

**PENILAIAN AGUNAN PADA AKAD MURABAHAH DALAM
PROSES PEMBIAYAAN MIKRO DI PT BANK SYARIAH
MANDIRI KC PADANG SIDIMPUAN**

SKRIPSI MINOR

Oleh :

JULI ZURAI DAH

NIM. 0504163162



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

2019 M/ 1440 H

LEMBAR PERSETUJUAN

**PENILAIAN AGUNAN PADA AKAD MURABAHAH DALAM PROSES
PEMBIAYAAN MIKRO DI PT BANK SYARIAH MANDIRI KC
PADANGSIDIMPUAN**

Oleh:

JULI ZURAIDAH

NIM 0504163162

Menyetujui

Pembimbing

Ketua Program Studi D-III

Perbankan Syariah

DR. Sugianto, MA

NIP. 196706072000031003

DR. Aliyuddin Al Rasyid, LC, MA

NIP.196506282003021001

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, penulis menyampaikan segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT, yang senantiasa memberikan rahmat dan hidayah kepada kita semua. Penulis menghanturkan shalawat beserta salam kepada Nabi Muhammad SAW, beserta segenap keluarga, sahabat bahkan umat-Nya. Insyallah dan mudah-mudahan kita berada didalamnya. Dengan taufik dan hidayah Allah SWT, serta dilakukan dengan sungguh-sungguh, skripsi minor yang berjudul “Penilaian Agunan Pada Akad Murabahah Dalam Proses Pembiayaan Mikro di PT Bank Syariah Mandiri KC Padangsidempuan” dapat terselesaikan.

Penulis menyusun skripsi minor ini dalam rangka memenuhi dan melengkapi persyaratan untuk mencapai gelar Ahli Madya (A.Md) pada program D-III Perbankan Syariah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara. Sepenuhnya penulis juga menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini bukan semata-mata penulis pribadi, namun juga karena bantuan dan motivasi berbagai pihak. Oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Allah SWT yang senantiasa memberikan Rahmat dan Hidayah-Nya, mengiringi dan memberikan jalan yang indah, lancar dan kemudahan dalam keridhoannya.
2. Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabatnya yang selalu menjadi inspirasi dan kekuatan dalam melakukan kebaikan.
3. Kepada orang tua saya, Bapak Irwan Alamsyah Dalimunthe dan Ibunda Nuripa Ritonga yang tercinta, serta abang dan adik-adik saya yang tiada hentinya mendoakan dan memberikan motivasi dan dukungan baik moril

maupun materil. Sungguh saya sangat mencintai kalian karena Allah SWT.

4. Bapak Prof. Dr. H. Saidurrahman, M. Ag selaku rektor Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
5. Bapak Dr. Andri Soemitra, MA selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara.
6. Bapak Dr. Sugianto, MA selaku pembimbing skripsi minor penulis yang telah bersedia memberikan arahan, bimbingan dan masukan untuk menyelesaikan skripsi minor ini.
7. Bapak Dr. Aliyuddin Abdul Rasyid, LC, MA selaku ketua prodi D-III Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara.
8. Ibu Kamila, SE. Ak, M. Si selaku sekretaris prodi D-III Perbankan Syariah UIN Sumatera Utara.
9. Seluruh pengajar dan staff administrasi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara yang telah membimbing dan membantu kelancaran selama kuliah.
10. Bapak Indra Effendi selaku Pimpinan Bank Rakyat Indonesia Syariah KCP Rantauprapat.
11. Terima kasih kepada Bapak Randy Sahreza selaku pembimbing dalam melaksanakan magang di Bank Rakyat Indonesia Syariah KCP Rantauprapat dan kepada seluruh staff dan pegawai yang telah bersedia membagi ilmunya secara sukarela kepada penulis dan memberikan penulis banyak motivasi.

12. Terima kasih kepada orang terspesial Muhammad Monang Ritonga yang selalu mendoakan memberikan semangat dan dukungan sampai saat ini.
 13. Terima kasih kepada ibu Fitri Irayani Ritonga yang sudah seperti seorang kakak terhadap saya yang selalu mendoakan memberikan semangat dan dukungan sampai saat ini.
 14. Terima kasih kepada sahabat saya yang sejak SMP memberikan semangat dan dukungannya Herlinda.
 15. Terima kasih kepada sahabat ku tercinta sejak SMA Sri Rahma Dewi Munthe, Diana Vita dan Irma Azhari yang telah memberikan doa dan semangat yang tiada hentinya.
 16. Terima kasih kepada sahabat ku selama kuliah Tri Wulandari, Bella Maghfira, dan Eka widya Alvionita Situmorang, yang telah memberikan semangat dan dukungannya.
 17. Rekan-rekan kelas A D-III Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara atas kerjasamanya.
- Juga kepada siapa saja yang dengan tulus mendoakan saya. Kepada mereka semua saya sampaikan *Jazakumullah khairul jaza'*.

Peneliti menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam Tugas Akhir ini, sehingga kritik dan saran sangat peneliti harapkan demi perbaikan demi masa yang akan datang. Peneliti berharap semoga hasil penelitian yang telah dilakukan dapat bermanfaat bagi Ilmu Perbankan Syariah

Demikianlah penulis skripsi minor ini. Sekali lagi kepada semuapihak yang telah membantu dalam penyelesaian ini penulis

mengucapkan banyak terimakasih. Akhir kata dengan penuh doa penulis berharap semoga skripsi minor ini juga bermanfaat bagi para pembaca, Amin.

