MEKANISME ANALISIS KELAYAKAN AGUNAN SEBAGAI KEPUTUSAN PEMBERIAN PEMBIAYAAN USAHA MIKRO BRI SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU NGAWI

SKRIPSI

Oleh:

PRIMA RUSMARITA

NIM 210816128

Pembimbing:

UNUN ROUDLOTUL JANAH, M.Ag.

NIP. 197507162005012004

JURUSAN PERBANKAN SYARIAH

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO

2020

ABSTRAK

Rusmarita, Prima. 2020. *Mekanisme Analisis kelayakan Agunan Sebagai Keputusan Pemberian Pembiayaan Usaha Mikro BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ngawi.* Skripsi. Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo. Pembimbing Unun Roudlotul Janah, M.Ag.

Kata Kunci: Harga pasar, *Marketability, Ascertainability of value, Stability of value, Transferability*.

BRIS KCP Ngawi memiliki produk pembiayaan mikro yang dikhususkan untuk pengusaha kecil, yaitu pembiayaan mikro 25 iB, mikro 75 iB, mikro 200 iB, dan KUR, dengan menggunakan akad *murabahah*. Produk pembiayaan mikro yang paling diminati di BRIS KCP Ngawi adalah pembiayaan KUR mikro iB dikarenakan nasabah dapat mengangsur dengan jangka waktu 60 bulan serta tidak diwajibkan adanya agunan. Jika menggunakan agunan, agunan tersebut tidak *mengcover* plafond pembiayaan. Dengan demikian, dalam pembiayaan KUR mikro iB ini memiliki banyak risiko yaitu, nasabah tidak segera mengansur pembiayaan KUR mikro iB hingga jatuh tempo dan hasil penjualan agunan tidak dapat meng*cover* kewajiban nasabah. Berdasarkan uraian di atas, peneliti ingin mengetahui mekanisme analisis harga agunan pembiayaan mikro di BRIS KCP Ngawi dan mekanisme pengambilan keputusan menggunakan *MAST* (*Marketability, Ascertainability of value, Stability of value, Transferability*) agunan pembiayaan mikro di BRIS KCP Ngawi

Jenis penelitian yang peneliti lakukan adalah penelitian lapangan (*field research*) yang menggunakan metode penelitian

kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara dan dokumentasi. Setelah data diperoleh, dianalisa dengan menggunakan metode induktif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa mekanisme analisis harga agunan pembiayaan mikro di BRIS KCP Ngawi, pihak bank menggunakan harga pasar. Mekanisme analisis harga pasar agunan pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Ngawi sudah dilakukan akan tetapi ada temuan lain yang belum sepenuhnya dilakukan, yakni harga pasar agunan terdapat barang tidak bergerak diperbolehkan tidak meng*cover* pembiayaan. Sedangkan, mekanisme pengambilan keputusan menggunakan *MAST* (*Marketability, Ascertainability of value, Stability of value, Transferability*) agunan pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Ngawi, untuk unsur *marketability* sudah dilakukan, akan tetapi ada temuan lain yang belum sepenuhnya dilakukan yaitu, melihat agunan dari cakupan harga pasar yang menarik dan meningkat dari waktu ke waktu belum sesuai karena agunan barang bergerak, harga pasar cenderung mengalami penurunan harga. Unsur *ascertainability of value* belum sepenuhnya dilakukan, karena pada praktiknya tidak menilai stabilitas dari pada nilai agunan dan unsur *transferability* sudah dilakukan.

PONOROGO

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Puspita Jaya Desa Pintu Jenangan Ponorogo

LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini menerangkan bahwa skripsi atas nama:

No	Nama	NIM	Jurusan	Judul
1	Prima Rusmarita	210816128	Perbankan Syariah	Mekanisme Analisis Kelayakan Agunan Sebagai Keputusan Pemberian Pembiayaan Usaha Mikro BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ngawi

Telah selesai melaksanakan bimbingan, dan selanjutnya disetujui untuk diujikan pada ujian skripsi.

Ponorogo, 19 April 2020

Mengetahui,
Ketua Jurusan Perbankan Syariah

Agung Eko Purwana, SE., MSI
NIP. 197109232000031002

Menyetujui,
Pembimbing

Unun Roudlotul Janah, M.Ag
NIP. 197507162005012004

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Puspita Jaya Desa Pintu Jenangan Ponorogo

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

NASKAH SKRIPSI BERIKUT INI:

Judul : Mekanisme Analisis Kelayakan Agunan Sebagai Keputusan Pemberian Pembiayaan Usaha Mikro BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ngawi
Nama : Prima Rusmarita
NIM : 210816128
Jurusan : Perbankan Syariah

Telah diujikan dalam sidang *Ujian Skripsi* oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Ponorogo dan dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana dalam bidang Ekonomi.

DEWAN PENGUJI

Ketua Sidang
Dr. Aji Damanuri, M.E.I.
NIP. 197506022002121003 (.....)

Penguji I
Dr. Luhur Prasetiyo, S. Ag., M.E.I.
NIP. 197801122006041002 (.....)

Penguji II
Unun Roudlotul Janah, M.Ag
NIP. 197507162005012004 (.....)

Ponorogo, 19 April 2020
Mengesahkan,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Dr. H. LUTHFI HADI AMINUDDIN, M.Ag
NIP. 197207140000031005

SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Prima Rusmarita

NIM : 210816128

Jurusan : Perbankan Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Judul Skripsi : Mekanisme Analisis Kelayakan Agunan Sebagai Keputusan Pemberian Pembiayaan Usaha Mikro BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ngawi.

Menyatakan bahwa naskah skripsi telah diperiksa dan disahkan oleh dosen pembimbing. Selanjutnya saya bersedia naskah skripsi tersebut dipublikasikan oleh perpustakaan IAIN Ponorogo yang dapat diakses di etheses.iainponorogo.ac.id. Adapun isi dari keseluruhan tulisan tersebut, sepenuhnya menjadi tanggung jawab dari penulis.

Demikian pernyataan ini dibuat untuk dapat dipergunakan semestinya.

Ponorogo, 19 April 2020

Yang membuat pernyataan,

METERAI TEMPEL 6000

Prima Rusmarita
210816128

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Prima Rusmarita

NIM : 210816128

Jurusan : Perbankan Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul:

MEKANISME ANALISIS KELAYAKAN AGUNAN SEBAGAI KEPUTUSAN PEMBERIAN PEMBIAYAAN USAHA MIKRO BRI SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU NGAWI

Secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali bagian tertentu yang dirujuk sumbernya.

Ponorogo, 19 April 2020

Pembuat Pernyataan,

Prima Rusmarita

210816128

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sektor UMKM memiliki peranan penting dan semakin penting di Indonesia. Peran tersebut sangat terlihat pada peningkatan penyerapan tenaga kerja, pemerataan pendapatan, pertumbuhan ekonomi nasional.[1] Semakin berkembangnya UMKM, semakin meningkat pula permintaan atau kebutuhan untuk membiayai pengembangan usahanya, yaitu sebuah usaha aktivitas yang mengarah pada peningkatan nilai tambah melalui proses penyerahan jasa, perdagangan, atau pengolahan barang (produksi) guna mengoptimalkan nilai keuntungan. Masyarakat dalam menjalankan usahanya sangat membutuhkan sumber modal. Jika masyarakat tidak memiliki modal secara cukup, maka ia akan berhubungan dengan pihak lain, seperti bank untuk mendapatkan dana dengan melakukan pembiayaan.[2]

Dana yang disalurkan oleh bank selalu mengandung adanya risiko tidak kembalinya dana. Risiko adalah kemungkinan kerugian yang akan timbul atas penyaluran pembiayaan bank.[3] Risiko yang paling fatal adalah akibat nasabah yang mampu tetapi tidak mau

---

[1] Rachmawan Budiarto, dkk, *Pengembangan UMKM antara Konseptual dan Pengalaman Praktis* (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2015), 6.

[2] Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2016), 39-41.

[3] Ismail, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: Prenada Media Group, 2016), 95.

membayar kewajibannya. Adanya risiko kerugian dimana nasabah tidak sanggup lagi untuk membayar kewajibannya baik untuk sementara waktu atau selamanya harus segera diantisipasi oleh pihak bank. [4] Sehingga dalam pelaksanaanya bank harus memperhatikan asas-asas pembiayaan, agunan pemberian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan pembiayaan, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah.[5]

Ketidak mampuan nasabah dalam melunasi pembiayaan, dapat ditutupi dengan suatu agunan. Fungsi agunan adalah untuk melindungi bank dari kerugian. Dengan adanya agunan yang nilainya melebihi nilai pembiayaan, maka bank akan aman dari pembiayaan bermasalah. Bank dapat menjual agunan tersebut apabila pembiayaan yang diberikan *wanprestasi*. Hal ini disebabkan tidak sedikit nasabah yang mampu, tetapi tidak mau membayar kreditnya. Hal terpenting dalam agunan pembiayaan adalah mengikat nasabah untuk segera melunasi utang-utangnya, nasabah akan terikat dengan bank

PONOROGO

[4] Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), 8

[5] Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan dengan Jaminan Hak Tanggungan dalam Praktik Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Parama Publishing, 2016), 123.

mengingat agunan pembiayaan akan disita oleh bank, apabila nasabah tidak mampu membayar.[6]

Pembiayaan di BRI Syariah KCP Ngawi berdasarkan prinsip syariah yang menerapkan aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain baik dalam menyimpan dana, pembiayaan usaha dan kegiatan perbankan lainnya.[7] BRI Syariah KCP Ngawi memiliki produk-produk pembiayaan seperti, produk simpanan, produk pembiayaan retail konsumer, pembiayaan retail kemitraan, pembiayaan mikro, pembiayaan linkage-*channeling* BRIS iB, pembiayaan SME 200-500 BRIS iB, pembiayaan modal kerja *revolving* (PPMKR) BRIS iB, dan layanan perbankan *Employee benefit Program* (EmBP). Dari seluruh produk pembiayaan tersebut jumlah nasabah pembiayaan di tahun 2018 sebanyak 441 dan di tahun 2019 sebanyak 438. Berikut ini merupakan keseluruhan jumlah nasabah pembiayaan di BRI Syariah KCP Ngawi: [8]

Tabel 1. 1

Jumlah Nasabah Pembiayaan BRI Syariah KCP Ngawi 2018-2019

Jumlah nasabah pembiayaan	
Tahun 2018	Tahun 2019
441	438

Sumber: Laporan Kinerja KCP Ngawi Sudirman

Berdasarkan jenis-jenis produk pembiayaan di BRI Syariah KCP Ngawi, terdapat produk pembiayaan mikro,

[6] Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), 88-90.

[7] Prasetya Agung Wibawa, Wawancara, 16 September 2019.

[8] Ibid.

produk pembiayaan mikro memiliki empat jenis pembiayaan yaitu, mikro 25 iB, mikro 75 iB, mikro 200 iB, dan KUR. Pembiayaan mikro menggunakan skema akad *murabahah* (jual beli), dengan plafon sampai dengan Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) untuk pembiayaan modal kerja, investasi dan konsumsi. Target utama dari pembiayaan ini para pengusaha kecil, pedagang, dan petani dengan lama usaha minimal dua tahun untuk produk pembiayaan mikro 25 iB, mikro 75 iB, mikro 200 iB, dan minimal enam bulan untuk pembiayaan KUR mikro iB. BRI Syariah KCP Ngawi mensyaratkan pernyertaan barang milik nasabah sebagai agunan untuk pembiayaan mikro 75 iB dan 200 iB berupa BPKB mobil atau motor dan Sertifikat Hak Milik berupa sertifikat rumah, sertifikat tanah dan ladang tanah kosong, untuk pembiayaan mikro 25 iB tanpa agunan sedangkan pembiayaan KUR mikro iB agunan tidak diwajibkan.[9]

Produk pembiayaan mikro yang paling diminati di BRI Syariah KCP Ngawi adalah pembiayaan KUR mikro iB dikarenakan nasabah dapat mengangsur dengan jangka waktu 60 bulan (5 tahun) dengan jumlah pembiayaan Rp.5.000.000 sampai dengan Rp.25.000.000 serta tidak diwajibkan adanya agunan. Jika menggunakan agunan, agunan tersebut tidak *mengcover* plafond pembiayaan serta untuk maksimal usia agunan berupa kendaraan bermotor tidak ada ketentuan pembatasan umur kendaraan sehingga dari segi ekonomis, kendaaraan setiap tahunnya mengalami penyusutan dan sangat mempengaruhi nilai kendaraan dikemudian hari. Dengan demikian, dalam pembiayaan

[9] Ibid.

KUR mikro iB ini memiliki banyak risiko yaitu, nasabah tidak segera mengansur pembiayaan KUR mikro iB hingga jatuh tempo dan hasil penjualan agunan tidak dapat meng*cover* kewajiban nasabah.[10]

Berdasarkan data yang diperoleh dari laporan kinerja BRI Syariah KCP Ngawi tahun 2018 hingga 2019 dan hasil wawancara dari kepala unit mikro BRI Syariah KCP Ngawi, tingkat perkembangan jumlah nasabah pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Ngawi menurun. Berikut data tingkat perkembangan jumlah nasabah pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Ngawi dari tahun 2018 hingga 2019:

Tabel 1. 2
Data Jumlah Nasabah Pembiayaan Mikro BRIS KCP Ngawi 2018-2019

Tahun	Jumlah Nasabah	NPF
2018	389	1, 61%
2019	372	0, 32%

Sumber: Laporan Kinerja KCP Ngawi Sudirman

Data tersebut menunjukkan bahwa jumlah nasabah pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Ngawi, tingkat perkembangan jumlah nasabah pembiayaan mikro menunjukkan terjadinya penurunan nasabah dari kurun waktu tahun 2018 sejumlah 389 nasabah dan di tahun 2019 nasabah pembiayaan mikro sejumlah 372 nasabah. Hal ini terlihat di tahun 2019 mengalami penurunan nasabah pembiayaan mikro sejumlah 17 nasabah. Dengan adanya penurunan nasabah tersebut pihak bank harus meningkatkan

[10] Ibid.

promosi pembiayaan mikro kepada nasabah, meningkatkan kualitas pelayanan yang baik di bank serta lebih mempertimbangkan kembali dalam menganalisis agunan yang diterima agar meng*cover* pembiayaan calon nasabah. Tetapi untuk NPF ditahun 2018-2019 mengalami penurunan yang signifikan, NPF ini dikatakan aman karena masih di bawah 5%.[11]

Non Performing Financing (NPF) adalah pembiayaan non lancar mulai dari kurang lancar sampai dengan macet yang dikenal sebagai pembiayaan bermasalah. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa, pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar (golongan III), diragukan (golongan IV), dan macet (golongan V).[12] Pembiayaan bermasalah tersebut, dari segi produktivitasnya (*performance*-nya) yaitu dalam kaitannya dengan kemampuan menghasilkan pendapatan bagi bank, sudah berkurang atau menurun dan bahkan mungkin tidak ada lagi. Bahkan dari segi bank, sudah tentu mengurangi pendapatan, memperbesar biaya pencandangan, yaitu PPAP (Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif), sedangkan dari segi nasional mengurangi kontribusinya terhadap pembangunan dan pertumbuhan ekonomi.[13]

BRI Syariah KCP Ngawi untuk menghindari pembiayaan non lancar yang kemungkinan terjadi, maka pihak bank melakukan analisis agunan pembiayaan mikro

---

[11] Ibid.

[12] Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), 90.

[13] Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 66.

menggunakan harga pasar, yaitu nilai daripada barang-barang tersebut bila dijual pada saat pelaksanaan penilaian atau taksasi.[14] Harga pasar bisa diperoleh dari informasi kelurahan setempat atau dengan membandinkan harga objek tanah yang dijual yang berlokasi dekat dengan objek agunan.[15] Sedangkan menurut Yusak Laksmana kunci dalam melakukan penilaian agunan adalah *prudensialitas* (kehati-hatian), mengetahui harga pasar pada saat agunan dinilai, mengantisipasi kemungkinan depresiasi (penurunan) harga, mengetahui *marketabilitas* (nilai jual kembali). Dalam melakukan penilaian agunan, perbankan telah memiliki ketentuan yang mengatur perhitungan nilai likuidasi dari setiap jenis agunan.[16]

Selain menganalisis agunan pembiayaan mikro, BRI Syariah KCP Ngawi juga menganalisis pengambilan keputusan agunan pembiayaan mikro dengan menggunakan unsur *marketability*, yaitu agunan yang diterima oleh bank haruslah agunan yang mudah diperjualbelikan dengan harga yang menarik dan meningkat dari waktu ke waktu, sehingga apabila terjadi masalah terhadap pembayaran kembali kreditnya, maka bank akan mudah menjual agunannya.[17] *Ascertainability of value* yaitu, agunan yang diterima memiliki standar harga yang lebih pasti, karena agunannya merupakan barang yang mudah didapat, sehingga tidak

---

[14] Veithzal Rivai dan Permata Veithzal, *Islamic Financial Management* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), 667.

[15] Yusak Laksmana, *Paduan Praktis Account Officer Bank Syariah* (Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2009), 200.

[16] Ibid., 193-194.

[17] Ismail, *Manajemen Perbankan dari Teori Menuju Aplikasi*, 115.

perlu meminta bantuan lembaga *appraisal* dalam menaksir harga barang agunanan.[18]

Stability of value, barang yang dijadikan agunan yang diserahkan bank memiliki harga yang stabil yaitu, barang yang dijadikan agunan hendaknya tidak menurun harganya bahkan kalau mungkin terus naik dimasa mendatang, sehingga ketika agunan dijual maka hasil penjualan bisa meng*cover* kewajiban debitur. Jadi, arti stabil adalah barang agunan tersebut tidak merosot harga pasarnya.[19] *Transferability* agunan yang diserahkan bank mudah dipindah baik secara fisik maupun yuridis. Setiap orang mudah untuk dapat membeli atau memiliki barang agunan tanpa adanya izin yang terlalu sulit.[20] Mempunyai nilai yuridis (*legality*) dalam arti memiliki bukti yang sah dan dapat diikat secara sempurna berdasarkan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku sehingga bank memiliki hak yang didahulukan (*preferensi*) terhadap hasil likuidasi barang tersebut. Serta dapat dipindah tangankan kepemilikannya (*transferability*).[21]

Dari uraian tersebut penulis ingin mengkaji lebih lanjut tentang analisis harga agunan pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Ngawi dan tentang unsur *MAST* (*Marketability, Ascertainability of value, Stability of value, Transferability*) untuk pengambilan keputusan agunan pembiayaan mikro karena dalam pembiayaan mikro terdapat

---

[18] Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti, *Manajemen Perkreditan Bank Umum*, 87.

[19] Ibid,

[20] Ismail, *Manajemen Perbankan dari Teori Menuju Aplikasi*, 115.

[21] Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2014), 81.

nilai agunan diperbolehkan tidak meng*cover* pembiayaan dan untuk agunan barang bergerak berupa kendaraan bermotor baik mobil maupun sepeda motor, masih terdapat pembiayaan yang belum memiliki ketentuan umur teknis kendaraan. Hal ini dapat mempengaruhi ketidak stabilan nilai ekonomis agunan kedepannya, sehingga ketika agunan dijual hasil penjualan tidak bisa meng*cover* kewajiban debitur. Inilah yang mendasari ketertarikan peneliti untuk mengangkat ke dalam penelitian yang berjudul mekanisme analisis kelayakan agunan sebagai keputusan pemberian pembiayaan usaha mikro BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ngawi.

PONOROGO

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka timbul permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme analisis harga agunan pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Ngawi?
2. Bagaimana mekanisme pengambilan keputusan menggunakan *MAST* (*Marketability, Ascertainability of value, Stability of value, Transferability*) agunan pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Ngawi?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis harga agunan pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Ngawi.
2. Untuk menganalisis pengambilan keputusan menggunakan *MAST* (*Marketability, Ascertainability of value, Stability of value, Transferability*) agunan pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Ngawi.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat yang berguna bagi berbagai pihak, yaitu:

1. Manfaat secara teoritis

   Manfaat dari penelitian ini, secara teoristis diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam mengembangkan ilmu, khususnya ilmu yang berkaitan tentang mekanisme analisis kelayakan agunan dan juga ilmu perbankan syariah.
2. Manfaat secara praktis

   Penelitian ini secara praktis diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran mengenai penilaian dalam menentukan kelayakan suatu agunan produk pembiayaan mikro kepada BRIS KCP Ngawi khususnya

dan kepada bank-bank syariah yang lain umumnya, sehingga dapat memberikan arahan dalam kegiatan analisis kelayakan agunan untuk mencegah adanya pembiayaan bermasalah.

E. Sistematika Pembahasan

Agar mempermudah dalam pembahasan skripsi, penulis merumuskan sistematika agar menunjukkan penelitian yang baik dan mudah dipahami. Adapun untuk sistematikanya sendiri sebagai berikut:

Bab I adalah pendahuluan. Bab satu ini merupakan pendahuluan sebagai dasar pembahasan dalam penelitian ini, yang memiliki beberapa aspek yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab II adalah landasan teori yang menjadi dasar dalam penulisan. Landasan teori tersebut digunakan untuk menganalisis temuan data di lapangan. Penggunaan teori dalam penelitian ini berfungsi sebagai alat bantu untuk memahami data dan menafsirkan data yang diteliti. Landasan teori ini membahas tentang mekanisme analisis kelayakan agunan yang meliputi pengertian, fungsi, kriteria, jenis-jenis, penilaian dan pengikat agunan. Membahas mekanisme analisis harga agunan menggunakan harga pasar. Membahas mekanisme pengambilan keputusan menggunakan *MAST* agunan pembiayaan mikro. Dan berisi tentang studi penelitian terdahulu.

Bab III adalah metode penelitian. Bab tiga ini menjelaskan tentang metode penelitian yang digunakan dalam penelitian di BRI Syariah KCP Ngawi. Pada bab tiga ini metode penelitian yang digunakan terdiri dari jenis

penelitian berupa penelitian lapangan (*field research*), pendekatan penelitian menggunakan pendekatan kualitatif, lokasi penelitian, data dan sumber data, teknik pengolahan data menggunakan *editing* dan iterpretasi. Teknik analisa data menggunakan metode analisis Miles dan Hubermen dengan cara mereduksi data, display data, dan penarikan kesimpulan atau verifikasi. Teknik pengecekan keabsahan data dilakukan dengan cara *credibility*, *transferabilitas*, dan *dependability*.

