bagian Pemasaran PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja*, Wawancara Pada Tanggal 3 Agustus 2018

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.

3. *Capital* adalah kondisi kekayaan yang dimiliki oleh nasabah yang dikelolanya dan besarnya modal yang diperlukan, dari berbagai informasi berbagai pihak yang terkait sehingga bank bisa menentukan kelayakan jaminan yang dipakai.
4. *Collateral* adalah jaminan yang diberikan nasabah selanjutnya dititipkan kepada BPRS Muamalat Harkat Sukaraja sebagai jaminan dari nasabah kepada bank. Jaminan tersebut merupakan jaminan yang sah sebagai bukti yang mungkin disita apabila nasabah ternyata benar-benar tidak bisa memenuhi kewajibannya.

Menurut Bapak Syafri wawancara 3 Agustus 2018 selaku kepala bagian pemasaran PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja beliau menjelaskan. Barang yang bisa dijadikan sebagai barang jaminan oleh BPRS Muamalat Harkat Sukaraja dalam pembiayaan meliputi:

a. Barang Tidak Bergerak

Barang yang tidak bergerak yaitu semua barang yang secara fisik tidak dapat berpindah tempat yang berupa tanah, bangunan atau rumah. Kriteria tanah yang yang bisa dijadikan sebagai jaminan untuk pembiayaan murabahah di BPRS Muamalat Harkat Sukaraja yaitu:

1. Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama sendiri atau suami istri
2. Tanah tersebut berstatus SHM (Sertifikat Hak Milik)
3. Bila SHM atas nama orang lain harus ada surat keterangan, dan pemilik sertifikat tersebut bersedia untuk menjaminkan sertifikat tanahnya dalam pembiayaan yang disertai surat kuasa,

dan harus menyertakan foto copy KTP pemilik, foto copy KK dan tanda tangan kesediaanya bertanggung jawab atas kredit macet.

4. Harus ada SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jendral Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak terutang kepada wajib pajak.
5. Tanah yang dijaminkan bukan tanah sengketa dan tanah yang tidak dapat dijadikan sebagai jaminan pembiayaan di BPRS Muamalat Harkat Sukaraja yaitu: tanah atau bangunan yang berada dilembar gunung, tepi sungai, dan dekat kuburan atau ada makamnya.⁷⁴

b. Barang Bergerak

Barang bergerak yang dimaksud yaitu semua barang yang secara fisik dapat berpindah tempat yang berupa kendaraan beroda 2, atau roda 4. Untuk kendaraan roda 2 syaratnya harus jangka 2 tahun dari tahun pengajuan, sedangkan untuk roda 4 diperhitungkan sekurang-kurangnya 15 tahun. Syarat yang harus dipenuhi yaitu:

1. STNK adalah surat tanda nomor kendaraan yang masih aktif dan tidak memiliki tunggakan pembayaran pajak kendaraan.
2. Memiliki BPKB asli atas nama sendiri adalah syarat utama guna memenuhi jaminan pembiayaan, namun apabila BPKB atas nama orang lain maka wajib menyertakan foto copy KTP

⁷⁴ Syafri, *Kepala Bagian Pemasaran PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja*, Wawancara Pada Tanggal 3 Agustus 2018

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

3. Kondisi kendaraan tidak cacat adalah tidak rusak, masih layak digunakan dan sesuai dengan standar produksi.⁷⁵
4. Cek fisik kendaraan merupakan pengecekan untuk menyesuaikan antara nomor mesin pada BPKB dan STNK dengan nomor yang ada dikendaraan tersebut, dengan cara menggesek nomor rangka dan nomor pada mesin.
5. 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 tersebut harus disertakan dengan dilengkapi tanda tangan yang telah ditempel materai.
5. *Condition* adalah keadaan usaha atau nasabah sekarang dan untuk dimasa yang akan datang. Penilaian keadaan dan kondisi jaminan apakah layak atau tidak untuk dijadikan sebagai jaminan. Paling utama yang harus dicermati adalah apakah jaminan tersebut tersangkut atau sengketa.⁷⁶