Wassalamu'alaikum WR. Wb

Medan, 21 Mei 2019

Penulis

Juli Zuraidah

NIM. 05041613162

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	v
IKHTISAR.....	
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Pembatasan Masalah	4
C. Rumusan Masalah	4
D. Tujuan Penelitian	5
E. Metode penelitian.....	5
BAB II LANDASAN TEORI	8
A. Penilaian.....	8
B. Agunan	8
1. Pengertian Jaminan	7
2. Kegunaan Jaminan	8
3. Macam-macam jaminan	9
4. Murabahah.....	14
1. Pengertian Murabahah	14
2. Dasar Hukum Murabahah	15
3. Rukun dan syarat-syarat akad murabahah.....	16
C. Pembiayaan Mikro PT.Bank Syariah Mandiri	20
1. Pengertian pembiayaan mikro PT. Bank Syariah Mandiri.....	20

2.	Sasaran pembiayaan Mikro PT.Bank Syariah Mandiri.....	20
3.	Produk-produk pembiayaan mikro PT.Bank Syariah Mandiri	21
4.	Persyaratan pembiayaan mikro PT.Bank Syariah Mandiri	21
BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN.....		26
A.	Sejarah Berdirinya Bank Syariah	26
B.	Visi Misi Bank Syariah Mandiri	30
C.	Struktur Organisasi PT. Bank Syariah Mandiri	31
D.	Produk-Produk PT. Bank Syariah Mandiri	3
BAB IV HASIL PENELITIAN.....		42
A.	Kriteria Barang Agunan	42
B.	Penilaian Barang Agunan Pada Pembiayaan Murabahah	43
C.	Kendala Dalam Menilai Barang Agunan	47
BAB V KESIMPULAN.....		49
A.	Kesimpulan	49
B.	Saran.....	50
DAFTAR PUSTAKA		51
DAFTAR RIWAYAT HIDUP PENULIS		

IKHTISAR

Dana yang dihimpun oleh bank harus disalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk pembiayaan. Hal ini dilakukan karena fungsi bank adalah sebagai lembaga perantara (*intermediary*) Antara pihak yang berkelebihan dana dengan pihak yang kekurangan dana. Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah dalam membayar utangnya atau mengembalikan pembiayaan yang telah diperjanjikan, bank diwajibkan untuk melakukan penilaian yang seksama terhadap jaminan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kebijakan dana hambatan-hambatan yang terjadi pada Bank Mandiri Syariah KC Padangsidempuan. Penelitian ini bersifat field research (penelitian lapangan), sedangkan pendekatan yang digunakan adalah kualitatif. Dalam teknik pengumpulan data dengan cara mengadakan tanya jawab langsung dengan pihak terkait. Berdasarkan metode penelitian yang digunakan, maka dalam memberikan pembiayaan dengan nasabahnya menggunakan pendekatan pasar dimana bank harus tahu berapa harga pasaran tersebut pada saat ini. Hambatan yang terjadi yaitu kondisi bangunan yang tidak layak, lokasi jaminan yang berada di daerah tegangan tinggi. Dengan begitu pihak bank harus teliti dalam menilai suatu jaminan agar tidak terjadi kesalahan dikemudian hari.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bank syariah sebagaimana halnya perbankan konvensional lainnya di Indonesia adalah lembaga intermediary yang berfungsi mengumpulkan dana dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk fasilitas pembiayaan. Oleh karena itu lembaga perbankan mempunyai kedudukan yang sangat strategis untuk turut menggerakkan sektor riil dalam rangka meningkatkan laju perekonomian dan pembangunan di Indonesia. Sehubungan dengan fungsi bank syariah sebagai lembaga intermediary tersebut, dalam kaitannya dengan penyaluran dana masyarakat atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Dalam pembiayaan bank syariah menanggung risiko kerugian menurut undang-undang No 7/2/PBI/2005 tentang penilaian kualitas aktiva bank umum pada pasal 48, bank diwajibkan untuk melakukan penilaian yang seksama terhadap jaminan termasuk agunan (jaminan yang bersifat kebendaan) dan jaminan non-kebendaan (*immateril*) lainnya sebelum memberikan pembiayaan kepada calon debiturnya.¹

Fungsi intermediary yang pertama adalah penghimpunan dana (*funding*). Produk-produk penghimpunan dana adalah tabungan, deposito dan giro. Menurut undang-undang perbankan syariah Nomor 21 tahun 2008, tabungan adalah simpanan berdasarkan akad wadi'ah atau investasi dana berdasarkan mudharabah atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah yang penarikannya

¹ Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta : kencana, 2011), hal. 32

dapat dilakukan menurut syarat dan ketentuan tertentu yang disepakati ,tetapi tidak dapat ditarik dengan cek,bilyet giro atau yang dipersamakan dengan itu.

Deposito adalah bentuk simpanan nasabah yang mempunyai jumlah minimal tertentu,jangka waktu tertentu,dan bagi hasilnya lebih tinggi daripada tabungan. Sedangkan giro adalah bentuk simpanan nasabah yang tidak diberikan bagi hasil,dan pengamnilan dana menggunakan cek,biasanya digunakan oleh perusahaan atau yayasan dan atau bentuk badan hukum lainnya dalam proses keuangan mereka.Dalam giro meskipun tidak memberikan bagi hasil,pihak bank berhak memberika bonus kepada nasabah yang besarnya tidak ditentukan di awal,bergantung pada kebaikan pihak bank.

Produk penyaluran dana atau pembiayaan (*lending*), secara garis besar adalah 1) pembiayaan dengan prinsip jual beli, seperti bai' murabahah, bai' as-salam dan bai' al-istishna; 2) Pembiayaan dengan prinsip sewa, meliputi ijarah dan ijarah muntahiya bi tamlik (IMBT); 3) Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil.Meliputi musyarakah,mudharabah dan musaqah.²

Pembiayaan murabahah adalah pembiayaan dengan akad jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Penjual harus memberitahu produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Bank melakukan akad pembiayaan murabahah beberapa resiko dimungkinkan terjadi dari pihak nasabah, diantaranya ketika nasabah tidak bisa melakukan kewajibannya yaitu mengangsur disetiap bulannya, sehingga perlu dilakukan analisis pembiayaan terlebih dahulu sebelum bank

² Fathurrahman Djamil,*penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta.Sinar Grafika,2012) hal.40

menyetujuinya. Salah satunya adalah analisis terhadap agunan (*collateral*), yaitu analisis menilai asset atau benda yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya. Penilaian terhadap jaminan meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya.³

Agunan adalah harta benda milik debitur atau pihak ketiga yang diikat sebagai alat pembayar jika terjadi wanprestasi terhadap pihak ketiga. Jaminan dalam pengertian lebih luas tidak hanya harta yang ditanggungkan saja, melainkan hal-hal lain seperti kemampuan hidup usaha yang dikelola oleh debitur.⁴

Pembiayaan warung mikro adalah pembiayaan bank kepada nasabah/calon nasabah perorangan/badan usaha untuk membiayai kebutuhan usahanya melalui pembiayaan modal kerja dan atau pembiayaan investasi dengan maksimal limit sampai dengan Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Dengan skim pembiayaan murabahah.⁵

Berdasarkan uraian latar belakang di atas penulis tertarik untuk meneliti mengenai penilaian agunan pada akad murabahah dalam proses pembiayaan mikro di PT Bank Syariah Mandiri KC Padangsidempuan.