Bab IV adalah data dan analisa data. Bab empat ini berisi tentang paparan data dan analisa data dari penelitian yang berjudul mekanisme analisis kelayakan agunan sebagai keputusan pemberian pembiayaan usaha mikro BRI Syariah KCP Ngawi. Bab ini merupakan paparan data hasil penelitian yang meliputi gambaran umum BRI Syariah KCP Ngawi, mekanisme analisis harga agunan, dan mekanisme pengambilan keputusan menggunakan *MAST* di BRI Syariah KCP Ngawi untuk menilai kelayakan agunan yang diajukan nasabah dalam pembiayaan mikro. Bab ini memaparkan data yang merujuk himpunan data wawancara dan berbagai dokumen yang telah penulis kumpulkan serta yang telah dikodifikasikan untuk dianalisa berdasarkan teori yang relevan.

Bab V adalah penutup. Bab terakhir ini berisi kesimpulan, saran-saran atau rekomendasi. Sedangkan kesimpulan menyajikan secara ringkas seluruh penemuan penelitian yang ada hubungannya dengan masalah penelitian.

BAB II
MEKANISME ANALISIS KELAYAKAN AGUNAN

A. Pengertian Agunan

Agunan dalam terminologi hukum perbankan didefinisikan dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan sebagai suatu jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank (kreditur) dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.[1] Sedangkan di dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah digunakan istilah agunan untuk memaknai suatu jaminan. Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah atau Unit Usaha Syariah (UUS), guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas.[2]

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa jaminan (*collateral*) merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin. Fungsi jaminan adalah sebagai pelindung bank dari risiko kerugian.[3] Secara umum

---

[1] Kasmir, *Manajemen Perbankan*, 363.

[2] Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan denga Jaminan Hak Tanggung dalam Praktik Perbankan Syariah*, 132.

[3] Kasmir, *Manajemen Perbankan*, 102.

jaminan pembiayaan diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu hutang.[4]

Untuk memahami istilah jaminan dan agunan dalam praktik perbankan, secara historis dapat dilihat dari peraturan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia berupa Surat Keputusan nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 perihal Jaminan Pemberiaan Kredit. Dalam pasal 1 huruf b dan c Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia nomor 23/69/KEP/DIR ditegaskan bahwa:

1. Jaminan pemberian kredit adalah keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.
2. Agunan adalah jaminan material, surat berharga, garansi risiko yang disediakan oleh debitur untuk menaggung pembayaran kembali suatu kredit, apabila debitur tidak dapat melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.

Dari redaksi Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia di atas berdasarkan penafsiran secara gramatikal, maka jaminan kredit berupa keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit adalah bersifat abstrak. Sedangkan agunan adalah jaminan kredit yang bersifat nyata (riil), meliputi benda bergerak, benda tidak bergerak, dan penanggungan (garansi).[5]

Tidak semua jenis barang-barang yang diserahkan nasabah atau pemohon dapat diterima sebagai agunan pembiayaan, antara lain harta milik pejabat atau karyawan

---

[4] Thomas Suyatno, dkk, *Dasar-Dasar Perkreditan* (Jakarta: PT Gramedia, 1988), 70.

[5] Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, 286.

lembaga keuangan tidak dapat diterima sebagai agunan pembiayaan untuk kepentingan nasabah debitur. Agunan dapat dikelompokkan dalam dua golongan yaitu:

1. Agunan utama

   Agunan utama adalah barang-barang bergerak maupun tidak bergerak yang dibiayai dengan pembiayaan atau merupakan objek pembiayaan. Sebagai contoh:

   a. Stok bahan baku, barang setengah jadi, barang jadi, dan piutang dagang dalam rangka pembiayaan modal kerja produksi industri.
   b. Stok barang dagangan dan piutang dagang dalam rangka pembiayaan modal kerja untuk perdagangan dalam negeri atau distribusi.
   c. Tanah dan bangunan dalam rangka pembiayaan investasi, seperti bangunan, pabrik, hotel, perkantoran, dan toko.
   d. Stok barang dan piutang dagang dalam rangka pembiayaan ekspor.
   e. Mesin atau alat-alat produksi dalam rangka pembiayaan investasi.
   f. Alat-alat pengangkutan dalam rangka pembiayaan investasi prasarana.

2. Agunan tambahan

   Agunan tambahan adalah barang, surat berharga, atau garansi yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai, yang ditambahkan sebagai agunan apabila dalam penilaian pembiayaan atau analisis pembiayaan, bank belum memperoleh keyakinan atas kemampuan dan

kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.[6]

B. Fungsi Agunan Pembiayaan

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut bila nasabah melakukan cidera janji yaitu, tidak membayar kembali hutangmya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
2. Menjamin agar nasabah berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usahanya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya, dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk dapat berbuat demikian diperkecil terjadinya.
3. Memberi dorongan kepada nasabah (tertagih) untuk memenuhi perjanjian pembiayaan, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkan kepada bank.[7]

C. Kriteria Barang Agunan

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

1. Mempunyai nilai ekonomis, dalam arti dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang.
2. Dapat dipindah tangankan kepemilikannya dari pemilik semula kepada pihak lain (*marketable*).
3. Mempunyai nilai yuridis, dalam arti dapat diikat secara sempurna berdasarkan ketentuan dan perundang-

---

[6] Veithzal Rivai dan Permata Veithzal, *Islamic Financial*, 665-666.
[7] Suyatno, dkk, *Dasar-Dasar Perkreditan*, 70.

undangan yang berlaku sehingga bank memiliki hak yang didahulukan (*preferensi*) terhadap hasil likuidasi barang tersebut.[8]

D. Jenis-Jenis Agunan

Agunan dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu sebagai berikut:

1. Agunan Kebendaan

   Agunan kebendaan adalah penyerahan hak oleh nasabah atau pihak ketiga atas barang-barang miliknya kepada lembaga keuangan guna dijadikan agunan atas pembiayaan yang diperoleh nasabah. Agunan kebendaan terdiri dari dua jenis, yaitu:

   a. Agunan kebendaan atas barang bergerak.

      Agunan kebendaan atas barang bergerak adalah semua barang yang secara fisik dapat dipindah tangankan, kecuali karena ketentuan undang-undang, barang tersebut ditetapkan sebagai barang tidak bergerak, seperti kendaraan bermotor, peralatan kantor, persediaan barang, perhiasan, surat berharga (*marketable securities*) dan deposito (*cash collateral*).[9]

   b. Agunan kebendaan atas barang tidak bergerak.

      Agunan kebendaan atas barang tidak bergerak adalah tanah dan barang-barang lain karena sifatnya oleh undang-undang dinyatakan sebagai benda tidak bergerak, seperti mesin pabrik yang sudah

PONOROGO

[8] Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2014), 81.

[9] Veithzal Rivai dan Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, 664.

terpasang, kapal laut (dengan bobot atau isi tertentu), dan pesawat terbang.

2. Agunan non kebendaan

Agunan non kebendaan adalah suatu perjanjian penanggungan hutang di mana pihak ketiga mengikatkan diri untuk memenuhi kewajiban debitur dalam hal debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya (*wanprestasi*) kepada bank. Jenis agunan non kebendaan terdiri dari:

a. Agunan perorangan *(personal guarantee* atau *borgtocht)*

Agunan perorangan *(personal guarantee* atau *borgtocht)* adalah suatu perjanjian penanggungan hutang di mana pihak ketiga mengikatkan diri untuk memenuhi kewajiban debitur dalam hal debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada lembaga keuangan atau *wanprestasi*.

b. Agunan perusahaan *(corporate guarantee)*

Agunan perusahaan *(corporate guarantee)* adalah suatu perjanjian penanggungan hutang yang diberikan oleh perusahaan lain untuk memenuhi kewajiban debitur dalam hal debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada lembaga keuangan atau *wanprestasi*.[10]

E. Tata Cara Penilaian Jaminan Pembiayaan

Terhadap setiap objek jaminan kredit yang diajukan calon nasabah dilakukan penilaian oleh bank yang menerimanya. Objek jaminan pembiayaan tersebut seharusnya dilakukan penilaian secara hukum, diharapkan

[10] Ibid., 663-664.

dapat disimpulkan mengenai penerimaan objek jaminan yang bersangkutan sebagai layak atau tidak layak dari segi hukum dan secara ekonomi dilakukan dengan memperhatikan aspek-aspek yang berkaitan dengan nilai ekonomi dari objek jaminan pembiayaan.[11]

Dari penilaian secara ekonomi diharapkan dapat disimpulkan besarnya nilai (harga) dari objek jaminan pembiayaan. Sebelum kedua cara penilaian dilakukan, bank melakukan penelitian untuk memastikan sejauh mana objek jaminan yang diajukan pemohon pembiayaan merupakan jaminan yang dipertimbangkan sesuai dengan kebijakan bank. Selain kepastian tentang jenisnya, juga memastikan kondisi dan keberadaannya. Dalam hal ini bank perlu memperoleh dokumen yang berkaitan dengan objek jaminan kredit dan melakukan peninjauan atau melihat fisiknya.[12]

Berikut ini tata cara penilaian jaminan pembiayaan:

1. Penilaian secara hukum terhadap objek jaminan pembiayaan
   a. Legalitas objek jaminan pembiayaan

      Legalitas suatu barang sering didukung oleh suatu (beberapa) dokumen yang diterbitkan (dibuat) setelah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Nama (judul) dokumen dan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk penerbitannya, kekuatannya (kedudukannya), dan hal lainnya yang terkait dengan penerbitannya ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

---

[11] Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), 111.

[12] Ibid., 111.

Berdasarkan dokumen dari objek jaminan akan dapat diketahui berbagai data dan informasi seperti misalnya mengenai nama pemilik, domisili pemilik, letak barang, harga dari barang, ukuran atau spesifikasi barang dan sebagainya untuk dinilai lebih lanjut kebenarannya. Bila semua data yang berkaitan sesuai dengan keabsahan dokumen dan kebenaran data yang tercantum di dalam dokumen sudah dilakukan penilaiannya terutama dari segi hukumnya, akan diketahui legalitasnya.[13]

b. Keabsahan penggunaan objek jaminan pembiayaan

Dokumen barang yang dijadikan jaminan sebagai objek jaminan pembiayaan akan diketahui apakah barang tersebut milik calon nasabah atau pihak lain. Bila barang yang dijadikan sebagai objek jaminan pembiayaan milik pemohon pembiayaan tentunya akan lebih mudah dipertimbangkan bank. Akan tetapi, bila objek jaminan pembiayaan milik pihak (orang) lain maka, bank perlu meneliti keabsahan penggunaannya sebagai jaminan pembiayaan kepada bank oleh pemohon pembiayaan.

Bank perlu meneliti keabsahan penggunaan barang milik pihak lain yang diajukan oleh pemohon pembiayaan sebagai jaminan pembiayaan yaitu, dasar hukum bagi pemohon pembiayaan untuk menjaminkannya kepada bank. Salah satu dasar hukum tersebut adalah berupa surat kuasa dari pemilik barang kepada pemohon pembiayaan untuk menggunakan

[13] Ibid.

barang miliknya sebagai jaminan pembiayaan kepada bank dengan memperhatikan kecakapan hukum atau kewenangan yang bersangkutan untuk mengeluarkan surat kuasa.[14]

c. Penggunaan dokumen yang sah

Dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan objek jaminan atau kewenangan pemohon untuk menjaminkannya perlu diteliti dan dinilai oleh bank. Penilaian perlu dilakukan terhadap semua dokumen yang berkaitan dengan penilaian pemohonan kredit agar dapat diketahui tentang keabsahannya. Bank seharusnya mempertimbangkan penerimaan suatu objek jaminan pembiayaan berdasarkan dokumen asli yang sah. Dukumen-dokumen yang sah merupakan suatu alat bukti yang berharga untuk membuktikan legalitas jaminan pembiayaan dan penggunaannya sebagai jaminan pembiayaan.[15]

d. Sengketa yang dapat melekat pada jaminan pembiayaan perbankan

Secara umum sengketa yang dapat melekat pada suatu jaminan pembiayaan dapat berupa antara lain sebagai berikut:

1) Terdapatnya pembebanan utang lain atas objek jaminan pembiayaan.

Objek jaminan pembiayaan tersebut berpotensi sengketa sehingga perlu diteliti antara lain mengenai sejauh mana barang tersebut telah atau tidak diikat melalui suatu lembaga jaminan maka,

---

[14] Ibid.
[15] Ibid.

diteliti keabsahannya dan kesempurnaan pengikatannya sehingga dapat diketahui kedudukan bank sebagai penerima jaminan berikutnya secara hukum. Sementara itu, bila tidak diikat melalui lembaga jaminan, perlu diteliti tentang keterkaitannya dengan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian pembiayaan atau dokumen lainnya.[16]

2) Terdapat sengketa atas objek jaminan pembiayaan

Objek jaminan pembiayaan mungkin pula terkait dengan suatu sengketa yang mempunyai segi hukum yang dapat mengakibatkan kesulitan bagi bank di kemudian hari dalam mencairkannya pada saat nasabah cedera janji. Sengketa yang terkait dengan suatu objek jaminan pembiayaan yang sering ditemukan, misalnya berupa sengketa warisan yang belum terbagi, sengketa pembagian harta goni-gini dari suami istri yang bercerai (berpisah).

Sengketa dalam rangka jual beli barang yang akan dijadikan objek pembiayaan karena belum dilunasi sepenuhnya sehingga sulit diselesaikan secara hukum, sengketa utang-piutang yang dikaitkan dengan objek jaminan pembiayaan tersebut mempunyai segi hukum dan berpotensi risiko bagi bank. Sehubungan dengan itu, bank perlu melakukan penilaian antara lain dari segi hukumnya, sebelum menerimanya sebagai jaminan pembiayaan.[17]

e. Peruntukan dan perizinan penggunaan objek jaminan pembiayaan

[16] Ibid.
[17] Ibid.

Di bidang pertanahan terdapat ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur peruntukannya misalnya, dengan menetapkan lokasi-lokasi tanah yang diperuntukkan untuk perumahan, prasarana umum, pertamanan dan jalur hijau, daerah industri, dan daerah perkantoran. Bank yang menerima objek jaminan pembiayaan berupa tanah perlu memperhatikan peraturan perundang-undangan tentang peruntukan lokasi tanah tersebut yang dikeluarkan pemerintah (pusat atau daerah setempat).

Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut dapat diketahui mengenai peruntukan tanah yang diajukan calon nasabah dan akan dijadikan sebagai objek jaminan pembiayaan. Suatu barang selain dilengkapi dengan dokumen kepemilikan, juga mempunyai dokumen perizinan penggunannya. Kendaraan bermotor selain mempunyai faktur, kuitansi pembelian dan BPKB sebagai bukti kepemilikannya, juga harus mempunyai STNK.[18]

f. Kemungkinan pengikatan objek jaminan pembiayaan

Sering kali terjadi mengenai penyerahan jaminan pembiayaan hanya dicantumkan dalam salah satu klausul perjanjian pembiayaan yang disertai dengan tanda terima penerimaan jaminan pembiayaan. Hal yang demikian sebenarnya tidak dapat disebut sebagai pengikat jaminan pembiayaan. Sehubungan dengan itu untuk melindungi kepentingannya bank perlu memperhatikan ketentuan hukum yang mengatur

[18] Ibid.

tentang pengikat jaminan hutang dalam menerima sesuatu objek jaminan pembiayaan. Bank perlu mempertimbangkan akibat hukum terhadap objek jaminan pembiayaan yang akan diterimanya bila diikat secara sempurna atau sebaliknya.[19]

2. Penilaian secara ekonomi terhadap objek jaminan pembiayaan

Dalam pemberian pembiayaan bank sebaiknya memperhatikan penilaian hukum terhadap objek jaminan pembiayaan dan disimpulkan kelayakannya secara hukum. Hal ini untuk mengetahui sejauh mana tingkat ketidak layakan tersebut dapat diatasi atau sebaliknya. Dengan demikian, penilaian ekonomi dilakukan setelah penilaian hukum. Penilaian ekonomi dilakukan untuk mengetahui sejauh mana objek jaminan pembiayaan mempunyai nilai atau harga menurut perhitungan ekonomi. Dalam hal ini terdapat beberapa aspek yang perlu diperhatikan, antara lain sebagai berikut:[20]

a. Jenis dan bentuk jaminan

Bank terlebih dahulu telah mengetahui secara jelas mengenai objek jaminan pembiayaan, yaitu apakah merupakan barang bergerak dan apa jenisnya, barang tidak bergerak dan apa jenisnya. Sebagaimana yang telah diketahui berdasarkan penilaian secara hukum. Masing-masing jenis objek jaminan pembiayaan mempunyai nilai ekonomi yang berbeda-beda. Secara umum nilai ekonomi tanah lebih baik dari

[19] Ibid.
[20] Ibid.

nilai ekonomi barang persediaan yang berupa barang mentah, atau dari nilai ekonomi *borgtocht*.[21]

b. Kondisi objek jaminan pembiayaan

Kondisi objek jaminan pembiayaan sering berkaitan dengan keadaan fisiknya, persyaratan teknisnya, dan kelengkapan lainnya yang terkait dengan kesempurnaannya yang dapat berpengaruh terhadap pemanfaatannya dan atau penggunaannya. Kondisi objek jaminan pembiayaan akan sangat berpengaruh terhadap nilai ekonominya. Sebidang tanah darat yang sudah matang (siap untuk dimanfaatkan) akan mempunyai nilai ekonomi yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan tanah rawa dengan ukuran luas yang sama.[22]

c. Kemudahan pengalihan kepemilikan objek jaminan pembiayaan

Suatu objek jaminan pembiayaan yang dengan mudah dapat dipindah tangankan kepemilikannya kepada pihak lain umumnya akan mempunyai nilai ekonomi yang relatif baik. Tanah bersertifikat tetapi peruntukannya untuk jalur hijau akan sulit dijual oleh pemiliknya karena tanah tersebut tidak dapat digunakan untuk lahan pembangunan rumah tinggal atau bangunan lain. Tanah bermasalah seperti ini sulit untuk dipindah tangankan.[23]

d. Tingkat harga yang jelas dan prospek pemasaran

PONOROGO

[21] Ibid.
[22] Ibid.
[23] Ibid.

Suatu barang yang dijadikan sebagai objek jaminan pembiayaan umumnya mempunyai harga yang jelas. Akan tetapi, sejauh mana harga tersebut merupakan harga yang stabil atau akan meningkat dalam kurun waktu yang akan datang adalah hal yang berkaitan dengan nilai ekonominya. Tingkat harga yang jelas sering merujuk kepada harga pasar yang berlaku di masyarakat pada tempat objek jaminan hutang yang bersangkutan, tetapi untuk objek jaminan hutang tertentu dapat pula diketahui dengan mencari harga rata-ratanya dengan menggunakan berbagai catatan atau data harga yang terjadi yang dapat dipercaya kebenarannya.

Di samping mengenai harga yang jelas, hal lain yang berkaitan dengan nilai ekonomi suatu objek jaminan pembiayaan adalah terdapatnya kemudahan dalam penjualannya bila kemudian harus dicairkan. Objek jaminan pembiayaan yang mempunyai kemudahan dalam penjualannya tersebut mempunyai prospek pemasaran yang baik.[24]

e. Penggunaan objek jaminan pembiayaan

Penggunaan atau pemanfaatan objek jaminan pembiayaan dapat mempengaruhi tingkat harga atau nilai ekonominya. Sebidang tanah SHM yang terletak pada lokasi yang tidak baik untuk pembangunan rumah tinggal karena berada di lereng bukit mempunyai nilai ekonomi yang rendah karena tidak dapat dimanfaatkan. Sejauh mana kemungkinan untuk memanfaatkan dan

[24] Ibid.

menggunakan suatu barang umumnya akan sangat berpengaruh terhadap nilai ekonominya.[25]

F. Analisis agunan atau taksasi (*appraisal*) agunan

Fungsi agunan adalah untuk melindungi bank dari kerugian. Ketidak mampuan nasabah dalam melunasi pembiayaan, dapat ditutupi dengan suatu agunan. Dengan adanya agunan yang nilainya melebihi nilai pembiayaan, maka bank akan aman dari pembiayaan bermasalah. Bank dapat menjual agunan tersebut apabila pembiayaan yang diberikan *wanprestasi*. Hal ini disebabkan tidak sedikit nasabah yang mampu, tetapi tidak mau membayar kreditnya. Hal terpenting dalam agunan pembiayaan adalah mengikat nasabah untuk segera melunasi utang-utangnya, nasabah akan terikat dengan bank mengingat agunan pembiayaan akan disita oleh bank, apabila nasabah tidak mampu membayar. [26] Dasar penilaian umum yang digunakan perbankan adalah sebagai berikut:

1. Harga pasar adalah nilai daripada barang-barang tersebut bila dijual pada saat pelaksanaan penilaian atau taksasi.[27] Harga pasar bisa diperoleh dari informasi kelurahan setempat atau dengan membandinkan harga objek tanah yang dijual yang berlokasi dekat dengan objek agunan. Di dalam laporan penilaian agunan, sumber harga pasar atau harga pembanding harus disebutkan secara jelas[28].

---

[25] Ibid.

[26] Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), 88-90.

[27] Veithzal Rivai dan Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, 667.

[28] Laksmana, *Paduan Praktis Account Officer Bank Syariah*, 200.

