

**ANALISIS PENENTUAN KELAYAKAN AGUNAN DALAM PEMBERIAN  
PEMBIAYAAN USAHA MIKRO DI PT BPRS ALWASHLIYAH MEDAN  
PERIODE 2016 – 2018**

**SKRIPSI**

**Oleh :**

**MUHAMMAD ANDRE**

**NIM. 05.03.16.21.12**

**Program Studi**

**PERBANKAN SYARIAH**



**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA**

**2020 M/1442 H**

**ANALISIS PENENTUAN KELAYAKAN AGUNAN DALAM PEMBERIAN  
PEMBIAYAAN USAHA MIKRO DI PT BPRS ALWASHLIYAH MEDAN  
PERIODE 2016 - 2018**

Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh

Gelar Sarjana Ekonomi

**Disusun Oleh :**

**MUHAMMAD ANDRE**

**NIM. 05.03.16.21.12**



**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA**

**2020 M/1442 H**

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Muhammad Andre  
NIM : 0503162112  
Tempat/Tanggal Lahir : Binjai, 28 Maret 1999  
Pekerjaan : Mahasiswa  
Alamat : Jl Bantara Lk 1 kel Bergam Kec Binjai Kota,  
Kota Binjai

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang berjudul **“ANALISIS PENENTUAN KELAYAKAN AGUNAN DALAM PEMBERIAN PEMBIAYAAN USAHA MIKRO DI PT BPRS AL WASHLIYAH MEDAN PERIODE 2016-2018”** benar karya asli saya, kecuali kutipan kutipan yang disebutkan. Apabila terdapat kesalahan dan kekeliruan didalamnya, menjadi tanggung jawab saya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Medan, 2 November 2020

Yang membuat pernyataan



Muhammad Andre

**PERSETUJUAN**

**Skripsi Berjudul**

**ANALISIS PENENTUAN KELAYAKAN AGUNAN DALAM PEMBERIAN  
PEMBIAYAAN USAHA MIKRO DI PT BPRS AL WASHLIYAH MEDAN  
PERIODE 2016-2018**

**Oleh**

**Muhammad Andre  
NIM 0503162112**

**Dapat Disetujui Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk  
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)  
Pada Program Studi Perbankan Syariah**

**Medan, 4 November 2020**

**Pembimbing I**



**Dr. Fauzi Arif Lubis, MA**

**NIP.198412242015031004**

**NIDN:2024128401**

**Pembimbing II**



**Sri Ramadhani, MM**

**NIP.197510152005012004**

**NIDN:2015107502**

**Mengetahui**

**Ketua Jurusan Perbankan Syariah**



**Zuhrinal M. Nawawi, MA**

**NIP.197608182007101001**

**NIDN:2018087601**

## PENGESAHAN

Skripsi Berjudul “ANALISIS PENENTUAN KELAYAKAN AGUNAN DALAM PEMBERIAN PEMBIAYAAN USAHA MIKRO DI BPRS AL WASHLIYAH MEDAN PERIODE 2016-2018” atas nama Muhammad Andre, NIM 0503162112 Program Studi Perbankan Syariah telah dimunaqasyahkan dalam Sidang Munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN-SU Medan pada tanggal 25 november 2020. Skripsi ini telah diterima untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada program studi Perbankan Syariah

Medan, 1 Desember 2020

Panitia Sidang Munaqasyah Skripsi

Program Studi Perbankan Syariah UIN-SU

Ketua



(Zuhrinal M. Nawawi, M.A)

NIDN.2013087601



1. (Dr. Muhammad Yapiz, M. Ag)

NIDN.2023047602



3. (Dr. Fauzi Arif Lubis, MA)

NIDN. 2024128401

Sekretaris



(Tuti Anggraini, MA)

NIDN.20310577



Anggota

2. (Muhammad Lathief Ilhamy Nst, M.E.I)

NIDN.2026048901



4. (Sri Ramadhani, MM)

NIDN.2015107502

Mengetahui

Dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam UINSU



(Dr. Muhammad Yapiz, M. Ag)

NIDN.2023047602

## ABSTRAK

Skripsi berjudul “**Analisis Penentuan Kelayakan Agunan Dalam Pemberian Pembiayaan Usaha Mikro Di PT BPRS Al Washliyah Medan Periode 2016 -2018**”, Atas Nama **Muhammad Andre** dibawah bimbingan pembimbing I Bapak **Dr. fauzi Arif Lubis, MA** dan Ibu **Sri Rahmadani, MM** sebagai Pembimbing Skripsi II. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mengetahui penentuan kelayakan sebuah agunan dalam pemberian pembiayaan Usaha Mikro di BPRS Al Washliyah.

Penelitian ini dilakukan untuk melihat bagaimana Penentuan Kelayakan Agunan Dalam Pemberian Pembiayaan Usaha Mikro di PT BPRS Al Washliyah Medan dengan data Penolakan Pembiayaan Usaha Mikro Dikarenakan Agunan Periode 2016 – 2018 terjadi peningkatan yang signifikan, hal itu tidak sesuai dengan tujuan awal dibentuknya PT BPRS Al Washliyah Medan yang bertujuan untuk memajukan usaha Mikro agar semakin berkembang. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Lokasi penelitian ini adalah PT BPRS Al Washliyah Medan. Subjek penelitian ini adalah Bagian Appraisal dan Bagian Pembiayaan PT BPRS Al Washliyah Medan. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik pengumpulan data primer dan data sekunder pengumpulan data primer diperoleh peneliti dengan cara melakukan wawancara kepada bagian appraisal dan bagian pembiayaan PT BPRS Al Washliyah sedangkan data sekunder diperoleh peneliti melalui sumber sumber tertulis seperti buku dan dokumen. Hasil dari penelitian ini menyimpulkan bahwa Cara yang dilakukan PT BPRS Al Washliyah Medan dalam menentukan kelayakan agunan dalam pemberian agunan adalah penilaian dari aspek ekonomis yaitu penilaian terhadap benda bergerak dilihat dari kondisi agunan dan tahun produksi agunan penilaian terhadap benda tidak bergerak dilihat dari kondisi agunan, lokasi agunan, akses jalan agunan, kondisi tanah agunan sedangkan aspek yuridis dilihat dari kelengkapan dan kesesuaian dokumen dokumen kepemilikan agunan , agunan yang jelas keberadaannya serta agunan yang memiliki pasar yang cukup luas apabila agunan tersebut akan dilelang dikarenakan nasabah tidak mampu memenuhi kewajibannya.

**Kata Kunci : Agunan, Standar Kelayakan, Pembiayaan Usaha Mikro**

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillahrabbi'l'alamin, segala puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT, yang telah memberi limpahan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul “**Analisis Penentuan Kelayakan Agunan Dalam Pemberian Pembiayaan Usaha Mikro Di PT BPRS Al Washliyah Medan Periode 2016 – 2018**” Shalawat dan salam kita hadiahkan kepada junjungan alam Nabi besar Muhammad SAW, yang telah membawa umatnya dari zaman jahiliyah menuju zaman yang penuh dengan ilmu pengetahuan yang disinari iman dan taqwa. Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Teristimewa penulis ucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada keluarga, Kedua Orang Tua Ayahanda Zainul Bakri dan Ibunda Almh Evidawati serta abangda Randha Khairi yang telah memberikan dukungan baik berupa doa, nasihat, motivasi maupun materil sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.

Skripsi ini di susun untuk diajukan sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE) Program Studi Perbankan Syariah, Fajuktas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, dengan penuh rasa syukur dan terima kasih penulis ucapkan kepada pihak yang telah banyak membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, Secara khusus penulis sampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Saidurrahman M,Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
2. Bapak Dr. Andri Soemitra, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
3. Bapak Zuhrinal M. Nawawi, MA dan Ibu Tuti Anggraini, MA selaku Ketua Jurusan dan Sekretaris jurusan S1 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.

4. Bapak Dr. Muhammad Yafiz, MA selaku Pembimbing Akademik di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
5. Bapak Dr. Fauzi Arif lubis, MA selaku pembimbing skripsi I dan Ibu Sri Rahmadani, MM selaku pembimbing II yang telah meluangkan waktunya dan memberikan arahan kepada penulis dalam penulisan skripsi ini.
6. Kepada Ibu Tri Auriyanti selaku Direktur Operasional PT BPRS Al Washliyah Medan yang telah mengizinkan saya melakukan penelitian di BPRS Al Washliyah Medan.
7. Bapak Nur Saleh selaku bagian Appraisal PT BPRS Al Washliyah Medan, Bapak Chairul Selaku bagian Marketing Pembiayaan PT BPRS Al Washliyah Medan, Bapak Masykur selaku bagian Pembiayaan PT BPRS Al Washliyah Medan dan seluruh staff dan karyawan PT BPRS Al Washliyah Medan yang telah bersedia membantu penulis untuk mendapatkan data dan informasi yang penulis perlukan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
8. Seluruh Staff Pengajar Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara yang telah memberikan ilmu sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini.
9. Teman teman seperjuangan Perbankan syariah-D angkatan 2016 yang telah berjuang bersama dan saling berbagi ilmu dan pengalaman selama 4 tahun masa perkuliahan. Semoga perjuangan yang telah kita lakukan selama 4 tahun mendapatkan keberkahan dan kerhidoan dari Allah SWT sehingga kita dapat meraih kesuksesan dengan jalan kita masing masing..
10. Teman-Teman Grup Koplak yaitu Ahmad Day Robi Hasibuan, Ardi Syaputra Ritonga, Afwan Helmi Santoso, Happy Sauma Aji, Maulana Malik Hafiz, Reza Novrianto yang telah saling memberi motivasi untuk berjuang dalam menyelesaikan skripsi.
11. Kepada Emmi Khoirani Nst yang telah memberikan semangat, dukungan, motivasi sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
12. Teman Seperjuangan Binjai Squad Windy Okanawa Bakara dan Elviza Azura hasibuan yang telah memberikan motivasi dan semangat serta sama sama

berjuang demi menyelesaikan perkuliahan di Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.

13. Teman teman KKN Kelompok 81 Desa Pematang Ganjang, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai terkhusus Mahliza Afrida Zainuddin, Nisi Khairani Ray, Rizky Ade Pusjayati, Damai Yanti, Masnah, Hafisyah Putri, Tari Handayani, Ahmad Bahrul Ilmi, M Arif Rahman, yang telah memberikan pelajaran dan pengalaman selama 1 bulan semoga kita dapat meraih kesuksesan sesuai dengan apa yang kita harapkan.
14. Semua Pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis melalui doa, semangat, motivasi, ilmu dan pengalaman sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.

Terima kasih atas semua ilmu, semangat, motivasi dan pengalaman yang telah diberikan kepada penulis, semoga apa yang telah diberikan dapat dinilai sebagai pahala oleh Allah SWT. Penulis menyadari skripsi ini masih jauh dari kata sempurna apabila ada kesalahan kesalahan baik cara penulisan atau pun bahasa yang digunakan itu sepenuhnya menjadi tanggung jawab penulis. Harapan penulis semoga karya ini dapat menjadi sebuah karya yang bermanfaat bagi kemajuan keilmuan dimasa yang akan datang khususnya bidang keilmuan perbankan syariah.

Semoga Karya ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca untuk menambah dan memperkaya ilmu pengetahuan.

**Medan, 4 November 2020**

**Penulis**



**Muhammad Andre**

**NIM. 0503162112**

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH</b> .....	i
<b>LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI</b> .....	ii
<b>ABSTRAK</b> .....	iii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iv
<b>DAFTAR ISI</b> .....	vii
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	x
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xi
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
<b>BAB II KAJIAN TEORITIS</b>	
A. Landasan Teori.....	11
1. Bank Pembiayaan Syariah.....	11
a. Pengertian Bank Pembiayaan Syariah.....	11
b. Kegiatan Usaha Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.....	11
c. Tujuan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.....	13
d. Kesehatan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.....	14
2. Pembiayaan.....	14
a. Defenisi Pembiayaan.....	14
b. Jenis Pembiayaan.....	15
c. Penilaian Pemberian Pembiayaan.....	16
d. Tujuan Pembiayaan.....	18
e. Aspek Hukum Realisasi Pembiayaan.....	18
3. Usaha Mikro.....	19
a. Defenisi Usaha Mikro.....	19
b. Karakteristik Usaha Mikro.....	20

c. Keunggulan Dan Kelemahan Usaha Mikro .....	21
d. Defenisi Pembiayaan Usaha Mikro.....	22
4. Agunan .....	22
a. Defenisi Agunan.....	22
b. Dasar Hukum Barang Agunan .....	24
c. Kriteria Barang Agunan .....	25
d. Jenis agunan .....	26
e. Kegunaan Agunan .....	27
f. Pengikatan Agunan .....	28
g. Dasar Penilaian Agunan.....	29
h. Penilaian Agunan .....	30
B. Penelitian Terdahulu.....	36
C. Kerangka Konseptual .....	38
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
A. Pendekatan Penelitian .....	38
B. Lokasi Dan Waktu Penelitian.....	38
1. Lokasi Penelitian.....	38
2. Waktu penelitian .....	39
C. Subjek Penelitian.....	39
D. Objek Penelitian .....	39
E. Teknik Pengumpulan Data .....	39
F. Teknik Analisis Data .....	41
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Gambaran Umum Perusahaan.....	44
1. Sejarah PT BPRS Al Washliyah Medan .....	44
2. Visi Dan Misi PT BPRS Al Washliyah Medan .....	45
3. Produk PT BPRS Al Washliyah Medan .....	46
4. Struktur Organisasi PT BPRS Al Washliyah Medan.....	47
5. Deskripsi Kerja.....	49
B. Hasil Penelitian.....	54
C. Pembahasan .....	59

1. Dokumen dan Persyaratan Pembiayaan Usaha Mikro .....	60
2. Analisis Penentuan Kelayakan Agunan Di BPRS Al Washliyah .....	61
3. Kendala Dalam Menilai Agunan.....	73
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	76
B. Saran .....	77
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>78</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Penolakan Pembiayaan Dikarenakan Masalah Agunan.....	8
Tabel 2.1 Tabel Kriteria Usaha Mikro .....	20
Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu .....	31
Tabel 4.1 Dokumen Yang Diperlukan Saat Pengajuan Pembiayaan .....	59
Tabel 4.2 Nilai Perhitungan Agunan Benda Bergerak.....	68
Tabel 4.3 Nilai Perhitungan Benda Tidak Bergerak .....	

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Konseptual .....	36
Gambar 4.1 Logo PT BPRS Al Washliyah .....	45
Gambar 4.2 Struktur Organisasi PT BPRS Al Washliyah .....	48

## DAFTAR LAMPIRAN

1. Transkrip Wawancara .....	81
2. Dokumentasi Wawancara.....	82
3. Surat Izin Penelitian .....	83
4. Surat Balasan Izin Penelitian .....	84

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A Latar Belakang Masalah**

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) merupakan lembaga keuangan yang dibentuk untuk melayani kebutuhan pelayanan jasa perbankan bagi masyarakat ekonomi lemah, terutama usaha kecil di Indonesia. Peran BPR kepada usaha kecil dianggap penting bagi peningkatan pembiayaan usaha mikro dan kecil karena selama ini usaha kecil sebagai sektor yang berperan penting dalam perekonomian Indonesia memerlukan suntikan modal dari pihak luar. Peran usaha kecil yang besar ditunjukkan oleh kontribusinya terhadap produksi nasional, jumlah unit usaha, dan pengusaha, serta penyerapan tenaga kerja. Dengan berbagai kekuatan yang dimiliki usaha mikro tidak berlebihan jika pemerintah, Bank Indonesia, Kamar Dagang dan Industri Indonesia (Kadin), serta segenap anggota masyarakat lain saat ini memberikan perhatian yang lebih besar bagi pengembangan usaha mikro. Berbagai upaya diarahkan untuk mengatasi hambatan yang dihadapi usaha mikro, baik berupa hambatan teknis maupun hambatan yang disebabkan oleh terbatasnya sumber dana.<sup>1</sup>

Namun seiring berjalannya waktu Indonesia sebagai Negara dengan mayoritas muslim terbesar di dunia mulai menerapkan prinsip-prinsip islami dalam menjalankan sistem perekonomiannya salah satunya dengan cara membuka lembaga keuangan yang berbasis syariah salah satunya adalah Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Bank Pembiayaan Rakyat Syariah adalah bank syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Peraturan Bank Indonesia (PBI) yang mengatur bank pembiayaan rakyat syariah (BPRS) yakni PBI No 11/23/PBI/2009 tentang bank pembiayaan rakyat syariah. Pasal 2 PBI No 11/23/PBI/2009 menegaskan bahwa bentuk badan

---

<sup>1</sup> Burhanuddin Abdullah, *Kumpulan Esai Tentang Pembangunan Sosial Ekonomi Indonesia* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2006) hal 190

hukum BPRS adalah perseroan terbatas. kemudian pasal 4 bahwa BPRS hanya dapat didirikan dan melakukan kegiatan usaha setelah memperoleh izin bank Indonesia, pemberian izin sebagaimana yang dimaksud dilakukan dalam 2 tahap, yakni : (a) persetujuan prinsip, yaitu persetujuan untuk melakukan persiapan pendirian BPRS, dan (b) yaitu izin usaha, yaitu izin untuk melakukan kegiatan usaha BPRS setelah persiapan.<sup>2</sup>

Ditengah upaya mengembangkan lembaga lembaga keuangan yang berbasis syariah muncul masalah yang membuat Bank syariah khususnya BPRS sulit berkembang yaitu keterbatasan modal yang membuat BPRS sangat menekankan prinsip kehati hatian dalam menyalurkan pembiayaan. Penyaluran dana berdasarkan prinsip syariah oleh bank syariah mengandung resiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya sehingga dapat berpengaruh terhadap kesehatan bank syariah. penyaluran dana oleh bank syariah sebagian besar bersumber dari dana masyarakat yang disimpan pada bank syariah. untuk mengamankan dana masyarakat yang disalurkan tersebut UU perbankan Syariah menegaskan bahwa dalam melakukan penilaian terhadap sebuah agunan yang diberikan oleh nasabah, apakah agunan tersebut sudah cukup layak sehingga apabila nasabah penerima pembiayaan kelak tidak dapat memenuhi kewajibannya, agunan tersebut dapat digunakan untuk menanggung pembayaran kembali pembiayaan dari bank syariah yang bersangkutan<sup>3</sup>

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah tidak mungkin menanggung resiko yang dilakukan oleh nasabah diboornya, karena Bank Pembiayaan Rakyat Syariah sebagai pengelola dana tabungan dan deposito harus mampu mempertanggungjawabkan semua dana nasabah krediturnya. langkah langkah pengamanan penyaluran pembiayaan pada Bank

---

<sup>2</sup> Khotibul Umam dan Veri Antoni, *Pembentukan Bank Syariah* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2015) hal 52

<sup>3</sup> Dr, A. Wangsa Widjaja Z, SH, MH *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012) hal.290

Pembiayaan Rakyat Syariah ditetapkan sesuai ketentuan yuridis formal yang ditetapkan oleh pemerintah Indonesia, karena pemerintah sebagai penjamin tabungan masyarakat pada bank bank yang beroperasi di Indonesia memiliki kepentingan untuk menjaga stabilitas ekonomi