B. Pembatasan Masalah

Untuk memperoleh hasil yang sesuai dengan judul penelitian maka penulis hanya membatasi pada penilaian kebun kopi pada pembiayaan murabahah PT Bank Syariah Mandiri Kc Padangsidempuan.

³ Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hal, 353

⁴ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003 hal, 281

⁵ Surat Edaran Pembiayaan Mikro PT. Bank Syari'ah Mandiri

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka di peroleh rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kriteria barang agunan pada pembiayaan murabahah di PT Bank Syariah Mandiri Kc Padangsidempuan
2. Bagaimana penilaian agunan pada pembiayaan murabahah di PT Bank Syariah Mandiri Kc Padangsidempuan
3. Apa kendala yang terjadi dalam menilai agunan pada pembiayaan murabahah di PT Bank Syariah Mandiri Kc Padangsidempuan.

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini :

1. Untuk mengetahui kriteria barang agunan pada pembiayaan murabahah di PT Bank Syariah Mandiri Kc Padangsidempuan
2. Untuk mengetahui penilaian agunan pada pembiayaan murabahah di PT Bank Syariah Mandiri Kc Padangsidempuan
3. Untuk mengetahui kendala yang terjadidalam menilai agunan pada pembiayaan murabahah di PT Bank Syariah Mandiri Kc Padangsidempuan

E. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode deskriptif yang akan menguraikan tentang penilaian agunan pada pembiayaan murabahah tersebut.

2. Jenis Data

Adapun data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif, dimana data kualitatif merupakan data yang disajikan dalam bentuk kata verbal, bukan dalam bentuk angka. Data kualitatif diperoleh dari wawancara, dan observasi, yang dituangkan dalam catatan lapangan dan dapat juga diperoleh melalui hasil pemotretan atau rekaman suara.

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara adalah suatu kejadian atau suatu proses interaksi antara pewawancara (interviewer) dan sumber informasi atau orang yang diwawancarai (interviewee) melalui komunikasi langsung. Wawancara disini dilakukan dengan untuk pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang sistematis dengan bantuan suatu daftar pernyataan. Pengumpulan data-data dengan tanya jawab sepihak dengan salah satu karyawan di PT Bank Syariah Mandiri Kc Padangsidimpuan yang merupakan salah satu bagian operasional pembiayaan.

b. Studi Dokumen

Studi dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang.

4. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode deskriptif. Pertama-pertama penulis mendeskriptifkan kriteria barang yang dapat dijadikan agunan yang digunakan dalam pembiayaan murabahah yang digunakan di PT Bank Syariah Mandiri Kc Padangsidempuan. Kemudian penerapan tersebut dianalisis oleh penulis dengan menggunakan materi dan referensi, wawancara dan juga dokumen yang telah penulis dapatkan.

5. Sistematika Pembahasan

Pada penelitian ini terdapat lima bab yang terdiri dari beberapa sub bab yang dapat diuraikan kembali. Sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

BAB I Pendahuluan. Dalam bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, pembatasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB II Landasan Teori. Dalam bab ini membahas mengenai kajian teori yang melandasi dan mendukung penelitian. Landasan teori bab ini akan menyajikan landasan teori yang menguraikan hal-hal yang bersangkutan dengan materi yang akan dibahas dalam penelitian, dengan sumber dan referensi dari berbagai literatur.

BAB III Gambaran Umum Bank Syariah Mandiri. Dalam bab ini membahas mengenai gambaran umum Bank Syariah Mandiri, sejarah Bank Syariah Mandiri, visi dan misi Bank Syariah Mandiri, Struktur organisasi Bank Syariah Mandiri, produk-produk Bank Syariah Mandiri.

BAB IV Hasil Penelitian. Dalam bab ini akan menguraikan hasil penelitian mengenai penilaian agunan pada pembiayaan Murabahah di PT Bank Syariah Mandiri Kc Padangsidempuan

BAB V Penutup. Dalam bab ini berisikan kesimpulan dan saran-saran dari paparan bab-bab sebelumnya.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Penilaian

Penilaian, menurut Ralph Tyler adalah penilaian merupakan sebuah proses pengumpulan data untuk menentukan sejauh mana, dalam hal apa, dan sampai mana tujuan sudah tercapai.⁶ Menurut Eko Putro Widiyoko, penilaian adalah sebagai kegiatan menafsirkan data hasil pengukuran berdasarkan kriteria maupun aturan-aturan tertentu.⁷

Dari pendapat para pakar diatas maka dapat disimpulkan bahwa penilaian adalah suatu proses atau kegiatan dalam mengambil keputusan berdasarkan hasil pengukuran dengan mengacu pada kriteria tertentu.

A. Jaminan (agunan)

1. Pengertian jaminan

Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur⁸. Jaminan adalah asset pihak peminjam yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jaminan merupakan salah satu unsur dalam analisis pembiayaan.

⁶ Suharsimi Arikunto, *Dasar-Dasar Evaluasi Pendidikan*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2005), h. 5

⁷ Ibid, h. 7

⁸ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, (Jakarta; Djambatan, 1997), h. 75

Oleh karena itu, barang-barang yang diserahkan nasabah harus dinilai pada saat dilaksanakan analisis pembiayaan dan harus berhati-hati dalam menilai barang-barang tersebut karena harga yang dicantumkan oleh nasabah tidak selalu menunjukkan harga yang sesungguhnya (harga pasar pada saat itu). Dengan kata lain, nasabah kadang-kadang menaksir barang-barang yang digunakan diatas harga yang sesungguhnya.