PONOROGO

Penilaian harga pasar agunan haruslah seobyektif mungkin, diusahakan paling mendekati harga pasar. Penilaian agunan yang terlalu rendah dari harga pasar (*under valued*) membuat bank tidak kompetitif bersaing dengan bank lain, karena nilai agunan tidak dapat meng*cover* plafond kredit yang diusulkan. Sebaiknya, penilaian agunan yang terlalu tinggi dari harga pasar (*over valued*) membuat bank terlalu berisiko tinggi jika terjadi pembiayaan macet. Nilai agunan tidak mampu menutup pembiayaan dan kewajiban lain, akibatnya selalu terjadi banyak penghapus bukuan. Hal ini tentu tidak sehat bagi profitabilitas dan likuiditas bank.[29]

Agunan merupakan salah satu unsur dalam analisis pembiayaan. Oleh karena itu, barang-barang yang diserahkan nasabah harus dinilai pada saat dilaksanakan analisis pembiayaan dan harus berhati-hati dalam menilai barang-barang tersebut karena harga yang dicantumkan oleh nasabah tidak selalu menunjukkan harga yang sesungguhnya (harga pasar pada saat itu). Dengan kata lain, nasabah kadang-kadang menaksir barang-barang yang diagunkannya di atas harga yang sesungguhnya (*over value*).[30] Informasi mengenai harga pasar dapat diperoleh, misalnya dengan cara:

a. Mengecek langsung kepada penjual, pemasok atau penyalur.

PONOROGO

[29] Ali Suyanto Herli, *Buku Pintar Pengelolaan BPR dan Lembaga Keuangan Pembiayaan Mikro* (Yogyakarta: Andi Offset, 2013), 51.

[30] Veithzal Rivai dan Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, 666.

b. Meminta faktur pembeli.
c. Melalui media massa.
d. Membandingkan dengan harga beli yang sama pada nasabah lain yang sudah atau sedang di biayai bank.
e. Meminta keterangan harga tanah dari lurah, Badan Pertanahan Nasional, dan pemerintah daerah setempat.
f. Menggunakan jasa-jasa pihak ketiga yang ahli atau perusahaan penilai (*appraisal company*).
g. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tercantum dalam Pajak Bumi Bangunan (PBB).[31]

Barang agunan yang diserahkan nasabah harus dinilai pada saat dilaksanakan analisis pembiayaan dan harus berhati-hati dalam menilai barang-barang tersebut karena nilai agunan harus meng*cover* plafond pembiayaan yang diusulkan dan ketika agunan dijual maka, hasil penjualan bisa meng*cover* kewajiban debitur. Penilaian agunan harus dilakukan oleh pejabat yang menangani pemberian pembiayaan atau dengan bantuan pihak ketiga (perusahaan *appraisal*) terdaftar yang ditunjuk oleh bank.[32] Untuk memperoleh harga pasar yang akurat, berikut cara penilaian agunan berdasarkan jenis agunan, yaitu sebagai berikut:

1) Agunan barang bergerak berupa kendaraan bermotor

Kendaraan bermotor adalah angkutan darat yang mempergunakan motor sebagai tenaga penggerak dan yang dipergunakan untuk usaha maupun keperluan pribadi. Jenis kendaraan bermotor sebagai berikut:

[31] Ibid.
[32] Ibid.

a) Alat-alat angkut yang dipergunakan untuk keperluan transportasi darat seperti sepeda motor, sedan, truk, dan bus.
b) Alat angkut (barang) yang dipergunakan khusus untuk keperluan material *handling*, seperti *forklif*, *trailer*, traktor, *grader*, dan *buldozer*.[33]

Agunan kendaraan bermotor harga pasarnya cenderung mengalami penurunan bila umurnya bertambah karena terdepresiasi atau mengalami penyusutan. Penilaian agunan kendaraan bermotor secara umum dilihat dari:

(1)Umur teknis kendaraan, yaitu umur ekonomis penggunaan kendaraan. Menurut Yusak Laksmana, umur kendaraan maksimal 5 (lima) tahun. Lebih dari lima tahun nilai likuidasi kendaraan akan sangat rendah. Mengingat di atas lima tahun nilai ekonomis kendaraan telah mengalami penurunan harga pasar yang cukup signifikan.[34]

Menurut Veithzal Rivai, pada dasarnya umur teknis (*technical life*) kendaraan bermotor adalah lima tahun. Artinya, jika kendaraan tersebut berumur lima tahun, nilai teknisnya sudah jauh menurun. Penurunan umur teknis akan membawa pengaruh kepada nilai ekonomi. Oleh karena itu, kendaraan yang berumur di atas lima tahun agar dihindarkan sebagai agunan, karena secara fisik agunan tersebut cepat rusak atau usang (*obsolvency*) yang dapat mengurangi nilai

[33] Ibid.
[34] Laksmana, *Paduan Praktis Account Officer Bank Syariah*, 204.

ekonomisnya serta harus mempunyai manfaat ekonomis yang relatif lebih lama daripada jangka waktu pembiayaan.[35]

Sedangkan menurut Ali Suyanto Herli, untuk umur teknis kendaraan yaitu, satu tahun sampai dengan lima tahun pembiayaan bisa sampai 60% dari harga pasar agunan. Seiring bertambahnya tahun kendaraan semakin banyak *merk* kendaraan yang lebih bagus. Umur kendaraan yang semakin lama mempengaruhi kurang disukai di pasar, karena sulitnya harga jual kembali, maka pihak bank untuk meminimalkan risiko dengan tidak menerima kendaraan berumur lebih dari lima tahun.[36]

(2) Menilai harga pasar kendaraan bermotor lebih mudah karena banyak sumber informasi daftar harga kendaraan di setiap kota, dari para penjual sepeda motor atau mobil perorangan, dealer resmi motor atau mobil, maupun dari majalah-majalah otomotif.

(3) Harga taksasi bank yang diambil adalah harga beli *broker* (pedagang motor atau mobil), bukan harga beli pemakaian konsumen akhir (*end users*). Karena jika terjadi penjualan agunan, umumnya pihak pembeli akan mencari informasi kendaraan di harga *broker* (prinsip konservatisme). Jika calon

PONOROGO

[35] Veithzal Rivai dan Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, 672.

[36] Suyanto Herli, *Buku Pintar Pengelolaan BPR dan Lembaga Keuangan Pembiayaan*, 67.

pembeli mengetahui bahwa kendaraan bermotor yang akan dijual barang tarikan kredit macet, mereka akan membuka harga penawaran lebih rendah daripada harga pasar.

(4) Pada saat taksasi berlangsung, unit motor maupun mobil harus dalam keadaan layak jalan (bukan sedang diperbaiki di bengkel karena rusak berat). Untuk membuktikan hal itu, mesin harus di coba dinyalakan, dan dengarkan pola suara mesin yang keluar apakah wajar atau tidak wajar.

(5) Pencocokan nomor rangka dan nomor mesin dengan data di BPKB harus dilakukan oleh petugas *appraiser* bank sendiri atau melalui SAMSAT.[37]

2) Agunan barang tidak bergerak berupa tanah dan bangunan

Tanah dan bangunan merupakan aset yang umum diikat oleh bank sebagai agunan. Keunggulan agunan berupa tanah dan bangunan adalah harganya yang cenderung mengalami kenaikan seiring berjalannya waktu, sehingga pada saat akhir masa pembiayaan, harga pasar tanah dan bangunan akan lebih tinggi daripada saat pertama kali diikat sebagai agunan oleh bank.[38]

PONOROGO

[37] Ibid.
[38] Laksmana, *Paduan Praktis Account Officer Bank Syariah*, 198.

Nilai taksasi agunan berupa tanah ditetapkan atas dasar harga pasar dengan memperhatikan:

a) Harga standar dari kantor BPN setempat
b) Harga tanah berdasaran NJOP yang diterbitkan oleh kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat.

   Pada umumnya harga NJOP atas obyek calon agunan berada di bawah harga pasar, namun dibeberapa lokasi yang kurang baik nilai jualnya (misalnya, lokasi lahan adalah rawan banjir atau rawan longsor), maka harga pasar sebenarnya bisa jadi di bawah NJOP. Harga NJOP setiap tahunnya mengalami kenaikan, terkait dengan target Pemerintah Daerah setempat untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Namun persentase kenaikan NJOP tidaklah selalu berbanding lurus (*liner*) secara proposional dengan kenaikan harga pasar atas obyek-obyek tanah yang kurang baik nilai jualnya.[39]
c) Harga tanah berdasarkan kelurahan setempat dengan membandingkan harga objek tanah yang dijual yang berlokasi dekat dengan objek agunan.
d) Harga menurut penilaian perusahaan penilai (*appraisal company*).

   Dalam hal penilaian barang tersebut dilakukan oleh *appraisal company*, maka penilaiannya bersifat fisik dan harga, alasan-alasan serta pertimbangan yang dipakai oleh perusahaan

[39] Herli, *Buku Pintar Pengelolaan BPR dan Lembaga Keuangan Pembiayaan Mikro*, 70-71.

atas penilaian tersebut harus jelas dicantumkan. Biaya atas penggunaan jasa-jasa pihak ketiga ini ditanggung oleh nasabah. Dalam penggunaan jasa-jasa pihak ketiga (*appraisal*), harus menggunakan jasa pihak ketiga yang sudah terdaftar sebagai rekanan bank yang bersangkutan.[40]

Sedangkan nilai taksasi agunan berupa bangunan ditetapkan atas dasar harga pasar dengan memperhatikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Bangunan tersebut wajib memiliki IMB, karena apabila tidak memiliki IMB maka bank akan mengabaikan nilai bangunan, sehingga hanya tanah yang diakui taksasinya. IMB akan melegalkan suatu bangunan yang direncanakan sesuai tata ruang yang telah ditentukan. Salain itu, adanya IMB menunjukkan bahwa rencana kontruksi bangunan tersebut dapat dipertanggungjawabkan dengan maksud untuk kepentingan bersama. Setiap orang maupun badan usaha wajib memiliki IMB diatur dalam pasal 5 ayat 1 Peraturan Daerah nomor 7 Tahun 2009. Apabila memiliki IMB bangunan tersebut mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum dan juga meningkatkan nilai jual bangunan.[41]

Agunan tanah dan bangunan pihak bank menilainya dengan mempertimbangkan beberapa hal sebagai berikut untuk memperoleh *marketabilitas*:

a) Tanah

[40] Veithzal Rivai dan Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, 668.

[41] Laksmana, *Paduan Praktis Account Officer Bank Syariah*, 202.

(1)Bentuk tanah, apakah beraturan atau tidak. Bank akan lebih memilih bentuk tanah yang beraturan dan simetris daripada yang berbentuk tidak beraturan.

(2)Luas tanah, semakin luas ukuran tanah maka semakin besar nilai agunan. Tetapi bank juga tidak akan berlebihan menerima tanah yang ukuranya cukup luas semisal di atas 1.000 m^2 hanya untuk menjamin pembiayaan yang nilainya jauh dibawah nilai likuidasi jaminan.

(3) Kesuburan tanah, tanah yang subur mempunyai nilai likuidasi yang lebih baik dibandingkan tanah yang tandus atau tanah yang berbatu karang.

(4) Peruntukan tanah, yaitu penggunaan tanah apakah untuk perumahan, pemukiman, perkantoran, sawah, perkebunan, tegalan, atau perkarangan.[42]

(5)Lokasi tanah, semakin strategis lokasi tanah maka nilai likuidasinya semakin tinggi. Posisi dan lingkungan sekitarnya juga patut untuk dipertimbangkan.

b) Bangunan

(1)Kualitas bangunan, apakah dinding bangunan menggunakan bata merah atau batako, jenis genteng yang digunakan, jenis kayu yang digunakan, jumlah lantai, dan segala sesuatu yang terkait dengan kualitas material yang

[42] Ibid,.200-201.

digunakan dalam pembangunan yang menentukan harga bangunan.

(2) Umur bangunan, semakin baru usia bangunan, maka semakin tinggi nilai likuidasinya.

(3) Peruntukan bangunan, yaitu tujuan penggunaan bangunan apakah untuk rumah tinggal, toko, kantor, bengkel, rumah makan, pabrik, atau gudang. Peruntukan rumah tinggal mempunyai nilai likuidasi yang lebih baik dibanding peruntukan lainnya. [43] Beberapa faktor yang menyebabkan turun dan berubahnya nilai tanah dan bangunan, di akibatkan oleh beberapa hal, yaitu:

(a) Lokasi tanah atau rumah dekat dengan bantaran sungai, bila sewaktu-waktu jika air sungai meluap atau terjadi banjir, menyebabkan masuknya air kerumah atau tanah tersebut.

(b) Lokasi tanah atau rumah rawan dengan bencana yang berada di daerah rawan longsor dan banjir. Hal ini mengakibatkan pada saat seseorang menempati rumah atau tanah tersebut tiba-tiba rumah atau tanah tersebut mengalami longsor.

(c) Lokasi tanah atau rumah berada di bawah jaringan kabel listrik SUTET (Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi). Hal ini berbahaya jika suatu saat ada kabel dan gangguan yang

[43] Ibid.

mengakibatkan putusnya kabel hingga menyebabkan kebakaran.

(d) Lokasi tanah atau rumah yang berdekatan dengan makam. Banyak pihak yang enggan tinggal disekitar atau berdekatan dengan makam karena terkesan angker atau menakutkan.[44]

Tanah atau rumah yang diagunkan ke bank sebagai jaminan untuk memperperoleh pembiayaan, maka pada saat tanah tersebut diagunkan yang menjadi permasalahan bagi pihak bank adalah kondisi dan nilai tanah atau rumah tersebut kedepan. Jika timbul pembiayaan macet, bank harus melelang tanah atau rumah tersebut, namun jika rumah atau tanah tersebut berada di kawasan yang tidak disukai oleh calon pembeli maka ini akan menjadi permasalahan, terjadinya penurunan nilai agunan yang dijaminkan. Sementara setiap pihak menginginkan nilai tanah atau rumah terus mengalami kenaikan yang menguntungkan.[45]

Perbankan dalam melakukan penilaian agunan telah memiliki ketentuan yang mengatur perhitungan nilai likuidasi dari setiap jenis agunan. Nilai likuidasi tersebut umumnya dihitung sebagai bobot dari beberapa kriteria. Nilai bobot rata-rata tersebut akan dikalikan dengan harga pasar agunan, sehingga dihasilkan nilai likuidasi agunan. Nilai

---

[44] Irham Fahmi, *Pengantar Perbankan Teori dan Aplikasi* (Bandung: Alfabeta, 2014), 96-99.

[45] Ibid., 96.

likuidasi agunan akan menjadi batasan maksimal pembiayaan bank. Maksudnya, jumlah *plafon* pembiayaan yang diberikan bank haruslah ter*cover* dengan nilai likuidasi agunan yang diserahkan nasabah.

Berikut ini adalah penilaian likuidasi agunan berdasarkan kriteria-kriteria dan bobot dari masing-masing kriteria:[46]

a) Nilai likuidasi tanah ditentukan sebagai berikut:
   (1) Status kepemilikan
      (a) Milik sendiri, suami atau istri 70%
      (b) Milik pengurus badan usaha 60%
      (c) Milik pihak ketiga 40%
   (2) Peruntukan
      (a) Perkantoran atau perniagaan 70%
      (b) Pemukiman 65%
      (c) Kawasan industri atau wisata 60%
      (d) Perkebunan atau persawahan 50%
      (e) Lainnya 40%
   (3) Kondisi
      (a) Tanah matang 70%
      (b) Persawahan atau rawa-rawa 40%
      (c) Perbukitan 25%
b) Nilai likuidasi bangunan ditentukan sebagai berikut:
   (1) Status kepemilikan
      (a) Milik sendiri, suami atau istri 70%
      (b) Milik pengurus badan usaha 65%

[46] Laksmana, *Paduan Praktis Account Officer Bank Syariah*, 194.

(c) Milik pihak ketiga 50%

(2)Jenis bangunan

(a) Ruko dan sejenisnya 70%

(b) Perkantoran 65%

(c) Perumahan atau tempat tinggal 60%

(d) Pabrik atau gudang 50%

(e) Lainnya 30%

(3)Umur bangunan

(a) < 1 tahun 70%

(b)1-3 tahun 60%

(c) 3-5 tahun 55%

(d) > 5 tahun 50%[47]

c) Nilai likuidasi kendaraan bermotor ditentukan sebagai berikut:

(1)Usia kendaraan

(a) Usia maksimal 1 tahun 80%

(b) Usia 1-2 tahun 70%

(c) Usia 2-3 tahun 60%

(d) Usia 3-4 tahun 55%

(e) Usia di atas 4 tahun 50%

(2)Kepemilikan

(a) Pribadi 70%

(b) Dinas 60%

(c) Disewakan atau proyek 50%

(3)Jenis kendaraan

(a) Sedan 75%

(b) Niaga 70%

(c) Pick up 65%

[47] Ibid., 195.

(d) Truck 60%
(e) Alat berat 55%
(4) Negara pembuat
(a) Jepang 80%
(b) Eropa 75%
(c) Korea 65%[48]

G. Pengertian Unsur *MAST (Marketability, Ascertainability of value, Stability of value, Transferability)*

Kedudukan agunan atau *collateral* dalam pembiayaan memiliki karakteristik khusus. Tidak semua properti atau harta dapat dijadikan agunan pembiayaan, melainkan secara terperinci pertimbangan atas agunan harus memenuhi unsur MAST (*Marketability, Ascertainability of value, Stability of value, Transferability*), yaitu:

1. *Marketability*

Agunan yang diterima oleh bank haruslah agunan yang mudah diperjualbelikan dengan harga yang menarik dan meningkat dari waktu ke waktu, sehingga apabila terjadi masalah terhadap pembayaran kembali kreditnya, maka bank akan mudah menjual agunannya.[49] Agunan pembiayaan tersebut juga memperhatikan kriteria agunan pembiayaan yang diterima bank yaitu, memiliki kriteria *marketable* artinya agunan yang diserahkan nasabah mudah dijual karena letaknya strategis, merupakan daerah yang mempunyai potensi ekonomi yang berkembang pesat. Sehingga pada saat di eksekusi agunan tersebut mudah dijual atau diuangkan

[48] Ibid.
[49] Ismail, *Manajemen Perbankan dari Teori Menuju Aplikasi*, 115.

untuk melunasi seluruh kewajiban nasabah.[50] Mempunyai nilai ekonomis, dalam arti dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang, yaitu memiliki harga yang relatif stabil (*valuability*), serta dapat dengan mudah dijadikan uang dalam transaksi jual beli (*marketability*).[51]

2. *Ascertainability of value*

Agunan yang diterima memiliki standar harga yang lebih pasti, karena agunannya merupakan barang yang mudah didapat, sehingga tidak perlu meminta bantuan lembaga *appraisal* dalam menaksir harga barang agunannya.[52] Adanya transaksi-transaksi yang terjadi dengan catatan-catatan harga yang diumumkan dapat memudahkan pihak bank untuk mengikuti perkembangan harga. Dapat dinilai secara umum dan pasti, bukan merupakan penilaian yang di pengaruhi subjektifitas tinggi (*ascertainability*). Contoh, barang yang tidak memiliki kriteria tersebut misalnya, lukisan, barang antic, benda pusaka atau sarang burung wallet.[53]

Agunan pembiayaan tersebut perlu dievaluasi dalam menaksir agunan dari calon nasabah, yaitu dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

a. Keabsahan penggunaan objek agunan

Objek agunan yang diagunkan kepada bank harus dimiliki oleh pemohon pembiayaan secara sah.

---

[50] Veithzal Rivai dan Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, 565.

[51] Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bank Syariah*, 81.

[52] Ismail, *Manajemen Perbankan dari Teori Menuju Aplikasi*, 115.

[53] Siswanto Sutojo, *Menangani Kredit Bermasalah Konsep, Teknik dan Kasus* (Jakarta: Pustaka Binaman Press, 2005), 81.

Bila barang yang dijadikan sebagai objek agunan pembiayaan milik pemohon pembiayaan akan lebih mudah dipertimbangkan bank. Apabila obyek agunan tidak dimiliki secara sah oleh pemohon pembiayaan akan menimbulkan kesulitan bagi bank untuk mengeksekusinya. Jika, pembiayaan yang diterima calon nasabah mengalami *wanprestasi* (kredit macet).[54]

b. Taksasi nilai harta yang diagunkan

Penetapan nilai taksasi objek agunan pembiayaan perlu ditetapkan karena dalam menaksir nilai jual objek agunan pembiayaan tersebut nilai jual objek agunan harga yang dicapai pada saat dieksekusi tidak mengalami penurunan harga lebih rendah dari harga pasarnya. Apabila nilai jual objek agunan lebih kecil dari pembiayaan yang diberikan bank maka bank akan merugi.[55]

Menurut Ali Suyanto Herli nilai taksiran agunan haruslah seobyektif mungkin, diusahakan paling mendekati harga pasar dan meng*cover* plafond pembiayaan yang diusulkan. Penilaian agunan yang terlalu rendah dari harga pasar membuat pihak bank tidak kompetitif bersaing dengan bank lain, karena nilai agunan tidak dapat meng*cover* plafond pembiayaaan yang diusulkan. Sebaliknya nilai taksiran yang terlalu tinggi dari harga pasar membuat bank berisiko tinggi jika terjadi *wanprestasi*. Nilai

---

[54] Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, 114.

[55] Ibid.

agunan tidak mampu menutup pembiayaan dan kewajiban lain, akibatnya banyak penghapus bukuan. Hal ini tentu tidak sehat bagi profitabilitas dan likuiditas bank.[56]

Adapun dasar penilaian umum yang digunakan adalah sebagai berikut:

1) Harga buku adalah harga beli dikurangi jumlah penghapusan yang pernah dilakukan terhadap barang tersebut.
2) Harga pasar adalah nilai daripada barang-barang tersebut bila dijual pada saat pelaksanaan penilaian atau taksasi.[57] Harga pasar merupakan perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari transaksi jual beliatau hasil penukaran suatu properti pada tanggal penilaian antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berminat menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan yang penawarannya dilakukan secara layak di mana kedua belah pihak masing-masing mengetahui dan bertidak hati-hati tanpa paksaan.[58]

c. Penggunaan dokumen yang sah

Agunan yang dijaminkan kepada bank harus dimiliki oleh nasabah secara sah. Agunan yang tidak dimiliki secara sah oleh nasabah akan menimbulkan kesulitan bagi pihak bank untuk mengeksekusinya, apabila terjadi *wanpretasi*. Bank seharusnya

---

[56] Suyanto Herli, *Buku Pintar Pengelolaan BPR dan Lembaga Keuangan Pembiayaan*, 51.