⁷⁵ Syafri, *Kepala Bagian Pemasaran PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja*, Wawancara Pada Tanggal 3 Agustus 2018

⁷⁶ Syafri, *Kepala Bagian Pemasaran PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja*, Wawancara Pada Tanggal 3 Agustus 2018

Setiap proses pemberian pembiayaan oleh bank pasti memiliki berbagai persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon (nasabah). Hal ini juga berlaku pada BPRS Muamalat Harkat Sukaraja. Berdasarkan hasil wawancara 3 Agustus 2018 dengan Ibu Sukma selaku administrasi pemasaran di PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja ia menjelaskan bahwa:

“Pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah langsung dirapatkan pada rapat komite tergantung persetujuan maka disetujui atau ditolak. Nilai jaminan yang bisa dicairkan sekitar 70% sampai 100% tergantung dengan prosedur penilaian 5C. Nilai jaminan tergantung pada sertifikat dan letak objek yang menghubungkan dengan lokasi lain. Seperti letak daerah kota madya dan desa serta kondisi penduduk. Jaminan BPKB 10 juta kebawah dan Surat Hak Milik 10 juta keatas. Nilai objek hak milik: Surat Hak Milik (SHM), Surat Pemberitahuan Piutang/Pil Pajak dan kemampuan untuk mengembalikan hutang nasabah.”⁷⁷

Berdasarkan proses yang dijelaskan bahwa pembiayaan yang diajukan harus sesuai dengan prinsip yang digunakan di BPRS Muamalat Harkat dan menentukan lokasi harus straregis dan nilai objek harus lebih.

Segala sesuatu yang diterapkan disuatu perusahaan memiliki tujuan. Berdasarkan hasil wawancara 3 Agustus 2018 dengan Ibu Sukma selaku administrasi pemasaran di PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja ia menjelaskan bahwa tujuan diadakan jaminan adalah:

“Tujuan adanya jaminan di BPRS Muamalat Harkat Sukaraja dalam pembiayaan yaitu: untuk pembayaran hutang seandainya terjadinya wanprestasi jaminan tersebut sebagai pengikat hubungan bank dengan nasabah serta meyakinkan bank bahwa *mudharib* benar-benar melaksanakan segala ketentuan yang telah disepakati dalam kontrak.”⁷⁸

⁷⁷ Sukma, *Administrasi Pemasaran PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja*, Wawancara Pada Tanggal 3 Agustus 2018

⁷⁸ Sukma, *Administrasi Pemasaran PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja*, Wawancara Pada Tanggal 3 Agustus 2018

Dalam jurnal Ilmiah Islam Futura oleh Muhammad, Jaminan dalam pembiayaan pada perbankan syariah di Indonesia (Analisis Pembiayaan Musyarakah dan Mudarabah) 2014, hal.82. Yaitu:

Dalam berinvestasi bank syariah memiliki prinsip untuk tidak pernah merugikan dan kemungkinan tersebut tidak akan terjadi selama bank tidak ikut menanggung kerugian yang dialami oleh nasabahnya (*commanddissteringsverbod*). Bila bank harus menghadapi kerugian ada beberapa masalah yang akan terjadi, yaitu nasabah kreditur berinvestasi pada bank syariah dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan semaksimal mungkin dari setiap dana yang mereka miliki dan telah dipercayakan kepada bank syariah untuk dikelola.⁷⁹

Dari hasil analisis penulis yang didapat dari data-data yang ada di BPRS Muamalat Harkat Sukaraja sudah menggunakan prosedur 5C namun ternyata pada pembiayaan masih ada beberapa nasabah yang telat membayar atau mengangsur tunggakan pembiayaan dalam waktu yang cukup lama, hal tersebut terjadi dikarenakan kondisi perekonomian yang kurang baik sehingga mengakibatkan penurunan daya beli masyarakat serta penggunaan dana tidak sesuai dengan akad yang mengakibatkan penunggakan dan mengakibatkan penurunan nilai jaminan. Dalam

⁷⁹ Muhammad Maulana, *Jaminan dalam pembiayaan pada perbankan syariah di Indonesia (Analisis Pembiayaan Musyarakah dan Mudarabah)*, UIN Ar-Raniry Banda Aceh, Vol. 14. No.113, Tahun 2014, kolom 10, hal.82, diakses pada 22 Oktober 2018 Pukul 10.11

menanggapi permasalahan tersebut pihak bank sudah memberikan upaya-upaya yang baik bagi nasabah.