Penilaian yang terlalu tinggi bisa berakibat lembaga keuangan berada pada posisi yang lemah. Jika likuidasi / penjualan barang agunan tidak dapat dihindarkan, keadaan tersebut dapat membawa lembaga keuangan kepada kerugian karena hasil penjualan agunan biasanya akan lebih rendah daripada harga semula maupun harga pasar pada saat agunan akan dijual sehingga tidak dapat menutupi kewajiban nasabah kepada lembaga keuangan.⁹

Dasar Hukun Jaminan

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ
الَّذِي أَوْثُمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكُونُوا الشَّاهِدَةَ ؕ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ ؕ
وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian, karena barang siapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa

⁹ Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada,2008), h. 666-667

hatinya, Allah maha mengetahui apa yang kamu kerjakan. (QS Al-Baqarah : 283)¹⁰

2. Kegunaan Jaminan

Kegunaan jaminan adalah untuk

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
- b. Meminjam agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya untuk berbuat demilian dapat diperkecil.
- c. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkan kepada bank.¹¹

3. Macam-Macam Jaminan

- a. Jaminan berdasarkan bentuknya dibedakan menjadi 2, yaitu :

- 1) Jaminan kebendaan

Jaminan berupa harta kekayaan, baik benda maupun hak kebendaan, yang diberikan dengan cara pemisah bagian dari harta kekayaan baik dari debitur

¹⁰ Al-Qur'an dan Terjemahan, Kementrian Agama Republik Indonesia

¹¹ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek hukum perbankan di Indonesia* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama)

maupun pihak ketiga guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada pihak kreditur, apabila debitur yang bersangkutan cedera janji.

Jaminan kebendaan terdiri dari:

a) Kebendaan berwujud, terbagi menjadi :

(1) Benda bergerak, seperti logam mulia, kendaraan, deposito, persediaan barang, dan mesin.

(2) Benda tidak bergerak, seperti tanah / bangunan.

b) Kebendaan tak berwujud, jaminan kebendaan tak berwujud misalnya hak tagih, yaitu suatu piutang atau tagihan yang dimiliki oleh debitur terhadap orang atau pihak lain, yang dalam jangka waktu tersebut piutang tersebut akan dibayar kepada debitur, yang saat ini telah di alihkan kepada kreditur hak tagihnya.

1) Jaminan Penanggungan

Jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh perorangan atau badan hukum yang merupakan pihak ketiga yang menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada pihak kreditur, apabila pihak debitur yang bersangkutan cedera janji. Jaminan penanggungan terdiri dari jaminan perorangan/ pribadi badan hukum.

a. Jaminan berdasarkan nilainya, ada 2 aspek yang diperlukan dalam melakukan penilaian terhadap jaminan yang diberikan, yaitu :

1) Nilai ekonomis

Syarat-syarat yang harus dipenuhi agar jaminan memenuhi nilai ekonomis adalah :

a) Dapat diperjualbelikan secara umum, luas, dan bebas.

- b) Lebih besar dari nilai plafon kredit yang diberikan
 - c) Mudah dipasarkan atau dijual tanpa harus mengeluarkan biaya pemasaran.
 - d) Nilai jaminan stabil dan memiliki kemungkinan mengalami kenaikan nilai dikemudian hari.
 - e) Lokasi jaminan strategis dan kondisi jaminan dalam keadaan baik.
 - f) Fisik jaminan tidak mudah rusak, lusuh, ketinggalan jaman.
 - g) Memiliki manfaat ekonomis dalam jangka waktu relative lama.
- 2) Nilai yuridis

Syarat-syarat yang harus dipenuhi agar jaminan memenuhi nilai yuridis adalah

- a) Jaminan merupakan milik debitur yang bersangkutan.
- b) Ada dalam kekuasaan debitur.
- c) Tidak dalam persengketaan dengan pihak lain.
- d) Memiliki bukti-bukti kepemilikan / sertifikat atas nama debitur bersangkutan dan masih berlaku.
- e) Bukti-bukti kepemilikan bisa diikat sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.
- f) Tidak sedang dijaminkan ke pihak lain.¹²

2) Sistem penilaian agunan

Penilaian jaminan adalah tanggung jawab pejabat-pejabat pembiayaan (*account Officer*). Namun dalam rangka melaksanakan *dual control*, jika dianggap perlu, maka dapat ditugaskan unit kerja lain (*loan Officer*) untuk ikut serta menilai kewajaran nilai taksasi barang jaminan.

¹² Noel Chabanel Tohir, *Panduan Lengkap Menjadi Account Officer*, (Jakarta : Gramedia, 2012), h 58-62.

Nilai jaminan merupakan nilai aktiva yang dipergunakan sebagai jaminan untuk pinjaman ataupun jenis-jenis kredit lain. Nilai jaminan umumnya dipertimbangkan sebagai jumlah maksimum kredit yang diberikan penggadaian aktiva tersebut. Dengan mengingat posisi mereka sendiri, kreditur biasanya menetapkan nilai jaminan yang lebih rendah dari nilai pasarnya. Ini dilakukan untuk menyediakan pengamanan bila terjadi keadaan tidak dapat membayar, dan masing-masing kreditur akan menentukan besar penyesuaian penurunan harga pasar yang ada. Bilamana tidak ada nilai pasar yang tidak dapat diestimasi, nilai jaminan ditentukan berdasarkan pertimbangan semata-mata, dengan kreditur berada pada posisi yang bisa menentukan margin pengaman sebesar mungkin yang dianggap baik dalam situasi tertentu.

Jaminan utama pinjaman adalah kelayakan dari usaha itu sendiri, sedangkan jaminan tambahan ada dua yaitu jaminan material dan non material. Jaminan material berupa sertifikat tanah, BPKB, sertifikat deposito dan bukti kepemilikan lainnya. Sedangkan jaminan non material berupa *personal gurantie* dan *corporate guarantie*. Untuk menghindari terjadinya pemalsuan bukti kepemilikan, maka sebelum dilakukan pengikatan harus diteliti mengenai status yuridisnya bukti kepemilikan dan orang yang menjaminkan. Hal ini diperlukan untuk menghindari gugatan oleh pemilik jaminan yang sah.¹³

B. Murabahah

1. Pengertian murabahah

Pembiayaan murabahah adalah dalam prinsip akad syariah termasuk dalam akad jual beli. Saat ini, produk perbankan syariah murabahah adalah yang paling

¹³ Erich A. Helfert, *Analisis Laporan Keuangan* (Jakarta; Erlangga, 1993), h.216

pesat perkembangannya. Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.

