

**SISTEM DAN PROSEDUR PENGAJUAN BARANG JAMINAN DAN
AGUNAN DALAM PEMBIAYAAN PADA BANK SUMUT SYARIAH
KCP. KOTA BARU MARELAN**

SKRIPSI MINOR

Oleh :

YUMA AMALIA
NIM 0504163192



**PROGRAM STUDI D-III PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA
MEDAN**

2019 M/1440 H

**SISTEM DAN PROSEDUR PENGAJUAN BARANG JAMINAN DAN
AGUNAN DALAM PEMBIAYAAN PADA BANK SUMUT SYARIAH
KCP. KOTA BARU MARELAN**

SKRIPSI MINOR

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Ahli
Madya (D-III) Dalam Ilmu Perbankan Syariah Pada Program D-III
Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri Sumatera Utara**

Oleh :

YUMA AMALIA
NIM 0504163192



**PROGRAM STUDI D-III PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA
MEDAN
2019 M/1440 H**

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi Berjudul:

**SISTEM DAN PROSEDUR PENGAJUAN BARANG JAMINAN DAN
AGUNAN PADA BANK SUMUT SYARIAH KCP KOTA BARU
MARELAN**

Oleh:

**YUMA AMALIA
NIM: 0504163192**

Dapat Disetujui Sebagai Salah Satu Persyaratan

Untuk Memperoleh Gelar Ahli Madya (A. Md)

Pada Program D-III Perbankan Syariah

Pembimbing

**Ketua Program Studi
D-III Perbankan Syariah**

**Dr.Muhammad Arif,MA
NIP.1100000116**

**Dr.Aliyuddin Abdul Rasyid, LC. MA
NIP.196506282003021**

IKHTISAR

Dalam menentukan sistem dan prosedur agunan dan jaminan pada pembiayaan di PT. Bank Sumut Syariah Kcp. Kotabaru Marelan ada beberapa hal yang harus diperhatikan seperti, mencari informasi harga pasaran barang yang dijamin yang berupa harga jual dan beli, Mengetahui luas tanah dan mencari informasi harga tanah daerah setempat serta mengukur dan menafsirkan harga bangunan atau tanah tersebut, meninjau langsung lokasi nasabah yang akan melakukan pinjaman dana dan mengetahui pasti kemana dana yang akan dipinjamkan mengalir guna untuk mewaspadai terhadap wanprestasi yang mungkin dilakukan nasabah.

Dalam praktek pengajuannya tak sedikit nasabah yang ditolak untuk menerima pinjaman hal ini dikarenakan adanya berkas nasabah tersebut yang tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan dan faktor lokasi nasabah yang tidak mendukung. Dan dalam proses kontrak peminjaman yang telah berjalan tak sedikit juga nasabah yang berulah dalam menunda pembayaran pinjamannya untuk menyelesaikan seperti ini Bank Sumut Syariah Kcp. Kotabaru Marelan menggunakan cara-cara yang lebih bersifat kekeluargaan. Seperti, melakukan silaturahmi, mencoba mengingatkan kembali atas pembiayaan yang jatuh tempo, memberikan beberapa kebijakan untuk meringankan dalam proses pelunasan dan jika tidak menemui solusi bank kemudian akan menyita jaminan dan agunan nasabah dalam arti melelang pembiayaan nasabah tersebut jika tidak mampu lagi membayarnya.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Allhamdulillah, segala puji dan syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya serta nikmat kesehatan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi minor yang berjudul "**SISTEM DAN PROSEDUR PENGAJUAN BARANG JAMINAN DAN AGUNAN PADA BANK SUMUT SYARIAH KCP KOTA BARU MARELAN**". syukur alhamdulillah telah selesai disusun guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Diploma (D-III) Ekonomi Islam Jurusan Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Sumatera Utara (UINSU).

Penulis menyadari bahwa proses penyusunan tugas akhir ini dapat terselesaikan karena bantuan, bimbingan, dan dorongan serta perhatian dari berbagai pihak. Untuk itu penulis ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Teristimewa kepada kedua orangtua tercinta dan tersayang Ummi Najmah Hayati dan Abi M. Ali Mardani yang telah memberikan cinta dan kasih sayang, doa restu, serta dorongan semangat yang tak henti-hentinya sehingga timbul rasa kepercayaan diri untuk menyelesaikan studi ini hingga memperoleh gelar Ahli madya serta dukungan baik berupa moral maupun materil yang selama ini penulis nikmati.
2. Adik-adik tersayangku Yasir Hadi, Mahdiyah Zafirah, Yafi Najwan dan Aflah Akwan yang telah memberikan kasih sayang, semangat, motivasi doa, dan hiburan sehingga terselesaikannya skripsi ini.
3. Bapak Prof. Dr. Saidurrahman, M.Ag, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.

4. Bapak Dr. Andri Soemitra, MA, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
5. Bapak Dr. Aliyuddin Abdul Rasyid, LC, MA, selaku Ketua Program Studi D-III Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
6. Bapak Muhammad Arif, MA selaku Dosen Pembimbing Skripsi Minor terima kasih atas segala kesabaran dan ketulusan serta waktunya dalam memberikan pengarahan dan bimbingan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi minor ini.
7. Bapak Aulia Sufyan Lubis selaku Wakil Pimpinan PT. BANK Sumut Syariah Kcp. Kota Baru Marelan yang telah memberikan kesempatan, semangat motivasi dan arahan untuk memperoleh data-data dalam penelitian skripsi ini.
8. Seluruh Staf pengajar di Jurusan D-III Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Sumatera Utara atas didikan dan bantuannya selama masa perkuliahan.
9. Sahabat seperjuangan magang terbaikku Vannya Dani Syahfitri dan Dina Wahyuni yang telah banyak memberikan support serta keluangan waktu dalam membantu penyelesaian skripsi ini
10. Sahabat terbaikku Siska Pelia Damanik, Fauziah dan Desi Ramadani Nst yang telah memberikan motivasi dan pengalaman selama di bangku perkuliahan.
11. Teman-Teman seperjuangan dari D-III Perbankan Syariah dan Teman-Teman HMP Prodi D-III Perbankan Syariah yang tidak bisa saya sebutkan satu-persatu, yang selalu memberikan motivasi dan masukan yang berarti.

12. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang ikut serta mendukung penulis demi terselesaikannya skripsi ini.

Akhirnya pada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, penulis mengucapkan terima kasih. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa hasil penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, maka dengan demikian adanya saran dan kritikan yang bersifat membangun diharapkan dari para pembaca, sehingga menjadi referensi pada masa yang akan datang untuk mengarah pada perbaikan sehingga mencapai hasil yang maksimal. Penuh kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih dan semoga laporan ini bermanfaat bagi kalangan khalayak umum. *Aamiin Yaa Rabbal Alamiin.*

Medan, Juni 2019
Penulis

YUMA AMALIA
NIM.0504163202

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN	i
IKHTISAR.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	vi
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Metode Penelitian.....	9
F. Analisis Data.....	10
G. Teknik Pengolahan Data.....	11
H. Metode Pengumpulan Data.....	11
I. Sistematika Pembahasan.....	12
BAB II : LANDASAN TEORI	14
A. Pengertian Sistem Dan Prosedur.....	14
1. Pengertian Sistem	15
2. Pengertian Prosedur	15
B. Teori Agunan Dalam Pembiayaan	16
1. Defenisi Agunan	16
2. Fungsi Agunan.....	17
3. Jenis-Jenis Pengikatan Agunan	17

4. Objek Pengikatan Agunan.....	19
5. Pelaksanaan Pengikatan Agunan Pembiayaan	20
6. Uraian Pelaksanaan Pengikatan Agunan Pembiayaan.....	21
C. Jenis-Jenis Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Bank.....	24
D. Teori Agunan Dan Jaminan Dalam Persepektif Islam	26
1. Landasan Hukum Agunan Dan Jaminan Dalam Islam.....	26
2. Jaminan Dalam Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah....	30
3. Jaminan Dalam Pembiayaan Proffit And Loss Sharing Pada Bank Syariah.....	32
BAB III : TINJAUAN UMUM PERUSAHAAN	34
A. Sejarah Singkat Dan Perkembangan PT. Bank Sumut Syariah	34
B. Struktur Organisasi Dan Tugas	38
C. Visi Dan Misi Bank Sumut Syariah	38
D. Ruang Lingkup Bidang Usaha	39
E. Makna Logo BANK Sumut Syariah	42
BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	44
A. Hasil Temuan Penelitian	
1. Prosedur Peminjaman Dengan Menggunakan Barang Jaminan Dan Agunan.....	44
B. Hasil Pembahasan	
1. Sistem Dan Prosedur Peminjaman Dengan Menggunakan Barang Jaminan Dan Agunan.....	48

2. Kriteria Barang Jaminan Dan Agunan.....	51
3. Hambatan Dan Solusi Yang Terjadi Selama Kontrak Peminjaman Dan Solusi mengatasinya	55

BAB V : PENUTUP 61

A. Kesimpulan 61

B. Saran..... 62

Daftar Pustaka 63

..... **Daft**

ar Riwayat Hidup..... 67

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan perbankan dan lembaga keuangan serta bisnis syariah di Indonesia dari tahun ke tahun semakin memperlihatkan kinerja yang membaik, hal ini fakta diterimanya konsep syariah bagi masyarakat Indonesia. Bank dapat berfungsi dalam dua hal, bank sebagai *finansial intermediaries* yaitu berfungsi sebagai perantara antar penabung serta investor, dan bank berfungsi sebagai *agent of development* yaitu pelaksana tugas bank dikaitkan dengan tujuan pembangunan dan pemerataan.¹

Bank umum syariah sebagai lembaga keuangan menyalurkan pembiayaan kepada pihak-pihak yang membutuhkan dana harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditetapkan oleh lembaga keuangan yang bersangkutan.² Dalam menyalurkan pembiayaan atau menyalurkan dana kepada nasabah, bank umum syariah terlebih dahulu harus mempunyai keyakinan bahwa nasabah mempunyai kemauan dan kemampuan untuk melunasi fasilitas pendanaan yang mereka terima. Untuk sampai pada keyakinan tersebut, bank syariah wajib melakukan

¹Ikatan Bankir Indonesia, *Manajemen Risiko 1 Mengidentifikasi Risiko Pasar, Operasional, dan Kredit Bank* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2015) h.99.

²Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2014), hal. 80

penilaian secara seksama terhadap watak, kemampuan modal, agunan dan prospek usaha dari calon nasabah penerima fasilitas pendanaan.³

Pada kenyataannya banyak kegiatan pembiayaan yang tidak berjalan dengan lancar. Hal ini terjadi karena nasabah penerima fasilitas tidak mampu mengembalikan pinjaman sesuai dengan waktu yang disepakati yang tentunya dapat menghambat sirkulasi peredaran uang di dalam badan bank itu sendiri.⁴

Menurut Pasal 1 angka 26 UU Perbankan syariah, pengertian agunan adalah jaminan tambahan, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah maupun Lembaga Keuangan Syariah lainnya guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas. Dan menurut UU Perbankan No.11 pasal 1 butir 23 yang dimaksud dengan agunan adalah “Jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas pembiayaan berdasarkan prinsip syariah”.⁵

Jaminan dalam pembiayaan memiliki dua fungsi yaitu pertama, untuk pembayaran hutang apabila terjadi wanprestasi atas pihak ketiga yaitu dengan cara menguangkan atau menjual jaminan tersebut. Kedua, sebagai akibat dari fungsi pertama, atau sebagai indikator penentuan jumlah pembiayaan yang akan

³Freddy Rangkuti, *Teknik Membuat Marketing Plan*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2002), hal. 110.

⁴Antonio dan Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press,2001) h.2

⁵Nur Rianto, *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syari'ah*, (Bandung : Alfabeta, 2010) h.141

diberikan kepada pihak debitur.⁶ Pemberian jumlah pembiayaan tidak boleh melebihi nilai harta yang dijamin. Untuk mengurangi risiko pada kesanggupan serta kemampuan nasabah dalam melunasi pembiayaan, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan dan kemampuan nasabah debitur untuk melunasi kewajiban sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor yang harus diperhatikan oleh bank dan lembaga keuangan syariah.⁷

Tidak menutup kemungkinan bahwa penyaluran pembiayaan tersebut beresiko macet. Dan faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya pembiayaan yang macet selain dari nasabah, dapat juga berasal dari bank, dan bank tidak terlepas dari kelemahan yang dimilikinya. Karenanya, dalam menyalurkan pembiayaan kepada nasabah, bank harus menilai karakter nasabah yang akan diberikan pembiayaan berdasarkan aspek-aspek yang dikenal dalam dunia perbankan sebagai berikut yaitu⁸ :

1. Karakter

Prinsip ini dilihat dari segi kepribadian calon debitur. Hal ini bisa dilihat dari hasil wawancara antara *customer service* kepada calon debitur yang hendak mengajukan kredit, mengenai latar belakang, kebiasaan

⁶Freddy Rangkuti, *Teknik Membuat Marketing Plan*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2002), hal.113

⁷Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2014), h. 8

⁸Nur Rianto, *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syari'ah*, (Bandung : Alfabeta, 2010), h. 65

hidup, pola hidup calon debitur, dan lain-lain. Inti dari prinsip *character* ini ialah menilai calon calon debitur apakah bisa dipercaya dalam menjalani kerja sama dengan bank⁹.

Bank biasanya memanfaatkan *BI Checking* untuk mengetahui karakter calon debitur. Prosesnya, riwayat kredit calon debitur dicari tahu dengan mengakses Sistem Informasi Debitur (SID) Bank Indonesia. Semua riwayat orang yang pernah mengajukan kredit tersimpan dalam SID ini.

Jadi, jika calon debitur pernah menunggak, jangan harap pengajuan kreditnya disetujui. Namun, bukan berarti kalau Anda baru pertama mengajukan kredit, lantas disetujui bank. Masih banyak pertimbangan lain yang akan menentukan.¹⁰

2. Kapasitas

Prinsip ini menilai calon debitur atas kemampuannya dalam menjalankan keuangan, baik sebagai karyawan maupun pengusaha. Apakah calon debitur pernah mengalami permasalahan keuangan sebelumnya atau tidak. Dengan begitu, bank bisa mengetahui kemampuan calon debitur dalam membayar kredit.¹¹

⁹Ibid.,h. 106

¹⁰Sofian Assuari, *Manajemen Pemasaran, Dasar, Konsep, dan Strategi*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2009), hal. 183

¹¹Sondang P.Siagian, *Manajemen strategi*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2000) h. 172

Untuk mengukur *capacity*, hitung dan bandingkan pemasukan dan pengeluaran setiap bulan. Ingat, bila Anda ingin pengajuan kredit disetujui, usahakan agar seluruh cicilan kredit yang ditanggung tidak menghabiskan 30% dari pemasukan tiap bulan.

3. Modal

Ini terkait kondisi aset dan kekayaan yang dimiliki, khususnya yang dipunyai calon debitur yang berstatus sebagai pengusaha. *Capital* dinilai dari laporan tahunan calon debitur. Dari penilaian tersebut, bank dapat menentukan layak atau tidaknya calon debitur mendapat pinjaman. Atau seberapa besar kredit yang akan diberikan.¹²

4. Jaminan

Prinsip ini perlu diperhatikan para calon debitur andaikan mereka tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam membayar cicilan kredit. Apabila hal buruk ini pada akhirnya terjadi, sesuai dengan ketentuan yang ada, bank akan menyita aset yang telah diagunkan sebagai jaminan. Agunan ini bisa berupa tanah, bangunan, kendaraan bermotor, emas, ataupun deposito. Prinsipnya, nilai aset jaminan harus lebih tinggi dibandingkan nominal pinjaman. Kalau nantinya terjadi kredit macet,

¹²Freddy Rangkuti, *Teknik Membuat Marketing Plan*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2002), h. 113.

agunan akan dilelang bank untuk membayar sisa kredit Anda. Bank umumnya memiliki ketentuan standar pinjaman maksimum 80% dari nilai agunan.¹³

5. Kondisi

Prinsip ini dipengaruhi faktor di luar bank ataupun calon debitur. Artinya, kondisi perekonomian suatu daerah atau negara sangat berpengaruh. Karena itu, prinsip ini disebut sebagai prinsip kehati-hatian dalam menganalisis potensi risiko terganggunya pemasukan calon debitur akibat kondisi ekonomi.¹⁴

Kondisi ekonomi biasanya dikaitkan dengan pekerjaan dari calon debitur. Sebagai contoh, calon debitur bekerja di sektor jasa pariwisata. Saat ini misalnya sektor pariwisata sedang sepi peminat. Bank bisa saja berkesimpulan kondisi tersebut berdampak pada pemasukan calon debitur dan berisiko bila bank memberikan kredit kepada calon debitur.¹⁵

Dari prosedur pemberian kredit di atas, adapun hal yang paling utama yang perlu diperhatikan ialah jaminan (*collateral*) untuk persetujuan pemberian kredit yang merupakan sarana pengaman (*back up*) atas resiko yang mungkin

¹³Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2014), hal. 80

¹⁴Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UUP AMP YKPN, 2005), h. 17.

¹⁵Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2014), h. 82

terjadi atas wanprestasinya nasabah debitur dikemudian hari, misalnya terjadi kredit macet. Dan penyitaan jaminan merupakan jalan terakhir apabila nasabah sudah benar-benar tidak mempunyai iktikad baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua kewajibannya.¹⁶

Mengingat peran agunan dan barang jaminan sebagai salah satu unsur pembiayaan, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah diperoleh keyakinan atas kemampuan nasabah menyelesaikan kewajibannya, agunan dan jaminan dapat hanya berupa barang, menyerahkan barang sebagai agunan. Agunan merupakan alat pembayaran kedua setelah pemberian jaminan diawal perjanjian, dan apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk menyelesaikan cicilannya sesuai kesepakatan yang telah ditetapkan dalam akad peminjaman.¹⁷ Agunan dalam perbankan dibagi dalam beberapa jenis yakni, Agunan benda berwujud. Contoh dari agunan jenis ini adalah kendaraan bermotor, mesin, barang dagangan, tanah, bangunan dan lain-lain yang memiliki nilai jual yang tinggi. Kedua adalah Agunan benda tidak berwujud. Contoh agunan jenis ini adalah rekening tabungan.¹⁸

¹⁶Khotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo, *Hukum Dalam Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016) h. 77-80.

¹⁷Ibid.,h. 106

¹⁸Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2014), h. 85

Prosedur agunan dan barang jaminan di PT. Bank Sumut Syariah dilakukan oleh *Account Officer*, meliputi prosedur penilaian agunan berupa tabungan wadiah dan deposito dinilai 100% untuk agunan berupa kendaraan bermotor, tanah, bangunan dan rumah dinilai minimal 70% dan maksimal 75% dari harga pasar, sedangkan untuk jaminan hanya diperuntukkan bagi pinjaman dibawah Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) dengan menjaminkan emas yang dimilikinya. Dan kemudian dari pengamatan peneliti selama di lapangan masih terjadi berbagai masalah dan kendala bagi calon nasabah dalam mengajukan pinjaman yang akan mereka ajukan kepada pihak bank, diantaranya adalah :

1. Banyak calon nasabah menilai jika peraturan peminjaman masih tergolong memberatkan mereka, dikarenakan jika dalam proses pelunasan terjadi kendala maka harta yang telah dijaminkan akan berpindah kepemilikan seutuhnya.
2. Persyaratan berkas calon nasabah yang terkadang tidak sesuai dan lengkap dengan persyaratan pengajuan pinjaman yang telah ditetapkan oleh bank.
3. Lokasi tinggal calon nasabah yang terlalu jauh dan sulit dijangkau oleh pihak Bank, yang akhirnya membuat pihak bank menolak untuk memberikan pinjaman.

Sejalan dengan pentingnya agunan dan jaminan pada setiap pembiayaan, dan beberapa masalah yang timbul tersebut, maka penulis tertarik untuk

mengkaji lebih dalam bagaimana sistem dan prosedurnya. Untuk itu melalui tugas akhir ini penulis mengambil judul dan akan melakukan penelitian di salah satu bank milik pemerintah di Sumatera Utara yaitu Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan, dengan judul penelitian **“SISTEM DAN PROSEDUR PENGAJUAN BARANG JAMINAN DAN AGUNAN PADA BANK SUMUT SYARIAH KCP KOTA BARU MARELAN”**.

B. Rumusan Masalah

Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur peminjaman dengan menggunakan barang jaminan dan agunan pada PT. Bank Sumut Syariah Kcp. Kota Baru Marelan?
2. Bagaimana kriteria barang jaminan dan agunan pada pembiayaan di PT. Bank Sumut Syariah Kcp. Kota Baru Marelan?
3. Apa hambatan yang terjadi dalam proses peminjaman serta solusinya dengan menggunakan sistem agunan dan barang jaminan.

C. Tujuan Penelitian

Setelah mengetahui rumusan masalah yang akan dibahas, maka tujuan dari penulisan ini:

1. Untuk mengetahui bagaimana prosedur peminjaman yang akan dijalani oleh nasabah dengan menggunakan agunan dan barang jaminan pada bank Sumut Syariah Kota Baru Marelan.
2. Untuk mengetahui bagaimana kriteria barang jaminan dan agunan pada pembiayaan di PT. Bank Sumut Syariah Kcp. Kota Baru Marelan
3. Untuk mengetahui hambatan apa yang terjadi selama kontrak peminjaman berlangsung dan solusi mengatasinya.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis bagi penulis adalah untuk menambah ilmu pengetahuan dan wawasan tentang struktur bank, bagaimana prosedur dalam pengajuan pinjaman yang menggunakan barang jaminan dan agunan.
2. Secara praktis bagi bank adalah sebagai acuan untuk lebih memperhatikan prosedur pinjaman kepada nasabah yang membutuhkan tambahan dana.
3. Secara praktis bagi nasabah untuk menambah pemahaman dan pengetahuan sekaligus mengetahui prosedur yang akan dipersiapkan sebelum mengajukan pinjaman kepada pihak Bank.

