

**ANALISIS PENILAIAN TAKSASI AGUNAN TERHADAP PLAFON
PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PADA PT. BANK SUMUT CABANG
PEMBANTU SYARIAH H.M. JONI**

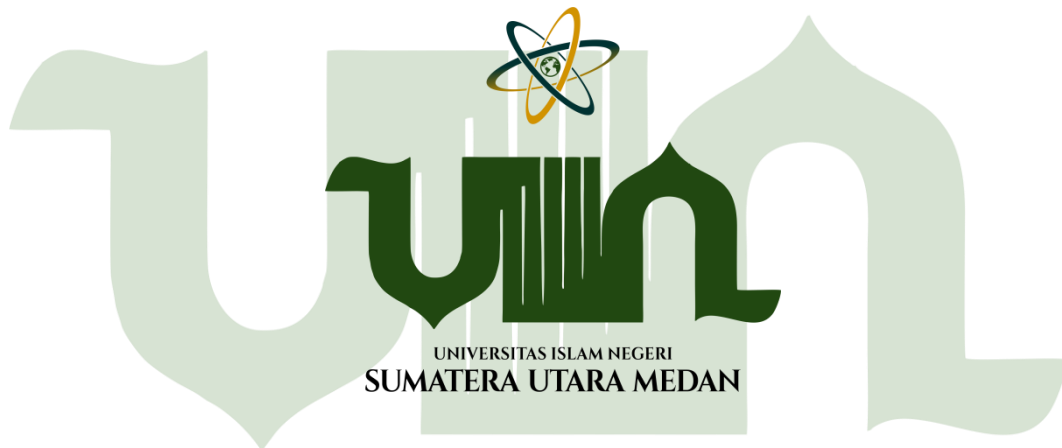
SKRIPSI

Oleh:

Aini Fadillah Rizky

NIM. 0503172167

**Program Studi
PERBANKAN SYARIAH**



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA
MEDAN**

2022

**ANALISIS PENILAIAN TAKSASI AGUNAN TERHADAP PLAFON
PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PADA PT. BANK SUMUT CABANG
PEMBANTU SYARIAH H.M. JONI**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana (S1)
Pada Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

Oleh:

Aini Fadillah Rizky

NIM. 0503172167

**Program Studi
PERBANKAN SYARIAH**



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA MEDAN**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA**

MEDAN

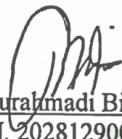
2022

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi Berjudul “**Analisis Penilaian Taksasi Agunan Terhadap Plafon Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank Sumut Cabang Pembantu Syariah H.M. Joni**” a.n Aini Fadillah Rizky, NIM 0503172167 Program Studi Perbankan Syariah telah dimunaqasyahkan dalam Sidang Munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara Medan pada tanggal 25 Februari 2022. Skripsi ini telah diterima untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada Program Studi Perbankan Syariah.

Medan, 11 Maret 2022
Panitia Sidang Munaqasyah
Program Studi Perbankan Syariah

Ketua



Dr. Nurahmadi Bi Rahmani, M.Si
NIDN. 2028129001

Sekretaris



Atika, M.A
NIDN. 0106038701

Anggota

1.



Dr. Ahmad Amin Dalimunthe, SS, M.Hum
NIDN. 2012078402

2.



Wahyu Syarvina, M.A
NIDN. 2121058604

3.



Dr. Mustafa Kamal Rokan, MH
NIDN. 2025077801

4.



Atika, M.A
NIDN. 0106038701

Mengetahui,

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Sumatera Utara Medan



LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi Berjudul

**ANALISIS PENILAIAN TAKSASI AGUNAN TERHADAP
PENYALURAN PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PT. BANK
SUMUT CABANG PEMBANTU SYARIAH H.M. JONI**

Oleh:

Aini Fadillah Rizky
NIM. 0503172216

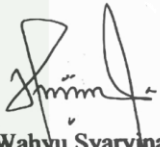
Dapat Disetujui Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Ekonomi (S.E) Pada Program Studi Perbankan Syariah

Medan, 11 Februari 2022

Pembimbing I


Dr. Ahmad Amin Dalimunthe.SS.M.Hum
NIDN. 2012078402

Pembimbing II


Wahyu Syarvina, MA
NIDN. 2121058604

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA MEDAN

Mengetahui,
Ketua Jurusan Perbankan Syariah


Dr. Futi Angrani, MA
NIDN. 2031057701

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Aini Fadillah Rizky
NIM : 0503172167
Tempat/Tanggal Lahir : Medan, 18 Agustus 1999
Pekerjaan : Mahasiswi
Alamat : Jl. Selamat Gg. Bunda

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang berjudul “ANALISIS PENILAIAN TAKSASI AGUNAN TERHADAP PENYALURAN PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PADA PT. BANK SUMUT CABANG PEMBANTU SYARIAH H.M. JONI”. Benar karya asli saya, kecuali kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya. Apabila terdapat kesalahan dan kekeliruan di dalamnya sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Medan, 14 Februari 2022
Yang Membuat Pernyataan,

A 1000 Rupiah Indonesian postage stamp with a signature over it. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text 'REPUBLIK INDONESIA', '1000', 'METRAL TEMPAH', and the serial number 'B5273A IX669655027'.