Secara umum pengertian murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.¹⁴

Namun murabahah bukan transaksi jual-belibiasa antara satu pembeli dan satu penjual saja sebagaimana yang kita kenal di dalam dunia bisnis perdagangan di luar perbankan syariah. Pada perjanjian murabahah, bank membiayai pembelian barang atau asset yang dibutuhkan nasabahnya dengan membeli terlebih dahulu barang itu dari pemasok barang dan setelah kepemilikan barang itu secara yuridis berada di tangan bank, suatu keuntungan dimana nasabah harus diberitahu oleh bank berapa harga beli bank dari pemasok dan menyepakati berapa besar keuntungan yang ditambahkan ke atas harga beli bank tersebut.¹⁵

2. Dasar hukum murabahah

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila.

¹⁴ Muhammad Syafi’I Antonio, *Bank Syariah ; Dari teori ke praktik*, Jakarta Gema Insani, 2001, h.101.

¹⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah*, (Jakarta : Kencana Pranedamedia Group, 2014), h. 191.

Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.¹⁶

3. Rukun dan syarat-syarat akad murabahah

Ada beberapa rukun dalam murabahah yang wajib dijalankan pada saat transaksi yaitu :

Pelaku akad, yaitu *ba'I* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.

- 1) Objek akad , yaitubarang dagangan dan harga.
- 2) *Shighah*, yaitu ijab dan qabul.¹⁷

Syarat-syarat jual beli akad adalah sebagai berikut :

- a. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah.
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Kontak harus bebas dari riba.
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.

¹⁶ Al-Qur'an dan Terjemahan, Kementerian Agama Republik Indonesia

¹⁷ Ascara, *Akad dan produk Bank Syariah*, (Jakarta; Grafindo, 2008), h.82.

- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.¹⁸

Mengenai akad murabahah tertulis dalam fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah yang berisi :

Pertama : ketentuan umum murabahah dalam Bank Syariah :

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasi.
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikutnya yang diperlukan.
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

¹⁸ Ibid, h. 201

- 9) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jualbeli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua : Ketentuan murabahah kepada nasabah

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau asset kepada bank.
- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- 3) Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- 4) Dalam jual beli ini bank di bolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya rill bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- 7) Jika uang muka memakai kontrak '*uribun* sebagai alternatif dari uang muka, maka :
 - a) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut tinggal \membayar sisa harga.
 - b) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut

dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga : jaminan dalam murabahah

- 1) Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat : uang dalam murabahah

- 1) Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
- 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- 3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu dihitungkan.

Kelima : penundaan pembayaran dalam murabahah

- 1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
- 2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaian dilakukan

melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam : bangkrut dalam murabahah

Jika nasabah dikatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

C. Pembiayaan Mikro PT.Bank Syariah Mandiri

1. Pengertian pembiayaan mikro PT. Bank Syariah Mandiri

Pembiayaan mikro adalah pembiayaan bank kepada nasabah/calon nasabah perorangan /badan usaha untuk membiayai kebutuhan usahanya melalui pembiayaan modal kerja dan/atau pembiayaan investasi dengan maksimal limit sampai dengan Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Dengan skim pembiayaan akad murabahah.

2. Sasaran pembiayaan Mikro PT.Bank Syariah Mandiri

Usaha mikro perorangan atau badan usaha yang berbentuk perseroan terbatas (PT), koperasi, CV dan firma yang berpenghasilan tidak tetap (Non.Golbertap) serta usaha telah berjalan minimal 2 (dua) tahun.

Usaha mikro perorangan yang berpenghasilan tetap (Golbertap) dengan sumber pembayaran berdasarkan gaji penghasilan tetap yang diterima untuk kebutuhan usahanya, baik usaha baru maupun usaha yang sudah berjalan.¹⁹

¹⁹ Surat Edaran Pembiayaan Mikro PT. Bank Syariah Mandiri

3. Produk-produk pembiayaan mikro PT.Bank Syariah Mandiri
 - a. Pembiayaan Usaha Mikro Tunas (PUM-Tunas), limit pembiayaan minimal Rp 2.000.000, (dua juta rupiah) sampai dengan Rp10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) dengan jangka waktu maksimal 36 bulan.
 - b. Pembiayaan Usaha Mikro Madya (PUM-Madya), limit pembiayaan Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sampai dengan Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu maksimal 36 bulan.
 - c. Pembiayaan Usaha Mikro Utama (PUM-Utama), limit pembiayaan diatas Rp 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan jangka waktu maksimal 48 bulan.²⁰
4. Persyaratan permohonan pengbiayaan mikro PT.Bank Syariah Mandiri
 - a. Syarat permohonan
 - 1) Perorangan Non-Golbertap
 - a. Usaha telah berjalan minimal 2 tahun.
 - b. Rumah tempat tinggal milik sendiri atau milik keluarga.
 - c. Usia minimal 21 tahun atau sudah menikah maksimal usia 55 tahun saat pembayaran lunas.
 - d. Memiliki rencana usaha dan peruntukan pembiayaan yang jelas tercatat dan terdokumentasi.
 - e. Hasil BI *checking* tidak termasuk dalam kategori pembiayaan non-lancar.
 - 2) Perorangan Golbertap
 - a) Status pegawai tetap dengan masa dinas minimal 1 (satu) tahun.