[57] Veithzal Rivai dan Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, 667.

[58] Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, 390.

PONOROGO

mempertimbangkan suatu objek agunan pembiayaan berdasarkan dokumen asli yang sah sebagai suatu alat bukti yang berharga untuk membuktikan legalitas agunan pembiayaan. Jika, statusnya tidak jelas menimbulkan kesulitan bank mengambil alih agunan apabila agunan tersebut terdapat pembebanan utang oleh nasabah lain.[59]

3. *Stability of value*

Barang agunan yang diserahkan bank memiliki harga yang stabil yaitu, barang yang dijadikan agunan hendaknya tidak menurun harganya bahkan kalau mungkin terus naik dimasa mendatang, sehingga ketika agunan dijual maka hasil penjualan bisa meng*cover* kewajiban debitur. Jadi, arti stabil adalah barang agunan tersebut tidak merosot harga pasarnya.[60] Nilai taksasi yang ditetapkan dalam pedoman umum harus tetap harus dievaluasi secara berkala karena harga atau nilai suatu barang dapat berubah setiap saat sesuai dengan jenisnya. Penyesuaian presentase nilai taksasi perlu dilakukan untuk jenis objek agunan pembiayaan karena dapat dipastikan akan selalu terjadi perubahan harga atau nilai suatu barang di masyarakat. Penyempurnaan penetapan persentase nilai taksasi tersebut dilakukan bank berdasarkan dan sesuai dengan perkembangan harga di

PONOROGO

[59] Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, 116.

[60] Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti, *Manajemen Perkreditan Bank Umum* (Bandung: Alfabeta, 2011), 87.

masyarakat dan untuk melindngi kepentingan bank terhadap objek agunan pembiayaan.[61]

Perkiraan nilai jual kembali agunan yang diserahkan harus mempunyai harga yang stabil sesuai dengan pada saat diserakan menjadi agunan pembiayaan yang dapat meng*cover* pembiayaan sehingga apabila terjadi likuidasi atau jaminan, harga penjualan yang diperoleh dapat menutup seluruh utang pokok dan tunggakan bunga serta kewajiban-kewajiban lainnya.[62]

4. *Transferability*

Agunan yang diserahkan bank mudah dipindah baik secara fisik maupun yuridis. Setiap orang mudah untuk dapat membeli atau memiliki barang agunan tanpa adanya izin yang terlalu sulit.[63] Mempunyai nilai yuridis (*legality*) dalam arti memiliki bukti yang sah dan dapat diikat secara sempurna berdasarkan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku sehingga bank memiliki hak yang didahulukan (*preferensi*) terhadap hasil likuidasi barang tersebut. Serta dapat dipindah tangankan kepemilikannya (*transferability*).[64]

Untuk mengetahui legalitas suatu agunan harus meneliti perizinan objek agunan pembiayaan. Suatu barang selain dilengkapi dengan dokumen kepemilikan juga mempunyai dokumen perizinan penggunaannya sebagaimana ditetapkan oleh ketentuan hukum yang

---

[61] Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, 129.

[62] Veithzal Rivai dan Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, 565.

[63] Ismail, *Manajemen Perbankan dari Teori Menuju Aplikasi*, 115.

[64] Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bank Syariah*, 81.

berlaku. Bangunan selain memiliki Sertifikat Hak Milik sebagai bukti kepemilikikannya, juga harus mempunyai dokumen lain seperti, Izin Mendirikan Bangunan. Bank hendaknya terlebih dahulu menyelidiki dokumen perizinan setiap objek agunan untuk menghindari terjadinya suatu permasalahan hukum di kemudian hari yang mungkin akan merugikannya. [65] Menurut Yusak Laksmana bangunan tersebut wajib memiliki IMB, karena apabila tidak memiliki IMB maka bank akan mengabaikan nilai bangunan, sehingga hanya tanah yang diakui taksasinya.[66]

H. Pengikat Agunan

Pengikat agunan pembiayaan dilakukan dengan membuat perjanjian agunan pembiayaan yaitu perjanjian antara kreditur dengan debitur atau pihak ketiga yang isinya menjamin pelunasan utang yang timbul dari pemberian pembiayaan. Mengenai sifat perjanjian agunan pembiayaan menurut hukum merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) yang keberadaannya senantiasa mengikuti perjanjian pokoknya yaitu perjanjian pembiayaan.[67]

Dokumentasi atau pengikatan agunan harus lengkap atau sempurna agar tidak menimbulkan masalah yang tidak dikehendaki. Pengikat agunan dapat berupa Hak Tanggungan, hipotik, gadai, dan fidusia yang disesuaikan

---

[65] Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, 119.

[66] Laksmana, *Paduan Praktis Account Officer Bank Syariah*, 202.

[67] Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, 50.

dengan jenis agunan.[68] Sebagai bukti sah suatu aset yang diagunkan kepada bank, maka dilakukan pengikat agunan secara legal formal. Pengikat tersebut dilakukan di hadapan notaris sebagai pejabat yang berwenang melakukan pengikat agunan. Jenis pengikat agunan ditentukan berdasarkan jenis agunan, yaitu:

1. Pemberian Hak Tanggungan (HT)

   Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan atas aset berupa tanah yang digunakan untuk pelunasan piutangnya dari hasil penjualan harta jaminan yang dilelang. Pemegang Hak Tanggungan adalah perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai yang memberikan fasilitas pinjaman atau pembiayaan. Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan.[69]

2. Hipotik

   Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, maka hak kebendaan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah tidak lagi dibebani dengan hipotik, melainkan dengan hak tanggungan. Dengan demikian hipotik digunakan sebagai pemberian hak kebendaan atas suatu barang tidak bergerak selain tanah, yaitu sebagai hak kebendaan atas agunan berupa kapal laut berukuran di atas 20 m^3 dan agunan pesawat udara.[70]

3. Gadai

---

[68] Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2014), 232.

[69] Laksmana, *Paduan Praktis Account Officer Bank Syariah*, 207-209.

[70] Ibid., 212.

Gadai yaitu pemberian hak preferen (keutamaan) kepada bank untuk mengambil manfaat atas barang bergerak bagi pelunasan kewajiban pembiayaan. Objek gadai adalah surat berharga (deposito, tabungan, giro), logam mulia (emas, berlian dan perhiasan lainnya) dan barang-barang perniagaan yang objeknya dikuasai oleh bank (bila objek agunan dikuasai nasabah maka diikat secara fidusia). Pengikatan gadai dilakukan dengan pembuatan akta gadai dan dapat dilakukan secara nota riil maupun di bawah tangan.

4. Fidusia

Fidusia atau FEO (*Fiduciare Eigendoms Overdracht*) adalah pengalihan hak kepemilikan atas suatu barang namun penguasaan dan pemanfaatannya tetap berada di tangan nasabah. Fidusia dibebankan atas segala objek yang berwujud maupun tidak berwujud yang tidak dapat dipasang Hak Tanggungan, hipotik maupun gadai. Contoh objek fidusia adalah kendaraan bermotor, persediaan, mesin, bangunan yang didirikan di atas tanah milik orang lain yang tidak dapat di bebani dengan Hak Tanggungan, dan hasil dari benda yang menjadi objek fidusia, termasuk klaim asuransi dari objek fidusia yang diasuransikan.[71]

I. Studi Penelitian Terdahulu

Untuk mendukung materi dalam penelitian, sebelumnya penulis melakukan perbandingan antara penelitian-penelitian terdahulu yang relevan dengan judul

[71] Ibid., 215.

yang penulis ambil sehingga dapat tergambar persamaan dan perbedaan dengan penelitian ini.

Skripsi karya Eka Fitriyana (UIN Walisongo Semarang, 2015) yang berjudul "Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan dalam Mendapatkan Pembiayaan *Murabahah* di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang". Dari hasil penelitian tersebut diperoleh bahwa analisa penilaian barang jaminan pada BMT Walisongo Semarang menggunakan nilai pasar, nilai wajar, nilai likuiditas, dan nilai jual objek pajak. Penelitian ini sama-sama membahas tentang mekanisme analisis agunan barang bergerak dan barang tidak bergerak. Sedangkan perbedaannya, penelitian yang dilakukan Eka Fitriyana menganalisa agunan menggunakan nilai pasar, nilai wajar, nilai likuiditas, dan nilai jual objek pajak, penentuan barang jaminan dengan menggunakan prinsip 5C. Sedangkan dalam penelitian ini penulis menganalisis kelayakan agunan menggunakan harga pasar dan unsur MAST (*Marketability, Ascertainability of value, Stability of value, Transferability*).

Skripsi karya Abdurrohman Sidik (UIN Walisongo Semarang, 2016) yang berjudul "Analisa Kelayakan Agunan pada Pembiayaan *Murabahah* di KJKS BMT Walisongo Semarang". Dapat diambil kesimpulan bahwa dalam menganalisis agunan pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT Walisongo Semarang menggunakan analisa agunan dari segi ekonomis dan yuridis. Prosedur menganalisa agunan sebagai pengikat pembiayaan di KJKS BMT Walisongo untuk mengetahui layak atau tidaknya agunan calon nasabah menggunakan prinsip 5C. Penelitian ini sama-sama membahas analisis kelayakan agunan pada

pembiayaan *murabahah*. Sedangkan perbedaannya, penelitian yang dilakukan Abdurrohman Sidik lebih fokus pada pembiayaan *murabahah*. Sedangkan untuk prosedur menganalisa agunan menggunakan prinsip 5C. Pada penelitian ini penulis lebih fokus pada analisis kelayakan agunan pembiayaan mikro menggunakan harga pasar dan unsur MAST (*Marketability, Ascertainability of value, Stability of value, Transferability*).

Skripsi karya Husnul Layali (UIN Syarif Hidayatullah, 2019) yang berjudul "Analisis Kelayakan Agunan Terhadap Keputusan Pemberian Pembiayaan mikro Bank Syariah Mandiri KCP Tangerang Selatan". Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan dapat disimpulkan bahwa untuk menentukan kelayakan agunan pembiayaan mikro berdasarkan dari segi ekonomis dan yuridis. Besarnya nilai dari barang agunan berdasarkan nilai pasar yaitu maksimal 70%. Prinsip pembiayaan yang digunakan bank untuk menganalisis agunan yaitu dengan menggunakan prinsip 5C. Penelitian ini sama-sama membahas analisis kelayakan agunan pembiayaan mikro dengan menggunakan harga pasar. Sedangkan perbedaannya dengan penelitian Husnul Layali, penentuan kelayakan agunan berdasarkan prinsip 5C. Sedangkan dalam penelitian ini untuk menganalisa agunan pembiayaan mikro menggunakan harga pasar dan unsur MAST (*Marketability, Ascertainability of value, Stability of value, Transferability*).

Skripsi karya Trisa Intan Wahyuni (UIN Sumatera Utara, 2018) yang berjudul "Penilaian Agunan pada Pembiayaan *Murabahah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan Balaikota". Dapat diambil kesimpulan

bahwa dalam penilaian agunan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan Balaikota, proses penilaian sebagai berikut mengestimasi nilai tanah, menentukan nilai bangunan, menghitung biaya-biaya lain, mengurangi depresiasi atau penyusutan, mengurangi nilai bangunan baru dengan depresiasi, dan menjumlahkan nilai tanah dengan nilai bangunan. Penelitian ini sama-sama membahas penilaian agunan pada pembiayaan *murabahah*. Perbedaannya dengan penelitian Trisa Intan Wahyuni lebih fokus pada menganalisis agunan berupa rumah atau agunan barang tidak bergerak. Sedangkan pada penelitian ini lebih fokus pada analisis agunan barang bergerak dan barang tidak bergerak dengan cara menganalisis agunan menggunakan harga pasar dan unsur MAST (*Marketability, Ascertainability of value, Stability of value, Transferability*).

Skripsi karya Wahyu Nazar (UIN Raden Intan Lampung, 2018) yang berjudul "Analisis Penilaian Agunan dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan *Murabahah* pada BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan". Dari hasil analisis terhadap BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan menunjukkan bahwa penilaian agunan menggunakan sistem sama rata dimana, bank menilai agunan sebesar 80% dari harga pasar, untuk kendaraan bermotor yang dapat dijadikan agunan, kendaraan bermotor tersebut berumur 5 (lima) tahun setelah pembelian dan untuk mobil 15 (lima belas) tahun setelah lunas. Penelitian ini sama-sama membahas penilaian kelayakan agunan pembiayaan *murabahah.* Perbedaannya dengan penelitian yang dilakukan Wahyu Nazar hanya fokus menganalisa agunan kendaraan bermotor atau barang bergerak. Sedangkan dalam penelitian ini lebih

fokus pada analisis pembiayaan mikro dengan agunan berupa barang bergerak dan barang tidak bergerak. Mengananalisis agunan menggunakan harga pasar dan unsur MAST (*Marketability*, *Ascertainability of value*, *Stability of value*, *Transferability*). Untuk nilai likuidasi kendaraan 70% dari harga pasar dan usia kendaan dibatasi 12 (dua belas) tahun, sedangkan agunan kendaraan pembiayaan mikro tidak ada pembatasan usia kendaraan.

PONOROGO

BAB III
METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

1. Jenis Penelitian

   Penelitian dalam skripsi ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) dimana peneliti berada di tempat terjadinya fenomena dan peneliti mengamati, terlibat secara intensif sampai peneliti memperoleh data dan mengumpulkan datanya dilakukan di tempat terjadinya fenomena. Peneliti menggunakan penelitian lapangan (*field research*) peneliti mengamati secara langsung fenomena yang terjadi yaitu tentang bagaimana mekanisme analisis kelayakan agunan sebagai keputusan pemberian pembiayaan usaha mikro yang di lakukan di BRI Syariah KCP Ngawi. Penelitian ini dilakukan untuk mendapatkan hasil yang akurat dan pasti.[1]

2. Pendekatan Penelitian

   Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian lapangan ini menggunakan pendekatan yang digunakan adalah data deskriptif yaitu, data yang dikumpulkan lebih mengambil bentuk kata-kata atau gambar daripada angka-angka. Hasil penelitian tertulis berisi kutipan-kutipan dari data untuk mengilustrasikan dan menyediakan bukti presentasi. Data

[1] Djam'an Satori dan Aan Komariah, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2017), 27.

tersebut mencangkup transkip wawancara, catatan lapangan, fotografi, *videotape*, dokumen pribadi, memo, dan rekaman-rekaman resmi lainnya. Penelitian kualitatif mereduksi data yang diperoleh dalam bentuk rekaman dan transkipnya.[2]

Peneliti menggunakan pendekatan kualitatif dalam penelitian ini karena peneliti tertarik dengan sebuah fenomena di lapangan yaitu meneliti bagaimana cara menganalisis suatu barang agunan dalam pembiayaan mikro yang diterapkan di BRI Syariah KCP Ngawi. Dalam menganalisis barang agunan khususnya agunan pembiayaan mikro.

B. Kehadiran Peneliti

Kehadiran peneliti di dalam penelitian ini sangat diperlukan karena peneliti merupakan instrumen kunci keberhasilan penelitian. Peneliti menelusuri fakta-fakta, menggali informasi dari informan, penganalisa data dan sekaligus sebagai pelapor dari hasil penelitian. Dalam melakukan penelitian, peneliti hadir pada saat melakukan praktik magang di BRI Syariah KCP Ngawi pada tanggal 9 September sampai dengan 20 September 2019 dan dilanjutkan pada bulan November 2019 sampai dengan bulan April 2020.

C. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ngawi yang beralamat di Jl. PB Sudirman, Jrubong, Jururejo, Kec. Ngawi, Kab. Ngawi, Jawa Timur 63215. Peneliti terrtarik melakukan penelitian

---

[2] Emzir, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), *3*.

di tempat ini karena terdapat masalah tentang analisis agunan dalam pembiayaan mikro yang dilakukan oleh pihak BRI Syariah KCP Ngawi. Maka, dari itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian di BRI Syariah KCP Ngawi.

D. Data dan Sumber Data

Adapun sumber data yang digunakan oleh peneliti adalah data-data yang diperoleh peneliti dari hasil wawancara dengan karyawan BRI Syariah KCP Ngawi, yaitu AOM (*Account Officer Mikro*) dan *Unit Head Mikro* (Kepala Unit Mikro).

E. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan peneliti dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Observasi

   Peneliti mengumpulkan data untuk tujuan penelitian ilmiah perlu memperhatikan sendiri berbagai fenomena yang terjadi. Observasi sebagai perhatian terfokus terhadap gejala, kejadian atau sesuatu dengan maksud menafsirkannya, mengungkapkan faktor-faktor penyebabnya, dan menemukan kaidah-kaidah yang mengaturnya.[3]

   Peneliti mengamati secara langsung terkait dengan proses pemberian agunan di BRI Syariah KCP Ngawi. Observasi ini dilakukan untuk memperoleh data mengenai proses analisis agunan dalam pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Ngawi.

PONOROGO

[3] Ibid., 37-38.

2. Wawancara (*interview*)

Wawancara suatu kegiatan tanya jawab yang terdiri atas sejumlah pertanyaan yang dipersiapkan oleh peneliti dan diajukan kepada seseorang mengenai topik penelitian secara tatap muka, dan peneliti merekam jawaban-jawabannya sendiri.[4]

Dalam penelitian ini peneliti, melakukan wawancara dengan AOM (*Account Officer Mikro*) dan *Unit Head Mikro* (Kepala Unit Mikro) BRI Syariah KCP Ngawi. Wawancara ini dilakukan untuk memperoleh data terkait dengan proses analisis agunan sebagai keputusan pemberian pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Ngawi.

3. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data yang digunakan untuk melengkapi penelitian, baik berupa sumber data tertulis, gambar dan karya-karya monumental yang memberikan informasi bagi proses penelitian.[5] Peneliti menggunakan metode dokumentasi untuk memperoleh data meliputi letak geografis, sejarah, visi, misi, dan struktur organisasi di BRI Syariah KCP Ngawi.

IAIN PONOROGO

---

[4] Ibid.

[5] Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2016), 240.

F. Teknik Pengolahan Data

Setelah peneliti mengadakan penelitian, setelah data sudah terkumpul akan dianalisis dengan langkah-lagkah sebagai berikut ini:

1. *Editing*

   Editing atau pemeriksaan data merupakan metode pemeriksaan kejelasan dan kelengkapan data yang terkumpul, apakah sudah cukup lengkap, sudah benar, serta sudah sesuai atau relevan dengan masalah.[6]

2. Interpretasi

   Interpretasi merupakan upaya untuk memperoleh arti dan makna yang lebih mendalam dan luas terhadap hasil penelitian yang sedang dilakukan. Pembahasan hasil penelitian dilakukan dengan cara meninjau hasil penelitian secara kritis dengan teori yang relevan dan informasi akurat yang diperoleh dari lapangan.[7]

G. Teknik Analisa Data

Peneliti menggunakan teknik analisis data dengan metode analisis Miles & Hubermen dengan cara sebagai berikut:

1. Reduksi data (data *reduction*)

   Penyederhanaan data dengan memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting serta dicari tema dan polanya. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang

PONOROGO

---

[6] Didin Fatihudin, *Metode Penelitian untuk Ilmu Ekonomi, Manajemen, dan Akuntansi* (Sidoarjo: Zifatama Publisher, 2015), 136-137.

[7] Lexy J. Maleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2009), 151.

lebih jelas dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data. Proses reduksi data pada penelitian ini yaitu dengan memilah hal-hal yang pokok sesuai dengan rumusan masalah penelitian, yakni tentang bagaimana mekanisme analisis harga agunan pembiayaan mikro dan bagaimana mekanisme pengambilan keputusan menggunakan MAST (*Marketability, Ascertainability of value, Stability of value, Transferability*) agunan pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Ngawi.

2. Display data (penyajian data)

   Langkah selanjutnya sesudah mereduksi data adalah menyajikan data (display data). Display data merupakan suatu proses pengorganisasian data sehingga mudah untuk dianalisis dan disimpulkan. Teknik penyajian data dalam penelitian kualitatif berupa teks naratif. Adapun fungsi display data disamping untuk memudahkan dan memahami apa yang terjadi, juga untuk merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami tersebut. Data yang diperoleh setelah direduksi kemudian diorganisasikan sesuai dengan rumusan masalah.[8]

3. Penarikan kesimpulan atau verifikasi

   Peneliti membuat rumusan proposisi yang terkait dengan analisis agunan, mengangkatnya sebagai temuan penelitian, kemudian dilanjutkan dengan mengkaji secara berulang-ulang terhadap data yang ada, pengelompokkan data yang telah terbentuk, dan proposisi

[8] Ibid., 218-219.

yang telah dirumuskan. Langkah selanjutnya yaitu melaporkan hasil penelitian lengkap, dengan temuan baru yang berbeda dari temuan yang sudah ada.[9] Dengan demikian penarikan kesimpulan pada penelitian ini menggunakan metode induktif, yaitu diawali dengan mengungkapkan fenomena khusus berkaitan dengan analisis agunan kemudian dianalisis menggunakan teori dan ditarik kesimpulan yang bersifat umum atau general.

H. Teknik Pengecekan Keabsahan Data

Terkait penelitian kualitatif untuk mendapatkan uji keabsahan data dilakukan dengan cara:

1. *Credibility* (validitas internal)

   Kredibilitas merupakan kebenaran dari data dan informasi yang dikumpulkan. Cara memperoleh tingkat kepercayaan hasil penelitian dengan cara memperpanjang masa pengamatan, memungkinkan peningkatan derajat kepercayaan data yang dikumpulkan, bisa mempelajari kebudayaan, dapat menguji informasi dari responden, dan untuk membangun kepercayaan para responden terhadap peneliti.[10]

   Dalam penelitian ini peneliti, memperpanjang masa pengamatan di lapangan untuk melakukan pengamatan, wawancara kembali dengan sumber data yang pernah ditemui atau sumber data baru. Dengan memperpanjang pengamatan ini hubungan peneliti dengan narasumber akan semakin akrab, terbuka, dan

PONOROGO

[9] Ibid.

[10] Saryono dan Mekar Dwi Anggraeni, *Metodologi Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif dalam Bidang Kesehatan* (Yogyakarta: Nuha Medika, 2013), 74.

saling mempercayai sehingga tidak ada informasi yang tersembunyi.