E. Metode Penelitian

1. Lokasi dan Waktu Penelitian

Adapun lokasi dan waktu penelitian yang dilakukan penulis adalah di Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan dari 21 Januari sampai dengan 1 Maret 2019.

2. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan penulis adalah jenis penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang didasarkan atas keadaan atau fakta yang terjadi pada bank Sumut Syariah di Kota Baru Marelan sebagai obyek penelitian Penulis menggunakan 2(dua) jenis data yang diantaranya :

a) **Data primer**

Data primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data. Dalam penelitian ini yang menjadi sumber data primer adalah data yang diperoleh dari wawancara.

b) **Data sekunder**

Data sekunder adalah sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada sumber pengumpul data, yaitu melalui orang lain atau dokumen. Dalam penelitian ini yang menjadi data sekunder adalah dokumen dokumen, buku-buku dan lain yang berkaitan dengan judul penulis

F. Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah bersifat deskriptif kualitatif dimana penyajian datanya berupa tulisan dan menjelaskan apa adanya sesuai dengan keperluan data dari hasil penelitian yang kemudian di analisis. Analisis data yang digunakan bersifat manual, dimana dalam analisis data ini peneliti akan mendeskripsikan bagaimana sistem dan prosedur pengajuan barang jaminan dan agunan pada Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan.

G. Tehnik Pengelolahaan Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode deskriptif. Pertama penulis mendeskriptifkan kriteria barang yang dapat dijadikan agunan dan yang kedua penulis akan menguraikan bagaimana penilaian barang agunan tersebut yang bersumber dari materi dan referensi, wawancara, observasi, serta dari berbagai literatur.

H. Metode Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah :

1. Pengamatan (Observasi)

Secara umum observasi adalah cara menghimpun bahan-bahan keterangan yang dilakukan dengan mengadakan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap-terhadap fenomena-fenomena yang

dijadikan obyek pengamatan. Dalam penelitian ini tehnik observasi dilakukan dengan cara mengamati langsung objek datanya dan dapat diartikan sebagai pengamatan atau pencatatan atas peristiwa-peristiwa yang diteliti.

2. Wawancara (Interview)

Wawancara adalah suatu kejadian atau suatu proses interaksi antarapewawancara (interviewer) dan sumber informasi atau orang yang diwawancarai (interview) melalui komunikasi langsung, wawancara di sini dilakukan dengan untuk pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang sistematis dengan bantuan suatu daftar pertanyaan. Pengumpulan data-data dengan tanya jawab sepihak dengan salah satu karyawan Bank Sumut Syariah Kcp.Kota Baru Marelan.

I. Sistematika Pembahasan

Secara garis besar penyusunan skripsi minor membahas beberapa bab untuk mempermudah penulis dalam menyelesaikan permasalahan yang akan diteliti dengan tujuan agar lebih mudah untuk dipahami, maka penulis dalam membuat skripsi minor ini membagi kedalam lima bab:

1. BAB I: PENDAHULUAN

Pada bagian bab ini, penulis menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

2. BAB II: LANDASAN TEORI

Pada bab ini, merupakan landasan teoritis yang menguraikan tentang penulis menguraikan tentang beberapa referensi mengenai pengertian jaminan, barang jaminan, agunan dan sistem barang agunan.

3. BAB III : GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

Pada bab ini berisi tentang profil Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan yang meliputi sejarah berdirinya, visi dan misi, struktur organisasi serta produk-produk bank, dan jasa-jasa lainnya.

4. BAB IV: HASIL PEMBAHASAN

Pada bagian bab ini, merupakan temuan dan pembahasan hasil penelitian mengenai bagaimana sistem dan prosedur pengajuan barang jaminan dan agunan serta jangka waktu

peminjaman yang dilakukan nasabah terhadap Bank Sumut Syariah KCP KotaBaru Marelan.

5. BAB V: PENUTUP

Pada bab ini, merupakan akhir dari penelitian, yaitu bagian penutup. Bagian penutup terdiri atas dua bagian yaitu menyimpulkan pemaparan penelitian serta saran-saran yang diajukan oleh penulis dalam penelitian ini.

BAB II LANDASAN TEORI

A. PENGERTIAN SISTEM DAN PROSEDUR

1. Pengertian Sistem

Pendekatan sistem mempunyai banyak manfaat dalam memahami lingkungan kita. Pendekatan sistem berusaha menjelaskan sesuatu yang dipandang dari sudut pandang sistem, yang berusaha menemukan struktur unsur membentuk sistem tersebut dan diidentifikasi proses bekerjanya setiap unsur yang berbentuk sistem¹⁹.

Dalam menyusun laporan akhir ini, penulis menggunakan beberapa teori sebagai acuan bagi penulis untuk membahas permasalahan yang ada. Berikut ini teori-teori yang menjelaskan pengertian sistem menurut beberapa ahli yaitu:

Menurut Mulyadi “Sistem adalah suatu jaringan prosedur yang dibuat menurut pola yang terpadu untuk melaksanakan kegiatan pokok perusahaan”²⁰.

Menurut Gaol definisi sistem adalah sebagai berikut: “Sistem adalah hubungan satu unit dengan unit-unit lainnya yang saling berhubungan satu sama lainnya dan yang tidak dapat dipisahkan serta menuju satu kesatuan dalam rangka mencapai

¹⁹Karim Adiwarmanto, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2010)

²⁰Mulyadi, “Unsur-unsur Sistem Akuntansi.” *Istislah: Jurnal Hukum dan Ekonomi Pembangunan* 4 (Maret-April 2006):30.

tujuan yang telah ditetapkan²¹. Apabila suatu unit macet atau terganggu, unit lainnya pun akan terganggu untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan tersebut”.

Menurut Zaki Baridwan “Sistem adalah suatu kerangka dari prosedur-prosedur yang berhubungan secara tersusun sesuai dengan suatu skema yang menyeluruh untuk melaksanakan suatu kegiatan-kegiatan atas fungsi utama dari perusahaan”²². Sedangkan, menurut Marshall “Sistem adalah serangkaian dua atau lebih komponen yang saling terkait dan berinteraksi untuk mencapai tujuan. Sebagian besar sistem terdiri dari subsistem yang lebih kecil yang mendukung sistem yang lebih besar”²³.

Dari definisi sistem diatas, maka dapat dikatakan bahwa sistem adalah sekelompok unsur yang erat berhubungan satu dengan lainnya untuk melaksanakan suatu kegiatan-kegiatan secara bersama-sama untuk mencapai suatu tujuan.

2. Pengertian Prosedur

Pengertian Prosedur Prosedur penting dimiliki bagi suatu organisasi agar segala sesuatu dapat dilakukan secara seragam. Pada akhirnya prosedur akan

²¹Gaol, “Unsur-unsur Sistem Akuntansi.” *Istislah: Jurnal Hukum dan Ekonomi Pembangunan* 9 (Juni-Juli 2008)31.

²²Zaki Baridwan, “Unsur-unsur Sistem Akuntansi.” *Istislah: Jurnal Hukum dan Ekonomi Pembangunan* 3 (Maret-April 2009): 32.

²³Marshall, “Unsur-unsur Sistem Akuntansi.” *Istislah: Jurnal Hukum dan Ekonomi Pembangunan* 3 (Maret- April 2006): 33.

menjadi pedoman bagi suatu organisasi dalam menentukan aktivitas apa saja yang harus dilakukan untuk menjalankan suatu fungsi tertentu²⁴.

Menurut Lilis Puspitawati dan Sri Dewi Anggadini²⁵ dalam buku yang berjudul “Sistem Informasi Akuntansi” sebagai berikut: Serangkaian langkah/kegiatan klerikal yang tersusun secara sistematis berdasarkan urutan-urutan yang terperinci dan harus diikuti untuk dapat menyelesaikan suatu permasalahan. Sedangkan pengertian prosedur menurut Mulyadi prosedur adalah suatu urutan klerikal, biasanya melibatkan beberapa orang dalam suatu departemen atau lebih, yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan yang terjadi berulang-ulang. Menurut Zaki Baridwan²⁶ Prosedur merupakan urutan pekerjaan klerikal yang melibatkan beberapa orang dalam suatu bagian atau lebih, disusun untuk menjamin adanya perlakuan yang seragam terhadap transaksi yang sering terjadi.

Dari beberapa pengertian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa prosedur merupakan suatu urutan yang tersusun yang biasanya melibatkan beberapa orang dalam suatu bagian department atau lebih, serta disusun untuk

²⁴Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, Cet.4, Kencana, (Jakarta: 2007)

²⁵Lilis Puspitawati dan Sri Anggadini, Unsur-unsur Sistem Akuntansi.” *Istislah: Jurnal Hukum dan Ekonomi Pembangunan* 5 (Maret-April 2011): 23.

²⁶Zaki Baridwan, Akuntansi Multiparadigma.” *Istislah: Jurnal Hukum dan Ekonomi Pembangunan* 3 (Maret-April 2009): 34.

menjamin penanganan secara seragam terhadap transaksi-transaksi perusahaan yang terjadi berulang-ulang²⁷.

B. TEORI AGUNAN DALAM PEMBIAYAAN

1. Defenisi Agunan

Agunan adalah jaminan material, surat berharga, garansi, hak tagih yang disediakan oleh nasabah untuk menjamin pelunasan pembiayaan, baik pembiayaan kas maupun non kas, jika nasabah tidak dapat melunasi fasilitas pembiayaan dan atau wanprestasi sesuai jangka waktu yang disepakati dengan Bank. Agunan dapat berupa benda tidak bergerak (benda tetap), benda bergerak atau sesuatu yang dapat dipersamakan dengan itu, yang nilainya dapat diukur baik secara kualitatif maupun kuantitatif yang diserahkan oleh nasabah kepada Bank.²⁸

2. Fungsi Agunan

- a. Sebagai alat pengaman atau alat untuk mengurangi risiko akhir atas pembiayaan yang diberikan oleh Bank apabila nasabah cidera janji (wanprestasi).
- b. Agar nasabah mempunyai rasa tanggung jawab yang tinggi atas pembiayaan yang diterimanya yang diterimanya dari Bank.