²⁰ Pembiayaan Warung Mikro, <http://www.Syariahmandiri.co.id/category/business-banking/commercial-banking/micro-banking-business> (diakses pada tanggal 02 Maret 2017)

- b) Usia minimal 21 tahun pada saat pengajuan dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo fasilitas pembiayaan.
 - c) Memiliki rencana usaha dan peruntukan pembiayaan yang jelas, tercatat dan terdokumentasi.
 - d) Hasil BI *checking* tidak termasuk kategori pembiayaan non-lancar.
- 3) Badan Usaha
- a) Perseroan terbatas (PT)
 - 1) Usaha telah berjalan minimal 2 tahun.
 - 2) Akta pendirian /anggaran dasar dibuat otentik.
 - 3) Telah disahkan Menteri Kehakiman dan HAM.
 - 4) Telah didaftarkan pada departemen perindustrian dan perdagangan.
 - 5) Telah diumumkan dalam Tambahan Berita Negara RI.
 - 6) Harus memperoleh pertunjukan Dewan Komisi atau RUPS.
 - 7) Memiliki rencana usaha dan peruntukan pembiayaan yang jelas tercatat dan terdokumentasi.
 - 8) Hasil BI *checking* tidak termasuk dalam kategori pembiayaan non-lancar.
 - b) Koperasi
 - 1) Usaha telah berjalan minimal 2 tahun.
 - 2) Akta pendirian Anggaran Dasar telah disahkan oleh Kanwil Departemen Koperasi Setempat.
 - 3) Akta pendirian koperasi telah diumumkan dalam tambahan Berita Negara.
 - 4) Memiliki rencana usagha peruntuk pmbiayaan yang jelas tercatat dan terdokumentasi.
 - 5) Hasil BI *checking* tidak termasuk dalam kategori pembiayaan non-lancar.

c) CV dan Firma

- 1) Usaha telah berjalan minimal 2 tahun.
- 2) Akta pendirian Anggaran Dasar berupa akta otentik.
- 3) Telah didaftarkan pada panitia pengadilan Negeri tempat kedudukan hokum CV dan firma yang bersangkutan.
- 4) Telah diumumkan dalam Tambahan Berita Negara RI.
- 5) Memiliki rencana usaha peruntukan pembiayaan yang jelas tercatat dan terdokumentasi.
- 6) Hasil BI checking tidak termasuk dalam kategori pembiayaan non-lancar.

b. Syarat Dokumen

1) Perorangan Non-Golbertap

- a) Melampirkan bukti diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), Surat Nikah (bagi yang sudah menikah).
- b) Surat keterangan Usaha dari RT/RW khusus pedagang pasar, cukup melampirkan fotocopy surat keterangan dari pengelola pasar setempat.
- c) Melampirkan fotocopy Nomor Poko Wajib Pajak (NPWP).
- d) Fotocopy rekening tabungan selama (tiga) bulan terakhir (diwajibkan untuk limit pembiayaan diatas Rp 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah).

2) Perorangan Golbertap

- a) Menyerahkan bukti berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), serta Surat Nikah (bagi yang sudah menikah).
- b) Menyerahkan asli slip gaji bulan terakhir.
- c) Menyerahkan fotocopy SK menunjukkan aslinya atau Surat Keterangan dari Manajer Personalia Perusahaan tempat kerja anggota yang

menyatakan bahwa anggota masih tercatat sebagai karyawan tetap masih aktif.

- d) Menyerahkan fotocopy rekening tabungan selama 3 (tiga) bulan terakhir.
- e) Menyerahkan surat keterangan RT/RW atau dinas terkait dengan usaha yang bersangkutan (untuk pembiayaan di bawah Rp 50.000.000,-).
- f) Surat keterangan dari desa /kelurahan atau dinas terkait dengan usaha yang bersangkutan (untuk pembiayaan Rp 50.000.000,-ke atas).
- g) Melampirkan fotocopy NPWP.

3) Badan Usaha

a) Perseroan terbatas (PT).

- 1) Anggaran dasar perubahan terakhir.
- 2) SIUP, TDP, dan NPWP.
- 3) Pengumuman dalam Tambahan Berita Negara RI.
- 4) Surat persetujuan komisaris.
- 5) KTP/SIM passport pengurus.
- 6) Surat keterangan domisili perusahaan.
- 7) Rekening Koran 6 bulan.

b) Koperasi

- 1) Anggaran Dasar Perubahab Terakhir.
- 2) SIUP, TIDP, dan NPWP.
- 3) Pengumuman dalam Tambahan Berita Negara RI.
- 4) KTP / SIM/ passport pengurus.
- 5) Surat Keterangan Domisili Perusahaan.
- 6) Rekening Koran 6 Bulan Terakhir.

c) CV dan Firma

- 1) Anggaran Dasar Perubahan Terakhir.
- 2) SIUP, TDP, dan NPWP.
- 3) Pengumuman dalam Tambahan Berita Negara RI.
- 4) KTP/SIM/ passport pengurus.
- 5) Surat Keterangan Domisili Perusahaan.
- 6) Rekening Koran 6 Bulan Terakhir.

BAB III

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

A. Sejarah Berdirinya Bank Syariah

Bank Syariah Mandiri (BSM) adalah salah satu lembaga keuangan yang sistem operasionalnya berdasarkan prinsip syariah yang berlandaskan Al-Qur'an dan hadist. Dimana tugas utamanya yaitu menghimpun dana dari masyarakat yang mempunyai dana lebih dan menyalurkan kepada masyarakat yang membutuhkan. Bank Syariah Mandiri juga memiliki tugas lain yaitu memberikan layanan jasa. Dimana layanan jasa tersebut untuk membantu, mempermudah, dan menunjang bank dalam menghimpun dana dan menyalurkan dana.

Bank Syariah Mandiri berdiri sejak tahun 1999, sebelum kehadiran bank ini, Indonesia mengalami krisis ekonomi dan moneter yang begitu hebat sejak bulan Juli 1997 yang berlanjut dengan dampak krisis seluruh sendi kehidupan bangsa terutama yang terjadi di dunia usaha. Dampak yang ditimbulkannya bagi Bank-Bank Konvensional dimasa itu mengharuskan pemerintah mengambil kebijakan dengan melakukan restrukturisasi dan merekapitalisasi sejumlah Bank di Indonesia. Dominasi Industri Perbankan Nasional oleh Bank-Bank konvensional di Tanah Air saat itu mengakibatkan begitu meluasnya dampak krisis ekonomi dan moneter yang terjadi.

Bank konvensional saat itu yang merasakan krisis diantaranya PT. Bank Susila Banti (BSB) milik Yayasan Kesejahteraan Pegawai (YKP), PT. Bank Dagang Negara dan PT. Mahkota Prestasi juga terkena dampak krisis. Bank Susila Bakti saat itu berupaya untuk keluar dari krisis dengan melakukan merger

atau penggabungan dengan sejumlah bank lain serta mengundang investor asing. Kemudian di saat bersamaan, pada tanggal 31 Juli 1999 pemerintah melakukan merger empat bank yaitu : Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank exim, dan Bapindo menjadi satu bank bernama PT. Bank Mandiri (persero). Kebijakan ini juga menempatkan sekaligus menetapkan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, sebagai pemilik mayoritas baru PT. Bank Susila Bakti.