Resiko yang dihadapi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah dari penyaluran pembiayaan sangatlah besar ini sepenuhnya tergantung paa kehandalan nasabah debitur dalam mengelola usahanya. agunan sebagai ukuran kemampuan kekayaan yang dimiliki nasabah debitur dapat menjadi salah satu bentuk keyakinan bank. Dengan agunan ini bank syariah memperoleh keyakinan terhadap kemampuan finansial nasabah debiturnya. bila bank tidak memiliki agunan dari nasabah debiturnya maka bank tidak dapat menagih haknya ketika nasabah debitur melakukan salah satu tindakan yang mengakibatkan munculnya pembiayaan bermasalah bagi bank syariah, bahkan bisa saja nasabah debitur melarikan diri sehingga bank tidak memiliki asset untuk menuntut penunaian kewajiban debiturnya.<sup>4</sup>

Suatu pembiayaan bermasalah tidak selalu ditimbulkan oleh kegagalan usaha nasabah semata. Tidak sedikit kasus kegagalan pembiayaan diakibatkan oleh penyimpangan penggunaan dana, yang tidak hanya dilakukan oleh nasabah, tetapi juga dilakukan atas inisiatif pejabat penulis pembiayaan. Karena itu, identifikasi dan mitigasi resiko pembiayaan tidak terbatas pada analisis keuangan nasabah, lebih dari itu juga bermula dari penetapan kebijakan umum pembiayaan, penyusunan organisasi yang tidak hanya membagi bahan pekerjaan melainkan juga memastikan adanya *check and balance*, serta penetapan mekanisme dan limit persetujuan pembiayaan. Rangkaian tersebut dilakukan sebagai upaya menerapkan prinsip kehati-hatian dalam mengelola pembiayaan.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Muhammad Maulana, “*Agunan Dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Di Indonesia*”, Jurnal Ilmiah Islam Futura Vol 14 No 1, 2014 hal.85

<sup>5</sup> Muhammad Lathief Ilhamy, “*Budaya Organisasi Dalam Mengelola Bisnis Pembiayaan Pada Bank Syariah*” Human Falah Vol 4 No 1, 2017 hal.139

Dengan adanya agunan tersebut akan dijadikan pegangan bagi bank syariah bahwa nasabah debitur akan komit untuk melaksanakan janjinya. Bila kepatuhan terhadap perjanjian tidak dilakukan maka dapat dipastikan sewaktu waktu dalam kondisi yang telah disepakati dalam kontrak, pihak bank syariah dapat mengeksekusi agunan yang telah diberikan oleh nasabah debiturnya untuk menutupi semua kerugian yang timbul akibat wanprestasi. Harta yang telah diagunkan oleh debitur kepada bank syariah sebagai penjamin bahwa dia akan mematuhi dengan sepenuh hati seluruh isi perjanjian yang telah dibuat dan disepakati bersama. Dengan adanya harta debitur yang telah diagunkan pada bank syariah, maka debitur akan terdorong dan termotivasi untuk bekerja dengan sebaik baiknya dan semaksimal mungkin untuk mengelola usahanya dalam rangka memperoleh keuntungan dan mencegah terjadinya kerugian yang akan mengancam keberadaan hartanya yang telah diagunkan pada bank.<sup>6</sup>

Selain mengenal istilah agunan masyarakat umum juga biasa menyebutnya dengan istilah jaminan namun dalam kamus besar bahasa Indonesia tidak membedakan istilah jaminan ataupun agunan, yang sama sama memiliki arti tanggungan.<sup>7</sup>

Namun dalam praktik perbankan istilah ini dibedakan yaitu istilah jaminan mengandung arti sebagai kepercayaan/keyakinan dari bank atas kemampuan atau kesanggupan debitur untuk melaksanakan kewajibannya, adapun istilah agunan diartikan sebagai barang/benda yang dijadikan jaminan untuk melunasi utang nasabah debitur<sup>8</sup>

Agunan sendiri merupakan salah satu bagian penting dalam proses pengambilan keputusan pemberian pembiayaan Selain penilaian terhadap watak, kemampuan membayar, kondisi, serta prospek usaha pemohon, karena apabila pembiayaan menjadi bermasalah, sumber pembayaran

---

<sup>6</sup> *Ibid* hal. 86

<sup>7</sup> Aditya Bagus Pratama, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Surabaya: Pustaka Media, 2012) hal. 256

<sup>8</sup> Jonaedi Efendi "*Kamus Istilah Hukum*" (Jakarta: Kencana, 2016) hal. 41

terakhir yang diharapkan oleh bank adalah dari penjualan agunan oleh karena itu, penilaian terhadap agunan wajib dilakukan sesuai dengan prinsip kehati hatian.<sup>9</sup>

Menurut Chairul Selaku Marketing Pembiayaan PT BPRS Al Washliyah Medan Hal ini jugalah yang diterapkan PT BPRS Al Washliyah Medan sebelum mengambil keputusan untuk menyalurkan pembiayaan. PT BPRS Al-Washliyah Medan sendiri memandang sebuah agunan sebagai bagian dari kelayakan sebuah pembiayaan yang akan disalurkan kepada para pelaku usaha khususnya para pelaku usaha mikro dan agunan juga merupakan pilihan terakhir bagi bank apabila para debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya. Namun hingga saat ini PT BPRS Al-Washliyah Medan selalu mengutamakan musyawarah mufakat sebelum akhirnya bank melakukan eksekusi terhadap agunan.<sup>10</sup>

PT BPRS Al Washliyah Medan sendiri merupakan salah satu lembaga keuangan yang didirikan dengan tujuan agar dapat membuat usaha usaha mikro semakin berkembang. Seperti informasi yang didapat penulis dari Website <http://medan.tribunnews.com> Drs H Hasbullah Hadi SH selaku Komisaris Utama PT BPRS AL Washliyah Medan Mengatakan bahwa diharapkan dengan hadirnya Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Washliyah bisa membuat usaha Mikro di Daerah khususnya Sumatera Utara biasa berkembang kearah yang lebih baik. Karena dukungan perbankan terhadap usaha mikro sangat diperlukan mengingat usaha mikro memiliki peranan sangat besar mendukung stabilitas perekonomian nasional. Dan juga sudah menjadi rahasia umum bahwa sektor usaha mikro memiliki daya tahan yang lebih dibandingkan sektor lain dalam menghadapi krisis ekonomi.oleh sebab itu usaha mikro harus disokong utamanya dari sisi permodalan yang tak lain salah satunya dari PT BPRS Al Washliyah Medan. PT BPRS Al Washliyah Medan diminta agresif

---

<sup>9</sup> Ahmad Ifham Sholihin "*Buku Pintar Ekonomi Syariah*" (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2010) hal.591

<sup>10</sup> Chairul, Marketing Pembiayaan BPRS Al Washliyah, Wawancara di Medan, tanggal 16 Januari 2020.

secara marketing dengan cara masuk ke pasar pasar agar lebih mudah menjangkau para pelaku usaha mikro dengan memberikan informasi dan pelayanan yang baik, mempermudah proses administrasi, plus memberi bimbingan cara mengelola keuangan.<sup>11</sup>

selain itu usaha mikro memiliki peran penting dalam menggerakkan pembangunan ekonomi nasional. selain mampu memberikan kontribusi penting terhadap perekonomian nasional pemberian modal yang dilakukan oleh bank syariah kepada pelaku usaha mikro mampu memperbesar ruang gerak para pelaku usaha mikro sehingga para pelaku usaha mikro mampu mengembangkan usahanya karna usaha mikro sangat berperan penting terhadap penyerapan tenaga kerja terkhusus masyarakat miskin yang memiliki latar belakang pendidikan yang rendah. banyak anggapan yang berkembang bahwa persoalan usaha kecil terletak pada permasalahan tidak adanya infrastruktur yang menghubungkan kelompok usaha mikro kecil dengan sumber permodalan, input, atau pasar.<sup>12</sup>

Untuk mendorong tumbuh dan berkembangnya UMKM Di Negara ini, dibutuhkan peran serta aktif perbankan syariah sebagai lembaga keuangan yang bertugas menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali untuk masyarakat. Sebagaimana kita ketahui selama krisis ekonomi, bank syariah merupakan bank yang tidak terpengaruh oleh krisis tersebut bank syariah juga mendorong tumbuh dan berkembangnya sektor UMKM yang ditunjukkan dengan berbagai strategi seperti pembukaan pusat-pusat pelayanan mikro seperti gerai UMKM atau sentra UMKM.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> [http://medan.tribunnews.com/bpr-syariah -al-washliyah-harus-dukung-umkm](http://medan.tribunnews.com/bpr-syariah-al-washliyah-harus-dukung-umkm) Diakses pada 17 Januari 2020

<sup>12</sup> Nurul Widyaningrum, et. al, *pola pola eksploitasi terhadap usaha kecil* (Bandung: Yayasan Akatiga, 2003) hal.5

<sup>13</sup> Wahyu Syarvina, *Peranan dana pihak ketiga dalam kegiatan usaha mikro kecil dan menengah pada bank syariah*, At Tasawwuh, Vol III No 1, 2018 hal.556

Hal mendasar yang menjadi pembeda antara usaha besar dan usaha mikro adalah masalah akses pada sumber dana, usaha besar memiliki akses yang sangat luas pada sumber dana. Akses disini berarti memiliki peluang meraup dana dari alternatif sumber dana yang lebih banyak ketimbang usaha kecil. nilai asset yang besar dibandingkan asset yang dimiliki usaha mikro seringkali dijadikan sebagai indikator penilai kekayaan perusahaan, sehingga lembaga lembaga pembiayaan dapat menawarkan berbagai macam metode pendanaan yang menggunakan asset sebagai agunan.<sup>14</sup>

Seharusnya Bank Pembiayaan Rakyat Syariah lebih memprioritaskan pembiayaan usaha mikro dikarenakan usaha mikro merupakan sektor yang mampu bertahan ditengah krisis yang melanda suatu negara, namun kesulitan akses mendapatkan modal merupakan hambatan yang sangat sulit untuk dilewati oleh para pelaku usaha mikro itu dikarenakan asset yang dimiliki sektor usaha mikro yang bisa dijadikan agunan lebih kecil dibandingkan sektor lain, dan terkadang modal yang dibutuhkan cenderung lebih besar daripada asset yang dimiliki sehingga bank selaku lembaga intermediasi sangat berhati hati dalam menyalurkan pembiayaan terhadap sektor usaha mikro terutama dalam menilai kelayakan suatu asset yang akan dijadikan sebagai agunan dalam pembiayaan untuk mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah.

Menurut Tulus Tambunan Dalam bukunya Usaha Mikro Kecil Menengah di Indonesia beliau mengakui bahwa usaha mikro memainkan peran penting di dalam pembangunan dan pertumbuhan ekonomi tidak hanya di Negara Negara berkembang, tetapi juga di negara negara maju, usaha mikro sangat penting, tidak hanya kelompok usaha tersebut menyerap paling banyak tenaga kerja dibandingkan usaha besar, seperti halnya di negara sedang berkembang, tetapi juga kontribusinya terhadap pembentukan atau pertumbuhan PDB (*Produk Domestik Bruto*) paling

---

<sup>14</sup> Aries Heru Prasetyo, *Sukses Mengelola Keuangan Usaha Mikro Kecil Menengah* (jakarta: Elex Media Komputindo, 2010) hal.7

besar dibandingkan kontribusi dari usaha besar. menurutnya ada beberapa masalah yang umum dihadapi oleh pengusaha kecil seperti keterbatasan modal kerja, dan modal investasi, kesulitan mendapatkan bahan baku dengan kualitas baik dan harga yang terjangkau, keterbatasan teknologi, sumber daya manusia dengan kualitas yang baik serta kesulitan dalam pemasaran.<sup>15</sup>

**Tabel 1.1**

**Data Penolakan Pembiayaan Mikro Dikarenakan Masalah Agunan**

No	Data	2016	2017	2018
1	Jumlah Nasabah Pembiayaan Mikro	110	123	86
2	Pembiayaan Mikro Yang Ditolak	16	34	46

Sumber: Pembiayaan PT BPRS Al Washliyah Medan

Berdasarkan data yang penulis peroleh dari BPRS Al Washliyah Menunjukkan selama tiga tahun sejak tahun 2016 terjadi peningkatan jumlah pembiayaan mikro yang ditolak yang disebabkan oleh agunan yang ditolak karena tidak memenuhi standar kelayakan dimana standar kelayakan penilaian agunan antara lain meliputi cara penilaian agunan dari aspek legalitas dan ekonomis, dan agunan yang akan digunakan sebagai faktor pengurang PPAP (Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif) adalah agunan yang ada dan jelas keberadaannya serta dapat dieksekusi, adapun agunan yang tidak ada dan tidak jelas keberadaannya serta tidak dapat dieksekusi antara lain agunan yang telah digunakan untuk fasilitas umum, agunan dalam sengketa, agunan yang disita oleh Negara dan agunan yang sudah tidak memiliki nilai ekonomis serta nasabah memiliki kewajiban melampirkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT)

---

<sup>15</sup> Tulus T.H Tambunan. *Usaha Kecil Dan Menengah di Indonesia: Beberapa Isu penting*. (Jakarta: Salemba Empat, 2002) hal.73

pada satu tahun terakhir untuk agunan berupa tanah dan/atau bangunan dengan bukti kepemilikan.<sup>16</sup>

Di tahun 2016 sendiri dari 110 pembiayaan Mikro sekitar 14,54 persen diantaranya ditolak dikarenakan agunan yang tidak memenuhi standar kelayakan kemudian di tahun 2017 dari 123 pembiayaan mikro ada sekitar 27,64 persen pembiayaan mikro ditolak dikarenakan agunan yang tidak memenuhi standar kelayakan jumlah ini terus meningkat di tahun 2018 dimana dari 86 pembiayaan mikro ada sekitar 53,48 persen pembiayaan mikro ditolak dikarenakan tidak memenuhi standar kelayakan agunan. Ini tidak sejalan dengan tujuan awal di bentuknya BPRS dimana tujuannya adalah untuk memajukan usaha usaha mikro agar terus semakin berkembang sementara berdasarkan data yang penulis peroleh menunjukkan sejak tahun 2016 Pembiayaan mikro yang ditolak dikarenakan agunan yang tidak memenuhi standar kelayakan terus meningkat.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas peneliti tertarik melakukan penelitian yang berjudul “analisis penentuan kelayakan agunan terhadap pemberian pembiayaan usaha mikro di PT BPRS Al Washliyah Medan Periode 2016-2018” dikarenakan keingintahuan peneliti bagaimana cara BPRS Al Washliyah menentukan kelayakan sebuah agunan sehingga tidak ada kesalahpahaman antara para pelaku usaha mikro dengan pihak BPRS tentang mengapa sebuah agunan dikategorikan tidak layak sehingga membuat para pelaku usaha mikro mampu memenuhi kriteria agunan yang awalnya dikategorikan tidak layak oleh PT BPRS Al Washliyah Medan menjadi sebuah agunan yang dikatakan layak oleh pihak PT BPRS Al Washliyah Medan sehingga Usaha Mikro bisa mendapatkan modal untuk terus mempertahankan dan mengembangkan usahanya sesuai dengan apa yang diharapkan.

---

<sup>16</sup> Dwi Handoko, Hukum Perbankan Dan Bisnis, (Pekanbaru, Hawa Dan Ahwa, 2019) hal. 4

## **B Rumusan Masalah**

Berdasarkan Latar Belakang Masalah di atas, maka dapat dirumuskan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana penentuan kelayakan agunan dalam pemberian pembiayaan usaha mikro di PT BPRS Al Washliyah Medan

## **C Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui penentuan kelayakan suatu agunan dalam pemberian pembiayaan usaha mikro di PT BPRS Al Washliyah Medan

## **D Manfaat Penelitian**

### 1. Bagi Peneliti

Sebagai bahan untuk menambah wawasan dalam memahami mengenai penentuan kelayakan agunan yang dilakukan PT BPRS Al Washliyah Medan terhadap usaha mikro.

### 2. Bagi PT BPRS Al Washliyah Medan

Sebagai bahan pertimbangan bagi pihak PT BPRS Al Washliyah Medan dalam pengambilan keputusan dan menentukan kelayakan suatu agunan terhadap pemberian pembiayaan usaha mikro agar lebih mudah mendapat tambahan modal sehingga para pelaku usaha mikro mampu mengembangkan usahanya sebagai salah satu sektor yang memiliki peran penting dalam kemajuan ekonomi nasional.

### 3. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan bisa memberikan referensi tentang penilaian agunan dalam pembiayaan usaha mikro untuk penelitian lanjutan dalam mengembangkan bidang keilmuan perbankan syariah.

## **BAB II**

### **KAJIAN TEORITIS**

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

##### **1. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah**

###### **a. Pengertian Bank Pembiayaan Rakyat Syariah**

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Bentuk hukumnya dapat berupa: Perseroan Terbatas/PT. Koperasi atau perusahaan Daerah (Pasal 2 PBI No. 6/17/PBI/2004). Undang Undang Nomor 21 tahun 2008 menyebutkan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) yaitu bank Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah sebagai salah satu lembaga keuangan perbankan syariah, yang pola operasionalnya mengikuti prinsip prinsip syariah ataupun muamalah islam. BPR Syariah didirikan sebagai langkah aktif dalam rangka restrukturasi perekonomian indonesia yang dituangkan dalam berbagai paket kebijakan keuangan, moneter, dan perbankan secara umum, dan secara khusus mengisi peluang terhadap kebijaksanaan bank konvensional dalam penetapan tingkat suku bunga (*rate of interest*), yang selanjutnya BPRS secara luas dikenal sebagai sistem perbankan bagi hasil atau sistem perbankan islam.<sup>1</sup>

###### **b. Kegiatan Usaha Bank Pembiayaan Rakyat Syariah**

Adapun kegiatan usaha Bank Pembiayaan Rakyat Syariah hampir sama dengan kegiatan dari bank umum syariah, yaitu berupa

---

<sup>1</sup> Khotibul Umam, S.H,LL,M, *Trend Pembentukan Bank Umum Syariah Pasca Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 Konsep, Regulasi, Dan Implementasi*, (Yogyakarta : BPFE Yogyakarta, 2009), hal 41

penghimpunan dana, penyaluran dana, dan kegiatan di bidang jasa. yang membedakannya adalah bahwa bank pembiayaan rakyat syariah tidak diperkenankan memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran, misalnya ikut dalam kegiatan kliring, inkaso, dan menerbitkan giro.<sup>2</sup>

Kegiatan usaha yang dapat dilakukan oleh Bank Pembiayaan Rakyat Syariah versi Undang Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah diatur dalam pasal 21, yaitu bahwa kegiatan usaha Bank Pembiayaan Rakyat Syariah meliputi:

- 1) Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk:
  - a) Simpanan berupa tabungan atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan akad *wadi'ah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip Syariah.
  - b) Investasi berupa deposito atau tabungan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan akad *mudharabah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
- 2) Menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk:
  - a) Pembiayaan bagi hasil berdasarkan akad *mudharabah* atau *musyarakah*.
  - b) Pembiayaan berdasarkan akad *murabahah, salam,* atau *isthisna*.
  - c) Pembiayaan berdasarkan akad *qardh*.
  - d) Pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada nasabah berdasarkan akad *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*, dan
  - e) Pengambil alihan utang berdasarkan akad *hawalah*.
- 3) Menempatkan dana pada bank syariah lain dalam bentuk titipan berdasarkan akad *wadi'ah* atau investasi berdasarkan akad *mudharabah* dan atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

---

<sup>2</sup> *Ibid* hal.41

- 4) Memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah melalui rekening Bank Pembiayaan Rakyat Syariah yang ada di Bank Umum Syariah, Bank Umum Konvensional dan UUS (Unit Usaha Syariah).
- 5) Menyediakan produk atau melakukan kegiatan usaha bank syariah lainnya yang sesuai dengan prinsip syariah berdasarkan persetujuan Bank Indonesia

Kegiatan usaha Bank Pembiayaan Rakyat Syariah secara teknis operasional berkaitan dengan produk produknya mendasarkan pada pasal 2 dan pasal 3 PBI No.9/19/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah sebagaimana telah diubah dengan PBI No. 10/16/PBI/2008. Lebih teknis lagi mengacu SEBI No. 10/14/DPhS Jakarta, 17 Maret 2008 perihal pelaksanaan prinsip dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah.