Aini Fadillah Rizky
Nim. 0503172167

ABSTRAK

Aini Fadillah Rizky (0503172167), “ANALISIS PENILAIAN TAKSASI AGUNAN TERHADAP PLAFON PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PADA PADA PT. BANK SUMUT CABANG PEMBANTU SYARIAH H.M. JONI” dibawah bimbingan Dr. Ahmad Amin Dalimunthe, S.S, M.Hum sebagai Pembimbing Skripsi I dan Wahyu Syarvina, M.A sebagai Pembimbing Skripsi II.

Agunan merupakan salah satu faktor penting dalam penentuan keputusan terhadap plafon pembiayaan, sebab agunan dapat mempengaruhi dalam menentukan berapa besarnya jumlah nilai plafon pembiayaan yang akan dicairkan. Penilaian taksasi agunan merupakan perkiraan harga tertentu yang dapat menjadi suatu acuan untuk memprediksi harga suatu barang agunan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penilaian taksasi agunan terhadap plafon pembiayaan *murabahah* pada PT. Bank Sumut Cabang Pembantu Syariah H.M. Joni. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Teknik pengumpulan data menggunakan teknik dokumentasi dan wawancara. Analisis data yang digunakan yaitu analisis deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Bank Sumut Kantor Cabang Syariah H.M. Joni dalam melakukan penilaian terhadap agunan dengan menggunakan metode pendekatan data pasar, pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan. Mekanisme pengikatan agunan pada Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu H.M. Joni telah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan. Kendala dan Solusi yang Terjadi Dalam Mentaksasi Barang Agunan di PT. Bank Sumut Cabang Pembantu Syariah H.M Joni yaitu barang agunan yang dimiliki nasabah belum memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) dan jarak barang agunan nasabah terlalu jauh serta solusi yang diberikan kepada nasabah yaitu mengharuskan nasabah untuk meningkatkan sertifikat agunannya menjadi Sertifikat Hak Milik terlebih dahulu sebelum diagunkan dan menyarankan memilih barang agunan yang mudah di jangkau.

Kata Kunci : Agunan, Bank Syariah, *Murabahah*, Plafon Pembiayaan, Taksasi Agunan

KATA PENGANTAR

Assalamu'alakum Wararahmatullahi Wabarakatuh

Alhamduillah segala puji dan syukur kepada Allah SWT, yang senantiasa telah memberikan nikmat dan karunia-Nya, kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Penilaian Taksasi Agunan Terhadap Plafon Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank Sumut Cabang Pembantu Syariah H.M. Joni” yang disusun untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan guna mencapai gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada program S-1 Perbankan Syariah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara. Shalawat bersertakan salam selalu tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, semoga dengan memperbanyak shalawat kepada beliau kita akan mendapatkan syafa'at di akhir kelak.

Dalam penyusunan dan penyelesaian skripsi ini, penulis menyadari bahwasanya terdapat banyak kesulitan yang dihadapi dan dapat terlewat dengan baik berkat adanya bimbingan, motivasi, dukungan dan arahan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Terima kasih kepada seluruh keluarga penulis, terutama kepada Kedua Orang Tua yang telah memberikan kasih sayang, dukungan baik secara moril maupun materil serta do'a yang tidak pernah putus kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan studi ini.
2. Kepada Bapak Prof. Dr. H. Syahrin Harahap, M.A selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
3. Kepada Bapak Dr. Muhammad Yafiz, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
4. Kepada Ibu Dr. Tuti Anggaraini, M.A selaku Ketua Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.