2. *Transferabilitas*

Bahwa hasil penelitian yang didapatkan dapat diaplikasikan oleh pemakai penelitian. *Transferabilitas* ini digunakan untuk memenuhi kriteria bahwa hasil penelitian yang dilakukan dalam konteks (*setting*) tertentu dapat ditransfer ke subjek lain yang memiliki tipologi yang sama.[11]

3. *Dependability* (reabilitas).

Kestabilan data atau proses penelitian dari waktu ke waktu, untuk menjamin keabsahan hasil penelitian. Dalam hal ini, peneliti melakukan *auditing* (pemeriksaan) dengan melibatkan seseorang yang berkompeten di bidangnya. Pada penelitian ini peneliti melakukan kegiatan *auditing* (pemeriksaan) dengan pembimbing penelitian.[12]

PONOROGO

[11] Ibid., 75.
[12] Ibid.

BAB IV
DATA DAN ANALISA DATA

A. Gambaran Umun BRI Syariah KCP Ngawi

1. Sejarah berdirinya BRI Syariah KCP Ngawi

Berawal dari akuisisi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya No.10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT Bank BRI Syariah Tbk secara resmi beroperasi. Kemudian PT Bank BRISyariah Tbk merubah kegiatan usaha yang semula beroperasional secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam.[1]

Dua tahun lebih PT Bank BRISyariah Tbk hadir mempersembahkan sebuah bank ritel modern terkemuka dengan layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Melayani nasabah dengan pelayanan prima (*service excellence*) dan menawarkan beragam produk yang sesuai harapan nasabah dengan prinsip syariah No.63/KEP.GBI/DpG/2009 tanggal 15 Desember 2009.

Bank juga terus melakukan inovasi produk, program dan layanan sehingga mampu menjawab kepentingan seluruh pemangku kepentingan. Pada tahun

[1] Buku Laporan Tahunan, BRISyariah KCP Ngawi, 2013.

2017, sekadar gambaran, BRISyariah meluncurkan produk baru Giro Faedah *Mudharabah* BRISYARIAH iB. Sementara itu, untuk mewadahi semangat nasabah yang ingin membantu menghijaukan Indonesia, BRISyariah melansir program BRIS Menanam.

Bank BRI Syariah KCP Ngawi Sudirman merupakan Bank BRI Syariah cabang pembantu dari Bank Syariah yang ada di Madiun. Bank ini didirikan sejak bulan Juli tahun 2013. Namun masih belum berfungsi secara operasional. Pada bulan September 2013, akhirnya BRI Syariah berfungsi secara operasional dan resmi berdiri sebagai lembaga keuangan syariah cabang pembantu di Ngawi. Kantor cabang pembantu ini beralamat di Jrubong, Jururejo, Kecamatan Ngawi, Kabupaten Ngawi, Jawa Timur. Kantor cabang yang berada di Ngawi ini memiliki karyawan berjumlah 15 orang termasuk pimpinan cabang pembantu. Pimpinan cabang pada tahun 2013 sampai 2017 adalah Bapak Gatot Wijanarko dan kemudian diganti dengan Bapak Muh. Hasbi Komaruddin yang masih dipercaya sebagai pemimpin cabang sampai sekarang (2020).[2]

2. Visi dan Misi BRI Syariah KCP Ngawi

a. Visi

Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.

[2] Ibid.

b. Misi

1) Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
2) Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
3) Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun.
4) Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketenteraman pikiran.[3]

3. Produk-Produk BRI Syariah KCP Ngawi

a. Produk Simpanan

1) Tabungan faedah BRISyariah iB
2) Tabungan Impian BRISyariah iB
3) Tabungan haji BRISyariah iB
4) TabunganKu BRISyariah iB
5) Tabungan Bisnis BRISyariah iB
6) Tabungan Mikro BRISyariah iB
7) Tabungan Karyawan
8) Tabungan Siswa BRISyariah iB
9) Tabungan Simpanan Pelajar iB (SimPel)
10) Giro BRISyariah iB
11) Giro faedah *Mudharabah* BRISyariah iB
12) Deposito BRISyariah iB
13) Simpanan faedah BRISyariah iB
14) Deposito Pesat BRISyariah iB

[3] Ibid.

b. Produk Pembiayaan Retail Konsumer, yang terdiri dari:
   1) KPR BRISyariah iB (Kepemilikan Rumah)
   2) KPR Sejahtera BRISyariah iB
   3) KKB (Kepemilikan Kendaraan Bermotor)
   4) Gadai
   5) Pembiayaan Umroh BRISyariah iB
   6) Pembiayaan Kepemilikan Emas (PKE) BRISyariah iB
   7) KMf (Kepemilikan Multi faedah) BRISyariah iB
   8) KMf (Kepemilikan Multi faedah) Pra Purna BRISyariah iB
   9) KMf (Kepemilikan Multi faedah) Purna BRISyariah iB
   10) IMBT Konsumer BRIS iB
   11) Pembiayaan Retail Kemitraan
c. Pembiayaan Retail Kemitraan
   1) *Multifinance*
   2) Koperasi karyawan
   3) BMT (Baitul Mal wa Tamwil)
d. Pembiayaan Mikro
   1) Mikro 25 iB
   2) Mikro 75 iB
   3) Mikro 200 iB
   4) KUR
e. Pembiayaan Linkage – *Channeling* BRIS iB
f. Pembiayaan SME 200-500 BRIS iB
g. Pembiayaan Modal Kerja *Revolving* (PMKR) BRIS iB
h. Layanan Perbankan: *Employee benefit Program* (EmBP)

4. Pembiayaan mikro BRISyariah

Pembiayaan mikro BRISyariah menggunakan akad *murabahah* (jual beli) dengan tujuan pembiayaan untuk modal kerja, investasi dan konsumsi. Pembiayaan mikro BRISyariah, ada empat yaitu, mikro 25 iB, mikro 75 iB, mikro 200 iB, dan KUR (Kredit Usaha Rakyat). Pembiayaan mikro BRISyariah diperuntukkan bagi wirausaha dan pengusaha dengan lama usaha minimal 2 (dua) tahun untuk produk pembiayaan mikro, dan minimal 6 (enam) bulan untuk pembiayaan KUR.

Pembiayaan mikro BRISyariah diberikan kepada calon nasabah dengan rentang umur minimal 21 tahun atau telah menikah untuk usia lebih besar atau sama dengan 18 tahun. Maksimal 65 tahun pada saat akhir jangka waktu pembiayaan. Untuk BI *Checking* calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan harus memeriksa apakah nasabah sebelumnya mempunyai pembiayaan yang lancar atau mengalami pembiayaan bermasalah dan tidak terdaftar dalam DHN BI (Daftar Hitam Nasional Bank Indonesia). Hal ini untuk mengetahui apakah calon nasabah tergolong dalam kategori kredit bermasalah (macet), maka permohonan pembiayaan harus ditolak dan tidak dapat diregistrasi pada daftar registrasi aplikasi pembiayaan.[4]

5. Prosedur pengajuan pembiayaan mikro BRISyariah

BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ngawi dalam memberikan pembiayaan tidak hanya sebatas

[4]Yasin Pangaribuan, Wawancara, 18 November 2019.

memberikan dana kepada calon nasabah, namun mempunyai prosedur yang menjadi ketentuan *marketing* dalam memberikan pembiayaan kepada calon nasabah. Keseluruhan data-data dalam proses pembiayaan tersebut akan disimpan di aplikasi i-Kurma (Kemaslahatan untuk Rakyat Madani) BRI Syariah.

Adapun prosedur dalam pengajuan pembiayaan mikro BRISyariah adalah sebagai berikut:

1. Permohonan pembiayaan mikro

   Permohonan pembiayaan mikro ini dilakukan secara tertulis dan langsung dengan *account officer* mikro dengan mengisi form pengajuan pembiayaan. Dalam proses permohonan pembiayaan ini calon nasabah harus menyertakan persyaratan antara lain *foto copy* KTP (suami/istri), *foto copy* Kartu Keluarga, *foto copy* akta nikah/cerai, *foto copy* slip gaji selama 3 (tiga) bulan terakhir, SK asli terakhir/SHM, surat persetujuan suami istri (bila sudah menikah) atau surat pernyataan (bila belum menikah) dan NPWP.[5]

2. Pemeriksaan dokumen calon nasabah oleh *Acctout Officer Mikro* dan *Unit Head Mikro* (kepala unit mikro)

   Pemeriksaan dokumen ini wajib dilakukan dengan cara sebagai berikut:

   a. Cek kelengkapan persyaratan dokumen untuk memastikan semua dokumen sudah lengkap atau terkumpul.

[5] Yasin Pangaribuan, Wawancara, 18 November 2019.

b. Jika dokumen yang disyaratkan sudah lengkap, maka selanjutnya adalah proses pemeriksaan dokumen dan melakukan Registrasi Aplikasi Permohonan Pembiayaan.
c. Pemeriksaan dokumen identitas calon nasabah harus diverifikasi dengan dokumen asli saat kunjungan pada calon nasabah.
d. Nama calon nasabah harus sesuai dengan nama yang tercantum pada persyaratan dokumen yaitu seperti KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah, dan NPWP serta pastikan bahwa dokumen-dokumen tidak kadaluarsa (masih berlaku). Jika terdapat perbedaan nama atau tempat tanggal lahir maka atas perbedaan tersebut harus dilakukan pengecekan di BI *Checking* dan dimintakan surat keterangan dari instansi terkait (contoh: kelurahan, kecamatan, catatan sipil, atau Kantor Urusan Agama/KUA).[6]

3. Penyelidikan calon nasabah menggunakan Sistem Informasi Debitur dari OJK

Penyelidikan calon nasabah menggunakan sistem informasi debitur melalui BI *Checking* dan DHN BI (Daftar Hitam Nasional Bank Indonesia), hal ini sangat penting untuk dilakukan, karena untuk mengetahui bagaimana reputasi calon nasabah di bank lain. Apakah calon nasabah sebelumnya mempunyai

[6] Ibid.

pembiayaan yang lancar atau mengalami pembiayaan bermasalah.

4. Pelaksanaan analisa calon nasabah oleh *Unit Head Mikro* (kepala unit mikro)

   Unit Head Mikro (kepala unit mikro) wajib melakukan kunjungan/OTS (*On The Spot*) pada calon nasabah untuk melakukan cek karakter dan tujuan pembiayaan kepada calon nasabah. Verifikasi karakter calon nasabah dapat dilakukan dengan cara menanyakan karakter calon nasabah kepada masyarakat setempat, misalnya tetangga calon nasabah atau lingkungan sekitar tempat tinggal calon nasabah atau bahkan menanyakan langsung ke ketua RT/RW apakah calon nasabah mempunyai karakter yang negatif atau tidak.

   Verifikasi tujuan pembiayaan kepada calon nasabah dilakukan berdasarkan data yang diisi pada formulir aplikasi pembiayaan dari calon nasabah. Hasil verifikasi tujuan pembiayaan ini harus sesuai dengan apa yang dikatakan secara langsung oleh calon nasabah serta apa yang telah dicantumkan dalam form aplikasi pembiayaan.[7]

5. Persetujuan pembiayaan oleh komite pembiayaan

   Setelah melakukan analisis terhadap calon nasabah, maka tahap selanjutnya adalah tahap memutuskan persetujuan suatu permohonan oleh komite pembiayaan. Apakah permohonan pembiayaan tersebut akan diterima atau ditolak. Apabila

[7] Ibid.

permohonan pembiayaan diterima maka, tahap selanjutnya adalah pembuatan surat penegasan persetujuan kepada pemohon pembiayaan, dan selanjutnya akan diserahkan kepada analisis pembiayaan dengan persetujuan komite pembiayaan.

6. Pembukaan rekening nasabah

   Pembukaan rekening nasabah dilakukan bagi calon nasabah yang belum memiliki rekening BRI Syariah. Rekening tersebut atas nama individu bukan nama instansi.

7. Penandatanganan akad

   Penandatanganan akad dilakukan oleh BRI Syariah KCP Ngawi secara lengkap sebelum dilakukan penandatanganan oleh calon nasabah. Penandatanganan akad pembiayaan ini wajib didokumentasikan dalam bentuk foto yang dilakukan oleh *Account Officer Mikro* saat penandatanganan dilakukan oleh calon nasabah.

8. Pencairan

   Apabila pembiayaan disetujui oleh komite pembiayaan maka tahap selanjutnya adalah pencairan. Pencairan dana ini akan dikirim secara langsung ke rekening calon nasabah. Pihak BRI Syariah KCP Ngawi juga melakukan taksasi terhadap barang yang dijadikan agunan tersebut. [8]

PONOROGO

[8] Ibid.

B. Paparan Data

1. Mekanisme analisis harga agunan pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Ngawi

Agunan dalam pembiayaan adalah sebagai objek yang akan menjadi jalan terakhir untuk menyelamatkan pembiayaan. Analisis ini diarahkan terhadap agunan yang diberikan calon nasabah kepada bank. Agunan yang dimaksud harus mampu meng*cover* risiko bisnis calon nasabah. Adapun cara menganalisis harga agunan pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Ngawi adalah sebagai berikut:

a. Agunan barang bergerak
   1) Mencari informasi harga barang yang diagunkan berupa harga beli dan harga jual.
   2) Melihat fisik barang, sebagai contoh agunan motor atau agunan mobil, maka dilihat dari *type* motor dan tahun pembuatan motor atau mobil serta kondisi fisik motor tersebut.
   3) Memperhitungkan nilai penyusutan selama penyelesaian tangguhan.
   4) Memperhitungkan *plafon* pembiayaan. Untuk *plafon* yang diberikan untuk kendaraan sekitar 70% dari petugas *appraiser* BRI Syariah KCP Ngawi.
   5) Untuk patokan harga BRI Syariah KCP Ngawi, mengikuti harga umum atau harga pasar.[9]

b. Agunan barang tidak bergerak
   1) Agunan berupa rumah dan tanah, serta ladang tanah kosong. Pihak BRI Syariah menghitung luas rumah

[9] Toni Eko Wahyudi, Wawancara, 16 September 2019.

dan tanah, serta ladang tanah kosong yang diagunkan.

2) Mencari informasi akurat harga rumah dan tanah, serta harga ladang tanah kosong. Informasi harga rumah dan tanah serta ladang tanah kosong tersebut diperoleh dari beberapa responden atau masyarakat yang tinggal di daerah setempat.
3) Mengecek harga rumah dan tanah serta ladang tanah kosong, per meter di daerah setempat dan dibandingkan dengan harga disekitar.
4) Memperhitungkan *plafon* pembiayaan. Untuk *plafon* yang diberikan untuk rumah dan tanah serta ladang tanah kosong sekitar 80% dari petugas *appraiser* BRI Syariah KCP Ngawi.[10]

Kesimpulan dari paparan data di atas analisis harga agunan pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Ngawi untuk menganalisis agunan barang bergerak nilai likuidasi untuk agunan kendaraan seperti BPKB motor maupun BPKB mobil 70% dari harga pasar. Sedangkan untuk agunan barang tidak bergerak berupa sertifikat rumah dan tanah serta ladang tanah kosong nilai likuidasinya 80% dari harga pasar. Dalam menganalisis agunan BRI Syariah KCP Ngawi tidak perlu menggunakan jasa *appraisal*, dengan alasan bahwa agunan tersebut mudah didapatkan sehingga tidak perlu bantuan jasa *appraisal*.

[10] Toni Eko Wahyudi, Wawancara, 16 September 2019.

2. Mekanisme pengambilan keputusan menggunakan *MAST* (*Marketability, Ascertainability of value, Stability of value, Transferability*) agunan pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Ngawi

Mekanisme pengambilan keputusan menggunakan *MAST* (*Marketability, Ascertainability of value, Stability of value, Transferability*) agunan pembiayaan mikro, BRI Syariah KCP Ngawi juga memperhatikan agunan yang diberikan calon nasabah kepada pihak BRI Syariah.

Adapun hal-hal yang diperhatikan sebagai barang agunan oleh BRI Syariah KCP Ngawi yaitu meliputi:

a. Barang bergerak berupa kendaraan beroda dua dan kendaraan beroda empat. Untuk barang bergerak baik kendaraan roda dua maupun kendaraan roda empat diwajibkan memiliki BPKB asli atas nama sendiri, STNK yang masih aktif dan tidak memiliki tunggakan pembayaran pajak kendaraan tersebut, dari segi umur kendaraan dibatasi 12 (dua belas tahun) namun untuk pembiayaan KUR mikro iB usia kendaraan tidak dibatasi tahunnya karena pembiayaan KUR mikro iB agunan diperbolehkan tidak meng*cover* plafond pembiayaan yang diajukan, mengecek fisik kendaraan untuk menyesuaikan antara nomor rangka dan nomor mesin dengan data di BPKB harus dilakukan oleh petugas *appraiser* BRI Syariah KCP Ngawi sendiri untuk *plafon* Rp. 5.000.000.-Rp. 25.000.000.

> "Barang bergerak berupa kendaraan beroda dua maupun beroda empat dapat diagunkan

> dengan ketentuan memiliki BPKB asli atas nama sendiri, STNK yang masih aktif dan tidak memiliki tunggakan pembayaran pajak kendaraan tersebut, dari segi umur kendaraan dibatasi 12 (dua belas tahun) tapi pembiayaan KUR usianya bebas, mengecek fisik kendaraan untuk menyesuaikan antara nomor rangka dan nomor mesin dengan data di BPKB harus dilakukan oleh petugas *appraiser* BRI Syariah KCP Ngawi sendiri untuk *plafon* Rp. 5.000.000.- Rp. 25.000.000. untuk KUR agunan diperbolehkan tidak meng*cover* plafond pembiayaan yang diajukan"[11]

Pengecekan petugas BRI Syariah KCP Ngawi kemudian membuktikan bahwa nomor rangka dan nomor mesin yang diberikan sesuai dengan unit yang ada. Pada saat taksasi berlangsung, unit motor atau unit mobil harus dalam keadaan layak jalan (bukan sedang diperbaiki di bengkel karena rusak berat). Untuk membuktikan hal itu, mesin harus dicoba untuk dinyalakan, dan dengarkan pola suara mesin yang keluar apakah wajar atau tidak wajar. Mengecek kondisi kendaraan untuk memastikan barang yang diagunkan tidak cacat artinya barang tersebut sesuai dengan standar produksi, tidak rusak dan masih layak untuk digunakan.

> "Untuk memastikan kendaraan layak jalan (tidak sedang diperbaiki di bengkel karena

[11] Toni Eko Wahyudi, wawancara, 16 September 2019.

> rusak berat) maka, dicoba dinyalakan, dan dengarkan pola suara mesin yang keluar apakah wajar atau tidak wajar. Takutnya nanti yang dijadikan agunan motor rusak tidak layak pakaikan bisa-bisa saja."[12]

Apabila *plafon* di atas Rp. 25.000.000. kendaraan dicek fisik melalui SAMSAT. Pihak SAMSAT mengecek fisik kendaraan untuk menyesuaikan antara nomor mesin pada BPKB dan STNK dengan nomor yang ada dikendaraan tersebut, dengan cara mengecek pada nomor rangka dan nomor mesin. Jika *plafon* di atas Rp. 100.000.000 BPKB kendaraan tersebut diblokir oleh pihak POLDA.

> "Jika *plafon* di atas Rp. 25.000.000 kendaraan dicek fisik terlebih dahulu di SAMSAT. Apabila *plafon* di atas Rp. 100.000.000 BPKB nasabah tersebut di blokir oleh pihak POLDA. Jadi, kendaraan tersebut tidak bisa dijual meskipun, tanpa sepengetahuan pihak bank. Masa pemblokiran BPKB selama masa pembiayaan selesai baru di aktifkan kembali. Pemblokiran BPKB di BRIS KCP Ngawi di Surabaya melalui jasa pemblokiran."[13]

b. Barang tidak bergerak berupa Sertifikat Hak Milik yaitu, sertifikat rumah, sertifikat tanah dan sertifikat ladang tanah kosong. Kriteria Sertifikat Hak Milik yang bisa dijadikan sebagai agunan adalah atas nama sendiri atau suami atau istri, milik orang tua kandung

---

[12] Ibid.
[13] Ibid.

dan milik anak kandung, tentunya tanah yang dijadikan agunan bukan tanah sengketa.

> "Barang tidak bergerak yang dapat dijadikan agunan adalah SHM berupa sertifikat rumah, sertifikat tanah dan sertifikat ladang tanah kosong, yang paling penting sertifikat tersebut sudah SHM. Sertifikat yang dapat dijadikan agunan adalah milik sendiri, suami atau istri, milik orang tua kandung dan milik anak kandung."[14]

Sertifikat Hak Milik tersebut untuk menghindari hal-hal yang tidak di inginkan seperti adanya sengketa, sertifikat tidak ganda, dan sertifikat tidak di blokir. Maka, pihak BRI Syariah KCP Ngawi mengecek fisik di BPN (Badan Pertanahan Nasional) untuk menghindari hal-hal tersebut.

> "Untuk SHM itu di cek fisik di BPN untuk menghindari sengketa. Lewat BPN secara keamanan lebih terjamin soalnya memang yang bertugas untuk pengecekan lembaga tersebut. Untuk mengecek apakah jaminan ini ada sengketa atau tidak. Jaminan ini bermasalah atau tidak nanti lewat BPN. Insyaallah sudah aman. Fungsi cek fisik ini adalah apakah ini tidak bersengketa, apakah sertifikat ini tidak ganda, apakah sertifikat ini tidak di blokir di cek fisik di BPN karena untuk menghidari hal tersebut."[15]

PONOROGO

[14] Ibid.
[15] Ibid.

Agunan berupa ladang tanah kosong, rumah dan bangunan lebih bisa berpotensi naik daripada kendaraan tidak berpotensi naik, justru mengalami penurunan. Kenaikan harga pasar ladang tanah kosong, tanah dan rumah karena wilayah tersebut mengalami kemajuan akses jalan.