Perlu ditekankan disini bahwa setiap pihak dilarang melakukan kegiatan penghimpunan dana dalam bentuk simpanan atau investasi berdasarkan prinsip syariah tanpa izin terlebih dahulu dari Bank Indonesia. Kecuali diatur dalam undang undang lain.dengan demikian untuk dapat melakukan kegiatan sebagaimana dimaksud diatas secara *a contrario* dapat ditafsirkan harus ada izin terlebih dahulu dari Bank Indonesia.<sup>3</sup>

### **c. Tujuan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah**

Tujuan bank pembiayaan rakyat syariah adalah (1) meningkatkan kesejahteraan ekonomi umat islam (2) meningkatkan pendapatan parkapita (3) menambah lapangan kerja, terutama di

---

<sup>3</sup> *Ibid* hal 55

daerah daerah (4) mengurangi urbanisasi dan (5) membina semangat ukhwh islamiyah melalui kegiatan ekonomi

#### **d. Kesehatan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah**

Tingkat kesehatan BPRS adalah kinerja dan kualitas BPRS dilihat dari faktor faktor penting yang sangat berpengaruh bagi keberlangsungan dan keberhasilan usaha BPRS, angka panjang keberlangsungan hidup dan berfungsinya dengan baik sebuah BPRS sebagai lembaga keuangan untuk ekonomi lemah , sangat ditentukan oleh tingkat kesehatannya, yaitu BPRS yang aman, dipercaya dan bermanfaat, BPRS yang kurang sehat menunjukkan adanya sesuatu yang salah dalam pengelolaannya, selain dari aspek permodalan, kualitas aktiva produktif, manajemen maupun dari aspek rentabilitas dan likuiditas. Apabila tidak segera diantisipasi, BPRS yang kurang sehat akan banyak mengalami kesulitan dalam menjalankan kegiatannya sebelum akhirnya terpuruk dan merugi, yang juga mengakibatkan citra negatif pada pengembangannya dan eksistensinya.<sup>4</sup>

## **2. Pembiayaan**

### **a. Defenisi Pembiayaan**

Pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan baik dilakukan sendiri maupun dijalankan orang lain. Dalam arti sempit pembiayaan dipakai untuk mendefenisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah kepada nasabah.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Muhammad Sochih “Analisis Tingkat Kesehatan Bank Untuk Mengukur Keberhasilan Manajemen Pada Bprs Margirizki” Jurnal Akuntansi Indonesia Vol 6 No 1, 2008 hal 84

<sup>5</sup> Andrianto ,SE dan Dr.M. Anang Firmansyah S.E “Manajemen Bank Syariah implementasi teori dan praktek” (Pasuruan, Qiara Media Partner, 2019) hal 305

Sedangkan menurut UU No 10 tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil

Berdasarkan undang undang perbankan syariah UU No 21 tahun 2008 pasal 25 tentang pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang disamakan dengan itu berupa transaksi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah, transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah dan sewa beli atau ijarah muntahiyah bit tamlik, transaksi jual beli dalam bentuk utang piutang murabahah, salam dan istisna, transaksi pinjam meminjam dalam bentuk qard, dan transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah.<sup>6</sup>

Pembiayaan adalah penanaman dana bank syariah baik dalam rupiah atau valuta asing dalam bentuk pembiayaan , piutang, qardh, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontinjensi pada rekening administratif serta sertifikat wadiah pada bank indonesia.

Pembiayaan merupakan sumber pendapatan bagi bank syariah, tujuan pembiayaan dilaksanakan perbankan syariah terkait dengan stakeholder yakni pemilik, pegawai, masyarakat, pemerintah, dan bank.<sup>7</sup>

#### **b. Jenis Jenis Pembiayaan.**

Jenis jenis pembiayaan yang ada di bank syariah secara umum dapat dilihat dari berbagai sudut yaitu:

---

<sup>6</sup> *Ibid* hal 307

<sup>7</sup> Wahyu Nazar, Analisis Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pembiayaan Murabaha Pada BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan, (Skripsi, UIN Raden Intan, 2018) hal 35

- 1) Pembiayaan dilihat dari tujuan penggunaannya
  - a) Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang diberikan kepada nasabah yang dipergunakan untuk membiayai barang barang konsumtif, pembiayaan ini umumnya untuk perorangan, seperti untuk pembelian rumah tinggal, pembelian mobil untuk keperluan pribadi. Pembayaran kembali pembiayaan berupa angsuran berasal dari gaji bukan dari obyek yang dibiayainya.
  - b) Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang dimanfaatkan untuk kegiatan produksi yang menghasilkan sesuatu.
- 2) Jenis pembiayaan berdasarkan jangka waktu
  - a) Pembiayaan jangka pendek, yaitu fasilitas pembiayaan dengan tenggang waktu pelunasan kepada bank tidak lebih dari satu tahun.
  - b) Pembiayaan jangka menengah, yaitu fasilitas pembiayaan dengan tenggang waktu pelunasan kepada bank lebih dari satu tahun sampai dengan tiga tahun
  - c) Pembiayaan jangka panjang, yaitu fasilitas pembiayaan dengan jangka waktu pembiayaan yang diberikan lebih tiga tahun,<sup>8</sup>

### **c. Penilaian Pemberian Pembiayaan**

Ada beberapa syarat penilaian pembiayaan yang sering dilakukan diantaranya dengan analisis 5C pada analisis dengan metode 5C penilaian pembiayaan dilihat dari 5 faktor yaitu<sup>9</sup>:

---

<sup>8</sup> *Ibid* hal.331

<sup>9</sup> Ikatan Bankir Indonesia, “ *Manajemen Resiko mengidentifikasi risiko pasar, operasonal, dan kredit bank*” (Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama, 2015) hal 85

1) *Character*

*Character* atau watak calon debitur merupakan faktor penting. Bank secara rasional hanya ingin membina hubungan dengan debitur yang dapat dipercaya. Sifat dan watak calon debitur dapat dilihat dari latar belakang pekerjaan maupun pribadi, seperti gaya hidup dan keadaan keluarga. Bank juga dapat memperoleh informasi terkait karakter debitur dari pusat informasi debitur Bank Indonesia.

2) *Capacity*

Analisis *capacity* bertujuan menilai kemampuan calon debitur dalam membayar kewajiban. Kemampuan debitur tercermin dari kemampuan menghasilkan arus kas dari usaha atau *operating cash flow*. Usaha yang berhasil memenangkan persaingan akan mempunyai peluang lebih baik untuk dapat menghasilkan arus kas yang lebih besar.

3) *Capital*

Analisis *capital* melihat aspek kecukupan permodalan debitur. Kondisi keuangan akan sehat apabila jumlah modal dinilai cukup memadai dibandingkan dengan jumlah pinjaman. Analisis *capital* harus menganalisis persentase modal sendiri yang digunakan untuk membiayai proyek. bagi bank, semakin besar porsi modal maka kondisi keuangan nasabah akan semakin baik.

4) *Condition*

Penilaian pembiayaan juga dinilai berdasarkan kondisi ekonomi, sosial, dan politik yang ada saat ini dan prediksi dimasa mendatang. kondisi ekonomi dalam keadaan resesi kurang baik untuk usaha yang memproduksi barang mewah, tapi relatif tidak menjadi masalah serius bagi usaha yang memproduksi kebutuhan pokok seperti farmasi, bahan makanan, dsb

#### 5) *Collateral*

*Collateral* atau agunan pembiayaan merupakan jaminan yang diberikan calon debitur baik berbentuk agunan di dalam proyek maupun agunan diluar proyek. Agunan juga dapat berupa jaminan pelunasan dari misalnya induk perusahaan.

#### **d. Tujuan Pembiayaan**

Pemberian suatu fasilitas pembiayaan mempunyai tujuan tertentu dan tidak akan terlepas dari misi bank tersebut didirikan. Adapun tujuan utama dari pemberian suatu pembiayaan antara lain:<sup>10</sup>

- 1) Mencari keuntungan yaitu memperoleh *return* ditambah laba dari pemberian pembiayaan tersebut. Hasil tersebut terutama dalam bentuk bagi hasil atau margin yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi pembiayaan yang diberikan kepada nasabah.
- 2) Membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun modal kerja.
- 3) Membantu pemerintah agar semakin banyak pembiayaan yang diberikan oleh pihak perbankan, mengingat semakin banyak pembiayaan yang disalurkan kepada masyarakat maka akan berdampak kepada pertumbuhan di berbagai sektor.

#### **e. Aspek Hukum Realisasi Pembiayaan**

Sebagaimana perjanjian pada umumnya syarat sah perjanjian pembiayaan harus mengacu pada syarat sah perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPER yaitu adanya kesepakatan para pihak yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat perjanjian, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang batal/legal.

---

<sup>10</sup> Kasmir, *Dasar Dasar Perbankan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003) hal 96

Untuk memenuhi keabsahan dan persyaratan hukum sebagaimana yang disyaratkan Bank Indonesia tersebut maka pembuatan perjanjian pembiayaan harus berpedoman ketentuan hukum perdata umum sebagaimana yang diatur dalam Buku III KUHPER tentang perikatan yang meliputi prinsip/prinsip-prinsip hukum perjanjian, syarat sah serta hapusnya perjanjian dalam KUHPER yaitu azas konsensual, kebebasan berkontrak, personaliteit dan optional.<sup>11</sup>

### **3. Usaha Mikro**

#### **a. Defenisi Usaha Mikro**

Sejak krisis ekonomi menghantam pada pertengahan tahun 1997, perhatian kepada kelompok usaha mikro meningkat karena berbagai studi tentang dampak krisis terhadap usaha mikro membuktikan bahwa sektor ini mampu bertahan. Sejumlah sektor juga mengalami peningkatan produktifitas yang antara lain disebabkan oleh naiknya permintaan. Banyak pihak, termasuk pemerintah, kemudian berharap banyak pada kelompok usaha mikro untuk dapat menjadi salah satu tulang punggung ekonomi Indonesia. Krisis ekonomi dipandang telah menunjukkan kekuatan dan potensi sesungguhnya dari kelompok usaha mikro dalam hal daya tahan menghadapi guncangan maupun dalam hal peranannya sebagai salah satu motor penggerak ekonomi yang penting.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Rahadi Kristiyanto, *Konsep Pembiayaan Dengan Prinsip Syariah Dan Aspek Hukum Dalam Pemberian Pembiayaan*, Jurnal Law Reform Vol 5 No 1, 2017 hal 109.

<sup>12</sup> Nurul Widyaningrum et,al, *Pola Pola Eksploitasi Terhadap Usaha Kecil* (Bandung: Yayasan Akatiga, 2003) hal 1

**Tabel 2.1**  
**Tabel Kriteria Usaha Mikro**

Kriteria Usaha Mikro	Pembiayaan Yang Bisa diberikan
Hasil Penjualan Tahunan Rp 100.000.000	Paling Banyak Rp 50.000.000
Kekayaan Bersih Rp 50.000.000	Paling Banyak Rp 300.000.000

Sumber: Buku Achmad Rijanto dan Suesthi rahayuningsih *Pelatihan Dan Pendampingan Usaha*

Menurut Keputusan Menteri Keuangan No. 40/KMK.06/2003 tanggal 29 januari 2003, yaitu usaha mikro adalah usaha produktif milik keluarga atau perorangan warga negara indonesia dan memiliki hasil penjualan paling banyak Rp 100.000.000 per tahun. Usaha mikro dapat mengajukan pembiayaan kepada bank paling banyak Rp 50.000.000 Menurut Undang Undang No 20 tahun 2008 tentang UMKM yaitu usaha mikro adalah usaha produktif milik orang perorang dan atau badan usaha perorangan yang memenuhi kriteria usaha mikro, memiliki kekayaan bersih paling banyak Rp 50.000.000 tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha, atau memiliki hasil penjualan tahunan paling banyak Rp 300.000.000.<sup>13</sup>

**b. Karakteristik Usaha Mikro**

Karakteristik Usaha Mikro yaitu<sup>14</sup> :

- 1) Jenis barang/komoditi usahanya tidak selalu tetap,sewaktu waktu dapat berganti

---

<sup>13</sup> Achmad Rijanto dan Suesthi Rahayuningsih *Pelatihan Dan Pendampingan Usaha Mikro* (Ponorogo: uwais Inspirasi Indonesia) hal 2

<sup>14</sup> *Ibid* hal 5

- 2) Tempat usahanya tidak selalu menetap, sewaktu waktu dapat pindah tempat.
- 3) Belum melakukan administrasi keuangan yang sederhana sekalipun, dan tidak memisahkan keuangan keluarga dengan keuangan usaha.
- 4) Sumber daya manusianya (pengusahanya) belum memiliki jiwa wirausaha yang memadai.
- 5) Tingkat pendidikan rata rata sangat rendah.
- 6) Umumnya belum akses kepada perbankan, namun sebagian sudah akses ke lembaga keuangan non bank.
- 7) Umumnya tidak memiliki izin usaha atau persyaratan legalitas lainnya termasuk NPWP.
- 8) memiliki kekayaan bersih paling banyak Rp 50.000.000 tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha, atau memiliki hasil penjualan tahunan paling banyak Rp 300.000.000.

### **c. Keunggulan dan Kelemahan Usaha Mikro**

Selain kontribusi perunit terhadap pembentukan Produksi Domestik Bruto (PDB) yang relatif rendah, usaha mikro juga masih memiliki beberapa kelemahan, yaitu dalam hal manajemen yang masih tradisional, kualitas sumber daya manusia yang belum memadai, skala dan teknik produksi yang rendah, pasar yang kecil, dan kemampuan pemasaran yang terbatas, akses informasi yang rendah, sistem teknologi informasi masih sederhana, dan kesulitan akses permodalan.

Bagi lembaga pembiayaan, khususnya perbankan, di dalam memfokuskan bisnis usaha mikro, selayaknya tidak hanya melihat kendalanya saja. Beberapa keunggulan usaha mikro yang sudah teruji sampai saat ini adalah resistansi usaha mikro terhadap gejolak krisis ekonomi dan pengusaha mikro biasanya merupakan debitor yang patuh membayar kewajibannya. disamping itu, sampai saat ini

usaha mikro merupakan salah satu penyedia lapangan kerja cukup besar di Indonesia.<sup>15</sup>

### c. Defenisi Pembiayaan Usaha Mikro

Pembiayaan mempunyai peranan yang sangat penting dalam perekonomian, termasuk pengembangan usaha, secara garis besar fungsi pembiayaan di dalam perekonomian, perdagangan dan keuangan adalah meningkatkan daya guna, dari modal atau uang, meningkatkan daya guna suatu barang, meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang, menimbulkan semangat usaha masyarakat, dan sebagai alat stabilisasi ekonomi.

Pembiayaan Usaha Mikro adalah pembiayaan yang diberikan kepada pelaku usaha yang memenuhi kriteria usaha mikro. lembaga keuangan usaha mikro adalah lembaga keuangan non bank lainnya yang menyediakan pembiayaan kepada para pelaku usaha mikro sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Bank Indonesia yang mengatur mengenai pedoman penyusunan laporan bulanan bank umum, yaitu koperasi simpan pinjam, baitul maal wa tamwil, dan lembaga lembaga lainnya yang dipersamakan dengan itu<sup>16</sup>

## 4. Agunan

### a. Defenisi Agunan

Menurut pasal 1 angka 26 UU tentang Perbankan Syariah, pengertian agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas. kamus besar bahasa Indonesia

---

<sup>15</sup> Soetanto hardinoto dan djoko retnadi “*Micro Credit Challenge Cara Efektif Mengatasi Kemiskinan*” (Jakarta: PT elex Media Komputindo, 2007) hal 347

<sup>16</sup> Prof.Dr. Ir Achmad Suryana, MS “*Pengembangan Kewirausahaan Untuk Pemberdayaan UKM Daerah*” (Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2019) hal 59

memberikan pengertian agunan sebagai suatu tanggungan atas pinjaman yang diterima.<sup>17</sup>

Sedangkan dalam pasal 1 huruf b dan huruf c surat keputusan Direksi Bank Indonesia No 23/69/KEP/DIR tentang Agunan ditegaskan bahwa agunan adalah jaminan material, surat berharga, garansi resiko yang disediakan oleh debitur untuk menanggung pembayaran kembali suatu pembiayaan, apabila debitur tidak dapat melunasi pembiayaan sesuai dengan yang diperjanjikan.

Dari pengertian lain jaminan atau yang lebih dikenal sebagai agunan adalah harta benda milik debitur atau pihak ketiga yang diikat sebagai alat pembayar jika terjadi wanprestasi terhadap pihak ketiga. Agunan dalam pengertian yang lebih luas tidak hanya harta yang ditanggungkan saja, melainkan hal hal lain seperti kemampuan hidup usaha yang dikelola oleh debitur.<sup>18</sup>

Dalam memberikan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.<sup>19</sup>

Dari redaksi surat keputusan direksi Bank Indonesia diatas berdasarkan penafsiran secara gramatikal, maka agunan adalah jaminan pembiayaan yang bersifat nyata (rill), meliputi benda bergerak, benda tidak bergerak, dan penanggungan (garansi).<sup>20</sup>

---

<sup>17</sup> Wangsa Widjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012) hal 285

<sup>18</sup> Husnul Hayali, *Analisis Kelayakan Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Usaha Mikro Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Tangerang Selatan*, (Skripsi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2019,) hal 20

<sup>19</sup> Ifa Latifa Fitriani, *Jaminan dan Agunan Dalam Pebiayaan Bank Syariah Dan Kredit Bank Konvensional*, Jurnal Hukum Dan Pembangunan Vol 4 No 1 2017 hal 138.

<sup>20</sup> *Ibid* hal 23

## b. Dasar Hukum Barang Agunan

### 1) Al Quran

Agunan diperlukan untuk memperkecil resiko resiko yang merugikan bank serta untuk melihat kemampuan nasabah dalam menanggung pembayaran kembali atas hutang yang diterima dari bank. Sebagaimana yang telah Allah firmankan dalam Al Quran sebagai berikut:

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 آثِمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Artinya:

“ dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu memercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, tuhanmu. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian karena siapa menyembunyikannya, sungguh, hatinya kotor (berdosa). Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan” (Q.S Al Baqarah 283).<sup>21</sup>

<sup>21</sup> Departemen Agama RI, Al Quran Dan Terjemah, (Jakarta: CV Naladana, 2004) hal. 60

## 2) Hadist

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

Artinya:

Sesungguhnya Nabi shallallahu alaihi wassalam membeli dari seorang yahudi bahan makanan dengan cara hutang dan menggadaikan baju besinya (HR Bukhari )

## 3) UU No 10 tahun 1998

Berdasarkan Undang Undang No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dalam pasal 1 disebutkan bahwa agunan merupakan jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan Unit Usaha Syariah, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas.<sup>22</sup>

### c. Kriteria Barang Agunan

Agunan merupakan *second way-out*, yang diserahkan debitur untuk mencukupi pelunasan kewajiban debitur dalam hal debitur tidak mampu memenuhi kewajiban tersebut. Terkait dengan kecukupan agunan maupun jenis barang yang dijadikan sebagai agunan berpedoman pada ketentuan bank masing masing.