Dari hasil penjelasan dari wawancara tersebut tujuan dari pelaksanaan di BPRS Muamalat Harkat Sukaraja adalah jaminan bertujuan untuk mengikat hubungan antara bank dengan nasabah dan berfungsi sebagai pemberi dorongan *mudharib* untuk memenuhi janji yang telah disepakati diawal akad dan memberikan kepastian kepada bank bahwa apabila terjadi wanprestasi atau penunggakan jika nasabah lalai dalam menjalankan amanahnya. Maka jaminan tersebut sangat membantu bank dalam menjalankan pembiayaan tersebut.

B. Cara PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Muamalat Harkat Sukaraja Mengatasi Penurunan Nilai Barang Jaminan

Berdasarkan dari pengamatan observasi awal dan hasil wawancara pada 17 Maret 2018 dengan Bapak Kholifatul Amri selaku marketing pemasaran/account officer di BPRS Muamalat Harkat Sukaraja. Beliau menjelaskan bahwa:

“Di setiap lembaga keuangan pada pemberian dan pembiayaan bank akan mengkhawatirkan adanya resiko pembiayaan. Untuk mengurangi resiko yang akan terjadi pada resiko pembiayaan, BPRS atau lembaga keuangan wajib melakukan penilaian terhadap agunan yang dijaminan yang diserahkan oleh calon nasabah pembiayaan, dengan kata lain, semakin tinggi dana kredit yang didapatkan maka akan semakin bagus pula bentuk investasi (tanah/rumah) yang bisa dibeli.”⁸⁰

Berdasarkan hasil wawancara diatas jaminan merupakan salah satu unsur yang penting sebagai jaminan kembalinya dana yang disalurkan oleh

⁸⁰ Kholifatul Amri, *Marketing Pemasaran/Account Officer BPRS Muamalat Harkat Sukaraja*, Wawancara Pada Tanggal 3 Agustus 2018

lembaga keuangan kepada calon nasabah pembiayaan, maka jaminan tersebut harus mudah dicairkan dan nilainya lebih tinggi dari pada jumlah fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh lembaga keuangan.

Adapun cara menganalisa menurut Bapak Kholifatul Amri selaku marketing pemasaran/account officer di BPRS Muamalat Harkat Sukaraja. Beliau menjelaskan bahwa, barang jaminan pembiayaan di BPRS Muamalat Harkat Sukaraja adalah sebagai berikut⁸¹:

1. Jaminan Barang Bergerak
 - a. Mencari informasi harga barang yang dijaminakan berupa harga beli dan harga jual.
 - b. Memperhitungkan nilai penyusutan selama penyelesaian tanggungan.
2. Jaminan Barang Tidak Bergerak
 - a. Menghitung luas tanah.
 - b. Mencari informasi harga tanah di daerah setempat dari beberapa responden.
 - c. Mencari informasi akurat harga tanah melalui aparat desa setempat.
 - d. Mengukur luas bangunan yang berdiri diatas tanah jaminan.
 - e. Menafsirkan harga bangunan yang berdiri diatas tanah jaminan tersebut.
 - f. Melihat harga jaminan menggunakan NJOP (Nilai Objek Pajak).