Agunan dapat dikelompokkan dalam 2 (dua) golongan antar lain:

²⁷Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Prenada Media),h.88

²⁸Ibid.,h.92

- 1) Agunan Pokok adalah barang, proyek, atau hak tagih yang difasilitasi dengan pembiayaan yang bersangkutan
- 2) Agunan Tambahan adalah barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai.²⁹

3. Jenis- Jenis Pengikatan Agunan

- a. Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No.. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.
- b. Fidusia, adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya yang dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda itu³⁰.
- c. Gadai, adalah sesuatu hak yang diperoleh Bank atas suatu barang bergerak, yang diserahkan oleh seorang nasabah atau orang lain atas

²⁹Faturrahman, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h.67.

³⁰Ibid.,h.94

namanya dan memberi kekuasaan kepada Bank untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut dengan mendahulukan dirinya dari pada kreditur lain³¹.

- d. Hipotik, adalah salah satu hak kendaraan atas benda-benda tak bergerak yang diperoleh oleh penagih untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan dan yang dianggap sebagai jaminan atas hutang yang dipinjamkannya kepada pemilik benda tersebut. Hipotik menyebabkan penagih mempunyai hak pembayara uang yang di dahulukan dari pada pelunasan atau pembayaran hutang orang lain.³²
- e. *Cessie*, adalah penyerahan kepada pemilik benda tersebut. Hipotik menyebabkan penagih mempunyai hak pembayran uang yang didahulukan dari pada pelunasan atau pembayaran hutang orang lain.
- f. *Brogtochat*, adalah suatu persetujuan dimana seorang pihak ketiga, untuk kepentingan bank mengikat untuk memenuhi kewajiban si nasabah apabila tersebut lalai atau tidak memenuhi

³¹Rambat Lupiyoadi, *Manajemen Pemasaran Jasa: Teori dan Praktik*, (Jakarta : Salemba Empat, 2001), h. 118

³²Karim Adiwarmam, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2010),h.77

kewajibannya,yang dapat dilakukan dengan secara notarial akta atau dibawah tangan.³³

4. Objek Pengikatan Agunan

a. Objek Hak Tanggungan, Objek hak tanggungan meliputi:

- 1) Hak Milik (HM)
- 2) Hak Guna Bangunan (HGB)
- 3) Hak Guna Usaha (HUS)
- 4) Hak Pakai Atas Tanah Negara.

Hak atas tanah sebagaimana tersebut di atas dapat dibebani Hak Tanggungan karena memenuhi 2 syarat yaitu³⁴ :

- a) Terdaftar dalam buku tanah di Kantor Pertanahan (memenuhi asas publisitas); dan
- b) Dapat dipindah tangankan.

b. Obyek Fidusia, Obyek fidusia terdiri dari :

- 1) Benda-benda bergerak yang berwujud maupun tidak berwujud;
- 2) Benda tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)³⁵

³³Ibid.,h.126

³⁴Sutojo,Siswanto, *Strategi Manajemen Bank Umum, Konsep Teknis Dan Kasus*, (Jakarta: Danar Mulia Pustaka, 2000

c. Obyek Hipotik

Obyeknya benda tetap, baik yang berwujud maupun tidak berwujud.

d. Obyek Cessie

Benda bergerak berupa piutang atas nama dan benda tidak bertubuh lainnya.

e. Obyek Brogtocht

Pihak ketiga yang mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan nasabah bila nasabah itu tidak memenuhi perikatannya, untuk kepentingan Bank. Pihak ketiga dimaksud baik dalam bentuk perorangan maupun perusahaan³⁶.

5. Pelaksanaan Pengikatan Agunan Pembiayaan

- a. Bagi Unit Operasional yang ada Kantor Notaris di wilayahnya, maka pengikatan barang agunan harus dilakukan dengan Notarial Akte.
- b. Bagi Unit Operasional yang tidak ada Kantor Notaris di wilayahnya, maka pengikatan barang agunan dilaksanakan di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu (Bupati/Walikota atau Ketua Pengadilan Negeri, atau Camat PPAT).³⁷

6. Uraian Pelaksanaan Pengikatan Agunan Pembiayaan

³⁵Ticola dan Agus, *Kebijakan dan Strategis Manajemen*, (Jakarta;Erlangga,1997), h.149.

³⁶Sahroni Oni, *Fikih Muamalah*, (Jakarta:Rajawali, 2016), h.136.

³⁷Ibid.,h. 106

Penyerahan agunan dilakukan dengan salah satu bentuk pengikatan sebagai berikut :

a. Pengikatan agunan tidak bergerak

Agunan berupa tanah berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, yang menjadi agunan atas pembiayaan atau fasilitas Bank lainnya dengan plafond diatas RP.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) wajib dibebankan Hak Tanggungan, dengan ketentuan sebagai berikut:³⁸

- 1) Apabila surat atau alas hak tanah yang diagunkan telah berbentuk Sertifikat, wajib langsung diikat dengan Hak Tanggungan.
- 2) Apabila surat atau alas hak tanah tersebut belum Sertifikat, maka pengikatannya harus terlebih dahulu dengan Surat Kuasa Membankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan wajib dibebankan Hak Tanggungan seketika Sertifikat sudah diterbitkan.
- 3) Surat atau alas hak tanah yang belum berbentuk sertifikat tersebut, harus ditingkatkan menjadi serifikat atas beban nasabah (yang pengurusannya melalui Kantor Notaris yang

³⁸Surat Edaran Bank Sumut Syariah, *Tata cara agunan tahun 2008*

telah berkerja sama dengan PT Bank Sumut) dan harus selesai selambat-lambat nya tiga bulan setelah SKMHT diterbitkan³⁹.

4) Dalam hal Unit Operasional menerima agunan berupa surat/ alas hak tanah yang belum berbentuk sertifikat namun belum dibalik namakan, maka harus meminta *cover note* dari notaris yang memuat informasi bahwa⁴⁰ :

a) Notaris telah mengkonfirmasi ke Badan Pertahanan Nasional (BPN) bahwa BPN dapat menerbitkan sertifikat sebagaimana yang diajukan Bank.

b) Notaris akan menyerahkan bukti dari BPN dimana kalau proses penerbitan sertifikat atau balik nama sedang berlangsung.

c) Bila pengurusan penerbitan sertifikat atau balik nama sertifikat telah selesai maka notaris akan menyerahkannya kepada Bank.

b. Pengikatan Agunan Barang bergerak :

1) Hak Gadai

Pelaksanaan pengikatan agunan dengan hak gadai diatur sebagai berikut⁴¹:

³⁹Ibid.,h. 4

⁴⁰Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2005)

⁴¹Sutojo,Siswanto, *Strategi Manajemen Bank Umum,Konsep, Teknis Dan Kasus*, (Jakarta: Danar Mulia Pustaka, 2000)

- a) Barang-barang yang diikat diserahkan untuk disimpan oleh Bank.
- b) Pemberian Hak Gadai diharuskan dengan akta otentik (Notarial Akte), kecuali diatur khusus bahwa pada beberapa bentuk agunan tertentu pengikatan gadai dapat tidak secara notarial akte.
- c) Barang yang diserahkan harus dilepaskan dari kekuasaan orang yang memberi hak gadai.

2) Fidusia

Pelaksanaan pengikatan agunan dengan fidusia dilakukan berdasarkan:

- a) Undang undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 tanggal 30 September 1999 tentang Jaminan Fidusia⁴².
- b) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 139 Tahun 2000 tanggal 30 September 2000 tentang Pembentukan Kantor Pendaftaran Fidusia disetiap ibukota Propinsi di Wilayah Negara Republik Indonesia⁴³.

⁴²Undang-undang No.22 Tahun 1999 *tentang Peraturan Dasar Pelaksanaan Fidusia* Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 2 ayat (3).

⁴³Peraturan Presiden Indonesia Nomor 139 Tahun 2000 *tentang Pembentukan Kantor Pendaftaran Fidusia*.

- c) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tanggal 06 April 2015 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia.
- d) Pengikatan agunan yang dilakukan dengan fidusia harus dilakukan melalui notaris yang telah bekerja sama dengan PT. Bank Sumut dan didaftarkan.

C. JENIS- JENIS JAMINAN DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK

Menurut Subekti, jaminan yang ideal adalah jaminan yang⁴⁴ :

1. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang membutuhkannya.
2. Tidak melemahkan posisi (kekuatan) si penerima kredit untuk meneruskan usahanya.
3. Memberikan kepastian kepada kreditur dalam arti bahwa yaitu apabila perlu, mudah diuangkan untuk melunasi hutang si debitur.
4. Selain dari pembagian di atas, dalam praktik perbankan dikenal pembagian jaminan pokok dan jaminan tambahan.
 - a. Jaminan Pokok⁴⁵

⁴⁴Subekti, “ Sistem Jaminan Dalam Kontrak Kredit Akuntansi.” *Istislah: Jurnal Hukum dan Ekonomi Pembangunan* 3 (Maret-April 2009): 35.

⁴⁵Rachmat Syafei, MA., *Fiqh Muamalah*, (Bandung:Pustaka Setia,2001) hlm. 225

Yaitu jaminan yang berupa suatu usaha yang berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon, dapat berarti suatu proyek, atau prospek usaha debitur yang dibiayai oleh kreditur tersebut, sedangkan yang dimaksud benda yang berkaitan dengan kredit yang dimohon biasanya adalah benda yang dibiayai atau dibeli dengan kredit yang dimohon⁴⁶.

b. Jaminan Tambahan

Yaitu jaminan yang tidak berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon, jaminan tambahan dapat berupa jaminan kebendaan yang objeknya adalah harta benda milik debitur maupun perorangan yang kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitur⁴⁷.

Adapun jenis jaminan yang umumnya diterima bank berupa:

- a) *Personal Guarantee* dari pihak ketiga, dalam hal kredit diberikan kepada perusahaan yang dibentuk perseroan terbatas (PT), *personal*

⁴⁶Bambang Rianto Rustom, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba empat), 2013, hal. 65

⁴⁷Ibid.,h. 110

guarantee dapat biasanya diminta dari pengurus perusahaan atau dari pemegang saham.

- b) *Corporate Guarantee* dapat diberikan oleh suatu perusahaan induknya atau perusahaan lain didalam grupnya. Dapat pula diberikan oleh perusahaan lain.
- c) Barang-barang tetap berupa proyek yang dibiayai atau barang-barang tetap lainnya yang bukan menjadi objek pembiayaan, yang diikat dengan hipotek atau *creditverband*⁴⁸.
- d) Asuransi Kredit, misalnya asuransi kredit yang ditutup oleh PT Asuransi Kredit Indonesia (PT. Askrindo)

D. TEORI AGUNAN DAN JAMINAN DALAM PERSPEKTIF ISLAM

1. Landasan Hukum Agunan Dalam Agama Islam

Hukum Jaminan dalam perspektif Islam atau yang terkandung dalam al-qu'ran dan hadis dipatuhi dan diakui. Dalam Islam dikenal *RAHN* dan *KAFALAH* sebagai kontrak peminjaman dalam Islam.