Agunan dapat berupa objek yang dibiayai dengan pembiayaan atau selain objek yang dibiayai dengan pembiayaan.

Secara umum, suatu barang yang dapat dijadikan sebagai agunan pembiayaan harus memenuhi kriteria sebagai berikut:<sup>23</sup>

<sup>22</sup> Dhody Ananta Rivandi Widjajaatmadja dan Cucu Salihah, *Akad Pembiayaan Bank syariah Dalam Bentuk Akta Otentik*, (Malang: PT Cita Intrans Selaras, 2019) hal. 148

<sup>23</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Bisnis Kredit Perbankan*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2015), hal. 74

- 1) Mempunyai nilai ekonomis
- 2) Dapat dipindah tangankan kepemilikannya dari pemilik semula kepada pihak lain
- 3) Mempunyai nilai yuridis, yaitu dapat diikat secara sempurna berdasarkan ketentuan dan perundang undangan yang berlaku sehingga bank sebagai kreditur memiliki hak yang di dahulukan (preferen) terhadap hasil likuidasi barang tersebut.

#### **d. Jenis Agunan**

Berdasarkan sifatnya, agunan dibedakan menjadi dua,yaitu:

- 1) Agunan kebendaan

Penyerahan hak oleh nasabah/pihak ketiga atas barang barang miliknya atas fasilitas kepada bank guna dijadikan agunan atas fasilitas pembiayaan yang diperoleh nasabah, dimana bank mempunyai hak untuk mengambil pelunasan atas fasilitas pembiayaannya dari hasil penjualan barang tersebut apabila nasabah cidera janji.

- a) Benda Tidak bergerak

Yang dimaksud dengan barang tidak bergerak adalah tanah dan barang-barang lain yang karena sifatnya oleh undang-undang dinyatakan sebagai benda tidak bergerak.

Contohnya: tanah dan bangunan

- b) Benda Bergerak.

Yang dimaksud barang bergerak adalah semua barang yang secara fisik dapat dipindah tangankan kecuali apabila karena ketentuan undang-undang barang tersebut ditetapkan sebagai barang tidak bergerak.

Contohnya: Kendaraan Bermotor

## 2) Agunan Non Kebendaan

Adalah suatu perjanjian penanggungan hutang dimana pihak ke III mengikatkan diri untuk memenuhi kewajiban debitur dalam hal debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya (wanprestasi) kepada bank.

Jenis agunan non kebendaan terdiri dari:

### a) *Personal Guarantee/ Borgtocht*

Adalah jaminan seseorang pihak ketiga yang menjamin pembayaran kembali kepada bank sekiranya yang berhutang (debitur) tidak mampu (gagal) dalam memenuhi kewajiban-kewajiban finansialnya terhadap kreditur (bank). *Personal Guarantee/borgtocht* ini bersifat umum, artinya mengakibatkan seluruh harta kekayaan si penjamin menjadi jaminan pembiayaan debitur yang bersangkutan dengan mengesampingkan ketentuan pasal 1831 KUH perdata dan telah ada persetujuan suami/istri.

b) Adalah jaminan perusahaan (pihak ke III) yang menjamin pembayaran kembali kepada bank sekiranya yang berhutang (debitur) tidak mampu (gagal) dalam memenuhi kewajiban finansialnya terhadap kreditur (bank).<sup>24</sup>

## e. Kegunaan Agunan

Kegunaan agunan adalah untuk<sup>25</sup> :

- 1) Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut, apabila nasabah melakukan cidera janji, yaitu tidak membayar

---

<sup>24</sup> Eka Fitriyana, “ *Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Dalam Mendapatkan Pembiayaan Murabahah Di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang*” (Skripsi, UIN Walisongo, 2015) hal. 13

<sup>25</sup> Thomas Suyatno, et al, *Dasar Dasar Perkreditan* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1997) hal. 88

kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian

- 2) Menjamin agar nasabah berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya, dapat dicegah atau sekurang kurangnya kemungkinan untuk dapat berbuat demikian diperkecil terjadinya.
- 3) Memberi dorongan kepada debitur (tertagih) untuk memenuhi perjanjian kredit. Khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat syarat yang telah di setujui agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminan kepada bank.

#### **f. Pengikatan Agunan**

Untuk mendapatkan hak prefensi atas agunan, bank perlu memiliki bukti kepemilikan atas agunan dimaksud, yang diperoleh apabila bank telah melakukan penandatanganan perjanjian pengikatan agunan, dalam melakukan pengikatan agunan, bank harus mengidentifikasi kepemilikan dan tipe agunan, bank harus mengidentifikasi kepemilikan dan tipe agunan. Tipe agunan menentukan jenis pengikatan agunan yang akan dilakukan.

Pengikatan agunan berupa benda bergerak:

Untuk memperoleh hak prefensi, bank melakukan pengikatan agunan sebagai berikut.

- 1) Gadai, yaitu dibebankan atas benda benda bergerak, termasuk surat surat berharga.
- 2) Fidusia, yaitu hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam UU No 4 tahun 1996 tentang tanggungan.

### Pengikatan Benda Tidak Bergerak

- 1) Hak Tanggungan, yaitu pengikatan atas tanah yang berstatus dan telah mempunyai sertifikat hak milik (SHM), hak guna bangunan (SHGB), hak guna usaha (HGU), atau hak pakai atas tanah Negara.
- 2) Hipotik, yaitu pengikatan atas agunan berupa kapal laut dengan bobot di atas 20m<sup>3</sup> dan sudah terdaftar di syahbandar dan atau direktorat jendral perhubungan laut.
- 3) Dalam hal agunan berupa *fixed asset* maka dalam pengikatan agunan secara hak tanggungan dan hipotik, bank menjadi kreditur peringkat pertama yang berhak atas agunan apabila nasabah default.<sup>26</sup>

### g. Dasar Penilaian Agunan

Dasar Penilaian agunan, meliputi:

- 1) Prosedur dan tata cara penilaian agunan dari aspek legalitas dan ekonomis yang mencakup dokumen kepemilikan agunan, pengikatan agunan penetapan nilai taksasi agunan, dan penetapan batasan jumlah nilai agunan terhadap jumlah pembiayaan yang akan diberikan dengan memperhatikan perubahan nilai agunan selama jangka waktu pembiayaan.
- 2) Agunan yang akan digunakan sebagai faktor pengurang PPAP adalah agunan yang ada dan jelas keberadaannya, serta dapat dieksekusi sebagaimana diatur dalam PBI yang mengatur mengenai kualitas aktiva produktif dan pembentukan penyisihan penghapus aktiva produktif (KAP dan Pembentukan PPAP). Adapun agunan yang tidak ada dan tidak jelas keberadaannya, serta tidak dapat dieksekusi tidak dapat digunakan sebagai faktor pengurang PPAP antara lain:

---

<sup>26</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Manajemen Risiko 2* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2015) hal 80

- a) Agunan yang telah digunakan untuk fasilitas umum yang tidak dapat dikembalikan fungsinya, misalnya digunakan sebagai tempat pemakaman umum.
- b) Agunan dalam sengketa.
- c) Agunan yang disita oleh Negara.
- d) Agunan yang saat ini tidak dapat diketahui keberadaannya misalnya kendaraan yang fisiknya tidak ada.
- e) Agunan yang sudah tidak memiliki nilai ekonomis karena sebab tertentu, misalnya kebakaran, kecelakaan dan lain lain.<sup>27</sup>

#### **h. Penilaian Agunan**

Penilaian agunan berkaitan pada analisa pembiayaan, yaitu menggunakan 5C<sup>28</sup>:

- 1) *Character*, artinya sifat atau karakter nasabah pengambil pembiayaan
- 2) *Capacity*, artinya kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pembiayaan yang diambil
- 3) *Capital*, artinya besarnya modal yang diperlukan.
- 4) *Colateral*, artinya agunan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank
- 5) *Condition*, artinya keadaan usaha atau nasabah prospek atau tidak.

Selain Itu cara penilaian agunan dapat dilihat dari aspek legalitas dan ekonomis, dan agunan yang akan digunakan sebagai faktor pengurang PPAP (Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif) adalah agunan yang ada dan jelas keberadaannya serta dapat dieksekusi, adapun agunan yang tidak ada dan tidak jelas keberadaannya serta tidak dapat dieksekusi antara lain agunan yang

---

<sup>27</sup> Dwi Handoko, et.al. *Hukum Perbankan Dan Bisnis* (Pekanbaru: Hawa Dan Ahwa, 2019) hal. 4

<sup>28</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2002) hal. 261

telah digunakan untuk fasilitas umum, agunan dalam sengketa, agunan yang disita oleh negara dan agunan yang sudah tidak memiliki nilai ekonomis serta nasabah memiliki kewajiban melampirkan surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) pada satu tahun terakhir untuk agunan berupa tanah dan/atau bangunan dengan bukti kepemilikan.

## B Penelitian Terdahulu

**Tabel 2.2**  
**Penelitian Terdahulu**

No	Nama Peneliti (Tahun)	Judul	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1	Husnul Hayali (2019)	Analisis Kelayakan agunan terhadap keputusan pemberian pembiayaan usaha mikro di bank syariah mandiri kantor cabang pembantu tangerang selatan	Penelitian ini merupakan penelitian lapangan ( <i>field research</i> ) atau biasa disebut penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif.	Untuk menentukan kelayakan agunan pembiayaan berdasarkan pada beberapa ketentuan yang terkait dengan kelayakan agunan yaitu dilakukan analisis agunan dari segi ekonomis dan yuridis.harta yang dijadikan agunan kepada bank ada dua jenis yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak dan dilakukan pengikatan kepada agunan untuk mengantisipasi resiko

				resiko yang mungkin terjadi pada pembiayaan. <sup>29</sup>
2	Wahyu Nazar (2018)	Analisis Penilaian agunan dalam keputusan pemberian pembiayaan murabahah pada BMT mitra dana sakti lampung selatan	Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan ( <i>field research</i> ) yaitu penelitian yang mengambil data data primer dari lapangan yang bersifat deskriptif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa di BMT Mitra Dana Sakti Lampung terdapat perbedaan antara teori dan apa yang diterapkan di BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan, perbedaan terdapat pada penilaian plafond agunan, namun disini perbedaan tersebut tidak menjadikan masalah karena hal itu untuk mempermudah bank dalam melakukan penilaian dan tidak melanggar peraturan syariah <sup>30</sup>
3	Eka Fitriyana (2015)	Analisa Mekanisme penilaian barang	Jenis Penelitian yang digunakan	Analisa Barang Jaminan dalam mendapatkan pembiayaan murabahah pada BMT Walisongo

<sup>29</sup> Husnul Hayali, *Analisis Kelayakan Agunan Terhadap Keputusan Pemberian Pembiayaan Usaha Mikro Di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Tangerang Selatan*. (Skripsi, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2019)

<sup>30</sup> Wahyu Nazar, *Analisis Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah Pada BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan* (Skripsi, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2018)

		jaminan dalam mendapatkan pembiayaan murabahah di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang	dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan ( <i>field research</i> ). Yang menggunakan metode deskriptif kualitatif	semarang yaitu menggunakan nilai pasar, nilai wajar, nilai likuiditas dan nilai jual objek pajak. <sup>31</sup>
--	--	---	--	---

#### 1. Husnul Hayali

**Persamaan:** Pada penelitian ini sama sama mendapatkan informasi dari subjek penelitian yaitu pihak pihak yang berkaitan langsung dengan penelitian yakni bagian pembiayaan lembaga yang dijadikan lokasi penelitian dimana bagian pembiayaan yang berhak menentukan kelayakan sebuah agunan serta dalam penelitian ini sama sama menggunakan teknik analisis data secara deskriptif yang bertujuan untuk menggambarkan keadaan dan status fenomena dan dalam penelitian ini juga sama sama meneliti objek di bagian yang sama yaitu penentuan kelayakan agunan dibagian pembiayaan usaha mikro.

**Perbedaan:** Pada Penelitian ini peneliti hanya memfokuskan penelitian terhadap objek kelayakan agunan dalam pemberian pembiayaan usaha mikro sedangkan pada penelitian terdahulu

---

<sup>31</sup> Eka Fitriyana, *Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Dalam Mendapatkan Pembiayaan Murabahah Di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang Skripsi* (Skripsi, Universitas islam negeri Walisongo semarang, 2015)

memfokuskan terhadap semua objek yang dapat mempengaruhi pemberian pembiayaan usaha mikro

## 2. Wahyu Nazar

**Persamaan:** Pada penelitian ini sama sama mendapatkan informasi dari subjek penelitian yaitu pihak pihak yang berkaitan langsung dengan penelitian yakni bagian pembiayaan lembaga yang dijadikan lokasi penelitian dimana bagian pembiayaan yang berhak menentukan kelayakan sebuah agunan serta dalam penelitian ini sama sama menggunakan teknik analisis data secara deskriptif yang bertujuan untuk menggambarkan keadaan dan status fenomena dan dalam penelitian ini juga sama sama membahas tentang objek penilaian sebuah agunan.

**Perbedaan:** Pada penelitian ini terfokus pada objek penilaian agunan dalam pemberian pembiayaan jenis usaha yang akan dibiayai yaitu usaha mikro sedangkan pada penelitian terdahulunya terfokus kepada objek penilaian agunan dalam pembiayaan yang menggunakan akad yang akan dibiayai yaitu akad murabahah, selain itu pada penelitian ini hanya menggali informasi dari subjek subjek yaitu orang orang yang berada di bagian pembiayaan yang khusus menangani pembiayaan usaha mikro sedangkan pada penelitian terdahulu informasi di dapat dari semua staf atau karyawan yang berada di bagian pembiayaan yang menggunakan akad murabahah

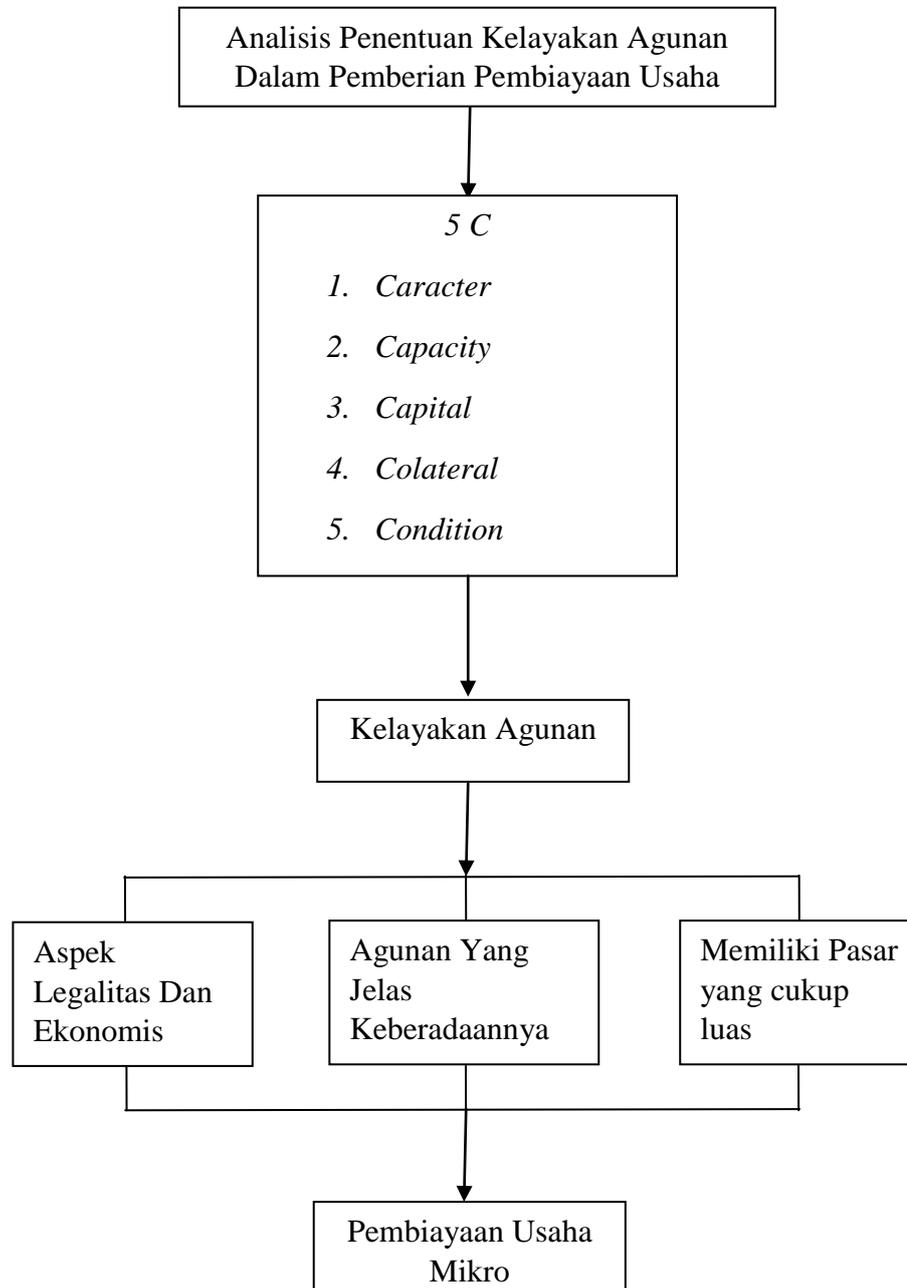
## 3. Eka Fitriyana

**Persamaan:** Pada penelitian ini sama sama mendapatkan informasi dari subjek penelitian yaitu pihak pihak yang berkaitan langsung dengan penelitian yakni bagian pembiayaan lembaga yang dijadikan lokasi penelitian dimana bagian pembiayaan yang berhak menentukan kelayakan sebuah agunan serta dalam penelitian ini sama sama

menggunakan teknik analisis data secara deskriptif yang bertujuan untuk menggambarkan keadaan dan status fenomena dan dalam penelitian ini juga sama sama membahas tentang objek penilaian sebuah agunan.