Dari data hasil penelitian diatas tersebut dapat disimpulkan bahwa BPRS Muamalat Harkat Sukaraja telah menerapkan penilaian jaminannya sesuai teori. Yaitu menggunakan Nilai Pasar (Market Value), Nilai Wajar (Depreciated), Nilai Likuiditas dan Nilai Objek Pajak (NJOP). Penilaian barang agunan oleh BPRS di maksud untuk memperoleh nilai dari barang-barang yang akan diikat sebagai agunan pembiayaan, penilaian tersebut harus lebih titik beratkan kepada penerapan metode-metode pendekatan

⁸¹ Kholifatul Amri, *Marketing Pemasaran/Account Officer BPRS Muamalat Harkat Sukaraja*, Wawancara Pada Tanggal 3 Agustus 2018

yang dapat menghasilkan taksiran dan opini yang paling mendekati kebenaran tentang “Nilai Pasar dan Nilai Wajar” sehingga selanjutnya akan diperoleh “Nilai Likuiditas” yaitu memenuhi kewajiban penarikan uang dari pada penitip dana maupun dari para peminjam (debitur).⁸²

Segala sesuatu yang diterapkan di BPRS Muamalat Harkat Sukaraja jumlah pembiayaan tidak selalu naik dan tidak selalu turun. Berdasarkan hasil wawancara 3 Agustus 2018 oleh Bapak Syafri, selaku kepala bagian pemasaran PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja, bahwa jumlah Presentase Peminjaman di PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja, yaitu:

Tabel 4.1
Presentase Peminjaman

Tahun	Jumlah	Presentase
2013	14.253.931.747	
2014	12.554.252.887	- 11%
2015	11.219.733.031	- 10%
2016	13.063.083.361	16%
2017	21.553.710.838	64%

“Dari perbandingan dari tahun 2013 sampai dengan 2017 piutang Murabahah di BPRS Muamalat Harkat terjadi naik turun dalam presentase pada tahun 2017 jumlahnya meningkat hingga Rp 21.553.710.838 yang digunakan jaminannya berupa BPKB Kendaraan dan SHM, jumlah terbesar dalam penurunan pembiayaan dilihat dari nominal dan jumlah debitur yang menunggak.”⁸³

Dengan cara mencari informasi harga barang yang dijaminakan berupa harga beli dan harga jual, memperhitungkan nilai penyusutan setelah penyelesaian tanggungan, memperhitungkan *plafond* pembiayaan dibanding

⁸² Eka Fitriyana, *Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Dalam Mendapatkan Pembiayaan Murabahah Di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang*, Skripsi UIN Walisongo Semarang, diakses pada 10 Maret 2018, h. 48

⁸³ Syafri, *Kepala Bagian Pemasaran PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja*, Wawancara Pada Tanggal 20 Agustus 2018

harga nilai jual selama masa penyusutan, yaitu BPKB kendaraan 50% dan Sertifikat 100% dari harga jual, menghitung luas tanah, mencari informasi harga tanah didaerah setempat dari beberapa responden, mencari informasi akurat harga tanah melalui aparat desa setempat, mengukur luas bangunan yang berdiri diatas tanah jaminan, menafsirkan harga bangunan yang berdiri diatas jaminan tersebut, dan melihat harga jaminan menggunakan NJOP (Nilai Objek Pajak).

Berdasarkan hasil wawancara 3 Agustus 2018 oleh Bapak Kholifatul Amri selaku marketing pemasaran/account officer di BPRS Muamalat Harkat Sukaraja, beliau memberikan contoh yaitu:

Contoh :

Bapak Arjuno mengajukan pembiayaan kepada BPRS Muamalat Harkat Sukaraja dengan barang jaminan berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), kemudian dari pihak BPRS melakukan analisis dan penilaian terhadap barang jaminan tersebut dengan mencari informasi harga barang yang dijaminan berupa harga beli dan harga jual dan memperhitungkan nilai penyusutan selama penyelesaian tanggungan. Setelah BPRS mengetahui harga pasaran barang jaminan itu jatuh pada harga Rp20.000.000,-.