- a. Ar-rahn

⁴⁸Surat Edaran Bank Sumut Syariah, *Tata cara agunan* 2018

Definisi ar-rahn secara syara' adalah menjaminkan utang dengan sesuatu yang bisa menjadi pembayar utang tersebut, atau nilainya bisa membayar utang tersebut. Artinya, menjadikan sesuatu yang bernilai uang sebagai jaminan terhadap hutang.⁴⁹

Memiliki tiga pilar (ketentuan dasar), yaitu⁵⁰:

- 1) Shighat (ijab dan qabul)
- 2) Al-'aqidan (dua orang yang melakukan kontrak ar-rahn), pihak yang arogan (ar-râhin) dan yang menerima jaminan (al-murtahin)
- 3) Al-ma'qud 'alaih (yang merupakan objek perjanjian), yang merupakan milik al-marhun dan hutang (al-marhun bih). Selain tiga ketentuan dasar ini, ada istilah tambahan yang disebut istilah, yaitu qabdh (serah terima).

Jika semua ketentuan terpenuhi, sesuai dengan ketentuan syariah, dan dilakukan oleh orang yang layak melakukan tasharruf, maka ar-rahn tersebut berlaku.

b. Kafalah

Kafalah adalah jaminan atau garansi yang diberikan oleh penjamin kepada pihak ketiga atau pemberi pinjaman untuk memenuhi kewajiban

⁴⁹Heri sudarsono, Bank dan Lembaga Keuangan Syariah, (Yogyakarta : Ekanisa, 2004), Edisi 2, h. 156

⁵⁰Sahroni Oni, *Fikih Muamalah*, (Jakarta:Rajawali, 2016), h. 136

pihak kedua atau peminjam. Aturan Umum Kafalah oleh DSN MUI adalah sebagai berikut⁵¹:

- 1) Pernyataan persetujuan dan kosa kata harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam kontrak (kontrak).
- 2) Dalam kontrak kafalah, penjamin dapat menerima biaya selama tidak memberatkan.
- 3) Kafalah yang dikembalikan bersifat mengikat dan tidak dapat dibatalkan secara sepihak.

Ketentuan Pilar dan Kafalah diantaranya⁵² :

- 1) Penjamin (*Kafil*)
 - a) Baligh (dewasa) dan berpikiran sehat.
 - b) Berhak untuk mengambil tindakan hukum dalam urusan propertinya dan rela (ridha) dengan tanggung jawab kafalah⁵³.
- 2) Pesta orang yang berhutang budi (*Ashiiil, Makfuul 'anhu*)
 - a) Bersedia untuk menyerahkan kewajibannya (piutang) kepada penjamin.
 - b) Diketahui oleh penjamin.

⁵¹Ibid.,h. 113

⁵²Prof.Dr. Sutan Remy Sjahdeini, “Perbankan Syariah, Produk-produk dan Aspek Hukumnya”, (Jakarta: Pranadamedia Group,2014), h.17.

⁵³Frianto Fandia, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta : PT. Rineka Cipta,2005), Cet. Ke-1, h.72.

3) Orang yang Berpartisipasi (Makfuul Lahu)

- a) Identitas yang dikenal.
- b) Hadir pada saat kontrak atau memberikan kekuasaan.
- c) Sehat

4) Jaminan Obyek (Makful Bihi)

- a) Merupakan tanggung jawab debitur, baik dari segi uang, properti, dan pekerjaan.
- b) Harus merupakan piutang yang mengikat (biasa), yang tidak mungkin dihapus kecuali dibayar atau dirilis.
- c) Harus jelas nilai, jumlah dan spesifikasinya dan Halal.⁵⁴

Jika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya atau dalam hal terjadi perselisihan antara para pihak, penyelesaian harus dilakukan melalui Dewan Arbitrase Syariah setelah perjanjian belum tercapai.⁵⁵

❖ Firman Allah SWT dalam surah Al-Baqarah : 283

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا
فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ
آثَمُ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

⁵⁴Achmad Abror, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta : PT. Rineka Cipta,2005), Cet. Ke-1, h.74

⁵⁵Sahroni Oni, *Fikih Muamalah*, (Jakarta:Rajawali, 2016), h. 136

Terjemah Arti: Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.⁵⁶

❖ Al- Hadits

Aisyah ra. menuturkan:

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى مِنْ يَهُودِيٍّ طَعَامًا إِلَى أَجَلٍ
وَرَهْنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ

Rasulullah saw. pernah membeli makanan dari orang Yahudi dengan tempo (kredit) dan beliau menggunakan baju besinya. (HR Bukhari dan Muslim).⁵⁷

2. Jaminan Dalam Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah

Ulama konvensional dan para *Fuqaha* pada umumnya setuju adanya tanggungan atau jaminan dalam akad *qiradh* (mudharabah).

⁵⁶Al-Quran Surah Albaqarah ayat 283

⁵⁷A. Kadir, *Hukum Bisnis Syariah*, (Jakarta: Amzah, 2010), h. 48

Alasannya mudharabah merupakan kerjasama saling menanggung, satu pihak menanggung modal dan pihak lain menanggung kerja dan mereka saling mempercayai serta jika terjadi kerugian semua pihak merasakan kerugian tersebut. Oleh karenanya jaminan harus ditiadakan. Namun jaminan menjadi perlu ketika modal yang rusak melampaui batas. Tetapi batasan sesuatu dianggap melampaui batas, para ulama pun berbeda pendapat. Menurut Imam Malik dan Syafi'i jika *shahibulmal* bersikeras terhadap adanya jaminan dari mudharib dan menetapkannya sebagai bagian dari kontrak, maka kontrak menjadi tidak sah.⁵⁸

Perlu diperhatikan bahwa kontrak mudharabah sekurang-kurangnya memiliki tiga implikasi⁵⁹ :

a. Mudharib Sebagai Amin (orang dipercaya)

Seorang mudharib menjadi amin untuk modal yang telah diserahkan padanya. Ini berarti ia telah diizinkan oleh pemilik modal untuk memiliki modal tersebut. Penyerahan ini bukan termasuk jual-beli, pinjaman ataupun sewa. Modal yang telah diserahkan tersebut merupakan amanah yang harus dijaga oleh mudharib. Pengertian mengenai amanah tersebut bertolak kepada jika modal ini rusak bukan karena penyelewengan maka menjadi penyelewengan maka menjadi tanggung

⁵⁸Ibid.,h. 115

⁵⁹Mansur, Husaini dan Dhani Gunawan Idat, *Dimensi Perbankan Dalam Al Qur'an*, (Jakarta Selatan: PT. Visi Cita Kreasi, 2007),.77

jawab pemilik modal. Posisi mudharib sebagai amin berarti ia berwenang mengusahakan modal yang diterima olehnya tanpa ada intervensi dari shahibul mal dalam upaya memaksimalkan keuntungan.⁶⁰

b. Mudharib Sebagai Wakil

Mudharib adalah wakil dari shahibul mal dalam semua transaksi mudharabah yang disepakati. Konsekuensinya hak-hak kontrak di berikan kepadanya sebagai seorang yang mensepakati transaksi. Di samping itu mudharib dituntut oleh para penjual untk melakukan pembayaran, mudharib dituntut oleh para pembeli untuk mengirimkan barang. Syarat yang harus dipenuhi pemilik modal dan pengelolaanya adalah dengan muwakkil dan wakil, dengan kata lain keduanya sah melakukan tasharruf.⁶¹

c. Mudharib Sebagai Mitra Dalam Laba

Mudharib akan mendapatkan bagian laba dari usaha yang telah di lakukan, sebab mudharib sendiri pertwmuan dalam laba. Lain halnya jika mudharib tersebut mitra dalam bekerja, maka jika memperoleh keuntungan mudharib tidak mendapatkan bagian laba. Akan tetapi jika mudharib mitra dalam laba, maka mudharib akan mendaptkan bagian laba jika usahanya mendapatkan laba. Dan kekuasaanya terhadap harta yang diusahakannya adalah sebagai

⁶⁰Ibid.,h.49

⁶¹Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada,2004), Edisi 1, Cet. Ke-2, h. 254

amanah. Dengan demikian sehubungan mudharib ketika melakukan transaksi kedudukannya sebagai orang yang dipercaya atau yaddhud amanah maka berarti secara langsung mudharib sebagai akil dari shahibul mall⁶².

3. Jaminan Dalam Pembiayaan Profit And Loss Sharing Pada Bank Syariah

Jaminan merupakan suatu kepercayaan yang diberikan peminjam kepada pemberi jaminan, bahwa ia tidak akan wanprestasi terhadap yang diperjanjikannya dan kepercayaan tersebut diaktualisasi dalam bentuk jaminan. Aktualisasi jaminan dalam pembiayaan mudharib merupakan upaya bank syariah dalam mengantisipasi kerugian yang akan terjadi. Bank syariah tidak begitu saja menyalurkan pembiayaan kepada mudharib atas dasar kepercayaan, karena selalu ada risiko antara pembiayaan yang telah diberikan kepada mudharib tidak dipergunakan sebagaimana mestinya begitu dan dikelola oleh mudharib, maka akses informasi bank terhadap usaha mudharib mejadi terbatas dengan demikian terjadi *assymetic infomation* dimana mudharib banyak mengetahui infomasi yang tidak diketahui oleh bank. Hal ini memungkinkan adanya *moral hazard* oleh mudharib, yakni mudhari melakukan hal-hal yang menguntungkan mudharib tapi merugikan shahibul mal (Bank)⁶³.

⁶²Ibid.,h.79

⁶³Sahroni Oni, *Fikih Muamalah*, (Jakarta:Rajawali, 2016), h.165

Untuk menghindari risiko tersebut, maka bank syariah menerapkan batasan-batasan yang dikenal *innective-competible constraints* ini, mudharib secara sistematis “dipaksa” untuk berperilaku memaksimalkan keuntungan bagi kedua belah pihak.

Syarat dan ketentuan jaminan merupakan syarat mutlak dalam pemberian pembiayaan merupakan pengaman bagi bank dalam mengantisipasi kerugian pada keadaan tertentu supaya kerugian bank dapat dihindari.⁶⁴

Pada umumnya jaminan yang diagunkan dalam pembiayaan *profit and loss sharing* adalah jaminan kebendaan, karena jaminan kebendaan memiliki keterkaitan langsung dengan nasabah pembiayaan. Jika nasabah pembiayaan tidak dapat membayar kewajibannya, maka akan memudahkan bank untuk melakukan proses pemenuhan kewajiban nasabah pembiayaan⁶⁵.