PT. Bank Mndiri (persero) Tbk,kemudian melakukan konsolidasi dan membentuk tim Pengembangan Perbankan Syariah (PPS) sebagai *follow up* atau tidak lanjut dari keputusan *merger* oleh pemerintah. Tim yang dibentuk tersebut bertujuan untuk mengembangkan layanan perbankan syariah dikelompok perusahaan Bank Mandiri, sebagai respon atas diberlakukannya UU No. 10 tahun 1998, yang memberi peluang bank umum untuk melayani transaksi syariah (*dual banking system*).

Tim yang bekerja tersebut memandang bahwa berlakunya UU No. 10 Tahun 1998 menjadi momentum tepat untuk melakukan konversi PT. Bank Susila Bakti sebagai bank konvensional menjadi bank syariah.

Karena itu, Tim Pengembangan Perbankan Syariah segera menyiapkan infrastruktur dan sistemnya, system dan infrastrukturnya, sehingga kegiatan usaha PT. Bank Susila Bakti berubah dari bank konvensional menjadi bank syariah dengan nama PT. Bank Syariah Mandiri dengan Akta Notaris: Sutjipto, SH, No. 23 tanggal 8 September 1999.

Kegiatan usaha PT. Bank Susila Bakti yang berubah menjadi bank umum syariah dilakukan oleh Gubernur bank Indonesia malalui SK Gubernur BI No. 1/124/KEP.BI/1999, 25 Oktober 1999.Selanjutnya, via Surat Keputusan Deputi

Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/1999, BI menyetujui perubahan nama menjadi PT. Bnak Syariah Mandiri. Dengan ini, PT. Bank Syariah Mandiri secara resmi mulai beroperasi sejak hari senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999, Masehi sampai sekarang. Tampil, tumbuh dan berkembang sebagai bank yang melandasi kegiatan operasionalnya dengan memadukan idealisme usaha dengan nilai-nilai rohani. Inilah yang menjadi salah satu keunggulan Bank Syariah Mandiri dalam kiprahnya diperbankan Indonesia.

Bank Syariah Mnadiri ialah salah satu lembaga perbankan besar di Indonesia. Bank Syariah Mandiri dibentuk oleh Bank Mandiri, untuk berperan di dalam mengembangkan layanan perbankan syariah dikelompok perusahaan Bank Mandiri sebagai respon atas diberlakukannya UU No. 10 tahun 1998 yang memberi peluang bank umum untuk melayani transaksi syariah (*dual banking system*).

Perbankan syariah memandang bahwa pemberlakuan UU tersebut merupakan momentum yang tepat untuk melakukan konversi dari bank konvensional menjadi bank syariah. Bank Syariah Mandiri hadir, tampil dan tumbuh sebagai bank yang mampu memadukan idealisme usaha dengan nilai-nilai rohani, yang melandasi kegiatan operasionalnya.

Harmoni Antara idealisme usaha dan nilai-nilai rohani inilah yang menjadi salah satu keunggulannya dan hadir untuk bersama membangun Indonesia menuju yang lebih baik bersama Bank Syariah Mandiri..

PT. Bank Syariah Mandiri didirikan dengan aturan perjanjian berdasarkan hokum Islam antara bank dan pihak lain. Terutama berkaitan dengan penyimpanan dana dan pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang

sesuai dengan syariah. Kedekatan akan diimbangi dengan keterbukaan dalam layanan produk sesuai syariah, modern, dan universal.

PT. Bank Syariah Mandiri berharap visi sebagai bank syariah terpercaya pilihan mitra usaha bisa tercapai dengan melakukan kedekatan kepada seluruh masyarakat. Kedekatan ini akan diimbangi dengan keterbukaan dalam setiap layanan produk sesuai syariah untuk membangun image yang baik bagi Bank Syariah Mandiri.

PT. Bank Syariah Mandiri semakin berkembang dengan membangun beberapa kantor cabang dan kantor cabang pembantu di beberapa daerah. Salah satu kantor cabang pembantu yang didirikan berada di Padangsidimpuan Provinsi Sumatera Utara. Yang mulai beroperasi yang dipimpin oleh Bapak Ahmad Sailani sebagai pemimpin pertama. Dan pada saat ini Bank Syariah Mandiri cabang padangsidimpuan dipimpin oleh bapak Khalid Syaifullah.

B. Visi Misi Bank Syariah Mandiri

a. Visi

“Bank Syariah terdepan dan modern”

Bank syariah terdepan : menjadi bank syariah yang selalu unggul diantara pelaku industri perbankan syariah di Indonesia pada segmen consumer, micro, SME, komersial, dan corporate.

Bank syariah modern: menjadi bank syariah dengan system layanan dan teknologi mutakhir yang melampaui harapan nasabah.