> "Yang mengalami kenaikan harga pasarnya adalah ladang tanah kosong, tanah dan rumah. Biasanya suatu wilayah ada perkembangan atau kemajuan, misalkan dari suatu desa tersebut dulu jalannya masih tanah, tiba-tiba tahun depan ada perkembangan dipaving semua. Akses jalan sangat berpengaruh di harga pasar. Kalau kendaraan tidak berpotensi naik harga pasarnya, justru mengalami penurunan harga pasar."[16]

Sedangkan untuk tanah yang di atasnya terdapat bangunan (rumah) tidak diwajibkan memiliki IMB bila mempunyai IMB harga bangunan dinilai 100%. Apabila tidak mempunyai IMB dinilai 50%. Jika bangunan memiliki izin akan lebih aman karena sudah diatur oleh peraturan pemerintah bahwa bangunan harus memiliki IMB. Hal tersebut disampaikan oleh kepala unit mikro yang menyatakan bahwa:

> "Tidak wajib memiliki IMB untuk tanah yang di atasnya ada bangunan, karena jika ada malah bagus nanti kita nilai 100% harga bangunannya kalau tidak ada IMB kita nilai separonya itu ya 50%. Jika ada IMB itu kan kita istilahnya kalau terjadi apa-apa itu ada izinnya mendirikan bangunan lebih aman.

[16] Prasetya Agung Wibawa, Wawancara, 02 April 2020.

> Kalau terjadi apa-apa itu dilindungi oleh hukum, karena izin mendirikan bangunan itu bagaimanapun merupakan nilai tambah dari bangunan tersebut. Karena jika sudah ada izin kita mau bagaimanapun, mau jadikan jaminan itu tidak ada masalah tapi kalau tidak ada izin kita bermasalah dengan peraturan negara kan harusnya kan ada izin harusnya. Mendirikan bangunankan harusnya ada izin dan merupakan ketentuan dari pemerintah. Kita kurangi 50% itu karena itu."[17]

BRI Syariah KCP Ngawi untuk menjamin keamanan dan keutuhan fisik agunan, diperlukan pihak ketiga yang akan menjamin risiko kerugian bila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, maka BRI Syariah melakukan asuransi penjamin bank. Bila agunan tanah di atasnya ada bangunan di asuransikan melalui asuransi kebakaran. Apabila agunan kendaraan di asuransikan melalui asuransi kerugian kendaraan bermotor didaftarkan di TLO (*Total Lost Only*) dengan ketentuan mengisi *form* dari pihak asuransi dan KTP. Melalui TLO apabila kendaraan hilang akan diganti rugi 100%. Pembayaran asuransi ini dilakukan pada saat pencairan pembiayaan.

> "Iya, asuransi penjaminan bank. Jika, tanah ada bangunan melalui asuransi kebakaran, kendaraan melalui asuransi kerugian kendaraan bermotor kita daftarkan di TLO (*Total Lost Only*), TLO jika hilang di ganti

[17] Ibid.

> rugi semua 100%. Persyaratan mendaftarkan di TLO, *form* dari asuransinya mengisi *form* itu sama KTP udah itu saja, bayarnya sekali saja pas pencairan. Sebelum pencairan dana di bayar dulu direkening nasabah dan nanti didebet oleh asuransinya.[18]

Pembiayaan mikro 25 iB (tanpa agunan) dan KUR (agunan tidak diwajibkan) cara yang dilakukan BRI Syariah apabila nasabah tidak bisa melunasi kewajiban, yang harus dibayarkan kepada pihak BRI Syariah KCP Ngawi yaitu dengan mengasuransikan pembiayaan tersebut.

> "Untuk pembiayaan mikro 25 iB dan KUR di cover dengan asuransi pembiayaan. Apabila terjadi masalah dengan nasabah misalkan, usahanya bangkrut atau nasabah pergi tidak jelas kemana, terjadi konflik keluarga akhirnya usahanya tidak bisa berjalan. Maka, sebelum pembiayaan ada asuransi pembiayaan. Jadi yang menjamin bila ada masalah dari nasabah nanti porsinya 75% di bayar oleh asuransi pembiayaan tersebut yang melunasi. Jika masih ada kekurangan ya ditanggung bank sendiri. Pembiayaan yang diasuransikan jika terjadi *wanprestasi* yang disebabkan oleh musibah, masalah keluarga, penurunan omset hingga bangkrut. Didaftarkan asuransinya di jamkrindo (Jaminan Kredit Indonesia). Mendaftarkan asuransi pembiayaan dilakukan di awal pembiayaan. Jika sudah terjadi *wanprestasi* baru di klaim. Syarat untuk mengklaim

[18] Ibid.

> asuransi pembiayaan yaitu, surat peringatan 1, 2, dan 3. Jika dapat dengan upaya *restrukturisasi* dilakukan *restrukturisasi* dan jika nasabah masih tetap tidak bisa membayar kewajibannya maka, asuransi pembiayaan baru di klaim."[19]

Apabila nasabah tidak dapat membayar angsurannya dan termasuk dalam kredit macet, maka bank dapat melakukan eksekusi terhadap agunan tersebut dengan cara mengajukan lelang kepada Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL). Hasil penjualan agunan digunakan sebagai sumber pembayaran kedua. Sebelum menjual agunan pihak BRI Syariah KCP Ngawi melakukan penyelamatan pembiayaan dengan dua cara yaitu, *restrukturisasi recheduling* (perpanjang waktu) *restrukturisasi reconditioning* (persyaratan kembali).

> "Biasanya kita ekseskusi barang agunan di daftarkan di KPKNL. Sebelum melakukan eksekusi agunan, melakukan upaya penyelamatan pembiayaan dengan cara *restrukturisasi recheduling* (perpanjang waktu) *restrukturisasi reconditioning* (persyaratan kembali) untuk penyelamatan nasabah, melihat kondisi usaha nasabah menurun pendapatannya, rugi atau kalah bersaing. Makannya kita tawarkan *restrukturisasi* agar pendapatan nasabah meningkat. Sehingga nanti per bulannya lancar kembali dan tidak menghambat angsurannya. Selama ini upaya penyelamatan

[19] Ibid.

> pembiayaan yang kita gunakan hanya *restrukturisasi recheduling* (perpanjang waktu) dan *restrukturisasi reconditioning* (persyaratan kembali). karena yang paling efektif itu, jadi yang kita pakai itu dulu secara aturan BRI Syariah hanya itu saja."[20]

Kesimpulan dari hasil paparan data di atas menjelaskan bahwa, mekanisme pengambilan keputusan menggunakan *MAST* (*Marketability, Ascertainability of value, Stability of value, Transferability*) agunan pembiayaan mikro, BRI Syariah KCP Ngawi apabila barang bergerak berupa kendaraan bermotor dari segi usia kendaraan masih terdapat kendaraan yang belum ada ketentuan maksimal usia kendaraan hal ini tentu akan mempengaruhi nilai ekononomis kedepannya.

C. Analisa data

1. Mekanisme analisis harga agunan pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Ngawi

Agunan merupakan *second way out*, yang diserahkan oleh calon nasabah untuk mencukupi pelunasan kewajibannya, jika nasabah tidak mampu memenuhi kewajibannya. Agunan yang nilainya melebihi nilai pembiayaan, maka bank akan aman dari pembiayaan bermasalah. Bank dapat menjual agunan tersebut apabila pembiayaan yang diberikan *wanprestasi*.[21]

> "Untuk pembiayaan KUR mikro iB. Pembiayaan Rp. 5.000.000. sampai Rp. 25.000.000. agunan boleh tidak meng*cover*.

---

[20] Ibid.

[21] Kasmir, *Manajemen Perbankan*, 88-90.

> Itu yang menimbulkan masalah di nasabah akhirnya nasabah dengan harga pasar agunan Rp. 15.000.000 dia minta Rp. 20.000.000. Akhirnyakan di belakang kalau ada apa-apa nasabah itu suka berubah dan timbul masalah. Itu yang sering terjadi masalah di KUR."[22]

Hal ini belum sesuai dengan agunan yang nilainya melebihi nilai pembiayaan maka bank akan aman dari pembiayaan bermasalah. [23] Karena pembiayaan KUR mikro iB diperbolehkan nilai agunan tidak meng*cover* plafond pembiayaan. Sehingga, terjadi banyak pembiayaan yang bermasalah pada pembiayaan KUR mikro iB. Produk pembiayaan mikro yang paling diminati di BRI Syariah KCP Ngawi adalah pembiayaan KUR mikro iB dikarenakan nasabah dapat mengangsur dengan jangka waktu 60 bulan (5 tahun) dengan jumlah pembiayaan Rp.5.000.000 sampai dengan Rp.25.000.000 serta tidak diwajibkan adanya agunan. Jika menggunakan agunan, agunan tersebut tidak *mengcover* plafond pembiayaan serta untuk maksimal usia agunan berupa kendaraan bermotor tidak ada pembatasan umur kendaraan sehingga dari segi ekonomis, kendaaraan setiap tahunnya mengalami penyusutan dan sangat mempengaruhi nilai kendaraan dikemudian hari. Dengan demikian, dalam pembiayaan KUR mikro iB ini memiliki banyak risiko

---

[22] Prasetya Agung Wibawa, Wawancara, 02 April 2020.
[23] Kasmir, *Manajemen Perbankan*, 88.

yaitu, nasabah tidak segera mengansur pembiayaan KUR mikro iB hingga jatuh tempo dan hasil penjualan agunan tidak dapat meng*cover* kewajiban nasabah.[24]

Berdasarkan data yang diperoleh dari laporan kinerja BRI Syariah KCP Ngawi tahun 2018 hingga 2019 dan hasil wawancara dari kepala unit mikro BRI Syariah KCP Ngawi, tingkat perkembangan jumlah nasabah pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Ngawi menurun. Berikut data tingkat perkembangan jumlah nasabah pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Ngawi dari tahun 2018 hingga 2019:

Tabel 4. 3

Data Jumlah Nasabah Pembiayaan Mikro BRIS KCP Ngawi 2018-2019

Tahun	Jumlah Nasabah
2018	389
2019	372

Sumber: Laporan Kinerja KCP Ngawi Sudirman

Data tersebut menunjukkan bahwa jumlah nasabah pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Ngawi, tingkat perkembangan jumlah nasabah pembiayaan mikro menunjukkan terjadinya penurunan nasabah dari kurun waktu tahun 2018 sejumlah 389 nasabah dan di tahun 2019 nasabah pembiayaan mikro sejumlah 372 nasabah. Hal ini terlihat di tahun 2019 mengalami penurunan nasabah pembiayaan mikro sejumlah 17 nasabah. Dengan adanya penurunan

[24] Ibid.

nasabah tersebut pihak bank harus meningkatkan promosi pembiayaan mikro kepada nasabah, meningkatkan kualitas pelayanan yang baik di bank serta dalam memberikan pembiayaan nilai agunan dapat meng*cover* plafond pembiayaan sehingga agunan tersebut dapat digunakan melunasi kewajiban nasabah.[25] Oleh karena itu dalam menganalisis harga pasar agunan harus dilakukan secara *prudent* (hati-hati) dengan menggunakan ukuran-ukuran tertentu menggunakan dasar penilaian umum yaitu, sebagai berikut:

1. Harga pasar yaitu, nilai daripada barang-barang tersebut bila dijual pada saat pelaksanaan penilaian atau taksasi.[26] Harga pasar bisa diperoleh dari informasi kelurahan setempat atau dengan membandingkan harga objek tanah yang dijual yang berlokasi dekat dengan objek agunan. Di dalam laporan penilaian agunan, sumber harga pasar atau harga pembanding harus disebutkan secara jelas[27].

   Penilaian harga pasar agunan haruslah seobyektif mungkin, diusahakan paling mendekati harga pasar. Penilaian agunan yang terlalu rendah dari harga pasar membuat tidak kompetitif bersaing dengan bank lain, karena nilai agunan tidak dapat

[25] Prasetya Agung Wibawa, Wawancara, 16 September 2019.

[26] Veithzal Rivai dan Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, 667.

[27] Laksmana, *Paduan Praktis Account Officer Bank Syariah*, 200.

meng*cover plafon* pembiayaan yang diusulkan. Sebaliknya, penilaian agunan yang terlalu tinggi dari harga pasar membuat bank terlalu berisiko tinggi jika terjadi *wanprestasi* karena, nilai agunan tidak mampu menutup pembiayaan. [28] Untuk memperoleh harga pasar yang akurat BRI Syariah KCP Ngawi menggunakan cara penilaian agunan berdasarkan jenis agunan, yaitu sebagai berikut:

a. Agunan barang bergerak berupa kendaraan bermotor

Harga pasar agunan kendaraan bermotor cenderung mengalami penurunan bila umurnya bertambah karena terdepresiasi atau mengalami penyusutan.[29]

> "Kendaraan itu kalau semakin tahun itu semakin menurun terus, dari kemampuan dan kekuatan mesin kan belum tentu akan bagus terus pasti akan menurun juga yang namanya mesin tidak mungkin mesin itu akan selamanya kuat terus pasti ada penurunan"[30]

Untuk mengantisipasi harga pasar agunan kendaraan bermotor cenderung mengalami penurunan karena bila umur kendaraan tersebut bertambah akibat terdepresiasi atau mengalami penyusutan.

PONOROGO

[28] Suyanto Herli, *Buku Pintar Pengelolaan BPR dan Lembaga Keuangan Pembiayaan Mikro*, 51.

[29] Laksmana, *Paduan Praktis Account Officer Bank Syariah*, 204.

[30] Prasetya Agung Wibawa, Wawancara, 02 April 2020.

Penilaian agunan kendaraan bermotor berupa motor dan mobil di BRI Syariah KCP Ngawi, secara umum dilihat dari umur teknis kendaraan. Menurut Yusak Laksmana, Veithzal Rivai, dan Ali Suyanto Herli, umur kendaraan maksimal 5 (lima) tahun. Lebih dari lima tahun kemungkinan masih bisa dijaminkan namun nilai likuidasinya akan sangat rendah. Mengingat di atas lima tahun nilai ekonomis kendaraan telah mengalami penurunan harga pasar yang cukup signifikan.[31]

> "Untuk usia kendaraan pembiayaan KUR mikro iB bebas tetapi untuk non reguler seperti, mikro 75 iB dan mikro 200 iB maksimal usia kendaraan 12 tahun pemakaian."[32]

BRI Syariah KCP Ngawi dari segi umur kendaraan untuk usia kendaraan pembiayaan KUR mikro iB tidak ada maksimal umur kendaraan sedangkan pembiayaan mikro 75 iB dan pembiayaan mikro 200 iB dibatasi 12 (dua belas tahun). Hal ini tidak sesuai dengan pendapat Yusak Laksmana, Veithzal Rivai, dan Ali Suyanto Herli. Hal tersebut akan mempengaruhi harga pasar yang menurun secara signifikan. Karena jika umur teknis kendaraan melebihi lima tahun, nilai teknis kendaraan

[31] Laksmana, *Paduan Praktis Account Officer Bank Syariah*, 204.
[32] Toni Eko Wahyudi, Wawancara, 16 September 2019.

sudah jauh menurun. Penurunan umur teknis akan membawa pengaruh kepada nilai ekonomis kendaraan kedepannya.

Oleh karena itu, kendaraan yang berumur di atas lima tahun agar dihindarkan sebagai agunan, karena secara fisik agunan tersebut cepat rusak atau usang (*obsolvency*) yang dapat mengurangi nilai ekonomisnya serta harus mempunyai manfaat ekonomis yang relatif lebih lama daripada jangka waktu pembiayaan.[33] Menilai harga pasar kendaraan bermotor lebih mudah karena banyak sumber informasi daftar harga kendaraan di setiap kota, dari para penjual sepeda motor atau mobil perorangan, dealer resmi motor atau mobil, maupun dari majalah-majalah otomotif.[34]

> "Yang pertama, kitakan punya beberapa kenalan, ada yang jadi nasabah juga yang punya UD jual beli sepeda motor bekas, mobil bekas. Jadi, kita punya nomer *handphone* nya kita bisa cek harga pasarnya. Yang kedua, kita singkronkan dengan yang ada di OLX itu kalau wilayah khusus Ngawi ini ya tahun ini berapa, kita singkronkan dengan informasi harga pasar dari UD jual beli motor bekas

[33] Veithzal Rivai dan Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, 672.

[34] Herli, *Buku Pintar Pengelolaan BPR dan Lembaga Keuangan Pembiayaan*, 67.

> atau mobil bekas. Kita punya nomer *handphone*nya UD motor atau mobil bekas. Ow...ternyata harga pasarnya segini, itu yang kita buat acuan. Itu ngeceknya disitu. Dan di link forum jual beli mobil dan sepeda motor kita tanya disitu "mas, harga motor ini tahun ini disini mau beli harganya berapa?." "ow..Rp. 15.000.000. mas motor ini, mobil ini harganya segini", lha..kita ngambil 70% nya dari situ, jadi kita tau layak atau tidaknya dari situ, itu dari harga pasar."[35]

Hal ini sudah sesuai dengan harga taksasi bank yang diambil adalah harga beli *broker* (pedagang motor atau mobil), bukan harga beli pemakaian konsumen akhir (*end users*). Karena jika terjadi penjualan agunan, umumnya pihak pembeli akan mencari informasi kendaraan di harga *broker* (prinsip konservatisme). Jika calon pembeli mengetahui bahwa kendaraan bermotor yang akan dijual barang tarikan kredit macet, mereka akan membuka harga penawaran lebih rendah daripada harga pasar.[36]

Pihak BRI Syariah KCP Ngawi dalam melakukan taksasi agunan barang bergerak

---

[35] Prasetya Agung Wibawa, Wawancara, 02 April 2020.

[36] Herli, *Buku Pintar Pengelolaan BPR dan Lembaga Keuangan Pembiayaan*, 67.

PONOROGO

berupa kendaraan bermotor, unit kendaraan harus dalam keadaan layak jalan (bukan sedang diperbaiki di bengkel karena rusak berat) maka, melakukan tes *drive*.

> "Kita juga tes *drive* kalau misalkan mobil itu kan kadang-kadang bisa saja "ini mas jaminan saya, mobil ini masih bagus", diluar bagus tidak taunya itu pas dinyalakan tidak bisa nyala kemungkinan ada kerusakan atau apa. Paling tes *drive* saja. "pak boleh saya coba sebentar saja ya pak ya?" kalau dalamnya kita foto interiornya, ya kaya gitu jadi layak atau tidaknya kita bisa lihat dari situ."[37]

Hal tersebut sudah sesuai dengan pada saat taksasi berlangsung, unit motor maupun mobil harus dalam keadaan layak jalan (bukan sedang diperbaiki di bengkel karena rusak berat). Untuk membuktikan hal itu, mesin harus di coba dinyalakan, dan dengarkan pola suara mesin yang keluar apakah wajar atau tidak wajar.[38]

Selain membuktikan layak atau tidaknya kendaraan, BRI Syariah KCP Ngawi juga melakukan pencocokan nomor rangka dan nomor mesin dengan data di BPKB harus dilakukan oleh petugas *appraiser* BRI Syariah KCP Ngawi sendiri untuk *plafon* Rp.

---

[37] Prasetya Agung Wibawa, Wawancara, 02 April 2020.

[38] Herli, *Buku Pintar Pengelolaan BPR dan Lembaga Keuangan Pembiayaan*, 67.

5.000.000.-Rp. 25.000.000. Apabila *plafon* di atas Rp. 25.000.000. kendaraan dicek fisik melalui SAMSAT. Pihak SAMSAT mengecek fisik kendaraan untuk menyesuaikan antara nomor mesin pada BPKB dan STNK dengan nomor yang ada dikendaraan tersebut, dengan cara mengecek pada nomor rangka dan nomor mesin. Jika *plafon* di atas Rp. 100.000.000 BPKB kendaraan tersebut diblokir oleh pihak POLDA.

> "Mengecek fisik kendaraan untuk menyesuaikan antara nomor mesin pada BPKB dan STNK dengan nomor yang ada dikendaraan tersebut, dengan cara mengecek pada nomor rangka dan nomor mesin itu dicek di SAMSAT. Kalau *plafon* di atas Rp. 25.000.000. di cek fisik di SAMSAT kalau dibawah Rp. 25.000.000. kita sendiri yang mengecek, untuk *plafon* diatas Rp. 100.000.000. BPKB-nya diblokir POLDA."

Hal tersebut sudah sesuai dengan teori yaitu, pencocokan nomor rangka dan nomor mesin dengan data di BPKB harus dilakukan oleh petugas *appraiser* bank sendiri atau melalui SAMSAT.[39]

PONOROGO

[39] Herli, *Buku Pintar Pengelolaan BPR dan Lembaga Keuangan Pembiayaan*, 67.

b. Agunan barang tidak bergerak berupa tanah dan bangunan

Tanah dan bangunan merupakan aset yang umum diikat oleh bank sebagai agunan. Keunggulan agunan berupa tanah dan bangunan adalah harganya yang cenderung mengalami kenaikan seiring berjalannya waktu, sehingga pada saat akhir masa pembiayaan, harga pasar tanah dan bangunan akan lebih tinggi daripada saat pertama kali diikat sebagai agunan oleh bank. [40] Nilai taksasi agunan berupa tanah ditetapkan atas dasar harga pasar dengan memperhatikan:

1) Harga standar dari kantor BPN setempat

Jika melalui BPN, BRIS KCP Ngawi cukup mengecek lewat sertifikat milik nasabah. Di dalam sertifikat tersebut sudah ada keterangan titik koordinat yang sangat jelas. Kegunaan titik koordinat ini untuk memastikan bahwa letaknya sudah sesuai lokasi dengan ukuran koordinat yang sebelumnya sudah diukur oleh pihak BPN. Untuk sertifikat dibawah tahun 2014 tidak ada titik koordinatnya maka, pihak BRIS KCP Ngawi harus melakukan cek fisik di BPN. Fungsi cek fisik melalui BPN yaitu, memastikan bahwa tanah yang diagunkan tidak ada sengketa, sertifikat tidak ganda, dan

[40] Laksmana, *Paduan Praktis Account Officer Bank Syariah*, 198.

memastikan bahwa sertifikat masih aktif tidak di blokir oleh pihak BPN.