⁶⁴Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba empat), 2013, hal. 65

⁶⁵A. Kadir, *Hukum Bisnis Syariah*, (Jakarta: Amzah, 2010), h.48

BAB III

TINJAUAN UMUM PERUSAHAAN

1. Sejarah Singkat Dan Perkembangan PT Bank Sumut Secara Umum

PT. Bank Sumut dahulu dikenal sebagai Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara (BPDSU) didirikan pada tanggal 4 November 1961 dengan Akte Notaris Rusli nomor 22 dalam bentuk Perseroan Terbatas. Berdasarkan UU No 13 Tahun 1962 tentang ketentuan pokok bank pembangunan daerah, bentuk badan usaha diubah menjadi Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) sesuai dengan peraturan Daerah Tingkat I Sumatera Utara nomor 5 Tahun 1965, dengan modal dasar sebesar Rp 10.000.000.000,00 dan saham dimiliki oleh Pemerintah Daerah Tingkat I Sumatera Utara dan Pemerintah Daerah Tingkat II Sumatera Utara.

Pada tanggal 16 April 1999, berdasarkan Peraturan Daerah Tingkat I Sumatera Utara nomor 5 Tahun 1999, bentuk badan diubah kembali menjadi Perseroan Terbatas dengan nama Bank Sumut. Perubahan tersebut di tuangkan dalam Akte pendirian Alina Hanum Nasution, S.H., dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia di bawah Nomor C-8824 HT.01.01TH99, serta diumumkan dalam Berita Republik Indonesia Nomor 54 tanggal 16 Juli 1999. Modal dasar pada saat itu ditetapkan sebesar Rp 400.000.000.000,00. Dan karena dipertimbangkannya kebutuhan ekspansi pada pertumbuhan bank maka pada tanggal 15 Desember 1999 melalui Akte nomor 31, modal dasar yang di tingkatkan menjadi Rp 500.000.000,00.

Anggaran dasar bank telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir dengan Akte Notaris Alina Hanum, S.H., Nomor 21 tanggal 9 Mei 2003 mengalami maksud

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Prosedur Peminjaman Dengan Menggunakan Barang Jaminan Dan Agunan.

Pengelolaan dan penatalaksanaan kredit dalam kesepakatan yang dilakukan antara debitur dengan kreditur, apabila debitur menandatangani perjanjian kredit yang dianggap mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi keduanya dan, berikut adalah beberapa prosedur yang harus diperhatikan calon nasabah peminjam sebelum mengajukan kontrak atau perjanjian kredit ke Bank.

1. Pemilik agunan berikut suami/ataustri harus turut serta bersama-sama menandatangani Akad pembiayaan yang dibuat bank.

Akta Pengakuan Hutang (APH) yang dibuat secara Notarial Akte dan pengikatan Barang Agunan yang diberikan baik untuk pembiayaan baru, pembaharuan, penambahan plafond, pembaharuan dengan tambahan plafond dan restrukturisasi pembiayaan.

2. Penandatanganan Akad

Pembiayaan dapat dilakukan apabila seluruh asli dokumen barang agunan yang terkait dengan pembiayaan telah dikuasai oleh Bank.

3. Melampirkan buku tabungan

Dengan adanya mutasi buku tabungan selama 3bulan terakhir, maka kemampuan secara finansial dapat dilihat secara jelas, dengan adanya saldo yang tertanam didalam sebuah rekening tabungan, cukup meyakinkan jika nasabah bisa atau tidak mengembalikan dan pinjamannya.

4. Fotocopy Slip-Gaji

Hal inilah yang paling dipertimbangkan pihak bank, kerena ketika suatu pendapatan didapat dari suatu instansi pemerintah maupun swasta yang diketahui nominalnya, maka pihak bank akan segera meluncurkan dana yang ia butuhkan.

5. Fotocopy Kartu Keluarga

Syarat ini diperlukan agar pihak bank mengetahui berapa banyak beban anak yang perlu ditanggung oleh calon nasabah

6. Segala macam berkas-berkas persyaratan pengajuan dana pinjaman

Jika ada agunan yang bukti kepemilikannya belum sertifikat maka nasabah harus memenuhi poin berikut:

- a. Surat tanah harus dapat dipastikan keabsahannya dan sesuai dengan objek agunan.

- b. Surat tanah harus dapat ditingkatkan statusnya atau memperoleh Hak dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan dapat dilakukan pemasangan Hak Tanggungan.
 - c. Surat tanah harus segera diurus peningkatannya menjadi sertifikat dan langsung diikat Hak Tanggungan setelah terbit sertifikatnya.
7. Setiap asli dokumen barang agunan dan jaminan harus memiliki 1 (satu) set backup dokumen dalam bentuk fotokopi.
- Setiap lembaran fotokopi dokumen barang agunan dan jaminan tersebut harus dilegalisir oleh Pemimpin Unit Operasional dan akan disimpan sebagai file di dalam bundel berkas pembiayaan masing-masing nasabah.
8. Jawaban Nasabah tentang dana pinjaman yang akan diajukannya.
- Ketika akan penandatanganan akad pihak bank akan kembali bertanya kemana dan untuk apa dana yang akan ia pinjam, hal ini berguna sebagai pencegahan risiko kredit macet, untuk itu nasabah harus siap-siap dengan jawaban yang meyakinkan pihak bank untuk memberikan pinjaman kepadanya.

Persyaratan Pemohon Pembiayaan Pinjaman

- a. Warga Negara Indonesia.
 - 1) Umur Minimal 21 (dua puluh satu) tahun

- 2) Jangka waktu pembiayaan tidak melebihi sisa masa kerja pemohon di instansi atau perusahaan atau lembaga tempat bekerja atau $x + n <$ Batas Usia Pensiun (BUP), $x =$ usia dan $n:$ jangka waktu.
- 3) Tidak terdaftar sebagai Nasabah black list dan tidak memiliki pembiayaan yang non performing di Bank Sumut dan Bank lain (berdasarkan informasi SID atau SLIK)

b. Memiliki pekerjaan dan penghasilan tetap

1) Pegawai

- a) Status pegawai tetap
- b) Masa kerja minimal 2 tahun

2) Wiraswasta atau Profesional :

- a) Bagi wiraswasta, memiliki usaha yang telah berjalan minimal selama 3 tahun;
- b) Bagi professional, telah menjalani profesinya minimal selama 3 tahun;
- c) Memiliki penghasilan yang dapat diverifikasi.

3) Melengkapi dan menyerahkan dokumen yang dipersyaratkan, yaitu :

No	Jenis Dokumen	Pegawai	Wiraswasta	Profesi
1	Fotokopi KTP pemohon &	√	√	√

	suamiatauisteri			
2	Fotokopi Kartu Keluarga	√	√	√
3	Fotokopi Akta NikahatauCeraiaatauPisah (bagi yang telah menikahatauceraai)	√	√	√
4	Fotokopi Surat WNI & GantiNama (jika ada) atau Akta Lahir Suamiataulstri (untuk WNI non pribumi)	√	√	√
5	Slip Gaji Terakhir Asliatau Surat Keterangan Kerja Asli	√	√	√
6	Fotokopi Tabunganatau Rekening Koran 3 Bulan Terakhir (Bank SumuVBank lain)	√	√	√
7	Fotokopi NPWP Pribadi	√	√	√
8	Fotokopi SIUP, Tanda Daftar Perusahaan, Akta Pendirian Perusahaan, atau Surat Keterangan Tempat Usaha, Laporan Keuangan Terakhir.		√	

9	Fotokopi Surat Ijin Prakteld SK Pengangkatan dari Instansi Terkait			√
10	Pas Foto Pemohon Suamiataulstri	√	√	√

B. Pembahasan

1. Sistem Dan Prosedur Peminjaman Dengan Menggunakan Barang Jaminan Dan Agunan.

Pemberian pinjaman kepada masyarakat dilakukan melalui suatu perjanjian kredit antara pemberi dengan penerima kredit sehingga terjadi hubungan hukum antara keduanya. Seringkali yang ditemui di lapangan perjanjian kredit dibuat oleh pihak kreditur atau dalam hal ini adalah bank, sedangkan debitur hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Namun demikian perjanjian kredit ini perlu mendapat perhatian khusus dari kedua belah pihak dikarenakan perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian.

Pinjaman atau Kredit adalah penyerahan barang, jasa, atau uang dari satu pihak (kreditur atau pemberi pinjaman) atas dasar kepercayaan kepada pihak lain (nasabah atau pengutang) dengan janji membayar dari penerima kredit kepada pemberi kredit pada tanggal yang telah disepakati kedua belah pihak. Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang

mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan uang atau bagi hasil. Pembiayaan merupakan salahsatu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit.

Pada saat ingin memberikan pembiayaan kepada seorang nasabah, bank wajib menilai suatu agunan jaminan tersebut, diteliti dahulu identitasnya agar tidak terjadi kesalahan. Kemudian pihak bank mensurvei langsung agunan dan jaminan untuk membuktikan kebenarannya. Selama mensurvei pihak bank juga mempunyai kebijakan tersendiri diantaranya harus mengecek harga pasar didaerah tersebut oleh kepala dusun agar tahu berapa harga pasaran didaerah tersebut. Kemudian pihak bank mencari perbandingan agar lebih mudah mendapatkan harga tanah. Kemudian melakukan pengecekan pengabsahan surat atau jaminan yang akan dijaminkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) tetapi SK Camat pengecekannya dilakukan di Kantor Camat”.

Ketika ditanya tentang prosedur barang jaminan dan agunan, Aulia Sufyan Lubis mengatakan: “Dalam Bank Sumut Syariah Kcp. Kotabaru Marelan ini ada beberapa prosedur barang jaminan jika nasabah ingin menjaminkan barang jaminannya yaitu: adanya dokumen agunan yang prosedur atau persyaratan harus lengkap, kemudian jaminan dapat diikat secara sempurna. Kemudian jaminan dapat diperjual belikan dan dapat dipindah tangankan kepada pihak lain, mudah

diawasi dan dikuasai oleh bank, kemudian jaminan dapat diasuransikan dan tidak dalam sangketa. saat pengecekan agunan tanah dan bangunan yang dilihat bentuk bangunan, konstruksi bangunan, usia bangunan, alamat jaminan, jenis dokumennya, kemudian nomor bukti hak dan tanggal jatuh tempo sertifikatnya, lalu mengecek luas tanah dan luas bangunannya. Kalau untuk penilaian jaminan kendaraan yang pertama lihat dahulu nama pemilik BPKB, kemudian lihat nomor faktur, nomor mesin, nomor rangka, nomor polisi, nomor BPKB dan nomor STNK, kemudian tipe kendaraannya atau modelnya, warna, tahun pembuatan dan merek kendaraan. Penilaian jaminan dilakukan menggunakan formulir laporan penilaian barang dan jaminan untuk tanah dan bangunan, kemudian formulir untuk kendaraan bermotor. Jadi prosedur-prosedur tersebutlah yang menjadi patokan jika nasabah ingin menjaminkan agunan atau barang jaminannya, harus mengikuti prosedur-prosedur yang sudah ditetapkan oleh bank ini.