**Perbedaan:** Pada penelitian ini terfokus pada objek penilaian agunan dalam pemberian pembiayaan jenis usaha yang akan dibiayai yaitu usaha mikro sedangkan pada penelitian terdahulunya penilaian agunan digunakan untuk semua usaha yang menggunakan akad murabahah, selain itu pada penelitian ini hanya menggali informasi dari subjek subjek yaitu orang orang yang berada di bagian pembiayaan yang khusus menangani pembiayaan usaha mikro sedangkan pada penelitian terdahulu informasi di dapat dari semua staf atau karyawan yang menangani pembiayaan yang menggunakan akad murabahah

### C Kerangka Konseptual



**Gambar 2.1**  
**Kerangka Konseptual**

Untuk mendekati permasalahan yang akan dianalisis pada permasalahan penelitian, maka perlu dibuat alur penelitian sebagai dasar pemikiran penelitian ini. Alur yang dimaksud akan lebih mengarahkan peneliti untuk menemukan data dan informasi dalam penelitian guna memecah masalah yang telah dipaparkan sebelumnya

Alur penelitian yang berjudul Analisis Penentuan Kelayakan Agunan Dalam Pemberian Pembiayaan Usaha Mikro di BPRS Al Washliyah Dimulai Dengan Menggali Informasi Dari Bagian Pembiayaan Di BPRS Al Washliyah Tentang Penentuan Kelayakan Agunan Dalam Pemberin Pembiayaan Usaha Mikro. Penentuan kelayakan agunan disini merupakan standar kelayakan bagi sebuah agunan yang digunakan untuk menentukan layak atau tidaknya pembiayaan itu disalurkan, adapun penentuan kelayakan agunan di BPRS Al Washliyah Meliputi (1) dilihat dari analisis 5 C,(2) penilaian agunan dari aspek legalitas dan ekonomis,(3) dan agunan yang akan digunakan sebagai faktor pengurang PPAP (Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif) adalah agunan yang ada dan jelas keberadaannya serta dapat dieksekusi, adapun agunan yang tidak ada dan tidak jelas keberadaannya serta tidak dapat dieksekusi antara lain agunan yang telah digunakan untuk fasilitas umum, agunan dalam sengketa, agunan yang disita oleh Negara dan agunan yang sudah tidak memiliki nilai ekonomis (4) serta agunan memiliki pasar yang cukup luas saat agunan tersebut akan dilelang karena nasabah tidak mampu memenuhi kewajibannya

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. penelitian kualitatif merupakan penelitian yang menekankan pada aspek pemahaman secara mendalam terhadap suatu masalah daripada melihat permasalahan untuk penelitian generalisasi metode penelitian ini lebih suka menggunakan teknis analisis mendalam .yaitu mengkaji masalah secara kasus perkasus karena metodologi kualitatif yakin bahwa sifat suatu masalah satu akan berbeda dengan sifat dari masalah lainnya. Tujuan dari metodologi ini bukan suatu generalisasi tetapi pemahaman secara mendalam terhadap suatu masalah. Penelitian kualitatif berfungsi memberikan kategori substantif dan hipotesis penelitian kualitatif.<sup>1</sup>

Penelitian kualitatif ini menggunakan teknis analisis data secara Deskriptif yang merupakan teknik analisis yang dipakai untuk menganalisis data dengan mendeskripsikan atau menggambarkan data data yang sudah dikumpulkan seadanya tanpa ada maksud membuat generalisasi dari hasil penelitian.<sup>2</sup>

#### **B Lokasi Dan Waktu Penelitian**

##### **1. Lokasi Penelitian**

Lokasi Penelitian ini berada di kantor BPRS Al Washliyah di Jl Gunung Krakatau No 28 Medan. Alasan di pilihnya lokasi ini adalah karena tempatnya yang sangat strategis yang mudah dijangkau oleh peneliti serta masalah yang sedang diteliti sesuai dengan kondisi yang dialami oleh BPRS Al Washliyah.

---

<sup>1</sup> Nur Ahmadi Bi Rahmani, *Metodologi penelitian ekonomi*, (Medan: FEBI UIN-SU Press, 2016) hal 4

<sup>2</sup> *Ibid* hal 79

## **2. Waktu Penelitian**

Dalam penelitian ini waktu yang diperlukan dalam penyusunan proposal berlangsung pada bulan Juli 2020 sampai dengan selesai.

### **C Subjek Penelitian**

Subjek penelitian adalah sumber informasi yang didapat peneliti dalam menyelesaikan penelitiannya. Jika bicara tentang subjek penelitian, maka sebenarnya bicara tentang unit analisis, yakni subjek yang menjadi pusat perhatian atau sasaran peneliti.<sup>3</sup> Adapun subjek penelitian ini adalah PT BPRS Al Washliyah Medan, bagian appraisal dan bagian pembiayaan di PT BPRS Al Washliyah Medan dikarenakan bagian appraisal yang berhak menilai sebuah agunan dari aspek ekonomis maupun aspek yuridis dan Bagian Pembiayaan BPRS Al Wahlyah yang berhak menentukan pembiayaan tersebut bisa disalurkan atau tidak

### **D Objek Penelitian**

Objek penelitian merupakan sesuatu yang dikenai penelitian atau sesuatu yang diteliti. objek penelitian adalah suatu atribut dari orang, objek atau kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. adapun yang menjadi objek penelitian ini adalah penilaian agunan terhadap pemberian pembiayaan usaha mikro.

### **E Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data merupakan sesuatu yang amat penting dan strategi kedudukannya dalam suatu kegiatan penelitian. Pengumpulan data dilakukan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan dalam rangka mencapai tujuan penelitian. Dalam penelitian ini peneliti

---

<sup>3</sup> Muslich Anshori dan Sri Iswati, "*Metodologi Penelitian*" (Surabaya: Pusat Penerbitan dan Percetakan UNAIR, 2009) hal 108

menggunakan teknik pengumpulan data primer dan teknik pengumpulan data sekunder.

### 1. Teknik Pengumpulan Data Primer

Data primer merupakan data yang dikumpulkan secara langsung oleh peneliti untuk menjawab masalah atau tujuan penelitian yang dilakukan dalam penelitian eksploratif, deskriptif maupun kausal dengan menggunakan metode pengumpulan data berupa wawancara ataupun observasi. Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data primer dilakukan dengan cara:

#### a. Metode Wawancara

Metode wawancara merupakan cara pengumpulan data dengan cara menanyakan sesuatu kepada seorang responden caranya adalah dengan bercakap cakap secara tatap muka. wawancara juga merupakan alat pembuktian terhadap informasi yang diperoleh sebelumnya. Teknik wawancara yang digunakan dalam penelitian kualitatif adalah wawancara mendalam wawancara mendalam adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan informan atau orang yang diwawancarai. dalam penelitian ini wawancara dilakukan dengan pihak yang berkaitan langsung dengan masalah yang akan diteliti yaitu pihak BPRS Al Washliyah bagian pembiayaan.

### 2. Teknik Pengumpulan Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data tetapi melalui pihak kedua setelah data primer. Dalam penelitian ini pengumpulan data dilakukan menggunakan data sekunder melalui sumber tertulis, website, buku, serta dokumen yang dapat membantu ketersediaan data yang relevan untuk mendukung jalannya penelitian ini.

## **F Teknik Analisis Data**

Untuk mendukung hasil penelitian diperlukan adanya teknik analisis data, teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian kualitatif mencakup reduksi data, Triangulasi Data dan mengambil kesimpulan dan verifikasi. dari hasil analisis data itulah kemudian dapat ditarik kesimpulan. Berikut ini adalah teknik analisis data yang digunakan oleh peneliti:

### **1. Reduksi Data**

Langkah reduksi data melibatkan beberapa tahap. Tahap pertama melibatkan langkah langkah editing, pengelompokkan, dan meringkas data. Pada tahap kedua, peneliti menyusun kode kode dan catatan catatan mengenai berbagai hal, termasuk yang berkenaan dengan aktifitas serta proses proses sehingga peneliti dapat menemukan tema tema. Kelompok-kelompok dan pola-pola data. Catatan yang dimaksudkan disini tidak lain adalah gagasan gagasan atau ungkapan yang mengarah pada teorisasi berkenaan dengan data yang ditemui. Catatan mengenai data atau gejala tertentu dapat dibuat sepanjang satu kalimat, satu paragraf, atau mungkin beberapa paragraf. Kemudian pada tahap terakhir dari reduksi data, peneliti menyusun rancangan konsep konsep serta penjelasan penjelasan berkenaan dengan tema, pola, atau kelompok-kelompok bersangkutan. Dalam komponen reduksi data ini kelihatan bahwa peneliti akan mendapatkan data yang sangat sulit untuk diidentifikasi pola serta temanya, atau mungkin kurang relevan untuk tujuan penelitian sehingga data data bersangkutan terpaksa harus disimpan (diredusir) dan tidak termasuk yang akan di analisis.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Pawito *Penelitian Kualitatif* (Yogyakarta: LkiS Yogyakarta 2007) hal 104

## 2. Triangulasi Data

Komponen kedua yakni Triangulasi Data yaitu teknik yang digunakan peneliti sebagai teknik untuk mengecek keabsahan data. Dimana triangulasi ialah memotret fenomena tunggal dari sudut pandang yang berbeda beda akan memungkinkan diperoleh tingkat kebenaran yang handal. Karena itu, triangulasi ialah usaha mengecek kebenaran data atau informasi yang diperoleh peneliti dari berbagai sudut pandang yang berbeda dengan cara mengurangi sebanyak mungkin perbedaan yang terjadi pada saat pengumpulan analisis data

Triangulasi menjadi sangat penting dalam penelitian kualitatif, karena triangulasi dapat meningkatkan kedalaman pemahaman peneliti baik mengenai fenomena yang diteliti maupun konteks dimana fenomena itu muncul. Bagaimana pun, pemahaman yang mendalam atas fenomena yang diteliti merupakan nilai yang harus diperjuangkan oleh setiap peneliti kualitatif. Sebab, penelitian kualitatif lahir untuk menangkap arti atau memahami gejala, peristiwa, fakta, kejadian, realitas, atau masalah tertentu mengenai peristiwa sosial dan kemanusiaan dengan kompleksitasnya secara mendalam, dan bukan untuk menjelaskan hubungan antar variabel atau membuktikan sebab akibat atau korelasi dari suatu masalah tertentu kedalaman pemahaman akan diperoleh hanya jika data cukup kaya, dan berbagai perspektif digunakan untuk memotret sesuatu fokus masalah secara komprehensif.<sup>5</sup>

## 3. Mengambil Kesimpulan Dan Verifikasi

Pada komponen terakhir, yakni penarikan dan pengujian kesimpulan, peneliti pada dasarnya mengimplementasikan prinsip induktif dengan mempertimbangkan pola-pola data yang ada dan atau kecenderungan dari penyajian data yang telah dibuat. Ada kalanya kesimpulan telah tergambar sejak awal, namun kesimpulan final tidak

---

<sup>5</sup> Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2010) hal 157

pernah dapat dirumuskan secara memadai tanpa peneliti menyelesaikan analisis seluruh data yang ada. Peneliti dalam kaitan ini masih mengkonfirmasi, mempertajam, atau mungkin merevisi kesimpulan kesimpulan yang telah dibuat untuk sampai pada kesimpulan final berupa proposal ilmiah mengenai gejala atau realitas yang diteliti.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Pawito *Penelitian Kualitatif* (Yogyakarta: LkiS Yogyakarta 2007) hal 108

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A Gambaran Umum Perusahaan**

##### **1. Sejarah Perusahaan PT BPRS AL Washliyah Medan**

Periode pertama beroperasi sejak tanggal 8 November 1994 di Jalan Perintis Kemerdekaan No. 151 A Tanjung Morawa yang diresmikan oleh Gubernur Sumatera Utara yaitu H. Raja Inal Siregar, sebagai Direktur utama H. Suprpto, sebagai Komisaris Ir.H.M Arifin Kamidi, M. Si, H. Maslim Batubara, Khalifah Sitohang, Hidayatullah SE, H. Murah Hasyim.

Pada Periode ke II dibentuk nama struktur organisasi baru yaitu Direktur Utama H.T Kholisbah dan sebagai Komisaris H.M Arifin Kasmidi, H Maslim Batubara, Khalifah Sitohang, Hidayatullah, H. Miftahuddin.

Periode Ketiga pada tanggal 2 april 2003 kantor BPRS Al Washliyah pindah ke Jl. SM Raja No. 51 di Simpang Limun Medan yang diresmikan oleh Gubernur Sumatera Utara yaitu H.T Rizal Nurdin, Sebagai Direktur Utama Hidayatullah, S.E dan sebagai Komisaris Ir.H.M. Arifin Kamidi, M.Si dan Drs.H. Miftahuddin MBA.

BPRS Al Washliyah menjalankan operasionalnya dengan berlandaskan syariah islam, yaitu dengan menjauhkan praktek yang dikhawatirkan mengandung riba. Tahun 2013 PT. BPRS Al Washliyah telah memiliki gedung baru di jalan Gunung Krakatau No. 28 Medan. Diresmikan oleh Gubernur Sumatera Utara yaitu H. Gatot Pudjonugroho pada tanggal 6 januari 2014 sebagai Komisaris Drs.H. Hasbullah Hadi, SH dan Drs. H Miftahuddin MBA. Dengan Pengawasan Syariah adalah H.Ramli Abd Wahid sebagai Direktur Utama H.R Bambang Risbagio dan Direktur Operasi Tri Auriyanti.

## 2. Visi, Misi dan Logo PT BPRS Al Washliyah Medan

Adapun Visi dan Misi PT BPRS Al Washliyah Medan adalah<sup>1</sup>:

### a. Visi

“ Menjadikan Bank Pembiayaan Syariah Sebagai sarana untuk Mencapai Kesejahteraan Ummat “

### b. Misi

- 1) Memberikan pelayanan yang optimal berdasarkan prinsip syariah dengan mengutamakan kepuasan.
- 2) Menjalankan bisnis yang sehat, serta melahirkan ide ide inovatif untuk mendorong usaha bersama

### c. Logo PT BPRS Al Washliyah Medan



Gambar 4.1

---

<sup>1</sup> Dokumentasi PT BPRS Al Washliyah Medan

### 3. Produk PT BPRS Al Washliyah Medan

Adapun produk yang tersedia di PT BPRS Al Washliyah Medan adalah:<sup>2</sup>

#### a. Penghimpun Dana

Produk penghimpun dana yang tersedia di PT BPRS Al Washliyah Medan adalah:

1) Tabungan Wadiah

Tabungan Wadiah merupakan tabungan nasabah yang dapat ditarik setiap saat dan untuk pihak bank dapat memberikan bonus kepada nasabah atas pemanfaatan dana yang telah ditipkan.

2) Tabungan Mudharabah

Tabungan Mudharabah merupakan simpanan yang dikelola oleh pihak bank untuk memperoleh keuntungan dan akan dibagi hasilnya sesuai nisbah yang telah disepakati.

3) Tabungan Qurban/Aqiqah

Merupakan tabungan untuk membantu nasabah dalam merencanakan ibadah Qurban dan Aqiqah dengan menggunakan akad Wadiah

4) Tabungan Haji/Umroh

5) Deposito Mudharabah

Deposito Mudharabah adalah simpanan berupa investasi tidak terkait yang penarikannya sesuai jangka waktu yang ditetapkan dan akan memperoleh bagi hasil sesuai dengan kesepakatan.

#### b. Penyaluran Dana

Produk penyaluran dana yang tersedia di PT BPRS Al Washliyah Medan adalah:

1) Ijarah

---

<sup>2</sup> *Ibid*

Ijarah merupakan akad sewa menyewa antara kedua belah pihak untuk memperoleh imbalan atas barang yang disewa.

2) Ijarah Muntahiyah Bittamlik

Ijarah Muntahiyah Bittamlik yaitu akad sewa menyewa dengan opsi perpindahan hak di akhir sewa.

3) Transaksi Multijasa

Transaksi Multijasa yaitu piutang yang diberikan kepada nasabah dalam memberikan manfaat atas suatu jasa dengan menggunakan akad ijarah atau kafalah.

4) Rahn

Rahn yaitu penyerahan barang sebagai jaminan untuk mendapatkan hutang

5) Qardh

Qardh yaitu pinjaman dana tanpa imbalan dengan kewajiban pihak peminjaman mengembalikan pokok pinjaman, secara sekaligus atau cicilan dalam jangka waktu tertentu.

6) Qardhul Hasan

Qardhul Hasan yaitu dana kebijakan yang berasal dari Zakat, Infak, dan Sadaqah (ZIS).

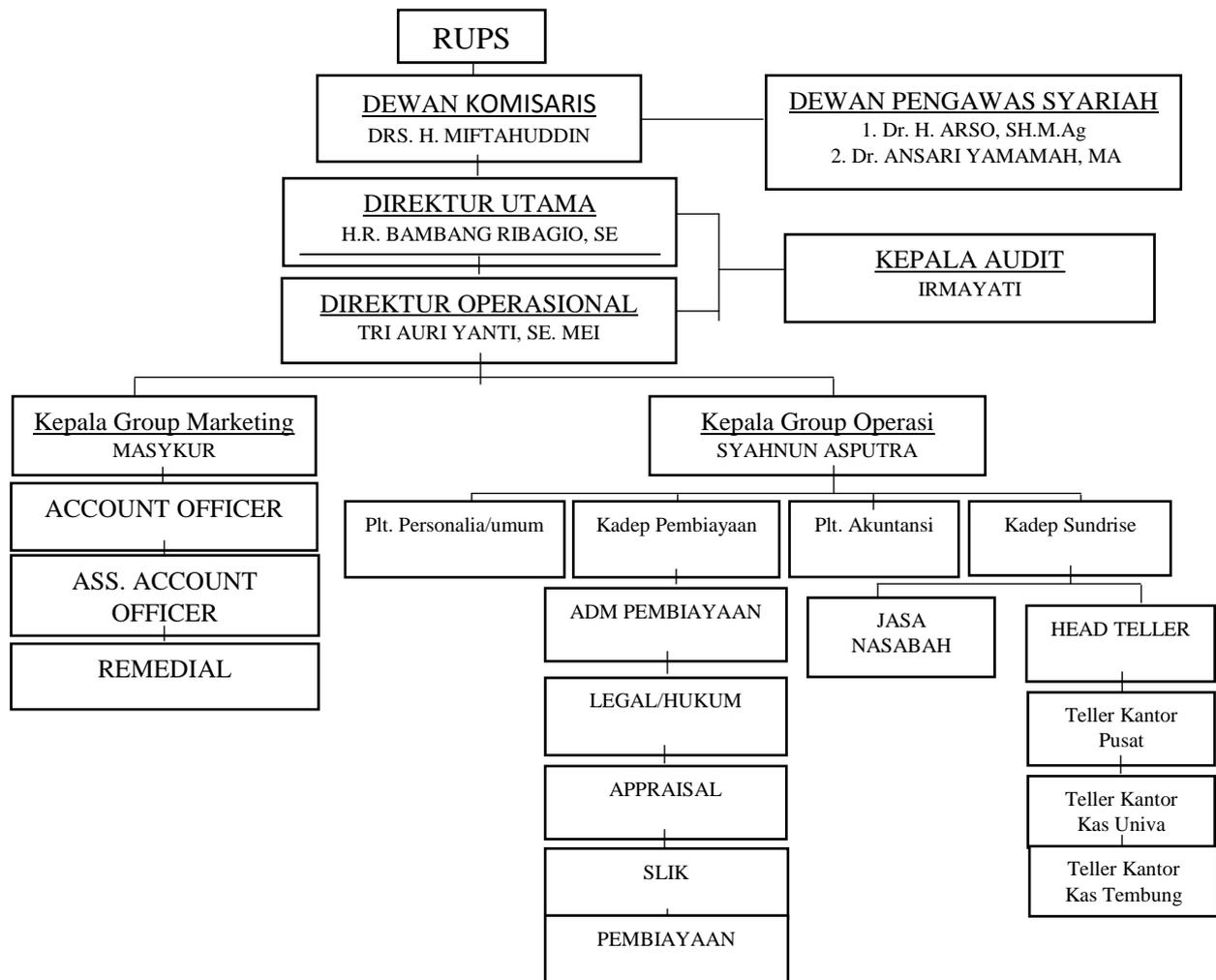
#### **4. Struktur Organisasi Perusahaan**

Struktur organisasi adalah keseluruhan dari pengelompokan tugas wewenang dan tanggung jawab sedemikian rupa sehingga tercipta suatu organisasi yang dapat digerakkan sebagai satu kesatuan untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan dalam perencanaan.

Tujuan dari struktur organisasi perusahaan adalah untuk lebih mudah dalam pembentukan dan penempatan orang-orang atau personil-personil dari suatu perusahaan dan untuk memperjelas dalam bidang masing-masing tiap personil, sehingga tujuan dari perusahaan dapat dicapai serta bagaimana seharusnya hubungan fungsional antar personil yang satu

dengan lainnya, sehingga terciptanya keseluruhan yang baik dalam lingkungan kerja suatu perusahaan.