> "Kalau lewat BPN itu kita cukup di SHM, karena sudah ada di sertifikatkan sekarang. Jadi tidak perlu bertanya pada BPN lagi karena disertifikat ada keterangannya (*floating).* Letak *floating* di sertifikat adalah di pojok kanan ada penentuan titik koordinat. Jadi titik koordinatnya itu sekian..sekian..sekian...yang sudah diukur pihak BPN dari satelit itu nanti ukuran titik koordinatnya ini koma ini..koma ini. Itu yang tau pakai alatnya BPN jadi yang menentukan BPN itu nanti. Jadi, dari BPN sudah di cek letaknya, tepatnya koordinat sekian..sekian...sekian. Tapi kalau sertifikat sebelum tahun 2014 belum ada *floating* itu kita *floating* dulu atau cek fisik dulu di BPN untuk mengecek. Yang pertama fungsi cek fisik ini adalah apakah ini tidak bersengketa, apakah sertifikat ini tidak ganda, apakah sertifikat ini tidak di blokir di cek fisik di BPN itu. Yang kedua *floating* di *floating* itu untuk memastikan titik koordinatnya apakah sudah benar. Jika sudah benar semuakan bila dijadikan jaminankan aman dan jika ada apa-apa meng-eksekusinyakan lebih mudah. Kalau tidak di cek kan takunya jika terjadi

apa-apa seperti, sengketa, sertifikat ganda kan bisa terjadi, sertifikat di blokir karena masalah tertentu kan bisa terjadi. Tidak perlu meminta keterangan dari pemerintah daerah setempat cukup melalui perangkat desa dan BPN saja."[41]

2) Harga tanah berdasaran NJOP yang diterbitkan oleh kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat.

Pada umumnya harga NJOP atas obyek calon agunan berada di bawah harga pasar, namun dibeberapa lokasi yang kurang baik nilai jualnya (misalnya, lokasi lahan adalah rawan banjir atau rawan longsor), maka harga pasar sebenarnya bisa jadi di bawah NJOP. Harga NJOP setiap tahunnya mengalami kenaikan, terkait dengan target Pemerintah Daerah setempat untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Namun persentase kenaikan NJOP tidaklah selalu berbanding lurus (*liner*) secara proposional dengan kenaikan harga pasar atas obyek-obyek tanah yang kurang baik nilai jualnya. [42] Seperti yang disampaikan oleh kepala unit mikro BRI Syariah KCP Ngawi.

"Tidak pakai soalnya kadang jauh dari harga aslinya. Kita tidak bisa jadikan

[41] Prasetya Agung Wibawa, Wawancara, 16 Desember 2019.

[42] Suyanto Herli, *Buku Pintar Pengelolaan BPR dan Lembaga Keuangan Pembiayaan Mikro*, 70-71.

patokan. Misalkan per meter disitu Rp.10.000 kenyataanya, ternyata bisa sampai Rp.50.000 sampai Rp.100.000 jadi jauh harganya."[43]

3) Harga tanah berdasarkan kelurahan setempat dengan membandingkan harga objek tanah yang dijual yang berlokasi dekat dengan objek agunan.

Harga pasar dapat diperoleh dari kelurahan atau dengan membandingkan harga objek tanah yang dijual yang berlokasi dekat dengan objek agunan. [44] Seperti yang disampaikan Account Officer Mikro untuk meminta keterangan harga tanah diperoleh dari kelurahan.

"Tapi kalau harga tanah dan bangunan serta ladang tanah kosong di pemukiman itu kita minta keterangan harga di kantor desa, informasi dari carik selaku sekretaris desa. Tanya di daerah situ yang baru terjadi transaksi penjualan rumah atau yang sudah laku itu siapa, kapan dan yang terakhir siapa kan, kita jadikan acuan ukuranya. Biasanya ada rumah penduduk di desa A, di desa ini, ada pemukiman penduduk ada RT 1 dan RT 2. Biasannya yang tau transaksi jual beli tanah pak carik karena kalau

[43] Prasetya Agung Wibawa, Wawancara, 02 April 2020.
[44] Laksmana, *Paduan Praktis Accoun Officer Bank Syariah*, 200.

proses jual beli tanah kan lewat desa, kita tanya saja "pak di daerah ini di dekat RT 1 itu yang jual tanah atau rumah terakhir kapan ya pak?" ow...situ ya mas, ada mas kemarin satu tahun yang lalu tanah luas segini harga segini. Lha itu bisa kita buat harga pembanding untuk menentukan. Berarti pasarannya di daerah situ, karena terjual segitu berarti, kemungkinan besar segitu rata-rata segitukan. Nanti kita tinggal kalikan dengan 80% dari harga pasar." [45]

4) Harga menurut penilaian perusahaan penilai (*appraisal company*).

Dalam hal penilaian barang tersebut dilakukan oleh *appraisal company*, maka penilaiannya bersifat fisik dan harga, alasan-alasan serta pertimbangan yang dipakai oleh perusahaan atas penilaian tersebut harus jelas dicantumkan. Biaya atas penggunaan jasa-jasa pihak ketiga ini ditanggung oleh nasabah. Dalam penggunaan jasa-jasa pihak ketiga (*appraisal*), harus menggunakan jasa pihak ketiga yang sudah terdaftar sebagai rekanan bank yang bersangkutan.[46]

Cara menganalisis agunan pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Ngawi tidak menggunakan jasa-jasa pihak

[45] Toni Eko Wahyudi, Wawancara, 16 September 2019.

[46] Veithzal Rivai dan Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, 668.

ketiga yang ahli atau perusahaan penilai (*appraisal company*). Seperti yang disampaikan Account Officer Mikro bahwa untuk *plafon* di atas Rp. 1.000.000.000. yang menggunakan perusahaan penilai.

> "Untuk *plafond* tertentu itu. Kalau mikro tidak pakai. Kalau *plafond* diatas Rp. 1.000.000.000. itu baru pakai perusahaan penilai."[47]

Sedangkan nilai taksasi agunan berupa bangunan ditetapkan atas dasar harga pasar dengan memperhatikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Bangunan tersebut wajib memiliki IMB, karena apabila tidak memiliki IMB maka bank akan mengabaikan nilai bangunan, sehingga hanya tanah yang diakui taksasinya. IMB akan melegalkan suatu bangunan yang direncanakan sesuai tata ruang yang telah ditentukan. Salain itu, adanya IMB menunjukkan bahwa rencana kontruksi bangunan tersebut dapat dipertanggungjawabkan dengan maksud untuk kepentingan bersama. Setiap orang maupun badan usaha wajib memiliki IMB diatur dalam pasal 5 ayat 1 Peraturan Daerah nomor 7 Tahun 2009. Apabila memiliki IMB bangunan tersebut mendapatkan kepastian

[47] Toni Eko Wahyudi, Wawancara, 16 September 2019.

dan perlindungan hukum dan juga meningkatkan nilai jual bangunan.[48]

Namun di BRI Syariah KCP Ngawi tidak diwajibkan memiliki IMB, seperti yang disampaikan oleh kepala unit mikro:

> "Tidak diwajibkan kalau ada IMB kita bisa nilai 100% bangunannya. Misalkan bangunannya per meter Rp. 1.500.000. Jadi Rp. 1.500.000 di kali luasnya bangunan kalau ada IMB, tapi kalau tidak ada IMB kita kurangi setengahnya 50%. Harganya seharusnya Rp. 1.500.000 per meter jadi per meter Rp. 750.000, ya itu penilaiannya jadi di kurangi 50% kalau tidak ada IMB. "[49]

Agunan tanah dan bangunan pihak BRI Syariah KCP Ngawi menilainya dengan mempertimbangkan beberapa hal untuk memperoleh *marketabilitas*, yaitu bila agunan tanah memperhatikan lokasi tanah, bentuk tanah, luas tanah, kesuburan tanah, dan peruntukan tanah. [50] Sedangkan untuk memperoleh *marketabilitas* bangunan dengan memperhatikan kualitas bangunan, umur bangunan, dan peruntukan bangunan.[51]

Menurut kepala unit mikro beberapa faktor yang menyebabkan turun dan

---

[48] Laksmana, *Paduan Praktis Account Officer Bank Syariah*, 202.
[49] Prasetya Agung Wibawa, Wawancara, 02 April 2020.
[50] Ibid,.200-201.
[51] Ibid.

berubahnya nilai tanah dan bangunan di akibatkan oleh beberapa hal, yaitu lokasi tanah atau rumah dekat dengan bantaran sungai, lokasi tanah atau rumah rawan dengan bencana yang berada di daerah rawan longsor dan banjir, lokasi tanah atau rumah berada di bawah jaringan kabel listrik SUTET (Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi), dan lokasi tanah atau rumah yang berdekatan dengan makam.

> "Beberapa faktor yang menyebabkan turun dan berubahnya nilai tanah dan bangunan. Apabila lingkungan pemukiman penduduk dekat dengan sungai akan mempengaruhi harga menjadi turun karena sering banjir, sering terjadi bencana, dekat SUTET, dan dekat makam. Untuk mengetahui nilai penyusutan tanah dan bangunan dilihat dari beberapa faktor tersebut."[52]

Tanah atau rumah yang diagunkan ke bank sebagai jaminan untuk memperperoleh pembiayaan, maka pada saat tanah tersebut diagunkan yang menjadi permasalahan bagi pihak bank adalah kondisi dan nilai tanah atau rumah tersebut kedepan. Jika timbul pembiayaan macet, bank harus melelang tanah atau rumah tersebut, namun

[52] Prasetya Agung Wibawa, Wawancara, 02 April 2020.

jika rumah atau tanah tersebut berada di kawasan yang tidak disukai oleh calon pembeli maka ini akan menjadi permasalahan, terjadinya penurunan nilai agunan yang dijaminkan. Sementara setiap pihak menginginkan nilai tanah atau rumah terus mengalami kenaikan yang menguntungkan.[53]

Perbankan dalam melakukan penilaian agunan telah memiliki ketentuan yang mengatur perhitungan nilai likuidasi dari setiap jenis agunan. Menurut Yusak Laksmana nilai likuidasi tersebut umumnya dihitung sebagai bobot dari beberapa kriteria. Nilai bobot rata-rata tersebut akan dikalikan dengan harga pasar agunan, sehingga dihasilkan nilai likuidasi agunan. Nilai likuidasi agunan akan menjadi batasan maksimal pembiayaan bank. Maksudnya, jumlah *plafon* pembiayaan yang diberikan bank haruslah ter*cover* dengan nilai likuidasi agunan yang diserahkan nasabah. Berikut ini adalah penilaian likuidasi agunan berdasarkan kriteria-kriteria dan bobot dari masing-masing kriteria:[54]

1) Nilai likuidasi tanah ditentukan sebagai berikut:
   a) Status kepemilikan
      (1) Milik sendiri, suami atau istri 70%
      (2) Milik pengurus badan usaha 60%
      (3)Milik pihak ketiga 40%

[53] Ibid., 96.
[54] Laksmana, *Paduan Praktis Account Officer Bank Syariah*, 194.

b) Peruntukan
   (1) Perkantoran atau perniagaan 70%
   (2) Pemukiman 65%
   (3)Kawasan industri atau wisata 60%
   (4) Perkebunan atau persawahan 50%
   (5) Lainnya 40%
c) Kondisi
   (1) Tanah matang 70%
   (2) Persawahan atau rawa-rawa 40%
   (3) Perbukitan 25%

2) Nilai likuidasi bangunan ditentukan sebagai berikut:
a) Status kepemilikan
   (1) Milik sendiri, suami atau istri 70%
   (2) Milik pengurus badan usaha 65%
   (3) Milik pihak ketiga 50%
b) Jenis bangunan
   (1) Ruko dan sejenisnya 70%
   (2) Perkantoran 65%
   (3) Perumahan atau tempat tinggal 60%
   (4) Pabrik atau gudang 50%
   (5) Lainnya 30%
c) Umur bangunan
   (1) < 1 tahun 70%
   (2)1-3 tahun 60%
   (3) 3-5 tahun 55%
   (4) > 5 tahun 50%[55]

[55] Ibid., 195.

3) Nilai likuidasi kendaraan bermotor ditentukan sebagai berikut:
   a) Usia kendaraan
      (1) Usia maksimal 1 tahun 80%
      (2) Usia 1-2 tahun 70%
      (3) Usia 2-3 tahun 60%
      (4) Usia 3-4 tahun 55%
      (5) Usia di atas 4 tahun 50%
   b) Kepemilikan
      (1) Pribadi 70%
      (2) Dinas 60%
      (3) Disewakan atau proyek 50%
   c) Jenis kendaraan
      (1) Sedan 75%
      (2) Niaga 70%
      (3) Pick up 65%
      (4) Truck 60%
      (5) Alat berat 55%
   d) Negara pembuat
      (1) Jepang 80%
      (2) Eropa 75%
      (3) Korea 65%[56]

Mekanisme analisis harga pasar agunan pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Ngawi dalam praktiknya tidak menggunakan pembobotan nilai likuidasi agunan berdasarkan kriteria-kriteria dan bobot dari masing-masing kriteria, seperti pendapat Yusak Laksmana di

[56] Ibid.

atas. Menurut kepala unit mikro menganalisis agunan secara langsung jika kendaraan 70% dari harga pasar, tanah dan rumah serta ladang tanah kosong dinilai 80% dari harga pasar. Contoh: nasabah mengajukan pembiayaan Rp. 100.000.000. dengan agunan SHM tanah dan rumah yang memiliki harga pasar Rp. 150.000.000. Jadi harga pasar tanah dan rumah Rp. 150.000.000. dikalikan 80%. Maka, hasilnya Rp. 120.000.000. sehingga agunan tersebut bisa meng*cover plafon* maksimal Rp. 119.000.000.

> "Tidak menggunakan nilai likuidasi seperti itu. Kita menganalisis agunan langsung saja tidak ada kriteria seperti itu. Kalau agunan kendaraan 70% dari harga pasar, agunan seperti tanah dan rumah serta ladang tanah kosong dinilai 80% dari harga pasar. Lalu kita lihat pengajuan pembiayaannya berapa dan apakah meng*cover* atau tidak agunannya, karena nilai agunan sangat menentukan *plafon* yang akan diberikan. Misalkan, nasabah pengajuan pembiayaan Rp. 100.000.000. dia punya tanah dan bangunan yang harga pasarnya itu katakanlah Rp. 150.000.000. jadi Rp. 150.000.000. itu kalau di kali 80% itu Rp. 120.000.000 berarti bisa meng*cover plafon* hingga maksimal Rp. 119.000.000."[57]

[57] Prasetya Agung Wibawa, Wawancara, 02 April 2020.

Kesimpulan dari analisa data di atas mekanisme analisis harga agunan berupa kendaraan bermotor, BRI Syariah KCP Ngawi dalam praktiknya untuk mekanisme analisis harga agunan barang tidak bergerak berupa unit mobil maupun motor dalam pembiayaan mikro belum sesuai dengan teori, karena masih terdapat harga pasar agunan yang tidak meng*cover* plafond pembiayaan yang diajukan serta untuk maksimal usia kendaraan, terdapat kendaraan dari umur teknis tidak ditetapkan. Sedangkan untuk mekanisme analisis harga pasar agunan berupa tanah dan bangunan serta ladang tanah kosong pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Ngawi sesuai dengan teori karena harga pasar agunan meng*cover* pembiayaan dan nilai agunan tanah dan bangunan serta ladang tanah kosong setiap tahunnya mengalami kenaikan harga berbeda dengan kendaraan justru mengalami penurunan harga setiap bulan maupun setiap tahun.

2. **Mekanisme pengambilan keputusan menggunakan *MAST* (*Marketability, Ascertainability of value, Stability of value, Transferability*) agunan pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Ngawi**

Kedudukan agunan dalam pembiayaan memiliki karakteristik khusus. Tidak semua properti atau harta dapat dijadikan agunan pembiayaan, melainkan secara terperinci mekanisme pengambilan keputusan menggunakan *MAST* (*Marketability, Ascertainability of*

value, Stability of value, Transferability) agunan pembiayaan mikro di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ngawi harus memenuhi unsur *MAST*, yaitu sebagai berikut:

a. *Marketability*

BRI Syariah KCP Ngawi menerima agunan hanya berupa barang bergerak seperti, kendaraan beroda dua atau kendaraan beroda empat, dan barang tidak bergerak meliputi, Sertifikat Hak Milik seperti sertifikat tanah dan rumah, serta sertifikat ladang tanah kosong. Sebelum BRI Syariah memberikan pembiayaan tentunya menganalisis barang agunan yang diberikan nasabah. Selain itu juga, BRI Syariah KCP Ngawi melakukan pencarian informasi harga barang yang diagunkan, membandingkan dengan harga pasar.

Agunan berupa kendaraan baik kendaraan beroda dua maupun kendaraan beroda empat, pihak BRI Syariah mempunyai ketentuan kendaraan tersebut maksimal berusia 12 tahun pemakaian, sedangkan untuk pembiayaan KUR mikro iB tidak ada ketentuan usia kendaraan (bebas). BRI Syariah KCP Ngawi bila agunan kendaraan mensyaratkan BPKB asli atas nama sendiri, STNK yang masih aktif pajak, dan tidak ada tunggakan pajak. Apabila nasabah tidak mampu melunasi kewajibannya, BRI Syariah dapat dengan mudah menjual agunan tersebut.

Pada unsur *marketability*, agunan yang diterima oleh bank haruslah agunan yang mudah

diperjualbelikan dengan harga yang menarik dan meningkat dari waktu ke waktu, sehingga apabila terjadi masalah terhadap pembayaran kembali kreditnya, maka bank akan mudah menjual agunannya.[58]

> "iya betul harus *marketable* atau cukup *marketable*. Kalau tanah dan rumah serta ladang tanah kosong itu wajib ada akses jalannya. Kalau tidak ada akses jalannya kurang *marketable*, orang yang akan membeli kurang berminat. Kalupun ada yang berminat harganya sangat rendah. Untuk kendaraan kalau *merk* Cina tidak bisa digunakan jaminan yang bisa dijadikan jaminan *merk* Jepang dan Eropa. Paling tinggi harganya *merk* Jepang baru Eropa. Biasanya kendaraan ini mengalami penurunan harga setiap tahunnya, apalagi kalau kendaraan itu setiap harinya digunakan nasabah untuk kegiatan usahanya tentu akan lebih cepat terdepresiasi. Yang mengalami kenaikan harga pasarnya adalah ladang tanah kosong, tanah dan rumah. Biasanya suatu wilayah ada perkembangan atau kemajuan, misalkan dari suatu desa tersebut dulu jalannya masih tanah, tiba-tiba tahun depan ada perkembangan dipaving semua. Akses jalan sangat berpengaruh di harga pasar. Kalau kendaraan tidak berpotensi naik harga pasarnya, justru mengalami penurunan harga pasar."[59]

---

[58] Ismail, *Manajemen Perbankan dari Teori Menuju Aplikasi*, 115.
[59] Prasetya Agung Wibawa, Wawancara, 02 April 2020.

Untuk agunan barang tidak bergerak seperti, tanah dan bangunan serta ladang tanah kosong, sudah sesuai dengan kriteria agunan pembiayaan yang diterima bank yaitu, memiliki kriteria *marketable* artinya agunan yang diserahkan nasabah mudah dijual karena letaknya strategis, merupakan daerah yang mempunyai potensi ekonomi yang berkembang pesat. Sehingga pada saat di eksekusi agunan tersebut mudah dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh kewajiban nasabah.[60]

Pada unsur *marketability*, agunan juga harus dinilai dari segi ekonomis dalam arti dapat dinilai dengan uang, yaitu memiliki harga yang relatif stabil (*valuability*), serta dapat dengan mudah dijadikan uang dalam transaksi jual beli (*marketability*).[61] BRI Syariah KCP Ngawi dalam praktiknya belum sesuai teori karena dari segi ekonomis agunan berupa kendaraan baik berupa mobil maupun motor tidak memiliki harga yang relatif stabil, justru mengalami penurunan setiap bulan dan bahkan setiap tahunnya mengalami penyusutan.

Menurut unsur *marketability* yang sudah dijelaskan maka, BRI Syariah KCP Ngawi dalam praktiknya untuk melihat agunan dari cakupan harga pasar yang menarik dan meningkat dari waktu ke waktu belum sesuai karena untuk agunan barang

---

[60] Veithzal Rivai dan Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, 565.

[61] Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bank Syariah*, 81.

bergerak seperti kendaraan bermotor baik berupa mobil maupun motor mudah diperjualbelikan, namun harga pasarnya cenderung mengalami penurunan harga diakibatkan oleh bertambahnya usia kendaraan dan apabila kendaraan setiap harinya digunakan untuk kegiatan usaha nasabah akan mengalami penyusutan yang mempengaruhi harga dari kendaraan tersebut sehingga pada saat dieksekusi agunan tersebut tidak dapat melunasi seluruh kewajiban nasabah.

b. *Ascertainability of value*

Sebelum pemberian pembiayaan BRI Syariah juga melakukan *appraiser* terhadap barang yang diagunkan oleh calon nasabah. Dengan melihat berapa harga taksiran dari agunan tersebut lalu membandingkan dengan jumlah pembiayaan yang diminta oleh calon nasabah. Untuk mengikuti perkembangan harga dipasaran BRI Syariah KCP Ngawi selalu melakukan pencarian informasi harga barang yang diagunkan berupa harga beli dan harga jual. Patokan harga agunan di BRI Syariah KCP Ngawi mengikuti harga umum atau harga pasar, semisal motor harga pasarannya sekarang adalah sekian.