2. Kriteria Barang Jaminan Dan Agunan Pada Pembiayaan

Pembiayaan merupakan sistem penyaluran dana bank atau lembaga keuangan syariah kepada nasabah sama halnya pemberian kredit oleh nasabahnya. Kedit atau pembiayaan merupakan tugas pokok. Setiap lembaga keuangan syariah harus melakukan rutinitas penyaluran dana ke nasabah guna untuk memenuhi kebutuhan pihak lembaga keuangan sebagai pemilik dana dan nasabah sebagai

pengguna dana yang akhirnya dapat menguntungkan pihak lembaga maupun nasabah. Kemudian setiap jaminan dan agunan harus dilihat kembali kebenaran dari barang tersebut oleh pihak appraisal bank, apakah benar-benar sudah memenuhi kriteria. Karena jaminan dan agunan tersebut merupakan nilai penting dalam proses pemberian pembiayaan kepada nasabah. Dan apabila ditemukan pembiayaan bermasalah dalam skala *collectibilitas*, kelima kriteria tersebut adalah ketentuan suatu nilai agunan yang harus dimiliki nasabah sebagai bahan pertimbangan dalam transaksi pembiayaan tersebut.⁶⁶

Dasar penilaian yang dilakukan pada PT. Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan juga dilihat dari beberapa faktor yang mempengaruhi tingginya harga jual atau harga penawaran suatu aset atas objek agunan tersebut sekaligus objek yang dibiayai pada pembiayaan yang akan diajukan oleh nasabah. Adapun faktor yang mempengaruhi nilai sebagai berikut:

Penilaian kriteria agunan pada properti rumah tinggal di Indonesia, dilakukan oleh *Appraisal Bank* yang merupakan bagian penilaian yang dilakukan oleh bank untuk mengecek kebenaran data antara dokumen pengajuan kredit dengan kebenaran di lapangan, sekaligus melakukan taksasi bangunan guna menilai harga rumah tersebut, 1. Mempunyai nilai ekonomis, dalam arti dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang. Misalnya: rumah

⁶⁶Aulia Sufyan Lubis. *Wakil Pimpinan* PT. Bank Sumut Syariah Kcp.Kotabru Marelan. *Wawancara Pribadi*. Medan 17 April 2017

kendaraan bermotor, mobil, tanah, dan lain-lain, itu merupakan barang-barang yang biasanya dijadikan sebagai barang agunan di PT Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan

2. Mempunyai nilai yang relatif stabil, maksudnya barang yang dapat dijadikan sebagai barang agunan adalah barang yang memiliki nilai yang tidak mudah berubah, misalnya: rumah, dan tanah.
3. Mempunyai nilai yuridis, dalam arti memiliki bukti kepemilikan yang sah dan kuat berdasarkan hukum yang berlaku. Dan kepemilikan dapat dipindahkan tangankan dari pemilik semula kepada pihak lain (marketable).
4. Nilainya dapat men-cover jumlah pembiayaan, yaitu dapat menutupi 100% dari pembiayaan yang diterima oleh nasabah, hal ini ditujukan agar bank tidak mengalami kerugian pada saat terjadi wanprestasi atau tidak mampu bayar.
5. Adanya pasar yang cukup luas atas barang jaminan tersebut sehingga tidak terjadi banting harga ketika barang jaminan dijual guna menutupi kekurangan dari segala kewajiban nasabah terhadap pihak bank dan tahap-tahap yang dilakukan appraisal bank melalui pendekatan biaya sebagai berikut:

- a. Mengestimasi nilai tanah sebagai tanah kosong, Untuk mengetahui nilai tanah tersebut kita harus menggunakan data pasar sebagai pembanding dari

properti yang sejenis untuk mengetahui harga pasaran dimana pihak appraisal bank mengetahuinya dengan cara menghubungi dan bertanya kepada pihak developer atau pihak marketing atas tanah yang dijual per M² nya disekitar tanah yang akan dinilai .

- b. Menentukan nilai bangunan, yaitu menentukan luas bangunan dengan harga perkiraan harga per M² sama halnya dengan tanah dengan menggunakan data pasar sebagai pembanding dilihat dari properti sejenis untuk mengetahui harga pasaran daerah tersebut.
- c. Memperhitungkan biaya-biaya lain seperti biaya administrasi (IMB), dan lain-lain.
- d. Menghitung depresiasi atau penyusutan, Pada tahap ini appraisal bank mninjau dari sumber penyusutan :

- 1) **Penyusutan fisik**, dipengaruhi dari dalam bangunan (internal), yaitu nilai yang hilang yang disebabkan oleh kerusakan fisik, penggunaan bangunan dan pengaruh dari alam, contohnya rusak, lapuk, maupun retak pada bangunan, dan dapat diketahui melalui rumus di bawah :

$$\text{Depresiasi} = (\text{Umur Efektif atau Umur Ekonomis}) \times 100\%$$

- 2) **Penyusutan ekonomis**, dipengaruhi dari luar properti (external). Yaitu nilai yang hilang yang disebabkan oleh pengaruh dari luar properti, ataupun lingkungan sekitar properti, contoh, populasi, dan keamanan.

- e. Mengurangi nilai bangunan baru dengan depresiasi, sehingga diperoleh nilai bangunan terdepresiasi. Apabila appraisal bank sudah mengetahui harga bangunan. Kemudian, mengurangi jumlah bangunan atas depreisasi terhadap bangunan tersebut dan depresiasi diketahui berdasarkan umur efektif dan umur ekonomis dari bangunan yang dinilai.
- f. Menjumlahkan nilai tanah dan nilai bangunan, Setelah mengetahui nilai tanah dan bangunan yang sudah terdepresiasi yaitu menurangi nilai bangunan atas penyusatan-penyusutan yang terjadi terhadap bangunan tersebut. Kemudian hasil penjumlahan antara nilai tanah dan bangunan tersebut yang merupakan nilai taksasi atas properti rumah yang dijadikan sebagai agunan.

Adapun tiga tipe properti rumah tinggal sebagai berikut:

No.	Tipe Bangunan	Ukuran	Umur Efektif
1	Sederhana	sataud 21 m2	25 tahun
2	Menengah	22 m2–70 m2	Maksimal 35 Tahun
3	Mewah	>70 m2	Maksimal 45 Tahun

Pada tabel di atas dalam kriteria menilai suatu agunan pihak appraisal harus mengetahui terlebih dahulu atas properti yang dinilainya mulai dari luas suatu bangunan dan umur efektif terhadap properti yang dinilai. Selain itu pihak appraisal juga harus memperhatikan seorang nasabah tersebut, pernah melakukan

suatu pembiayaan rumah atau tidak, karena dalam menilainya, acuan yang dipakai pihak bank adalah 90% untuk pembiayaan rumah ke-1, 80% untuk pembiayaan rumah ke-2, dan 70% untuk pembiayaan rumah ke-3, hanya saja untuk pembiayaan selanjutnya pihak bank tetap menggunakan 70% dari nilai taksasi sebagai acuan nilai plafond pembiayaan yang bisa diberikan oleh bank terhadap nasabah.⁶⁷

Berdasarkan penelitian tersebut, penulis mengungkapkan bahwa terdapat kesesuaian antara teori yang penulis paparkan dengan apa yang diterapkan dalam tata cara atau proses penilaian yang di lakukan oleh pihak appraisal bank. Dimana proses penilaian berdasarkan teori ialah proses sistematis yang meliputi pengumpulan informasi baik angka atau deskriptif verbal, analisis, dan interpretasi untuk mengambil suatu keputusan.

Kemudian dari informasi harga pasaran yang didapat *appraisal bank* dapat menentukan harga suatu tanah dan bangunan yang merupakan objek penilaian.

3. Hambatan Yang Terjadi Dalam Kontrak Peminjaman Dan Solusinya

Tiap bank mempunyai sistem kebijakan terhadap nasabah yang akan mengajukan pinjaman pembiayaan yang berbeda-beda. Pada Bank Sumut Syariah Kcp. Kota Baru Marelan juga mempunyai sistem tersendiri, ketika ditanya tentang hambatan apa yang terjadi selama proses kontrak peminjaman sebelum

⁶⁷Surat Edaran Bank Sumut Syariah, *Tata cara agunan*.

menerima pinjaman, Aulia Asmul mengatakan bank akan melakukan survei terlebih dahulu, dan akan ditemukanlah beberapa hambatan apa saja yang akan terjadi, kemudian pada saat sudah menerima pinjaman tak jarang para nasabah kan berkelit dalam proses pelunasan sehingga juga menyebabkan hambatan yang harus segera diselesaikan oleh para tim tagih

Dan adapun beberapa hambatan dalam proses kontrak peminjaman berlangsung seperti:

1. Adanya nasabah yang susah dihubungi padahal dalam penagihan petugas bank memberi waktu hanya selama 3 hari kerja saja sejak tanggal jatuh tempo yang telah disepakati diawal akad perjanjian, hal tersebut membuat kerja *Account Officer* menjadi lambat.
2. Minimnya karyawan penagih yang dimiliki bank sehingga ketika nasabah berkelit dalam membayar pinjamannya, pihak bank tidak bisa langsung mendatangnya.
3. Berbagai alasan dan permasalahan tak terduga dari nasabah yang pada akhirnya akan membuat bank harus memberikan kebijakan baru untuk proses pelunasannya.

Adapun hambatan-hambatan yang terjadi ketika mensurvei suatu calon nasabah peminjam ialah:

1. Disaat mau melakukan survei keretanya rusak dijalan jadi terhambat mau

melakukan survei.

2. Pemilik tanah atau rumah yang mau di survei pergi keluar kota dan survei di tunda
3. Minimnya peralatan yang memadai seperti, peralatan pengukuran dan pemetaan yang dimiliki seksi survei pengukuran dan pemetaan seperti Theodolite dan GPS.
4. Kesulitan mengukur salah satu sisi atau panjang bidang tanah dikarenakan terhalang oleh bangunan.
5. Lokasi survei terhalang oleh air, lumpur, hutan dan segala alam lainnya.⁶⁸

Untuk beberapa hal ini, bank sumut syariah mempunyai kebijakan atau solusi dimana jika lokasi calon nasabah terlalu jauh dan sulit dijangkau maka bank akan menolak untuk memberikan pinjaman dana kepadanya, hal ini bertujuan untuk meminimalisir risiko kredit macet yang akan terjadi kedepannya.

Dan dalam mengatasi kendala-kendala yang terjadi selama kontrak peminjaman berlangsung, solusinya yaitu bagi nasabah yang sulit untuk dihubungi, pihak bank akan tetap berusaha menghubunginya dan kembali memberikan tempo lagi selama 3 hari kerja untuk mengetahui alasan apa yang membuat si nasabah menunda pembayaran pinjamannya.