Jumlah presentase 100% dari harga jual tersebut Rp 15.280.000 (NJOP) : Rp 20.000.000 (Jumlah Pinjaman) X Rp 100%= Rp7.640.000. Maka BPRS Muamalat hanya bisa mencairkan dana tersebut tidak lebih dari Rp 7.640.000 dengan begitu Bapak Arjuno tidak bisa mencairkan pembiayaan dan apabila Bapak Arjuno menginginkan pembiayaan tersebut maka harus menambah nilai jaminan.⁸⁴

Jadi, kesimpulan dari nilai agunan tersebut jika ingin mendapatkan peminjaman lebih maka pihak nasabah harus menambah nilai jaminan serta sudah layak dan memenuhi syarat untuk mendapatkan pembiayaan yang ditentukan seperti: kondisi jaminan terawat dan bagus tempatnya

⁸⁴ Kholifatul Amri, *Marketing Pemasaran/Account Officer PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja*, Wawancara Pada Tanggal 3 Agustus 2018

setrategis dipinggir jalan kebun, jaminan mengcover pembiayaan di Bank Muamalat Harkat (BMH), mempunyai nilai jual tinggi, nilai pasar tinggi dan mudah dimonitor.

Menurut Bapak Syafri wawancara 20 Agustus 2018, selaku kepala bagian pemasaran PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja.⁸⁵ Beliau mengatakan bahwa:

Beberapa hal yang bisa menurunkan nilai jaminan sebagai aset jaminan Penurunan nilai jaminan pengajuan pembiayaan yaitu:

1. Akses menuju rumah

Akses yang sangat terbatas atau kecilnya jalan untuk mencapai rumah akan membuat nilai dari rumah tersebut turun. Karena pihak bank akan memberikan penilaian berdasarkan nilai jual kembali, dengan demikian mereka juga akan mempertimbangkan apakah rumah tersebut sepadan dengan harga yang tinggi berdasarkan akses menuju rumah tersebut. Yang bisa dilakukan adalah lakukan pertemuan dengan semua tetangga. Kemudian diskusi mengenai pelebaran jalan didepan rumah dengan cara memangkas sedikit halaman rumah untuk dijadikan jalan.

2. Musibah Banjir

Apabila rumah berada didataran rendah atau merupakan daerah langganan banjir, maka disarankan bagaimana caranya segera menanggulangnya. Rumah yang terletak di daerah

⁸⁵Syafri, *Kepala Bagian Pemasaran PT. BPRS Muamalat Harkat Sukaraja*, Wawancara Pada Tanggal 20 Agustus 2018

intensitas banjirnya tinggi tidak akan bisa bertahan lama dan juga akan membuat mengeluarkan biaya lebih banyak untuk memperbaiki rumah yang rusak akibat digenang banjir. Tentu pihak bank tidak menginginkan jaminan yang rentan dengan kerusakan.

3. Jarak dari TPS

TPS (tempat pembuangan sampah) yang berjarak kurang dari satu kilometer dari rumah akan membuat nilai aset berkurang. Rumah didaerah yang berdekatan dengan pembuangan akhir sampah akan menjadikan daerah tersebut berbau tak sedap. Satu kilometer pun juga bukanlah jarak yang aman karena bau tersebut bisa saja dibawak angin dan membuat bau busuk bertahan berhari-hari. Hal tersebut akan berdampak pada sedikitnya orang yang menginginkan rumah tersebut dan oleh sebab itu harga jualnya pun bisa menurun drastis.

4. Dekat dengan Pantai

Rumah yang letaknya langsung di depan pantai memang indah. Namun hal tersebut juga memiliki resiko yaitu tanah yang berada dekat dengan pantai menjadi rawan erosi. Air laut adalah salah satu penyebab kuat tanah mengalami erosi. Pihak bank juga akan memperkirakan berapa lama sebuah rumah dapat bertahan, oleh karena itu rumah yang letaknya dekat dengan pantai biasanya akan sulit untuk disetujui bank.

Daerah yang berjarak 15 meter dari sungai atau berada di pinggir sungai adalah daerah yang harus steril dari bangunan. Alasannya bermacam-macam, mulai dari mengurangi volume ruang saluran sungai tersebut, sampai dengan perilaku buruk manusia yang tinggal disekitar sungai (misalnya buang sampah kesungai). Fakta ini berlaku berdasarkan peraturan mengenai pengelolaan daerah aliran sungai (DAS) yang memang tidak boleh diisi bangunan.