5. Kepada Bapak Lathief Ilhamy, M.E.I selaku Sekretaris Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
6. Bapak Dr. Sugianto, M.A selaku Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan dan arahan selama perkuliahan.
7. Terima kasih kepada Bapak Dr. Ahmad Amin Dalimunthe, SS, M.Hum selaku pembimbingan I dan Ibu Wahyu Syarvina, M.A selaku pembimbing II yang telah meluangkan waktunya, tenaga dan pikiran untuk memberikan banyak arahan dan bimbingan dalam menyusun skripsi.
8. Kepada seluruh Bapak/Ibu Dosen dan Staff Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara yang telah memberikan ilmunya dari awal perkuliahan hingga akhir.
9. Terima kasih kepada Bapak Ahmad Syukri selaku Pemimpin dan seluruh Karyawan yang telah memberikan arahan dan bimbingan serta telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melakukan penelitian skripsi hingga selesai.
10. Terima kasih kepada Kak Ivo Maelina Silitonga, SE., M.Si yang telah memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis dari pengajuan judul hingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
11. Terima kasih kepada teman-teman terbaik saya Anjelir Mahdhuro, Diana Sari, Fattiya Az-Zahra Putri, dan Nia Nasya Andini yang selalu memberikan dukungan dan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
12. Terima kasih kepada teman-teman terbaik saya selama perkuliahan terutama untuk Afridayanti Nasution, Aisyah Amini Ismail, Alfilda Amilah Ndraha, Fadillah Sandi dan Nadila Tri Oktaviani yang banyak membantu, memberikan dukungan dan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
13. Terima kasih juga penulis ucapkan kepada seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah mendukung serta banyak membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa masih ada kekurangan dalam penulisan skripsi ini, serta masih jauh dari kata sempurna dikarenakan keterbatasan pengalaman dan

wawasan penulis. Oleh karena itu, penulis dengan kerendahan hati menerima kritik dan saran yang membangun guna penyempurnaan skripsi ini. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat serta menambah ilmu pengetahuan bagi kita semua.

Wassalamu'alaikum Warah atullahi Wabarakatuh.

Medan, 8 Februari 2022

Penulis



Aini/Fadillah Rizky
Nim. 0503172167



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA MEDAN

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat dan Kegunaan Penelitian	8
E. Batasan Istilah.....	9
BAB II KAJIAN TEORITIS	11
A. Agunan.....	11
1. Pengertian Agunan	11
2. Landasan Syariah Agunan.....	12
3. Jenis-Jenis Jaminan	13
4. Pengikatan Agunan Pembiayaan	15
5. Konsep Agunan Dalam Ekonomi Islam.....	15
6. Penilaian Taksasi Agunan	16
B. Pembiayaan	19
1. Pengertian Pembiayaan	19
2. Unsur-Unsur Pembiayaan	20
3. Jenis-Jenis Pembiayaan	21
4. Prinsip-Prinsip Pemberian Pembiayaan	22
C. Plafon Pembiayaan.....	24
1. Pengertian Plafon Pembiayaan.....	24
2. Penetapan Plafon Pembiayaan	25
D. <i>Murabahah</i>	25
1. Pengertian <i>Murabahah</i>	25
2. Landasan Syariah <i>Murabahah</i>	27
3. Rukun dan Syarat <i>Murabahah</i>	28

4. Tujuan <i>Murabahah</i>	29
5. Jenis-Jenis <i>Murabahah</i>	30
6. Skema Pembiayaan <i>Murabahah</i>	30
7. Aplikasi Pembiayaan <i>Murabahah</i> Dalam Bank Syariah.....	32
E. Kajian Terdahulu	34
F. Kerangka Teori	36
BAB III METODE PENELITIAN	38
A. Pendekatan Penelitian	38
B. Lokasi dan Waktu Penelitian	38
C. Subjek dan Objek Penelitian.....	39
D. Sumber Data.....	39
E. Teknik Pengumpulan Data.....	40
F. Metode Analisis Data.....	41
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	42
A. Hasil Penelitian	42
1. Gambaran Umum Perusahaan.....	42
2. Deskripsi Data Penelitian	47
B. Pembahasan.....	58
1. Penilaian Taksasi Agunan dalam Plafon Pembiayaan <i>Murabahah</i> di PT. Bank Sumut Cabang Pembantu Syariah H.M Joni.....	58
2. Mekanisme Pengikatan Agunan di PT. Bank Sumut Capem Syariah H.M. Joni.....	63
3. Kendala dan Solusi Dalam Mentaksasi Agunan di PT. Bank Sumut Capem Syariah H.M. Joni	67
BAB V PENUTUP	69
A. Kesimpulan	69
B. Saran	70
DAFTAR PUSTAKA	71

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Jumlah Nasabah Pembiayaan <i>Murabahah</i> Pada PT. Bank Sumut Capem Syariah H.M. Joni 2018-2020.....	4
Tabel 2.1 Data Nilai Taksasi Agunan Nasabah Bank Sumut Capem Syariah H.M. Joni.....	5
Tabel 2.1 Kajian Terdahulu	34
Tabel 3.1 Waktu Penelitian	39
Tabel 4.1 Jenis Agunan	57
Tabel 4.2 Jenis agunan berupa <i>cash collateral</i>	58



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA MEDAN

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Skema Pembiayaan <i>Murabahah</i>	31
Gambar 2.2 Kerangka Teori	37
Gambar 4.1 Logo PT. Bank Sumut Syariah	45
Gambar 4.2 Struktur Organisasi PT. Bank Sumut Capem Syariah H.M. Joni.....	46
Gambar 4.3 Alur Penilaian Taksasi Agunan	53



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA MEDAN