⁶⁸Muhammad Ichan. *Account Officer* PT. Bank Sumut Syariah Kcp.Kotabru Marelan. *Wawancara Pribadi*. Medan 177 April 2019

Dan apabila kurangnya karyawan penagih di suatu daerah untuk menagih tagihan pinjaman para nasabah, maka pihak bank akan menunda suatu pekerjaan dan akan langsung mendatangi nasabah tersebut untuk melakukan survei ke alamat yang tertera dalam form peminjaman yang diharapkan pihak bank untuk kelancaran kinerja bank. Tahap terakhir jika si nasabah sudah sangat susah dalam proses pelunasan dengan kata lain, kredit macet yang dimana sebuah kondisi ketika peminjam atau debitur tidak mampu lagi membayar hutangnya dikarenakan beberapa permasalahan sehingga dana yang dimiliki tidak mencukupi maka bank akan mempunyai kebijakan dalam penyelesaiannya hambatan-hambatan tersebut dengan cara sebagai berikut:⁶⁹

1. Penagihan intensif oleh bank

Terhadap nasabah yang usahanya masih berprospek dan dianggap masih mempunyai iktikad baik, namun telah menunjukkan gejala-gejala kearah kredit bermasalah harus dilakukan penagihan secara intensif kepada nasabah agar memenuhi seluruh kewajibannya.

2. Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*)

Penjadwalan kembali atau *Rescheduling* adalah upaya penyelamatan kredit dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang

⁶⁹Bambang Rianto Rustam.,*Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba empat, 2013)

berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu, termasuk grace period baik termasuk besarnya jumlah angsuran atau tidak

3. Penataan Kembali (*Reconditioning*)

Penataan kembali atau *Reconditioning* ialah upaya penyelamatan kredit dengan cara melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat perjanjian kredit yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran atau jangka waktu kredit saja, namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi equity perusahaan.

4. Persyaratan Kembali (*Restructuring*)

Restructuring ialah upaya penyelamatan dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi equity perusahaan dan equity bank yang dilakukan dengan atau tanpa rescheduling dan atau reconditioning

5. Management Assistancy

Management Assistancy adalah bantuan konsultasi dan manajemen professional yang diberikan bank kepada nasabah yang masih mempunyai prospek dan mempunyai itikad baik untuk melunasi kewajibannya, namun lemah didalam pengelolaan perusahaannya, baik dengan cara

menempatkan petugas bank maupun meminta bantuan pihak ketiga (konsultan) sebagai anggota manajemen.

Bank Sumut Syariah Kcp Kotabaru Marelan dalam melakukan penyelesaian penunggakan pinjaman jika dengan melalui perdamaian tidak mencapai kesepakatan bersama maka dilakukan secara hukum yaitu dengan mengajukan permohonan peradilan agama atau umum. Pada tahap peradilan Bank Sumut Syariah Kcp Kotabaru Marelan untuk menjual jaminan dan agunan berpedoman dengan Fatwa DSN No.47 atau DSN-MUI atau II atau 2005 Tentang penyelesaian pinjaman bermasalah dengan menjual jaminan milik nasabah. Dalam penyelesaian penunggakan pinjaman, Bank Sumut Syariah Kcp Kotabaru Marelan mengambil tindakan sesuai dengan fatwa DSN tersebut, yaitu dengan penjualan jaminan untuk melunasi hutang nasabah jika hasil penjualan jaminan melebihi nilai hutang maka mengembalikan sisanya kepada nasabah dan sebaliknya jika penjualan lebih kecil dari nilai hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah. Berdasarkan uraian teori dan hasil laporan peneliti yang dilakukan, bahwa secara sistematis dan teoritis sudah sesuai dengan hukum syariah yang berlaku. Seperti yang kita ketahui bahwasanya Islam mengajarkan agar sesama umat muslim saling tolong-menolong terutama dalam hal kebaikan.

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan berupa data-data dari observasi, wawancara dan juga pemaparan yang telah dijelaskan penulis pada bab-bab sebelumnya tentang bagaimana sistem dan prosedur pengajuan barang jaminan dan agunan dalam pembiayaan, maka ada beberapa kesimpulan yang dapat diambil sebagai berikut:

1. Sistem dan prosedur terhadap barang jaminan dan agunan di PT. Bank Sumut Syariah Kcp.Kotabaru Marelan merupakan hal penting yang menjadi tolak ukur dalam menilai nasabah yang akan melakukan pinjaman dana. Hal ini sangat penting untuk diteliti oleh pihak bank sebelum kontrak kredit berlangsung, gunanya untuk mengurangi nilai risiko penunggakan pembayaran pinjaman dikemudian hari.
2. Yang menjadi persyaratan barang jaminan dan agunan adalah dokumen atau berkas yang disyaratkan harus lengkap, dapat diikat secara sempurna, dapat diperjual belikan dan dapat dipindah tangankan kepada pihak lain. Jaminan dan agunan tersebut juga dapat diasuransikan dan mempunyai nilai ekonomis, mempunyai nilai yang relatif stabil,dan nilainya dapat mengcover jumlah pembiayaan yang

akan diajukan oleh nasabah. Setelah semua memenuhi persyaratan barulah kemudian akad kontrak pinjaman dapat dilaksanakan.

3. Kemudian dari kesimpulan tentang hambatan dalam proses peminjaman berlangsung adalah sebelum menerima kontrak kredit dengan nasabah pihak bank harus terlebih dahulu mensurvei lokasi nasabah apabila, hambatan tersebut seperti lokasi terlalu sulit dijangkau, kondisi bangunan tidak layak dan tidak memiliki IMB, maka bank berhak untuk tidak memberikan dana pinjaman atau tetap memberikan pinjaman dengan sistem bersyarat.

B. Saran

1. Untuk Bank Sumut Syariah Kcp.Kotabaru Marelan dalam memberikan pinjaman dengan sistem agunan dan jaminan hendaknya penilaian prinsip *5C* dilakukan sebaik mungkin untuk memperkecil kemungkinan terjadinya hambatan atau risiko dalam proses pelunasan.
2. Untuk masyarakat/calon nasabah yang ingin mengajukan pinjaman kepada bank sebaiknya untuk mempersiapkan pembiayaannya sebaik mungkin dan memenuhi akad sesuai perjanjian di awal agar tidak terjadi kasus gagal bayar atau kontrak kredit bermasalah yang akan merugikan pihak Bank tersebut.

3. Untuk penulis selanjutnya, diharapkan skripsi ini dapat dijadikan *literature* dalam penelitian berikutnya yang akan meneliti tentang sistem dan prosedur pengajuan barang jaminan dan agunan dengan objek dan sudut pandang yang berbeda sehingga dapat memperkaya pengetahuan masyarakat tentang kajian ekonomi Islam khususnya dalam lembaga keuangan syariah.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Abror. *Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta : PT. Rineka Cipta,2005.
- Ali Hasan. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada,2004.
- Al-Quran Surah Albaqarah ayat 283.
- A. Kadir. *Hukum Bisnis Syariah*. Jakarta: Amzah, 2010.
- Antonio dan Muhamad Syafi'i. *Bank Syariah: Dari Teori KePraktek*. Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Bambang Rianto Rustam. *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba empat, 2013.
- Faturrahman. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Freddy Rangkuti. *Teknik Membuat Marketing Plan*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2002.
- Frianto Fandia. *Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta : PT. Rineka Cipta, 2005.
- Gaol. "Unsur-unsur Sistem Akuntansi." *Istislah: Jurnal Hukum dan Ekonomi Pembangunan* 9. Juni-Juli 2008.
- Gemala Dewi. *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*. Cet.4. Jakarta: Kencana 2007.

Ikatan Bankir Indonesia. *Manajemen Risiko 1 Mengidentifikasi Risiko Pasar, Operasional, dan Kredit Bank*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Umum, 2015.

Karim Adiwarmarman. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010.

Khotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo. *Hukum Dalam Perbankan Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.

Lilis Puspitawati dan Sri Anggadini. Unsur-unsur Sistem Akuntansi.” *Istislah: Jurnal Hukum dan Ekonomi Pembangunan* 5. Maret-April 2011.

Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah dan Fiqih Muamalah*. Jakarta : Prenada Media, 2009.

Muhammad. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: UUP AMP YKPN 2005.

Mulyadi. “Unsur-unsur Sistem Akuntansi.” *Istislah: Jurnal Hukum dan Ekonomi Pembangunan* 4. Maret-April 2006.

Nur Rianto. *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syari'ah*. Bandung: Alfabeta, 2010.

Peraturan Presiden Indonesia Nomor 139. *Tentang Pembentukan Kantor Pendaftaran Fidusia*. Tahun 2000.

Prof Dr. Sutan Remy Sjahdeini. *Perbankan Syariah, Produk-produk dan Aspek Hukumnya*. Jakarta: Pranadamedia Group, 2014.

4. Rachmadi Usman. *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
5. Rachmat Syafei MA. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2001.
6. Sahroni Oni. *Fikih Muamalah*, Jakarta: Rajawali, 2016.
7. Sofian Assuari. *Manajemen Pemasaran, Dasar, Konsep, dan Strategi*. Jakarta: Rajawali Pers, 2009.
8. Surat Edaran Bank Sumut Syariah. *Tata cara agunan*. 2008.
- 9.
10. Sutojo.Siswanto. *Strategi Manajemen Bank Umum, Konsep Teknis Dan Kasus*. Jakarta: Danar Mulia Pustaka, 2000.
- 11.
12. Ticola dan Agus. *Kebijakan dan Strategis Manajemen*. Jakarta: Erlangga, 1997.
13. Undang-undang No.22 *Tentang Peraturan Dasar Pelaksanaan Fidusia Negara Republik Indonesia*. Pasal 2 ayat (3), Tahun 1945.
14. Zaki Baridwan Akuntansi Multiparadigma.” *Istislah: Jurnal Hukum dan Ekonomi Pembangunan* 3.Maret-April 2009.
- 15.

16. DAFTAR RIWAYAT HIDUP

17. Penulis dilahirkan di Medan pada tanggal 2 Agustus 1998 putri pertama dari pasangan Suami-Istri (Alm)Yuswanto dan Najmah Hayati anak pertama dari lima bersaudara.

18. Penulis menyelesaikan pendidikan tingkat Sekolah Dasar (SD) pada tahun
19. 2008 di SD Swasta Pertiwi Medan. Tingkat SMP di SMPN 20 Medan, pada tahun 2013, dan pada tingkat SMA di SMK.Laksamana Martadinata Medan. Pada tahun 2016 melanjutkan kuliah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara pada jurusan D-III Perbankan Syariah.
20. Pada masa menjadi mahasiswa, penulis pernah mengikuti berbagai aktivitas
21. kemahasiswaan antara lain HMP,IQEB, IMM.