Berdasarkan pengertian organisasi diatas PT. BPRS Al Washliyah memiliki struktur organisasi. Berikut adalah struktur organisasi PT BPRS Al Washliyah Medan:



**Gambar 4.2**

**Struktur Organisasi PT BPRS Al Washliyah**

## 5. Deskripsi Kerja

Adapun Deskripsi kerja yang ada di PT BPRS Al Washliyah adalah:<sup>3</sup>

### a. Dewan Komisaris

- 1) Dewan komisaris bertindak sebagai badan yang melakukan pengawasan dan kebijakan direksi serta memberikan nasihat kepada dewan direksi atas strategi dan berbagai hal kebijakan.
- 2) Memonitor kemajuan dan hasil dari kebijakan program dan keputusan yang dibuat dewan komisaris atau Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).
- 3) Menyelenggarakan rapat dewan komisaris dan memimpin rapat umum pemegang saham.
- 4) Melakukan pertemuan bulanan dengan Dewan Direksi untuk membahas dan meminta penjelasan atas strategi kebijakan, proyeksi dan tindakan yang diambil dewan direksi dalam memaksimalkan nilai saham untuk mencapai profitabilitas.
- 5) Melakukan komunikasi rutin dengan Dewan Direksi untuk membahas informasi informasi dalam rangka upaya untuk peningkatan efisiensi operasional perusahaan dan kondisi keuangan.

### b. Dewan Direksi

Dewan direksi bertindak sebagai badan eksklusif perusahaan dibawah pimpinan Direktur Utama, Bertanggung jawab atas semua kebijakan yang strategis dan operasional perusahaan sehari hari. Dewan Direksi juga bertanggung jawab atas semua pemegang saham dan RUPS.

---

<sup>3</sup> Dokumentasi PT BPRS Al Washliyah Medan

**c. Dewan Pengawas Syariah**

- 1) Memberikan nasihat dan saran kepada Direksi serta mengawasi kegiatan bank agar berjalan dengan prinsip syariah
- 2) Menilai dan memastikan pemenuhan prinsip syariah atas pedoman operasional dan produk yang dikeluarkan bank.
- 3) Mengawasi proses pengembangan produk bank.
- 4) Meminta fatwa kepada Dewan Syariah Nasional untuk produk baru bank yang belum ada fatwanya.
- 5) Melakukan review secara berkala atas pemenuhan prinsip syariah terhadap mekanisme penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank.

**d. Direktur Umum**

- 1) Penanggung jawab BPRS Al Washliyah secara keseluruhan.
- 2) Membuat perencanaan kerja bidang pemasaran dan operasi bank.
- 3) Membuat proyeksi rencana anggaran baru.
- 4) Mempersiapkan tenaga sumber daya manusia yang terampil.
- 5) Melaksanakan fungsi manajemen.
- 6) Melaksanakan pemberian keputusan pembayaran sesuai limit dalam anggaran dasar.
- 7) Memberikan persetujuan pengangkatan pegawai.

**e. Direktur Operasional**

- 1) Melakukan supervise terhadap area operasional
- 2) Memastikan laporan keuangan disiapkan dengan akurat
- 3) Melakukan pengecekan terhadap data *proofing* bulanan
- 4) Melakukan pengecekan terhadap ketetapan penyusun laporan maupun target waktunya.

**f. Internal Control**

- 1) Kewajaran laporan keuangan neraca
- 2) Pemeriksaan bulanan meliputi pencocokan (*proofing*) seluruh rekening-rekening laporan keuangan dengan perinciannya. Dalam pemeriksaan bulanan termasuk juga pemeriksaan terhadap kelengkapan dokumen jaminan/*loan documentation*.
- 3) Pemeriksaan tahunan adalah pemeriksaan terhadap akuntansi laporan keuangan pada posisi akhir tahun. lingkup pemeriksaan adalah sama dengan pemeriksaan akhir tahun. pemeriksaan ini memberikan perhatian terhadap perhitungan pajak, pencadangan akhir tahun, dan berbagai hal terkait dengan penyajian laporan pada akhir tahun.

**g. Supervisor Marketing**

- 1) Memeriksa hasil evaluasi analisa pembiayaan yang dibuat AO (*Account Officer*).
- 2) Memeriksa kelengkapan data data calon nasabah.
- 3) Memeriksa hal *bank check* yang dibuat bagian hukum dan investigasi.
- 4) Melaksanakan pemeriksaan proses analisa pembiayaan.
- 5) Memberikan keputusan *over draft* sesuai dengan limit yang diberikan direksi.

**h. Supervisor Operasional**

- 1) Sebagai *duty officer* sesuai instruksi operasional.
- 2) Pemegang kunci biasa ruang khasanah.
- 3) Memeriksa laporan bulanan ke BI setiap bulan.
- 4) Membuat laporan triwulan ke BI.
- 5) Membuat rencana kerja tahunan.
- 6) Membuat laporan pertanggungjawaban direktur.

**i. Teller**

- 1) Mengatur dan bertanggung jawab atas dana kas yang tersedia
- 2) Memberikan pelayanan transaksi tunai.
- 3) Memeriksa cek/bilyet giro yang jatuh tempo untuk dilakukan proses kliring.
- 4) Bertanggung jawab atas kecocokan pencatatan transaksi dengan dana kas yang terjadi secara harian.

**j. Customer Service**

- 1) Melakukan pengadministrasian surat-surat masuk/keluar dan pengadministrasian dokumen-dokumen nasabah menyangkut tabungan/deposito.
- 2) Memberikan pelayanan informasi produk pendanaan atau transaksi perbankan lainnya.
- 3) Membantu nasabah dalam melakukan pembukuan dan penutupan rekening tabungan dan deposito.
- 4) Melakukan proses bagi hasil tabungan dan deposito pada akhir tahun.

**k. Pembiayaan**

- 1) Melakukan pembukuan atas semua transaksi pembiayaan/piutang.
- 2) Mencatat transaksi pembayaran ke dalam kartu pembiayaan/pembiayaan.
- 3) Membuat laporan bulanan pinjaman kepada Dewan Komisaris dan laporan sandi pinjaman ke BI.
- 4) Membuat klasifikasi pembiayaan lancar, kurang lancar, diragukan, macet untuk disampaikan ke Direksi, Komisaris, Marketing, dan Supervisor.

**l. Accounting**

- 1) Mempersiapkan buku besar, sub *ledger*, sub-sub *ledger* dan *general ledger*.
- 2) Melaksanakan penelitian keabsahan *tickets* sebelum dilakukan posting ke buku besar.
- 3) Memeriksa dan mencocokkan hasil posting antara *back sheet* dengan *tickets* dan rekening buku besar, bila cocok dilakukan paraf petugas pemeriksa.

**m. Account Officer**

- 1) Membantu grup marketing dan pimpinan dalam pemenuhan budget, khususnya untuk *asset grown*.
- 2) Bertanggung jawab atas proses pepanjangan pembiayaan yang telah jatuh tempo atas debitur yang langsung menjadi tanggung jawabnya.
- 3) Menanamkan kepercayaan kepada nasabah dengan memberikan pelayanan yang baik, sesuai dengan *service excellent*.

**n. Administrasi Pembiayaan**

- 1) Memeriksa dan mengurus kelengkapan dokumen dokumen yang terkait dengan pembiayaan yang akan atau diberikan, seperti dokumen agunan dan data lainnya.
- 2) Menghubungi perusahaan asuransi jiwa, kebakaran dan kendaraan.
- 3) Membuat surat pemblokiran kepada Desa/ Lurah dan Camat untuk jaminan tanah.

**o. Appraisal**

- 1) Melakukan penilaian agunan.

- 2) Menghitung nilai agunan.

## **B Hasil Penelitian**

PT BPRS Al Washliyah Medan merupakan salah satu Bank Pembiayaan Syariah yang ada di kota Medan. Sama seperti Bank Pembiayaan Rakyat Syariah lainnya PT BPRS Al Washliyah Medan juga memberikan pembiayaan kepada masyarakat khususnya para pelaku usaha mikro yang ada di kota Medan. Sebagai syarat agar pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah dapat disetujui oleh pihak PT BPRS Al Washliyah Medan calon nasabah harus memenuhi persyaratan yang sudah ditetapkan oleh pihak PT BPRS Al Washliyah Medan. Salah satu persyaratannya adalah penyerahan barang agunan kepada pihak PT BPRS Al Washliyah Medan yang digunakan sebagai jaminan oleh pihak BPRS Al Washliyah agar pihak PT BPRS Al Washliyah Medan memiliki hak untuk mendapatkan pelunasan dari barang agunan tersebut apabila sewaktu waktu nasabah cedera janji atau tidak mampu lagi untuk memenuhi kewajibannya.

Agunan memiliki peran yang sangat penting bagi pihak PT BPRS Al Washliyah Medan dalam memberikan pembiayaan, agunan sendiri diperlukan untuk memperkecil resiko dan *mengcover* pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah. agunan juga sebagai bukti untuk memastikan bahwa nasabah memiliki kesanggupan untuk memenuhi kewajibannya sesuai waktu yang sudah disepakati.

Seperti wawancara pertama penulis dengan bagian Appraisal PT BPRS Al Washliyah Medan yaitu Nur Saleh pada tanggal 11 September 2020 dengan pertanyaan:

1. Bagaimana cara pihak PT BPRS Al Washliyah Medan menentukan kelayakan sebuah agunan dalam memberikan pembiayaan usaha mikro?

2. Bagaimana cara yang dilakukan pihak PT BPRS Al Washliyah Medan dalam menentukan Nilai Perhitungan agunan untuk menentukan jumlah pembiayaan yang bisa diberikan?
3. Apa saja masalah yang dihadapi bagian appraisal dalam menilai sebuah agunan?
4. Barang atau benda apa saja yang bisa dijadikan agunan di PT BPRS Al Washliyah Medan?

Pertanyaan tersebut kemudian dijawab oleh Nur Saleh selaku bagian appraisal PT BPRS Al Washliyah Medan yang mengatakan

“Dalam menentukan kelayakan sebuah agunan pihak PT BPRS Al Washliyah Medan melihat dari berbagai macam aspek seperti aspek ekonomis dan Aspek yuridis aspek ekonomis yang menjadi penilaian bagian appraisal adalah benda yang dijadikan agunan harus bisa mengcover semua pembiayaan yang diberikan kepada nasabah serta memiliki nilai jual yang cukup stabil serta memiliki pasar yang cukup luas apabila sewaktu waktu agunan tersebut harus dilelang dikarenakan nasabah tidak mampu memenuhi kewajibannya lagi, dari aspek yuridis yang menjadi penilaian bagian appraisal PT BPRS Al Washliyah Medan adalah kelengkapan surat surat agunan serta kesesuaian data didalam dokumen kepemilikan dengan data yang diberikan oleh nasabah hal ini untuk menghindari adanya permasalahan yang muncul sewaktu waktu apabila pihak BPRS akan melakukan lelang terhadap objek yang dijadikan sebagai agunan selain itu pihak PT BPRS Al Washliyah Medan biasanya melibatkan pihak pihak terkait dalam menilai aspek yuridis dari sebuah agunan seperti Badan Pertanahan Nasional untuk menyesuaikan dan memastikan apakah objek yang dijadikan agunan sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku dan tidak memiliki permasalahan apabila sewaktu waktu objek agunan tersebut akan dilelang dikarenakan nasabah tidak mampu memenuhi kewajibannya lagi.

Untuk benda bergerak yang menjadi penilaian bagian appraisal antara lain Bukti Kepemilikan Kendaraan Bermotor dimana apabila BPKB

kendaraan tersebut atas nama pemohon maka pembiayaan yang dapat diberikan akan semakin besar dibandingkan dengan BPKB atas nama orang lain dikarenakan memiliki harga jual yang lebih tinggi dan tidak memerlukan proses yang lama apabila BPKB tersebut sewaktu waktu akan di balik nama, selain BPKB atas nama sendiri tahun produksi kendaraan bermotor juga mempengaruhi jumlah pembiayaan yang diberikan apabila kendaraan bermotor tersebut merupakan produksi terbaru yaitu dari tahun 2015–2020 maka pembiayaan yang bisa diberikan akan semakin besar dikarenakan selain harga jualnya yang lebih tinggi dibandingkan kendaraan bermotor produksi tahun 2010-2015. Selain itu peminatnya akan lebih banyak untuk kendaraan bermotor tahun 2015-2020 dibandingkan kendaraan bermotor produksi tahun 2010-2015 sehingga memudahkan pihak PT BPRS Al Washliyah Medan dalam mencari pembeli apabila sewaktu waktu jaminan tersebut harus dilelang dikarenakan nasabah tidak mampu memenuhi kewajibannya.

Untuk benda tidak bergerak yang mempengaruhi besar pembiayaan yang bisa diberikan antara lain sertifikat kepemilikan agunan, sertifikat hak milik atas nama sendiri akan lebih tinggi penilaiannya dibandingkan sertifikat hak milik atas nama orang lain. Selain bukti kepemilikan kondisi tanah yang berada di sekitar agunan juga mempengaruhi besar kecilnya pembiayaan yang bisa disalurkan dikarenakan agunan yang kondisi tanahnya berupa daratan lebih mudah untuk diolah dan didirikan bangunan dibandingkan kondisi tanah pertanian dan persawahan. Selain kondisi tanah akses jalan menuju lokasi agunan berada juga mempengaruhi besar kecilnya pembiayaan yang bisa diberikan seperti akses jalan raya biasa nilainya lebih tinggi dibandingkan jalan provinsi dikarenakan agunan yang berada di dekat jalan provinsi jarang diminati oleh pembeli dikarenakan biasanya agunan yang berada di dekat jalan provinsi hanya menjadi tempat persinggahan bukan tempat untuk dijadikan tempat tinggal, sama halnya seperti akses jalan menuju agunan berupa gang sukutnya mencari peminat agunan yang akses jalannya berupa

gang dikarenakan terbatasnya kendaraan yang bisa melewati jalan tersebut sehingga para pembeli cenderung lebih berminat membeli agunan yang memiliki akses jalan berupa jalan raya dibandingkan agunan yang akses jalannya berupa jalan provinsi atau akses jalan berupa gang.”

selain itu kelengkapan dokumen juga mempengaruhi bagian appraisal dalam menentukan bobot agunan untuk menentukan besar pembiayaan yang bisa disalurkan kepada nasabah seperti objek agunan berupa bangunan atau tanah yang dokumennya berupa Sertifikat Hak Milik atas nama sendiri memiliki bobot yang lebih besar daripada objek agunan yang dokumennya berupa Sertifikat Hak Milik atas nama orang lain karena dokumen tersebut mempengaruhi nilai jual objek bangunan itu sendiri.

Dalam menilai sebuah agunan tidak jarang bagian appraisal mengalami beberapa kendala dalam menilai sebuah agunan seperti kondisi agunan yang berubah pada saat agunan tersebut akan dilelang dikarenakan nasabah tidak mampu memenuhi kewajibannya seperti kondisi agunan benda bergerak yang kondisi fisiknya sudah tidak sesuai seperti kondisi awal saat agunan tersebut dianalisis oleh bagian appraisal hal ini biasanya dilakukan nasabah dengan cara mengganti sparepart asli objek agunan untuk diganti dengan sparepart yang kondisinya lebih rendah dibandingkan sparepart aslinya yang membuat terjadinya ketidaksesuaian harga jual pada saat awal agunan tersebut dianalisis dengan pada saat agunan tersebut akan dilelang.

Di PT BPRS Al Washliyah Medan sendiri barang atau benda yang dapat dijadikan agunan apabila berbentuk benda tidak bergerak yaitu bangunan Rumah, Gedung, Apartemen, Tanah, serta deposito yang hanya dikeluarkan oleh pihak PT BPRS Al Washliyah Medan sendiri. Dan apabila berbentuk benda bergerak yaitu kendaraan bermotor seperti mobil dan sepeda motor<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Nur Saleh, Bagian Appraisal BPRS Al Washliyah, Wawancara di Medan tanggal 11 September 2020

Berdasarkan hasil wawancara kedua penulis dengan Kepala Bagian Pembiayaan PT BPRS Al Washliyah Medan yaitu Masykur pada tanggal 11 September 2020 dengan pertanyaan:

1. Apa saja yang menjadi pertimbangan Pihak PT BPRS Al Washliyah Medan dalam memberikan pembiayaan Usaha Mikro?

Pertanyaan tersebut kemudian dijawab oleh Masykur selaku kepala bagian pembiayaan di BPRS Al washliyah yang mengatakan “Dalam tata cara penilaian sebuah pembiayaan agunan merupakan salah satu aspek yang sangat penting yang menjadi penilaian di PT BPRS Al Washliyah Medan karena agunan sebagai jalan terakhir bagi pihak PT BPRS Al Washliyah Medan sebagai jaminan agar nasabah tetap bisa memenuhi kewajibannya namun disamping agunan pihak PT BPRS Al Washliyah Medan juga menilai sebuah pembiayaan khususnya pembiayaan usaha mikro layak atau tidak untuk disalurkan dilihat dari berbagai aspek seperti sifat nasabah dikarenakan sifat nasabah sangat mempengaruhi itikad baik dari nasabah itu sendiri dalam memenuhi kewajibannya selain itu, kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajibannya juga menjadi penilaian pihak PT BPRS Al Washliyah Medan walaupun usaha mikro tergolong usaha yang mampu bertahan ditengah permasalahan ekonomi, sosial, dan politik yang melanda negara tetapi pihak PT BPRS Al Washliyah Medan tetap harus mewaspadaai adanya kemungkinan kemunduran usaha yang dijalankan nasabah tersebut oleh karena itu perlu adanya analisis tentang kemampuan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya apabila sewaktu waktu usaha yang dijalankannya mengalami masalah atau kemunduran, selain itu modal juga menjadi aspek yang diperhatikan oleh pihak PT BPRS Al Washliyah Medan sebelum memberikan pembiayaan dikarenakan modal yang dimiliki nasabah dapat menjadi bahan penilaian pihak PT BPRS Al Washliyah Medan apakah nasabah tetap mampu memenuhi kewajibannya apabila sewaktu waktu usaha yang dijalankan mengalami kemunduran atau bahkan usaha yang dijalankan mengalami

kebangkrutan oleh karena itu kondisi ekonomi juga harus diperhatikan oleh pihak PT BPRS Al Washliyah Medan apakah kondisi ekonomi, sosial dan politik yang tidak stabil dapat mempengaruhi usaha yang dijalankan oleh nasabah tersebut sehingga pihak PT BPRS Al Washliyah Medan tidak keliru dalam memberikan pembiayaan.<sup>5</sup>

Berdasarkan wawancara ketiga penulis dengan bagian Marketing Pembiayaan PT BPRS Al Washliyah Medan yaitu Chairul pada tanggal 11 September 2020 dengan pertanyaan:

1. Apa saja syarat dan dokumen yang diperlukan pihak BPRS Al Washliyah dalam memberikan pembiayaan usaha Mikro?

Pertanyaan tersebut kemudian dijawab oleh Chairul selaku bagian marketing pembiayaan di PT BPRS Al Washliyah Medan yang mengatakan “ Untuk mengajukan pembiayaan di BPRS Al Washliyah para pelaku usaha mikro harus melengkapi persyaratan dan dokumen sebagai syarat agar pembiayaan yang diajukan dapat disetujui selain dokumen kelengkapan agunan nasabah harus melengkapi dokumen lain seperti fotocopy KTP, pas foto, Surat izin usaha, kartu keluarga, Rekening Listrik, dan bagi para pelaku usaha mikro yang ingin mengajukan pembiayaan usaha yang dijalankan minimum usaha sudah berjalan selama 2 tahun”.<sup>6</sup>

### **C Pembahasan**

Berdasarkan hasil wawancara tersebut harta nasabah yang dijadikan agunan harus dimiliki secara sah dari aspek hukum oleh nasabah. Apabila harta tersebut milik nasabah pembiayaan itu sendiri maka harus disertakan dengan dokumen dokumen yang lengkap yang didalamnya tercantum nama nasabah sebagai bukti kepemilikan. namun apabila barang

---

<sup>5</sup> Masykur, Kepala Bagian Pembiayaan BPRS Al Washliyah, Wawancara di Medan tanggal 11 September 2020

<sup>6</sup> Chairul, Bagian Marketing Pembiayaan BPRS Al Washliyah, Wawancara di Medan tanggal 11 September 2020

yang dijadikan agunan milik orang lain harus disertakan dengan surat kuasa dari pemilik agunan kepada nasabah pembiayaan untuk dijadikan agunan pembiayaan.