5. Termasuk dalam Rencana Tata Ruang Kota

Dalam rencana tata kota, keberadaan rumah di daerah tersebut kemungkinan besar telah melanggar hukum. rencana tata kota, baik yang 5 tahun maupun 25 tahun mengalami pengesahan lewat undang-undang. Apabila ada pelanggaran terhadap rencana tata kota tersebut, yaitu keberadaan properti yang tidak seharusnya, maka pemilik properti tersebut sangat mungkin mendapat tuntutan akibat melanggar undang-undang.

Pertumbuhan penduduk dan perkembangan pembangunan ikut berdampak terhadap kebutuhan lahan. Kawasan perkantoran, pemukiman warga hingga pusat aktivitas masyarakat semakin bertambah padat. seiring hal itu harga jual tanah disetiap wilayah ikut melejit. Hanya saja, ditengah harga yang terus berubah setiap tahunnya, fenomena keberadaan kuburan di pekarangan rumah memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai jual tanah. Tak jarang nilai jual tanah/lahan yang ditawarkan oleh pemilik

lahan menurun dikarenakan adanya makam/kuburan di areal lahan tersebut.

Nilai jual tanah memang dipengaruhi sejumlah faktor. Pada umumnya lokasi, sertifikat, serta bangunan atau tanaman yang ada di areal tersebut. Untuk kuburan cukup mempengaruhi juga, kebanyakan orang cenderung menghindari membeli rumah atau lahan yang didalamnya terdapat makam/kuburan. Kalaupun ada yang membeli pasti harganya jauh lebih murah dibandingkan harga pasar. Alasannya macam-macam mulai dari pertimbangan bisnis hingga masalah kenyamanan.

Berdasarkan data yang diperoleh oleh penulis bahwa dalam Analisis Jaminan di BPRS Muamalat Harkat Sukaraja menggunakan prinsip 5C karena berhubungan dengan syarat sebagai untuk mendapatkan pembiayaan yang diinginkan oleh nasabah seperti: pembiayaan proyek atau Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM). Sebelum terjadi pencairan dana di BPRS Muamalat Harkat Sukaraja analisis pembiayaan merupakan suatu proses analisis yang dilakukan oleh bank syariah untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh calon nasabah.

Dengan melakukan analisis permohonan pembiayaan, bank syariah akan memperoleh keyakinan bahwa proyek atau usaha yang akan dibiayai layak (*feasible*). Jaminan sebagai ukuran kemampuan kekayaan yang dimiliki nasabah dapat menjadi salah satu bentuk keyakinan bank bertujuan untuk mengikat hubungan antara bank dengan nasabah dan

berfungsi sebagai pemberi dorongan kepada peminjam untuk memenuhi janji yang telah disepakati diawal akad dan memberikan kepastian kepada pihak bank

Jadi, jaminan 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 dan nilainya lebih tinggi dari pada jumlah fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh lembaga keuangan, dan apabila terjadi harga jual jaminan tersebut menurun dari ketentuan yang telah ditetapkan, maka harus minta lagi tambahan agunan kepada nasabah untuk menutupi kekurangan tersebut atau meminta nasabah membayar sebagian kewajibannya sehingga minimal nilai agunan kembali mencukupi.

Apabila nasabah tidak bisa membayarkan hutangnya maka pihak perbankan akan melakukan menimbang dan memberikan peringatan kepada nasabah sesuai dengan ketentuan di BPRS Muamalat Harkat Sukaraja dan memberikan saran alternatif terakhir kepada nasabah sudah tidak bisa membayar sesuai kesepakatan diawal maka barang jaminan tersebut dilelang. Ketika penjualan barang jaminan telah dilaksanakan dan harga sesuai kesepakatan bersama selanjutnya pihak bank melakukan penyelesaian piutang nasabah dengan begitu kedua belah pihak antara pihak BPRS dan nasabah tidak ada yang dirugikan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan penilaian barang jaminan di BPRS Muamalat Harkat Sukaraja meliputi BPKB dan Sertifikat adalah berdasarkan sistem prosedur 5C, yaitu meliputi *Character* merupakan keperibadian seorang nasabah, *Capacity* merupakan kemampuan akan kewajiban yang harus dipenuhi nasabah, *Capital* merupakan harta kekayaan nasabah, *Coleteral* merupakan benda yang akan disita jika nasabah tidak memenuhi kewajibannya, dan *Condition* merupakan kondisi jaminan.
2. Cara yang digunakan BPRS dalam mengatasi penurunan nilai agunan yaitu menghitung luas tanah, mencari informasi harga tanah melalui aparat desa atau lingkungan desa setempat dari beberapa responden, mengukur luas bangunan yang berdiri tanah jaminan, menafsirkan harga bangunan yang berdiri tanah jaminan tersebut dan melihat harga jaminan menggunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yaitu maksimal 100% dari harga jual. Apabila nilai jaminan tersebut menurun yaitu maka pihak perbankan akan melakukan menimbang dan memberikan peringatan kepada nasabah sesuai dengan ketentuan di BPRS Muamalat Harkat Sukaraja dan memberikan saran alternatif terakhir