> "iya biasanya seperti itu, kita mencari informasi harga beli dan harga jual lewat OLX, forum jual beli kendaraan, dan UD jual beli sepeda motor bekas, mobil bekas. Jadi, kita punya nomor handphonenya kita bisa cek harga pasar kendaraan dari situ. Misalnya,

harga pasar mobil tahun 2019 itu Rp. 100.000.000"[62]

Pada unsur *ascertainability of value* yaitu, agunan yang diterima memiliki standar harga yang lebih pasti, karena agunannya merupakan barang yang mudah didapat, sehingga tidak perlu meminta bantuan lembaga *appraisal* dalam menaksir harga barang agunanan.[63]

"Iya. Biasanya selama ini kita mudah mendapatkan iformasi dari perangkat desa, developer. Kita kadang-kadang mencari informasi harga di internet. Kadang lebih mudah dan cepat itu dari situ. Tidak perlu melalui lembaga *appraisal*."[64]

Menurut unsur *ascertainability of value* pihak BRI Syariah KCP Ngawi dalam praktiknya sudah sesuai dengan teori. Hal tersebut bisa dilihat dengan cara pihak BRI Syariah KCP Ngawi menilai barang agunan dan melakukan pencarian informasi harga barang yang diagunkan. BRI Syariah KCP Ngawi juga melakukan evaluasi dalam menaksir agunan dengan memperhatikan keabsahan penggunaan objek agunan, taksasi nilai harta yang diagunkan, dan penggunaan dokumen yang sah.[65] Berdasarkan cara mengevaluasi agunan yang akan

---

[62] Ibid.

[63] Ismail, *Manajemen Perbankan dari Teori Menuju Aplikasi*, 115.

[64] Prasetya Agung Wibawa, Wawancara, 02 April 2020.

[65] Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, 114.

PONOROGO

ditaksir, BRI Syariah KCP Ngawi dalam praktiknya sudah sesuai dengan teori. Sesuai dengan teori di atas, dalam mentaksasi agunan BRI Syariah KCP Ngawi juga harga pasar agunan.

Ada beberapa hal yang diperhatikan yaitu dengan mensyaratkan barang agunan berupa barang bergerak harus memiliki BPKB asli atas nama sendiri, STNK yang masih aktif dan tidak memiliki tunggakan pembayaran pajak kendaraan tersebut, kemudian mengecek fisik kendaraan untuk menyesuaikan antara nomor rangka dan nomor mesin dengan data di BPKB harus dilakukan oleh petugas *appraiser* BRI Syariah KCP Ngawi sendiri untuk *plafon* Rp. 5.000.000.-Rp. 25.000.000.

Apabila *plafon* di atas Rp. 25.000.000. kendaraan dicek fisik melalui SAMSAT. Pihak SAMSAT mengecek fisik kendaraan untuk menyesuaikan antara nomor mesin pada BPKB dan STNK dengan nomor yang ada dikendaraan tersebut, dengan cara mengecek pada nomor rangka dan nomor mesin. Jika *plafon* di atas Rp. 100.000.000 BPKB kendaraan tersebut diblokir oleh pihak POLDA. Sedangkan barang yang tidak bergerak berupa sertifikat tanah dan rumah serta ladang tanah kosong, BRI Syariah KCP Ngawi mensyaratkan bahwa sertifikat yang diagunkan tersebut harus SHM (Sertifikat Hak Milik) atas nama sendiri, suami atau istri, milik orang tua kandung dan milik anak kandung.

> "Evaluasi dalam menaksir jaminan, bila jaminan barang bergerak harus memiliki

BPKB asli atas nama sendiri, kemudian mengecek fisik kendaraan untuk menyesuaikan antara nomor mesin pada BPKB dan STNK dengan nomor yang ada dikendaraan tersebut, dengan cara mengecek pada nomor rangka dan nomor mesin itu dicek di SAMSAT. Kalau *plafon* di atas Rp. 25.000.000. di cek fisik di SAMSAT kalau dibawah Rp. 25.000.000. kita sendiri yang mengecek, untuk *plafon* diatas Rp. 100.000.000. BPKB-nya diblokir POLDA. Kalau barang tidak bergerak biasanya kita mensyaratkan harus SHM yang penting SHM itu atas nama sendiri, suami atau istri, milik orang tua kandung dan milik anak kandung."[66]

c. *Stability of value*

Agunan barang bergerak yang diterima oleh BRI Syariah KCP Ngawi untuk pembiayaan mikro 75 iB dan pembiayaan mikro 200 iB hanya menerima kendaraan maksimal berusia 12 tahun pemakaian. Sedangkan untuk pembiayaan KUR mikro iB usia kendaraan tidak ada pembatasan usia maksimal kendaraan, BRI Syariah KCP Ngawi juga melihat keadaan fisik agunan apakah masih dalam keadaan bagus atau sudah rusak. Untuk agunan selain benda bergerak, BRI Syariah KCP Ngawi apabila agunan barang tidak bergerak berupa tanah dan rumah serta

[66] Prasetya Agung Wibawa, Wawancara, 02 April 2020.

ladang tanah kosong lebih berpotensi naik harga pasar setiap tahunnya.

Berdasarkan unsur *stability of value*, barang yang dijadikan agunan yang diserahkan bank memiliki harga yang stabil yaitu, barang yang dijadikan agunan hendaknya tidak menurun harganya bahkan kalau mungkin terus naik dimasa mendatang, sehingga ketika agunan dijual maka hasil penjualan bisa meng*cover* kewajiban debitur. Jadi, arti stabil adalah barang agunan tersebut tidak merosot harga pasarnya.[67] Agunan barang bergerak berupa mobil dan motor selalu mengalami penurunan harga setiap tahunnya karena bertambahnya usia kendaraan tersebut dan apabila kendaraan setiap harinya digunakan untuk kegiatan usaha nasabah akan mengalami penyusutan lebih cepat yang mempengaruhi harga pasar dari kendaraan tersebut. Maka, untuk unsur *stability of value* agunan kendaraan bermotor belum sesuai dengan teori karena barang yang dijadikan agunan menurun harganya bahkan terus turun dimasa mendatang. Jadi, barang agunan tersebut merosot harga pasarnya.

Hal ini dapat dilihat bahwa BRI Syariah KCP Ngawi dalam praktiknya untuk pembiayaan KUR mikro iB usia kendaraan tidak dibatasi berapa maksimal usia kendaraan. BRI Syariah belum menilai stabilitas dari pada nilainya. Berdasarkan penjelasan di atas dapat peneliti simpulkan bahwa dalam praktiknya

[67] Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti, *Manajemen Perkreditan Bank Umum*, 87.

BRI Syariah KCP Ngawi belum sesuai dengan teori. Hanya membatasi usia kendaraan untuk pembiayaan mikro 75 iB dan pembiayaan mikro 200 iB yaitu, maksimal berusia 12 tahun pemakaian. Pembatasan usia kendaraan maksimal 12 tahun pemakaian tersebut, belum sesuai dengan teori karena umur teknis kendaraan, yaitu umur ekonomis penggunaan kendaraan. Menurut Yusak Laksmana, umur kendaraan maksimal 5 (lima) tahun. Lebih dari lima tahun nilai likuidasi kendaraan akan sangat rendah. Mengingat di atas lima tahun nilai ekonomis kendaraan telah mengalami penurunan harga pasar yang cukup signifikan.[68]

Menurut Veithzal Rivai, pada dasarnya umur teknis (*technical life*) kendaraan bermotor adalah lima tahun. Artinya, jika kendaraan tersebut berumur lima tahun, nilai teknisnya sudah jauh menurun. Penurunan umur teknis akan membawa pengaruh kepada nilai ekonomi. Oleh karena itu, kendaraan yang berumur di atas lima tahun agar dihindarkan sebagai agunan, karena secara fisik agunan tersebut cepat rusak atau usang (*obsolvency*) yang dapat mengurangi nilai ekonomisnya serta harus mempunyai manfaat ekonomis yang relatif lebih lama daripada jangka waktu pembiayaan.[69]

PONOROGO

[68] Laksmana, *Paduan Praktis Account Officer Bank Syariah*, 204.

[69] Veithzal Rivai dan Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, 672.

Sedangkan menurut Ali Suyanto Herli, untuk umur teknis kendaraan yaitu, satu tahun sampai dengan lima tahun pembiayaan bisa sampai 60% dari harga pasar agunan. Seiring bertambahnya tahun kendaraan semakin banyak *merk* kendaraan yang lebih bagus. Umur kendaraan yang semakin lama mempengaruhi kurang disukai di pasar, karena sulitnya harga jual kembali, maka pihak bank untuk meminimalkan risiko dengan tidak menerima kendaraan berumur lebih dari lima tahun. [70] Disampaikan oleh kepala unit mikro bahwa:

> "Kendaraan megalami kecenderungan harga menurun dan merupakan benda yang memerlukan perawatan. Jika perawatan tidak baik maka perlu perawatan yang ekstra itu mengurangi harga dari jaminan tersebut. Orang yang membeli kendaraan tersebut akan berfikir kembali, apalagi jika tahunnya terlalu lama jika dijual itu harganya tidak stabil. Akhirnya terlalu anjlok. Kendaraan dibatasi 12 tahun kalau untuk KUR tidak ada pembatasan usia kendaraan. Kendaraan kelemahannya disitu. Karena ketahanan mesin terbatas, setiap bulannya bahkan menurun kemampuannya. Beda dengan tanah dan bangunan itu selama tidak ada bencana harganya masih stabil bahkan naik di setiap tahunnya." [71]

PONOROGO

[70] Herli, *Buku Pintar Pengelolaan BPR dan Lembaga Keuangan Pembiayaan*, 67.

[71] Prasetya Agung Wibawa, Wawancara, 02 April 2020.

Kepala unit mikro BRI Syariah KCP Ngawi menyebutkan bahwa untuk harga suatu agunan yang sudah ditetapkan di awal harus dievaluasi secara berkala, jika agunan tersebut sudah berjalan sampai satu tahun. Dengan waktu penilaian untuk agunan utama dan agunan tambahan dinilai satu tahun sekali secara bersama.

> "Biasanya ada evaluasi. Biasanya jika sudah berjalan sampai 1 tahun, kita nilai kembali untuk jaminan utama dan jaminan tambahan. Waktu penilaiannya sama untuk agunan utama dan agunan tambahan langsung dalam satu tahun tersebut. Jadi, gak berbeda-beda seperti itu."[72]

Pada unsur *stability of value* menjelaskan bahwa nilai taksasi yang ditetapkan dalam pedoman umum tetap harus dievaluasi secara berkala karena harga atau nilai suatu barang dapat berubah setiap saat sesuai dengan jenisnya.[73] Peneliti menyimpulkan bahwa dalam praktiknya BRI Syariah KCP Ngawi sudah sesuai dengan teori.

Pada unsur *stability of value,* penetapan presentase nilai taksasi harus dilakukan untuk jenis objek agunan karena dapat dipastikan akan selalu terjadi perubahan harga atau nilai di masyarakat.[74] Oleh karena itu BRI Syariah KCP Ngawi dalam

PONOROGO

[72] Ibid.

[73] Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, 129.

[74] Ibid.

menilai agunan selalu mencari informasi akurat harga pasar didaerah setempat dari beberapa responden. Dari uraian diatas dapat peneliti simpulkan bahwa dalam praktik BRI Syariah KCP Ngawi untuk menetapkan presentase nilai taksasi sudah sesuai dengan teori yang ada.

BRI Syariah KCP Ngawi menyebutkan bahwa untuk perkiraan nilai jual kembali agunan kendaraan bermotor harga kendaraaan cenderung menurun atau tidak stabil jadi, tidak sesuai pada saat diserahkan menjadi agunan. Kepala unit mikro mengatakan bahwa:

> "Perkiraan nilai jual kembali kendaraan bermotor cenderung turun tidak sesuai pada saat diserahkan jadi agunan. Ya karena itu kendaraan semakin tahun itu semakin menurun terus kemampuannya, bahkan setiap bulan. Dan kekuatan mesin kan belum tentu akan bagus terus pasti akan menurun juga yang namanya mesin tidak mungkin mesin itu akan selamanya kuat terus kan tidak mungkin pasti ada penurunan, sehingga sering timbul masalah disitu, yaa..karena nilai ekonomis motor itu menurun. Belum lagi kendaraan pasti banyak trendnya dan semakin tahun pasti akan semakin menurun kemampuannya, ini yang membuat nilainya merosot."[75]

Pada unsur *stability of value* perkiraan nilai jual kembali agunan yang diserahkan harus mempunyai harga yang stabil sesuai dengan pada saat

[75] Prasetya Agung Wibawa, Wawancara, 02 April 2020.

diserakan menjadi agunan pembiayaan yang dapat meng*cover* pembiayaan.[76] Hal ini adanya tidak kesesuaian antara praktik dan teori. Berdasarkan uraian diatas peneliti menyimpulkan bahwa dalam praktiknya BRI Syariah KCP Ngawi belum sesuai dengan teori.

d. *Transferability*

Agunan barang bergerak berupa kendaraan, BRI Syariah KCP Ngawi mensyaratkan harus memiliki BPKB asli atas nama sendiri, STNK yang masih aktif dan tidak memiliki tunggakan pembayaran pajak kendaraan tersebut, kemudian mengecek fisik kendaraan untuk menyesuaikan antara nomor rangka dan nomor mesin dengan data di BPKB harus dilakukan oleh petugas *appraiser* BRI Syariah KCP Ngawi sendiri untuk *plafon* Rp. 5.000.000.-Rp. 25.000.000.

Apabila *plafon* di atas Rp. 25.000.000. kendaraan dicek fisik melalui SAMSAT. Pihak SAMSAT mengecek fisik kendaraan untuk menyesuaikan antara nomor mesin pada BPKB dan STNK dengan nomor yang ada dikendaraan tersebut, dengan cara mengecek pada nomor rangka dan nomor mesin. Jika *plafon* di atas Rp. 100.000.000 BPKB kendaraan tersebut diblokir oleh pihak POLDA. Sedangkan barang yang tidak bergerak berupa

[76] Veithzal Rivai dan Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, 565.

sertifikat tanah dan rumah serta ladang tanah kosong, BRI Syariah KCP Ngawi mensyaratkan bahwa sertifikat yang diagunkan tersebut harus SHM (Sertifikat Hak Milik) atas nama sendiri, suami atau istri, milik orang tua kandung dan milik anak kandung. BRI Syariah KCP juga mensyaratkan tanah tersebut bukan tanah sengketa. Maka dari itu pihak BRI Syariah KCP Ngawi untuk memastikan bahwa tanah tersebut bukanlah tanah sengketa. Melakukan cek fisik di BPN untuk memastikan tidak ada sengketa, melihat atas nama agunan tersebut. Bila SHM atas nama orang tua nasabah yang sudah meninggal harus meminta surat kuasa dari notaris dengan persetujuan tanda tangan dari anak-anaknya tersebut.

> "Pertama kita, cek fisik dulu pastikan kalau di BPN agunan tersebut tidak ada sengketa selain itu melihat atas nama agunan tersebut. Bila SHM atas nama orang tuanya, memastikan apakah orang tuanya masih hidup atau meninggal. Artinya nanti kalau sudah meninggal itu akan turun ke anak-anaknya dan semua anak-anaknya harus tanda tangan. Apakah jadi hak milik atau hak waris bersama. Biasanya dengan surat kuasa dari notaris."[77]

Pada unsur *transferability* agunan yang diserahkan bank mudah dipindah baik secara fisik maupun yuridis. Setiap orang mudah untuk dapat membeli atau memiliki barang agunan tanpa adanya

[77] Prasetya Agung Wibawa, Wawancara, 02 April 2020.

izin yang terlalu sulit.[78] Berdasarkan uraian di atas maka, BRI Syariah KCP Ngawi dalam praktiknya memperhatikan *legality* suatu agunan yang diberikan sudah sesuai teori. Hal ini bisa dilihat bahwa pihak BRI Syariah KCP Ngawi mensyaratkan agunan harus memiliki BPKB asli atas nama sendiri, STNK yang masih aktif dan tidak memiliki tunggakan pembayaran pajak kendaraan tersebut, kemudian mengecek fisik kendaraan untuk menyesuaikan antara nomor rangka dan nomor mesin dengan data di BPKB. Agunan barang tidak bergerak berupa tanah dan rumah serta ladang tanah kosong, BRI Syariah KCP Ngawi hanya menerima tanah dan rumah serta ladang tanah kosong yang ber-Sertifikat Hak Milik (SHM), sertifikat tersebut atas nama sendiri atau suami atau istri, milik orang tua kandung dan milik anak kandung serta bukan tanah sengketa.

Untuk mengetahui legalitas suatu agunan harus meneliti perizinan objek agunan pembiayaan, menurut Yusak Laksmana bila agunan berupa tanah yang diatasnya terdapat bangunan. Bangunan tersebut wajib memiliki IMB (Izin Mendirikan Bangunan), karena apabila bangunan tersebut tidak didukung IMB maka, bank akan mengabaikan nilai bangunan, sehingga hanya tanah saja yang diakui taksasinya.[79] Namun untuk agunan berupa tanah yang diatasnya ada

[78] Ismail, *Manajemen Perbankan dari Teori Menuju Aplikasi*, 115.
[79] Laksmana, *Paduan Praktis Accoun Officer Bank Syariah*, 202.

bangunan BRI Syariah KCP Ngawi tidak mewajibkan memiliki IMB (Izin Mendirikan Bangunan). Karena jika memakai IMB nilai 100% bangunan tersebut. Apabila tidak memakai IMB hanya dinilai 50% bangunannya.

> "Tidak diwajibkan kalau ada IMB kita bisa nilai 100% bangunannya. Misalkan bangunannya per meter Rp. 1.500.000. Jadi Rp. 1.500.000 di kali luasnya bangunan kalau ada IMB, tapi kalau tidak ada IMB kita kurangi setengahnya 50%. Harganya seharusnya Rp. 1.500.000 per meter jadi per meter Rp. 750.000, ya itu penilaiannya jadi di kurangi 50% kalau tidak ada IMB. "[80]

PONOROGO

[80] Prasetya Agung Wibawa, Wawancara, 02 April 2020.

BAB V
PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Mekanisme analisis harga agunan pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Ngawi sudah dilakukan. Akan tetapi ada temuan lain yang belum sepenuhnya dilakukan, yakni untuk harga pasar agunan barang bergerak berupa kendaraan bermotor dari umur teknis kendaraan terdapat kendaraan yang belum ditetapkan umur maksimal yang dapat dijadikan agunan dan harga pasar agunan barang tidak bergerak berupa motor diperbolehkan tidak meng*cover* pembiayaan.
2. Mekanisme pengambilan keputusan menggunakan *MAST* (*Marketability, Ascertainability of value, Stability of value, Transferability*) agunan pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Ngawi, untuk unsur *marketability* sudah dilakukan, akan tetapi ada temuan lain yang belum sepenuhnya dilakukan yaitu, melihat agunan dari cakupan harga pasar yang menarik dan meningkat dari waktu ke waktu belum sesuai karena agunan barang bergerak harga pasar cenderung mengalami penurunan harga.

   Unsur *ascertainability of value* belum sepenuhnya dilakukan, karena pada praktiknya belum sepenuhnya menilai stabilitas dari pada nilai agunan. Unsur *transferability* sudah dilakukan. Namun, ada temuan lain yang belum sepenuhnya dilakukan yakni BRI Syariah KCP Ngawi tidak mewajibkan agunan berupa bangunan tidak diwajibkan memiliki IMB.

Temuan tersebut memiliki keterkaitan dengan aspek yuridis perizinan objek agunan.

B. Saran

1. Diharapkan kepada pihak BRI Syariah KCP Ngawi dalam menganalisis agunan calon nasabah sesuai dengan standar operasional, sehingga diharapkan dari penilaian atau analisis agunan tersebut mendapatkan data yang valid. Agar di kemudian hari, tidak terjadi risiko penurunan harga agunan bila nasabah tidak bisa melunasi kewajibannya.
2. Mekanisme pengambilan keputusan menggunakan unsur *MAST* agunan pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Ngawi, hendaknya mengoptimalkan unsur MAST (*Marketability, Ascertainability of value, Stability of value, Transferability*) dilakukan sebaik mungkin pada setiap menganalisis agunan agar tidak timbul masalah dikemudian hari karena dokumen agunan tidak dilengkapi oleh izin yang berlaku.
3. Diharapkan kepada pihak bank BRI Syariah KCP Ngawi untuk mempertimbangkan ulang diperbolehkannya calon nasabah memberikan agunan berupa kendaraan yang nilai agunan kendaraan tidak dapat meng*cover* pembiayaan. Meskipun BRI Syariah KCP Ngawi hanya memberikan nominal pembiayaan Rp. 5.000.000 sampai dengan Rp. 25.000.000. Tetap saja berisiko karena hasil penjualan agunan tidak dapat meng*cover* kewajiban nasabah.

PONOROGO

DAFTAR PUSTAKA

Budiarto, Rachmawan, dkk. *Pengembangan UMKM antara Konseptual dan Pengalaman Praktis*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2015.

Bahsan. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, 2015.

Djamil, Faturrahman. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Emzir. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Rajawali Pers, 2016.

Fahmi, Irham. *Pengantar Perbankan Teori dan Aplikasi*. Bandung: Alfabeta, 2014.

Fatihudin, Didin. *Metode Penelitian untuk Ilmu Ekonomi, Manajemen, dan Akuntansi*. Sidoarjo: Zifatama Publisher, 2015.

Firdaus, Rachmat dan Ariyanti, Maya. *Manajemen Perkreditan Bank Umum*. Bandung: Alfabeta, 2011.

Herli, Ali Suyanto. *Buku Pintar Pengelolaan BPR dan Lembaga Keuangan Pembiayaan Mikro*. Yogyakarta: Andi Offset, 2013.

Indonesia, Ikatan Bankir. *Memahami Bisnis Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2014.

---------. *Mengelola Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2014.

Ismail. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Prenada Media Group, 2016.

Kasmir. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.

Laksmana, Yusak. *Paduan Praktis Account Officer Bank Syariah*. Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2009.

Maleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2009.

Muhamad. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2016.

Nurul Musjtari, Dewi. *Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan dengan Jaminan Hak Tanggungan dalam Praktik Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Parama Publishing, 2016.

Rivai, Veithzal dan Veithzal, Permata. *Islamic Financial Management*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008.

Saryono dan Dwi Anggraeni, Mekar. *Metodologi Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif dalam Bidang Kesehatan*. Yogyakarta: Nuha Medika, 2013.

Satori, Djam'an dan Komariah, Aan. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta, 2017

Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2016.

Suyatno, Thomas. *Dasar-Dasar Perkreditan*. Jakarta: PT Gramedia, 1988.

Tahunan, Buku Laporan. BRISyariah KCP Ngawi. 2013.

Wangsawidjaja. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012.

PONOROGO