### 1. Dokumen dan Persyaratan Pembiayaan Usaha Mikro

Di PT BPRS Al Washliyah Medan pembiayaan yang umumnya digunakan para pelaku usaha mikro untuk modal kerja dan investasi memiliki persyaratan dan ketentuan yang harus dipenuhi yaitu:

**Tabel 4.1**

**Dokumen Yang Diperlukan Saat Pengajuan Pembiayaan**

No	Dokumen Penyertaan	Golongan Berpenghasilan Tetap	Tidak Golongan Berpenghasilan Tetap
1	Mengisi Formulir Pembiayaan	✓	✓
2	Fotocopy Kartu tanda Penduduk	✓	✓
3	Rincian Kebutuhan Pembiayaan	✓	✓
4	Fotocopy Kartu Keluarga	✓	✓
5	Fotocopy Slip Gaji 3 Bulan Terakhir	✓	
6	Fotocopy Buku Nikah	✓	✓
7	Membawa Rekening Listrik Dan Pajak Bumi dan Bangunan	✓	✓
8	Fotocopy Jaminan	✓	✓
9	Surat Izin Usaha	✓	✓

Sumber: Dokumen PT BPRS Al Washliyah Medan

## **2. Analisis Penentuan Kelayakan Agunan Di PT BPRS Al Washliyah Medan**

Dalam menentukan kelayakan sebuah agunan untuk mengikat sebuah pembiayaan pihak PT BPRS Al Washliyah Medan melakukan analisis terhadap calon nasabah yang akan diberikan pembiayaan melalui prinsip 5C yaitu:

### *a. Character* (Karakter/Sifat)

*Character* atau sifat merupakan informasi atau data yang diperoleh pihak PT BPRS Al Washliyah Medan yang berkaitan dengan kepribadian calon nasabah yang akan diberikan pembiayaan. penilaian kepribadian dapat dilihat dari sifat pribadi calon nasabah, keseharian calon nasabah didalam lingkungan masyarakat serta latar belakang keluarga calon nasabah yang akan diberikan pembiayaan. Tujuan penilaian kepribadian calon nasabah yang akan diberikan pembiayaan di PT BPRS Al Washliyah Medan adalah untuk mengetahui sejauh mana nasabah memiliki I'tikad baik dalam memenuhi kewajibannya.

Sifat kepribadian calon nasabah sangat menjadi pertimbangan pihak PT BPRS Al Washliyah Medan untuk memberikan pembiayaan kepada calon nasabah dikarenakan Pihak PT BPRS Al Washliyah Medan harus benar benar yakin bahwa calon nasabah pembiayaan memiliki sifat dan karakter yang baik untuk mampu menepati segala perjanjian yang sudah disepakati serta pihak PT BPRS Al Washliyah Medan harus benar benar yakin bahwa calon nasabah memiliki i'tikad baik untuk memenuhi kwajibanya sesuai waktu yang telah disepakati bersama.

Berdasarkan informasi yang penulis peroleh dari bagian pembiayaan di PT BPRS Al Washliyah Medan cara menggali informasi tentang sifat dan karakter calon nasabah yang akan diberikan pembiayaan dapat dilakukan dengan cara:

- 1) Pihak PT BPRS Al Washliyah Medan melakukan survey lokasi tempat tinggal calon nasabah penerima pembiayaan dan menggali informasi melalui wawancara terhadap calon nasabah penerima pembiayaan untuk mendapatkan dan mengetahui informasi dan karakter serta kepribadian calon nasabah penerima pembiayaan
- 2) Setelah melakukan wawancara langsung kepada calon nasabah penerima pembiayaan selanjutnya pihak PT BPRS Al Washliyah Medan menggali informasi dari masyarakat sekitar tempat tinggal calon nasabah dengan melakukan wawancara kepada masyarakat sekitar tempat tinggal calon nasabah penerima pembiayaan guna mengetahui sifat dan karakter nasabah dalam bermasyarakat.
- 3) Apabila informasi tentang nasabah dirasa kurang cukup oleh pihak PT BPRS Al Washliyah Medan maka pihak PT BPRS Al Washliyah Medan akan menggali informasi kepada lembaga keuangan terkait yang sebelumnya pernah memberikan pembiayaan kepada calon nasabah tersebut.
- 4) Dari informasi yang didapat tersebut selanjutnya Bagian Pembiayaan PT BPRS Al Washliyah Medan bisa menentukan apakah calon nasabah penerima pembiayaan dapat dikategorikan sebagai nasabah yang layak dalam menerima pembiayaan atau tidak.<sup>7</sup>

*b. Capacity (Kemampuan)*

*Capacity* merupakan penilaian yang dilakukan pihak PT BPRS Al Washliyah Medan kepada calon nasabah yang akan diberikan pembiayaan berupa penilaian mengenai kemampuan nasabah yang usahanya akan diberikan pembiayaan oleh pihak PT BPRS Al

---

<sup>7</sup> Masykur, Kepala Bagian Pembiayaan BPRS Al Washliyah, Wawancara di Medan tanggal 11 September 2020

Washliyah Medan apakah nasabah tersebut mampu memenuhi kewajibannya. Pihak PT BPRS Al Washliyah Medan harus memastikan tentang perkembangan usaha yang dijalankan oleh calon nasabah tersebut untuk mengetahui sampai dimana kemampuan nasabah untuk memenuhi kewajibannya.

Perkembangan usaha calon nasabah sangat berpengaruh terhadap besar kecilnya pendapatan yang diperoleh oleh calon nasabah sehingga itu dapat mempengaruhi kelancaran nasabah dalam memenuhi kewajibannya apabila perkembangan usaha calon nasabah memiliki kemungkinan berkembang dimasa yang akan datang maka diharapkan dapat meningkatkan pendapatan calon nasabah sehingga kewajiban calon nasabah dapat dipenuhi sesuai yang disepakati

Pihak PT BPRS Al Washliyah Medan dapat menggali informasi tentang kemampuan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya dengan cara :

- 1) Pihak PT BPRS Al Washliyah Medan dapat melihat dari pengalaman calon nasabah dalam menjalankan usahanya biasanya dilihat dari berapa lama usaha calon nasabah tersebut sudah dijalankan serta apakah usaha tersebut memiliki potensi berkembang dimasa yang akan datang atau tidak.
- 2) Pihak PT BPRS Al Washliyah Medan dapat melihat dari penghasilan yang diperoleh calon nasabah serta tanggungan keluarga yang harus dibiayai oleh calon nasabah yang akan menerima pembiayaan
- 3) Apabila calon nasabah sudah pernah melakukan pembiayaan sebelumnya maka pihak PT BPRS Al Washliyah Medan akan melihat kembali dokumen dokumen pembiayaan yang pernah dilakukan untuk melihat pengalaman nasabah dalam memenuhi kewajibannya dapat dikategorikan lancar atau tidak.

c. *Capital* (Modal)

*Capital* merupakan penilaian yang dilakukan kepada calon nasabah yang akan diberi pembiayaan penilaian yang dilakukan yaitu penilaian terhadap kekayaan dan kondisi ekonomi calon nasabah apakah kondisi ekonomi calon nasabah dan kondisi kekayaannya mampu untuk mengembangkan usahanya dimasa yang akan datang.

Jumlah modal yang dimiliki calon nasabah menjadi salah satu aspek penilaian pihak PT BPRS Al Washliyah Medan untuk mengetahui apakah calon nasabah tetap mampu memenuhi kewajibannya apabila sewaktu waktu usaha yang dijalankannya mengalami kesulitan ekonomi.

PT BPRS Al Washliyah Medan menggali informasi dan menganalisis modal yang dimiliki calon nasabah dengan cara:<sup>8</sup>

- 1) Pihak PT BPRS Al Washliyah Medan menggali informasi dengan cara wawancara langsung atau melihat dokumen dokumen tentang laporan keuangan atau catatan catatan penghasilan yang diperoleh calon nasabah untuk mengetahui jumlah penghasilan calon nasabah.
- 2) Selanjutnya pihak PT BPRS Al Washliyah Medan melakukan wawancara untuk mengetahui tanggungan yang harus dibiayai oleh calon nasabah agar pihak PT BPRS Al Washliyah Medan mampu mengetahui berapa penghasilan yang diperoleh calon nasabah dan berapa pengeluaran yang harus dikeluarkan calon nasabah untuk membiayai segala tanggungannya

d. *Condition* (Kondisi)

Dalam memberikan pembiayaan kepada calon nasabah pihak PT BPRS Al Washliyah Medan biasanya melihat jenis usaha yang

---

<sup>8</sup> Masykur, Kepala Bagian Pembiayaan BPRS Al Washliyah, Wawancara di Medan tanggal 11 September 2020

dijalankan calon nasabah dan kondisi ekonomi dimasa yang akan datang apakah usaha yang dijalankan calon nasabah akan terkena dampak apabila sewaktu waktu keadaan ekonomi, sosial, politik dalam keadaan tidak stabil, dan pihak PT BPRS Al Washliyah Medan melihat dari prospek usaha yang dijalankan apakah memiliki prospek yang cukup baik dimasa yang akan datang atau tidak karna itu sangat berpengaruh terhadap kelancaran calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya.

Cara yang dilakukan pihak PT BPRS Al Washliyah Medan untuk menggali informasi tentang kondisi ekonomi calon anggota nasabah yaitu:

- 1) Untuk menggali informasi tentang kondisi ekonomi calon nasabah pihak PT BPRS Al Washliyah Medan melihat dari jenis usaha yang dijalankan dan prospek yang usaha yang dijalankan apakah usaha yang dijalankan termasuk usaha musiman atau tidak serta ketahanan usaha yang dijalankan dalam menghadapi perubahan sosial ekonomi, apabila sewaktu waktu kondisi ekonomi, sosial, dan politik mengalami ketidakstabilan.<sup>9</sup>

e. *Collateral* (Agunan)

Agunan merupakan salah satu syarat penting yang menjadi penilaian di PT BPRS Al Washliyah Medan agunan sendiri merupakan harta bergerak maupun tidak bergerak yang dimiliki calon nasabah untuk dijadikan jaminan. Agunan merupakan pilihan terakhir bagi pihak BPRS Al Washliyah apabila sewaktu waktu nasabah tidak mampu lagi untuk memenuhi kewajibannya.

Di PT BPRS Al Washliyah Medan Agunan merupakan salah satu syarat penting untuk menentukan apakah sebuah pembiayaan di setujui atau tidak, selain untuk menjadi pilihan terakhir pihak BPRS

---

<sup>9</sup> Masykur, Kepala Bagian Pembiayaan BPRS AL Washliyah, Wawancara di Medan tanggal 11 September 2020

untuk memenuhi kewajiban calon nasabah apabila calon nasabah tersebut tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya. agunan juga merupakan salah satu faktor penentu untuk menentukan berapa banyak jumlah pembiayaan yang bisa diberikan kepada calon nasabah. Karena pihak PT BPRS Al Washliyah Medan tidak akan memberikan pembiayaan yang jumlahnya lebih besar dari jumlah nilai barang yang di jadikan agunan.

Di PT BPRS Al Washliyah Medan ada beberapa jenis barang yang dapat dijadikan agunan yaitu:<sup>10</sup>

- 1) Benda Bergerak : Kendaraan Bermotor seperti sepeda motor dan Mobil
- 2) Deposito : PT BPRS Al Washliyah Medan juga meneima agunan dalam bentuk Deposito tetapi hanya Deposito yang dikeluarkan oleh pihak BPRS Al Washliyah.
- 3) Benda Tidak Bergerak : Tanah, Rumah, Gedung, Ruko, Apartemen.

Di PT BPRS Al Washliyah Medan penilaian sebuah agunan dilihat dari:<sup>11</sup>

- 1) Nilai Ekonomis,yaitu barang yang dijadikan agunan dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang.
- 2) Memiliki nilai yang stabil yaitu barang yang dijadikan sebagai agunan yaitu barang yang nilainya tidak mudah berubah.
- 3) Mempunyai nilai yuridis yaitu barang yang dijadikan agunan harus dilengkapi dengan dokumen dokumen yang sah secara

---

<sup>10</sup> Nur Saleh, Bagian Appraisal BPRS Al Washliyan, Wawancara di Medan tanggal 11 September 2020

<sup>11</sup> *Ibid*

hukum dan dapat dipindahkan kepemilikannya kepada pihak lain.

- 4) Nilai dari sebuah agunan harus dapat menutupi 100% jumlah pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah apabila sewaktu waktu nasabah tidak mampu lagi untuk memenuhi kewajibannya.
- 5) Apabila sewaktu waktu barang agunan dijual atau dilelang dikarenakan ketidakmampuan calon nasabah untuk memenuhi kewajibannya maka barang agunan tersebut harus memiliki pasar yang cukup luas untuk memudahkan pihak PT BPRS Al Washliyah Medan untuk menjual atau melelangnya.

Pihak PT BPRS Al Washliyah Medan menetapkan Standar dalam menentukan kelayakan agunan sebuah pembiayaan

- 1) Benda Bergerak

Dalam menentukan standar kelayakan agunan benda bergerak bagian appraisal PT BPRS Al Washliyah Medan melakukan beberapa cara yaitu:<sup>12</sup>

- 1) Kelengkapan dokumen dan surat surat agunan dilihat dari kesamaan nama nasabah dengan nama yang tercantum di dokumen yang tertera di bukti kepemilikan, apabila ada perbedaan maka harus disertakan dengan dokumen bukti ganti nama.
- 2) Memastikan jenis, warna, nomor rangka kendaraan memiliki kesamaan dengan yang tertera di dokumen bukti kepemilikan dan disertakan dengan bukti gesek nomor rangka dan nomor mesin dan kondisi fisik kendaraan harus sesuai dengan standar kelayakan sebuah kendaraan.

---

<sup>12</sup> Nur Saleh, Bagian Appraisal PT BPRS Al Washliyah Medan, Wawancara di Medan tanggal 11 September 2020

- 3) Kendaraan yang dijadikan agunan apabila motor minimum produksi tahun 2010 dan apabila mobil minimum produksi tahun 2010
- 4) Mengecek kepada pihak ketiga tentang kepemilikan kendaraan tersebut
- 5) Mengecek pajak kendaraan untuk memenuhi syarat.
- 6) Mengecek Jenis dan Merk Kendaraan apakah Memiliki pasar yang cukup luas dan cukup diminati dikalangan masyarakat.

**Tabel 4.2**  
**Nilai Perhitungan Agunan Benda Bergerak**

<b>Kepemilikan</b>	<b>Bobot</b>
BPKB atas nama sendiri	80%
BPKB atas nama orang lain	50%
<b>Produksi</b>	<b>Bobot</b>
2015 - 2020	80%
2010 - 2015	50%

**Contoh Kasus:** Bapak Firmansyah ingin membeli kendaraan becak bermotor yang akan digunakannya sebagai kendaraan transportasi untuk memudahkannya dalam menjalankan usaha jasa service ac yang sudah dijalalankannya. Kemudian Bapak Firmansyah mengajukan pembiayaan ke PT BPRS Al Washliyah Medan dengan pembiayaan sebesar Rp. 5.000.000 dengan jangka waktu pembayaran selama 12 bulan dengan agunan BPKB Sepeda Motor atas nama sendiri Merk Vario Produksi Tahun 2017 dengan keuntungan yang telah disepakati sebesar 2%. Maka dari itu pihak

BPRS Al Washliyah melakukan penilaian terhadap pembiayaan dan agunan tersebut.

a. Analisis Umum

- a) Pemohon : Firmansyah
- b) Alamat : Jl. H.M Yamin
- c) Besar Permohonan ; Rp 5.000.000
- d) Pendapatan per bulan : Rp 6.000.000
- e) Pengeluaran per bulan: Rp 2.000.000
- f) Pendapatan Bersih :Rp 4.000.000

2) Agunan

- a) Nomor Polisi : BK 3616 AER
- b) Nama Pemilik : Firmansyah
- c) Nama Sesuai BPKB : Firmansyah
- d) Merk : Vario
- e) Jenis : Sepeda Motor
- f) Bahan Bakar : Bensin
- g) Tahun/CC : 2014/125 CC
- h) Nomor Rangka :
- i) Nomor Mesin :

3) Penilaian Agunan

Harga Pasar Agunan : Rp 12.000.000

Bobot Agunan x Harga Pasar Agunan
-----------------------------------

$$80\% \times 12.000.000 = \text{Rp } 9.600.000$$

Jadi, berdasarkan penilaian agunan yang dilakukan bagian appraisal PT BPRS Al Washliyah Medan maksimum pembiayaan yang bisa diberikan sebesar Rp 9.600.000

4) Keuntungan yang diperoleh PT BPRS Al Washliyah Medan.

Jumlah permohonan pembiayaan x Margin
---------------------------------------

$$\text{Rp } 5.000.000 \times 2\% = \text{Rp } 100.000$$

Jadi keuntungan yang di dapat oleh pihak PT BPRS Al Washliyah Medan dari pembiayaan yang diajukan Bapak Firmansyah setiap bulannya sebesar Rp.100.000.