kepada nasabah sudah tidak bisa membayar sesuai kesepakatan diawal maka barang jaminan tersebut dilelang.

B. Saran

Dari kesimpulan yang telah dijelaskan sebelumnya maka penulis menyarankan antara lain:

1. Pihak BPRS Muamalat Harkat Sukaraja agar lebih teliti dan lebih tajam menganalisa dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah agar tidak terjadinya resiko penyebab penurunan nilai jaminan dikemudian hari.
2. Diharapkan pihak BPRS Muamalat Harkat sukaraja lebih selektif dalam menerima barang jaminan untuk menghindari resiko yang terjadi dikemudian hari.
3. BPRS Muamalat Harkat perlu memperhatikan kepuasan nasabahnya, baik nasabah debitur maupun nasabah kreditur. Kepuasan nasabah sangat penting untuk menjaga loyalitas nasabah karena dengan loyalitas yang dimiliki oleh nasabah, nasabah tidak akan pindah ke bank lain. Mengingat persaingan di dunia perbankan dewasa ini semakin ketat.

DAFTAR PUSTAKA

- Aisyah, Binti Nur. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Kalimedia. 2015.
- Al-Khasyt, Muhammad Utsman. *Fikih Wanita EMPAT MADZHAB*. Jakarta: PT Elex Media Komputindo Kompas-Gramedia, Anggota IKAPI. 2017.
- Anugrah, L, Murni. *Perbankan Syariah*, Klaten: PT Intan Sejati. 2010.
- Brosur. Bank Muamalat Harkat Sukaraja. 2017.
- Bungin, Burhan (ED.). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Rajawali Pers 2015.
- Departemen Agama RI. *Al-Hikmah Al-Qur'an dan Terjemah*. Bandung: CV Penerbit Diponegoro. 2010.
- Farida, Indah Nip. Skripsi. *Analisis Kedudukan Jaminan Dalam Pembiayaan Di Lembaga Keuangan Syariah (Studi Kasus BMT Pahlawan Tulung Agung Dan BMT Harum Tulung Agung)*. 2013.
- Hasan, Nurul Ichsan. *Perbankan Syariah (Sebuah Pengantar)*. Jakarta: GP Press Group. 2014.
- Hak, Nurul. *Ekonomi Islam Hukum Bisnis Syari'ah*. Yogyakarta: Teras. 2011.
- Hakim, Lukman. *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam*, Penerbit Erlangga. 2012.
- Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2005.
- Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI*. Jakarta: Penerbit Erlangga. 2014.
- Huda, Nurul dan Muhamad Heykal. *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis dan Praktis*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2010.
- Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Prenada Media Group. 2011.
- Karim, A. Adiwarmanto. *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2016.

- Kasmir. *Manajemen Perbankan . Rev .ed.* Jakarta: Rajawali Pers. 2015.
- Macmud, Amir dan Rukmana. *Bank Syariah, Teori Kebijakan dan Studi Empiris di Indonesia*, Jakarta: PT. Glora Aksara. 2010.
- Muhamad. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers. 2015.
- Moelong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya. 2014.
- Nurastuti, Wiji. *Teknologi Perbankan*. Yogyakarta: Graha Ilmu. 2011.
- Profil Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Muamalat Harkat Sukaraja Bengkulu. 2018.
- Rivai, Veitzhal dan Andria Permata Veithzal. Cet.1. *Islamic Financial Management Teori, Konsep, dan Aplikasi Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2008.
- Rivai, Veitzhal, dkk. *Commercial Bank Management: Manajemen Perbankan dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Rajawali Pers. 2013.
- Sahroni, Oni dan Adiwarmanto A. Karim. *Maqashid Bisnis & Keuangan Islam: Sintesis Fikih dan Ekonomi*. Cet.II. Jakarta: Rajawali Pers. 2016.
- Satori, Djam'an dan Aan Komariah. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: ALFABETA. 2014.
- Soemitra, Andri. *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Kencana Prenada Media. 2009.
- Safira, Martha Eri. *Jurnal nasional: Analisis Perjanjian Jaminan Fidusia Terhadap Parate Eksekusi dan Perlindungan Hukumnya Bagi Kreditur (Studi Kasus Pada BMT dan BPR Syariah di Ponegoro)*. 2014.
- Sugiyono. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: ALFABETA. 2014.
- Susanti, Indah. *Skripsi: "Konsep Harga Lelang Jaminan Gadai Dalam Ekonomi Islam (Studi Kasus Pada Pengadaian Syariah Cabang Simpang Patal Palembang, UIN Raden Fatah Palembang jurusan Ekonomi Islam*. 2015.
- Umam, Khotibul. *Perbankan Syariah: Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers. 2016.

Blog Bank Kita. *Agunan Pembiayaan.*
<http://bankkita.blogspot.co.id/2011/01/agunan-pembiayaan.html?m=1>.
Diakses 25 April 2018.

Fitriyana, Eka. *Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Dalam Mendapatkan Pembiayaan Murabahah Di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang*, Skripsi UIN Walisongo Semarang. Diakses 10 Maret 2018.

Maulana, Muhammad. *Jaminan dalam pembiayaan pada perbankan syariah di Indonesia (Analisis Pembiayaan Musyarakah dan Mudarabah) UIN Ar-Raniry Banda Aceh*. Vol. 14. No.113. 2014. Diakses pada 22 Oktober 2018.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 185/PMK.06/2014 Tentang Penilaian Barang Jaminan dan/atau Harta Kekayaan Lain Dalam Rangka Pengurusan Piutang Negara Oleh Panitia Urusan Piutang Negara/Direktorat Jendral Kekayaan Negara, diakses pada hari senin. Diakses tanggal 18 September 2018. Pukul 20.15 WIB.

Situs akuntansi lengkap dan terpopuler. *Home Page / Perbankan /Pengertian Agunan (Jaminan) Beserta Tujuan Dan Asas-Asas*. Akuntansilengkap.com, diakses 2 April 2017.

Syariah Cooperation. *Kajian Muamalat Dan Al-Ahkam Pengertian Pembiayaan Pada Perbankan Syariah*. Pada hari selasa. Diakses tanggal 3 April 2018. Pukul 20.46 WIB.

Wawancara Kepada Pihak PT.BPRS Muamalat Harkat Sukaraja.

**L
A
M
P
I
R
A
N**

**DOKUMENTASI KEPADA PIHAK PT. BANK PEMBIAYAAN RAKYAT
SYARIAH (BPRS) MUAMALAT HARKAT SUKARAJA**



Bank Muamalat Harkat Sukaraja (BPRS) Muamalat Harkat Sukaraja



Wawancara Kepada Ibu Nita Sebagai Customer Service di PT. Bank
Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Muamalat Harkat Sukaraja



Wawancara Kepada Ibu Sukma Sebagai Administari Pemasaran di PT. Bank
Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Muamalat Harkat Sukaraja



Wawancara Kepada Bapak Syafri Sebagai Kepala Bagian Pemasaran di PT. Bank
Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Muamalat Harkat Sukaraja



**Wawancara Kepada Ibu Sukma Sebagai Administari Pemasaran di PT. Bank
Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Muamalat Harkat Sukaraja**



**Wawancara Kepada Bapak Kholifatul Amri Sebagai Marketing Pemasaran/
Account Officer di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS)
Muamalat Harkat Sukaraja**