- 5) Jumlah cicilan pembiayaan yang harus dibayar nasabah setiap bulannya

Jumlah permohonan pembiayaan : Jangka waktu  
pembiayaan + Margin keuntungan Bank

$$\text{Rp } 5.000.000 : 12 + \text{Rp } 100.000 = \text{Rp } 516.666.667$$

Jadi jumlah cicilan pembiayaan yang harus dibayarkan oleh nasabah setiap bulannya adalah Rp 516.666.667

b. Benda Tidak Bergerak

Dalam menentukan standar kelayakan agunan benda tidak bergerak PT BPRS Al Washliyah melakukan beberapa cara yaitu:<sup>13</sup>

- 1) Mengecek keabsahan bukti kepemilikan dengan memastikan nama yang tercantum di dokumen kepemilikan sesuai dengan nama nasabah yang mengajukan pembiayaan apabila yang dijadikan agunan merupakan harta milik orang lain maka harus disertakan dengan surat kuasa.
- 2) Mengecek lokasi keberadaan tanah atau bangunan untuk menentukan nilai pasar dari agunan karna lokasi sangat mempengaruhi nilai ekonomis dari sebuah barang agunan. letak tanah yang tidak dekat dengan jalan umum, lokasi pernah terjadi tindak pidana, lokasi merupakan cagar budaya, hal hal inilah yang dapat mengurangi nilai pasar dari sebuah barang agunan

---

<sup>13</sup> *Ibid*

- 3) Mengecek ulang agunan kepada pihak pihak yang berada di sekitar lokasi .
- 4) Mengecek ulang kepada pihak pihak terkait yang memiliki wewenang untuk mengecek keabsahan agunan seperti Badan Pertanahan Negara.
- 5) Melihat kondisi alam sekitar agunan seperti apakah kondisi agunan rentan terkena bencana alam

**Tabel 4.3**  
**Nilai Perhitungan Agunan Benda Tidak Bergerak**

<b>Kepemilikan</b>	<b>Bobot</b>
SHM atas nama sendiri	80%
SHM atas nama orang lain	50%
SHGB atas nama sendiri	50%
SHGB atas nama orang lain	40%
<b>Kondisi Tanah</b>	<b>Bobot</b>
Tanah Darat	80%
Tanah Pertanian	50%
Tanah Persawahan	30%
<b>Lokasi Jalan</b>	<b>Bobot</b>
Jalan Raya	80%
Jalan Provinsi	60%
Jalan Gang	30%

**Contoh kasus :** Bapak agus ingin membuka cabang baru untuk usaha mie ayam yang sudah dijalankannya sejak 4 tahun lalu, oleh karena itu bapak agus memerlukan dana sebesar 70 juta agar keinginannya dapat terealisasi, agar keinginannya dapat terealisasi bapak agus mengajukan pembiayaan sebesar 70 juta



sesuai dengan bobot maksimum pembiayaan maka pihak PT BPRS Al Washliyah Medan hanya akan menyalurkan pembiayaan sebesar 80% dari Nilai Agunan.

Nilai Agunan : Rp. 460.000.000 × 80 %  
(Tidak dikenakan nilai depresiasi ) : Rp. 368.000.000

Nilai Agunan : Rp. 430.000.000 × 80 %  
(Dikenakan nilai depresiasi ) : Rp. 344.000.000

Jadi, berdasarkan penilaian bagian Appraisal PT BPRS Al Washliyah Medan apabila nilai agunan bapak agus tidak dikenakan nilai depresiasi maka maksimum pembiayaan yang bisa disalurkan adalah Rp. 368.000.000 apabila dikenakan nilai depresiasi maka maksimum pembiayaan yang bisa disalurkan adalah Rp. 344.000.000.

### 3. Kendala Dalam Menilai Agunan

Di dalam penilaian agunan tidak jarang bagian appraisal PT BPRS Al Washliyah Medan mengalami kendala dalam menilai sebuah agunan. adapun kendala yang biasa dihadapi antara lain:<sup>14</sup>

- 1) Harga pasar yang tidak sesuai antara harga pasar yang sudah diperhitungkan di awal oleh bagian appraisal dengan harga saat agunan tersebut akan dilelang biasanya kondisi seperti ini terjadi karena kondisi alam seperti pada saat penilaian agunan kondisi alam dilokasi tempat agunan berada dalam kondisi yang baik namun setelah agunan tersebut akan dilelang baru diketahui bahwa ternyata agunan tersebut berada di lokasi yang

---

<sup>14</sup> Nur Saleh, Bagian Appraisal PT BPRS Al Washliyah Medan, Wawancara di Medan tanggal 11 September 2020

rentan terkena bencana alam yang membuat harga pasar agunan tersebut menurun.

- 2) Selain itu masalah yang sering dihadapi oleh bagian appraisal biasanya terjadi pada agunan benda bergerak dimana saat nasabah belum selesai memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu yang telah ditetapkan barang yang dijadikan agunan oleh nasabah hilang sehingga pihak PT BPRS Al Washliyah Medan mengalami kesulitan apabila pihak nasabah tidak mampu lagi untuk melanjutkan dan memenuhi kewajibannya.
- 3) Selain masalah agunan yang hilang masalah yang biasa dihadapi bagian appraisal dalam menilai agunan adalah kondisi fisik agunan berupa benda bergerak dimana pada awal saat agunan tersebut dinilai kondisi agunan masih dalam keadaan baik namun pada saat agunan tersebut akan dilelang kondisinya sudah tidak sesuai dengan pada saat awal agunan tersebut dinilai biasanya hal seperti ini terjadi karena nasabah telah mengganti sparepart asli dari agunan tersebut dengan sprepart yang kondisinya tidak sesuai dengan sparepart aslinya.

Data data yang diperoleh tentang agunan yang diserahkan oleh pihak nasabah kepada pihak PT BPRS Al Washliyah Medan selanjutnya akan di diperiksa secara teliti oleh bagian appraisal sesuai prosedur yang berlaku di PT BPRS Al Washliyah Medan seperti kelengkapan dokumen untuk memastikan bahwa semua dokumen agunan yang diperlukan sudah lengkap dan sudah sesuai prosedur yang berlaku selain itu bagian appraisal juga harus memastikan bahwa lokasi agunan yang berupa benda tidak bergerak memiliki alamat dan data data yang sesuai dengan apa yang tertulis di dokumen yang diberikan oleh nasabah oleh karena itu pihak PT BPRS Al Washliyah Medan biasanya selalu melibatkan pihak pihak terkait untuk lebih meyakinkan apakah agunan sudah sesuai dengan aturan hukum yang

berlaku untuk mencegah terjadinya permasalahan yang timbul dimasa yang akan datang yang dapat merugikan pihak PT BPRS Al Washliyah Medan.

Setelah semua dokumen agunan telah selesai di analisis oleh bagian appraisal dan semua data data yang dibutuhkan telah memenuhi standar kelayakan dari berbagai aspek baik itu aspek ekonomis dan aspek yuridis kemudian data tersebut diserahkan kepada kepala operasional untuk dapat dipertimbangkan disetujui atau tidaknya pembiayaan tersebut.

Berdasarkan penelitian tersebut, penulis menemukan kecocokan antara teori yang telah penulis paparkan didalam penelitian dengan apa yang diterapkan oleh PT BPRS Al Washliyah Medan dimana proses penilaian kelayakan agunan berdasarkan teori yang telah penulis paparkan meliputi penilaian dari aspek ekonomis, dan aspek legalitas serta agunan dapat dipindah tangankan. Penilaian agunan juga merupakan salah satu tindakan yang harus dilakukan sebelum pihak bank menyalurkan pembiayaan, penilaian agunan di PT BPRS Al Washliyah Medan dilakukan dengan cara mengumpulkan informasi, mengecek keabsahan dokumen, dan menghitung nilai nilai agunan yang dilakukan dengan menggali informasi dan sebagai pembanding dari pihak pihak terkait seperti Badan Pertanahan Nasional.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang peneliti lakukan di PT BPRS Al Washliyah Medan maka diperoleh kesimpulan

Penilaian dari aspek ekonomis terhadap benda bergerak dilihat dari kondisi kendaraan apakah masih sesuai dengan kondisi aslinya atau tidak dari aspek yuridis penilaian dapat dilihat dari bukti kepemilikan dan tahun produksi kendaraan dan untuk benda tidak bergerak aspek ekonomis dilihat dari kondisi tanah yang berada di sekitar agunan serta akses jalan menuju agunan dari aspek yuridis penilaian benda tidak bergerak dilihat dari sertifikat kepemilikan agunan apakah atas nama sendiri atau atas nama orang lain apabila atas nama orang lain maka harus disertakan dengan surat kuasa selain itu penilaian tentang minat pasar terhadap agunan tersebut juga menjadi pertimbangan bagian appraisal untuk menentukan kelayakan sebuah agunan.

Di PT BPRS Al Washliyah Medan sendiri benda atau barang yang bisa dijadikan agunan antara lain Tanah, Rumah, Gedung, Ruko, Apartemen, untuk kendaraan Bermotor yang bisa dijadikan agunan antara lain Mobil dan Sepeda Motor minimum produksi tahun 2010, selain itu pihak BPRS Al Washliyah juga menerima agunan berupa Deposito tetapi hanya deposito yang dikeluarkan oleh pihak PT BPRS Al Washliyah Medan itu sendiri yang bisa dijadikan agunan.

## **B Saran**

Berdasarkan hasil kesimpulan penelitian ini, peneliti memiliki beberapa saran kepada pihak PT BPRS Al Washliyah Medan yaitu:

1. Bagi PT BPRS Al Washliyah Medan Dengan adanya penelitian ini diharapkan bisa meminimalisir terjadinya kerugian akibat adanya kesalahan dalam melakukan penilaian terhadap sebuah agunan diharapkan pihak PT BPRS Al Washliyah Medan lebih memperketat aturan tentang kelayakan sebuah agunan seperti benda bergerak, pihak PT BPRS Al Washliyah Medan harus memastikan kondisi fisik agunan dari segi sparepart masih dalam kondisi asli dan sesuai standart aturan showroom pada saat agunan tersebut akan dilelang.
2. Bagi Peneliti Selanjutnya Diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat menjadi referensi bagi peneliti selanjutnya agar lebih mudah dalam menyempurnakan penelitiannya sehingga masalah yang terjadi di lembaga keuangan syariah dapat diselesaikan hingga pada akhirnya lembaga keuangan syariah dapat bersaing dengan lembaga keuangan konvensional.
3. Bagi Nasabah khususnya para pelaku usaha mikro diharapkan dengan adanya penelitian ini mampu meningkatkan kesadaran bahwa PT BPRS Al Washliyah Medan bisa membantu memberikan solusi dari permasalahan modal yang biasa dihadapi, selain itu dengan menggunakan produk produk yang ada di PT BPRS Al Washliyah Medan juga membantu PT BPRS Al Washliyah Medan agar semakin berkembang,.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, Burhanuddin, *Kumpulan Esai Tentang Pembangunan Sosial Ekonomi Indonesia* Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2006
- Ahmadi Bi Rahmani, Nur, *Metodologi Penelitian Ekonomi*, Medan: Febi UIN-SU Press, 2016
- Andrianto dan Anang Firmansyah, *Manajemen Bank Syariah implementasi teori dan praktek* Pasuruan: Qiara Media Partner, 2019
- Ali, Zainuddin, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010
- Anshori, Muslich dan Sri Iswati, *Metodologi Penelitian* Surabaya: Pusat Penerbitan dan Percetakan UNAIR, 2009
- Chairul, Bagian Marketing Pembiayaan BPRS Al Washliyah, Wawancara di Medan tanggal 11 September 2020.
- Departemen Agama RI. *Al- Quran dan Terjemah*, Jakarta: CV Naladena 2004
- Efendi, Jonaedi *Kamus Istilah Hukum* Jakarta: Kencana, 2016
- Fitriani, Ifa Latifa, *Jaminan dan Agunan Dalam Pebiayaannya Bank Syariah Dan Kredit Bank Konvensional*, Jurnal Hukum Dan pembangunan Vol 4 No1, 2017.
- Fitriyana, Eka, *Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Dalam Mendapatkan Pembiayaan Murabahah Di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang* Skripsi, UIN Walisongo, 2015
- <http://medan.tribunnews.com/bpr-syariah-al-washliyah-harus-dukung-umkm> di akses pada 17 januari 2020
- Handoko, Dwi, Dkk. *Hukum Perbankan Dan Bisnis* Pekanbaru: Hawa Dan Ahwa, 2019
- Hardinoto, Soetanto dan djoko retnadi *Micro Credit Challenge cara efektif mengatasi kemiskinan* Jakarta: PT elex Media Komputindo, 2007
- Hayali, Husnul *Analisis Kelayakan Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Usaha Mikro Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Tangerang Selatan*, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2019

- Ikatan Bankir Indonesia, *Manajemen Resiko mengidentifikasi risiko pasar, operasional, dan kredit bank* Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama, 2015
- Ikatan Bankir Indonesia, *Manajemen Risiko 2* Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2015
- Ilhamy, Muhammad Lathief, “*Budaya Organisasi Dalam Mengelola Bisnis pembiayaan Pada Bank Syariah*” Human Falah Vol 4 No 1, 2017.
- J,Moleong, Lexy, *Metode penelitian kualitatif* Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2010
- Kasmir, *dasar dasar perbankan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003
- Kristiyanto, Rahadi, *Konsep Pembiayaan Dengan Prinsip Syaria Dan Aspek Hukum Dalam Pemberian Pembiayaan*, Jurnal Low Reform Vol 5 No 1 2017.
- Masykur, Kepala Bagian Pembiayaan BPRS Al Washliyah, Wawancara di Medan tanggal 11 September 2020.
- Maulana, Muhammad, “*Agunan Dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Di Indonesia*”, Jurnal Ilmiah Islam Futura Vol 14 No 1, 2014
- Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2002
- Nazar, Wahyu *Analisis Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pembiayaan Murabaha Pada BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan*, UIN Raden Intan, 2018
- Pratama, Aditya Bagus, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* Surabaya: Pustaka Media, 2012
- Prasetyo, Aries heru, *Sukses Mengelola Keuangan Usaha Mikro Kecil Menengah* jakarta: Elex Media Komputindo, 2010
- Pawito *Penelitian Kualitatif* Yogyakarta: Lkis Yogyakarta 2007
- Rijanto, Achmad Dan Suesthi Rahayuningsih *Pelatihan Dan Pendampingan Usaha Mikro* (Ponorogo: uwais Inspirasi Indonesia)
- Rivandi, Dhody Ananta Widjajaatmadja dan Cucu Salihah, *Akad Pembiayaan Bank syariah Dalam Bentuk Akta Otentik*, Malang: PT Cita Intrans Selaras, 2019

- Saleh, Nur, Bagian Appraisal BPRS Al Washliyah, Wawancara di Medan tanggal 11 September 2020.
- Sholihin, Ahmad Ifham *Buku Pintar Ekonomi Syariah* Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2010
- Sochih, Muhammad, “*Analisis Tingkat Kesehatan Bank Unuk Mengukur Keberhasilan Manajemen Pada Bprs Margirizki*” Jurnal Akuntansi Indonesia Vol 6 No 1, 2008.
- Suryana, Achmad, *Pengembangan Kewirausahaan Untuk Pemberdayaan UKM Daerah* Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2019
- Suyatno, Thomas, Dkk, *Dasar Dasar Perkreditan* Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1997
- Syarvina, Wahyu *Peranan dana pihak ketiga dalam kegiatan usaha mikro kecil dan menengah pada bank syariah*, At Tasawwuh, Vol III No 1, 2018.
- Tambunan, Tulus T.H. *Usaha Kecil Dan Menengah di Indonesia: Beberapa Isu Penting*. Jakarta: Salemba Empat, 2002
- Umam, Khotibul dan Veri Antoni, *Pembentukan Bank Syariah* Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2015
- Widyaningrum, Nurul Dkk *Pola Pola Eksploitasi Terhadap Usaha Kecil* Bandung: Yayasan Akatiga, 2003
- Widjaja, Wangsa, *Pembiayaan Bank Syariah*, jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012

## LAMPIRAN 1

### Daftar Pertanyaan Wawancara

Daftar Pertanyaan wawancara ini berfungsi untuk menjawab rumusan masalah pada penelitian yang berjudul **“Analisis Penentuan Kelayakan Agunan Dalam Pemberian Pembiayaan Usaha Mikro Di BPRS Al Washliyah Medan Periode 2016 -2018”**

1. Apa saja produk yang tersedia di BPRS Al Washliyah?
2. Apa saja yang menjadi pertimbangan Pihak BPRS Al Washliyah dalam memberikan pembiayaan Usaha Mikro?
3. Barang/Benda apa saja yang dapat dijadikan agunan di BPRS Al Washliyah?
4. Bagaimana BPRS Al Washliyah menentukan kelayakan sebuah agunan dalam memberikan pembiayaan usaha mikro?
5. Apa saja syarat dan dokumen yang diperlukan pihak pihak BPRS Al Washliyah dalam memberikan pembiayaan usaha mikro?
6. Bagaimana Cara yang dilakukan pihak BPRS Al Washliyah dalam menentukan Nilai agunan untuk menentukan jumlah pembiayaan yang bisa diberikan ?
7. Apa saja masalah yang dihadapi bagian appraisal dalam menilai sebuah agunan?

**LAMPIRAN 2**

**Dokumentasi Wawancara**



## LAMPIRAN 3

## Surat Izin Penelitian

Firefox https://siselma.uinsu.ac.id/pengajuan/cetakaktif/OTk1Mg==



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA MEDAN**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**  
**Jl. Williem Iskandar Pasar V Medan Estate 20371**  
**Telp. (061) 6615683-6622925 Fax. 6615683**

---

Nomor : B-3415/EB.I/KS.02/09/2020 03 September 2020  
Lampiran : -  
Hal : Izin Riset

**Yth. Bapak/Ibu Kepala Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Washliyah**

*Assalamualaikum Wr. Wb.*

Dengan Hormat, diberitahukan bahwa untuk mencapai gelar Sarjana Strata Satu (S1) bagi Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam adalah menyusun Skripsi (Karya Ilmiah), kami tugaskan mahasiswa:

<b>Nama</b>	: Muhammad Andre
<b>NIM</b>	: 0503162112
<b>Tempat/Tanggal Lahir</b>	: Binjai, 28 Maret 1999
<b>Program Studi</b>	: Perbankan Syariah
<b>Semester</b>	: IX (Sembilan)
<b>Alamat</b>	: Jl Bantara LK I Kelurahan BERNGAM Kecamatan BINJAI KOTA

untuk hal dimaksud kami mohon memberikan Izin dan bantuannya terhadap pelaksanaan Riset di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al-Washliyah, guna memperoleh informasi/keterangan dan data-data yang berhubungan dengan Skripsi yang berjudul:

***Skripsi : Analisis Penentuan Kelayakan Agunan Dalam Pemberian Pembiayaan Usaha Mikro Di BPRS Al Washliyah Periode 2016 - 2018***

Demikian kami sampaikan, atas bantuan dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Medan, 03 September 2020  
a.n. DEKAN  
Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kelembagaan



*Digitally Signed*  
**Dr. Muhammad Yafiz, M. Ag**  
NIP. 197604232003121002

**Tembusan:**  
- Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara Medan

*info : Silahkan scan QRCode diatas dan klik link yang muncul, untuk mengetahui keaslian surat*

1 of 1 9/3/2020, 8:00 AM

## LAMPIRAN 4

## Balasan Surat Izin Penelitian




**Bank Pembiayaan Rakyat Syariah**  
*al-washliyah*

---

**Surat Keterangan**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini;

Nama : Syahnun Asputra

Jabatan : Kepala Grup Operasional PT BPRS AL WASHLIYAH

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : MUHAMMAD ANDRE

Tempat, Tanggal Lahir : Binjai, 28 Maret 1999

Nim : 0503162112

Fakultas : Ekonomi Dan Bisnis Islam

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

Jurusan : Perbankan Syariah

Benar, telah melakukan penelitian (Research) di BPRS AL WASHLIYAH MEDAN, pada 9 September 2020 guna penulisan skripsi dengan judul : "ANALISIS KELAYAKAN AGUNAN DALAM PEMBERIAN PEMBIAYAAN USAHA MIKRO DI BPRS AL WASHLIYAH PERIODE 2016 - 2018"

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Medan 9 September 2020



Syahnun Asputra  
Kep. Grup Operasional

Kantor Pusat : Jl. G. Krakatau No. 28 Medan Telp. (061) 6639078 Fax. (061) 6639075  
Kantor Kas : 1. Jl. Sisingamangaraja No.10 Komp. UNIVA Medan Telp. (061) 7881917  
2. Jl. Pasar V Tembung Kec. Percut Sei Tuan, Deli serdang Telp. 0628 6113 9078  
Email : bprsalwashliyah@yahoo.com