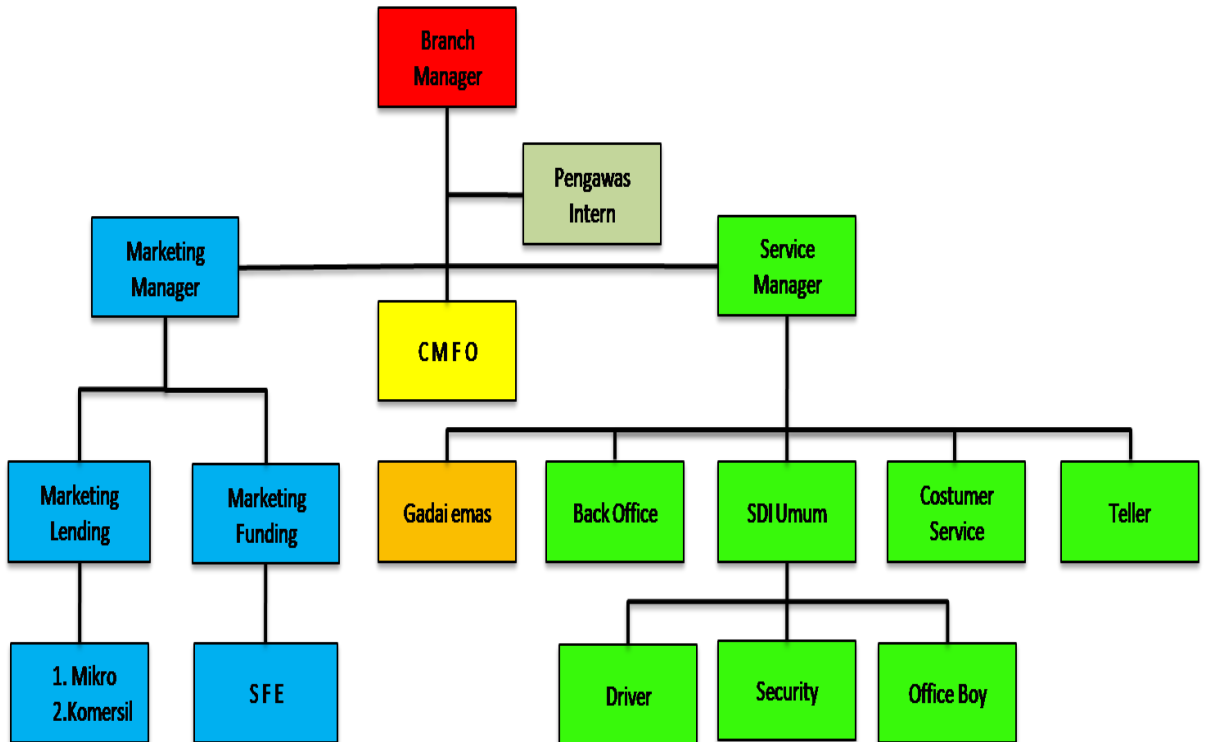
b. Misi

- a) Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan di atas rata-rata industri yang berkesinambungan
- b) Meningkatkan kualitas produk dan layanan berbasis teknologi yang melampaui harapan nasabah.
- c) Mengutamakan penghimpunan dana murah dan penyaluran pembiayaan pada segmen ritel.
- d) Mengembangkan bisnis atas dasar nilai-nilai syariah universal.
- e) Mengembangkan manajemen talenta dan lingkungan kerja yang sehat.
- f) Meningkatkan kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan.²¹

C. Struktur Organisasi PT. Bank Syariah Mandiri KCP Padangsidimpuan

Struktur organisasi merupakan gambaran suatu perusahaan secara sederhana. Dengan memperhatikan gambaran tentang satuan-satuan kerja dalam suatu organisasi, dan menjelaskan hubungan-hubungan yang ada untuk membantu pimpinan dalam mengidentifikasi, mengkoordinir tingkatan-tingkatan dan seluruh fungsi yang ada dalam suatu organisasi tersebut.

²¹ Wawancara dengan Bapak Samsul Bahri, di PT. Bank Syariah Mandiri



Gambar 4.1 Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri Cabang Padangsidimpuan

D. Produk-Produk PT. Bank Syariah Mandiri

1. Produk Tabungan dan Pendanaan

a. Tabungan BSM

Yaitu tabungan dalam mata uang rupiah yang penarikan dan penyetorannya dapat dilakukan setiap saat selama jam buka kas di konter BSM atau melalui ATM. Adapun manfaatnya ialah aman dan terjamin, Online diseluruh outlet BSM, bagi hasil yang kompetitif, fasilitas BSM Card yang berfungsi sebagai kartu ATM dan Debit, fasilitas e-Banking yaitu BSM mobile banking dan BSM net banking, serta kemudahan dalam penyaluran zakat, infak dan sedekah.

b. Tabungan mabrur

Yaitu tabungan dalam mata uang rupiah untuk membantu pelaksanaan ibadah haji dan umrah. Manfaatnya ialah aman dan terjamin, fasilitas talangan haji untuk kemudahan mendapatkan porsi haji serta online dengan siskohat departemen agama untuk kemudahan pendaftaran haji.

c. Tabungan investa cindekia

Yaitu tabungan berjangka untuk keperluan uang pendidikan dengan jumlah setoran bulanan tetap (installment) dan dilengkapi dengan perlindungan asuransi. Manfaatnya ialah bagi hasil yang kompetitif, kemudahan perencanaan keuangan masa depan, khususnya pendidikan putra/i, serta perlindungan asuransi secara otomatis, tanpa pemeriksaan kesehatan.

d. Tabungan Berencana

Yaitu tabungan berjangka yang memberikan nisbah bagi hasil berjenjang serta kepastian pencapaian target dana yang telah ditetapkan. Manfaatnya ialah bagi hasil yang kompetitif, kemudahan perencanaan keuangan nasabah jangka panjang, serta perlindungan asuransi secara gratis dan otomatis, tanpa pemeriksaan kesehatan, dan jaminan pencapaian target dana.

e. Tabungan Simpatik

Yaitu tabungan berdasarkan prinsip wadiah yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat berdasarkan syarat-syarat yang disepakati. Manfaatnya ialah aman dan terjamin, online diseluruh outlet BSM, bonus bulanan yang diberikan sesuai dengan kebijakan BSM, fasilitas bsm card yang berfungsi sebagai kartu ATM dan Debit, fasilitas e-Banking yaitu bsm mobile banking & bsm net banking serta penyaluran zakat, infaq, dan sedekah.

f. Tabunganku

Yaitu tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama oleh bank-bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Manfaatnya ialah aman dan terjamin, online diseluruh outlet BSM, serta bonus wadiah diberikan sesuai kebijakan bank.

g. Bsm Deposito

Yaitu investasi berjangka waktu tertentu dalam mata uang rupiah yang dikelola berdasarkan prinsip mudharabah muthlaqah. Manfaatnya ialah dana aman dan terjamin dan dikelola secara syariah, bagi hasil yang kompetitif dan dapat dijadikan jaminan pembiayaan, serta fasilitas Automatic Roll Over (ARO).

h. Bsm giro

Yaitu sarana penyimpanan dana dalam mata uang rupiah untuk kemudahan transaksi dengan pengelolaan berdasarkan prinsip wadiah yad dhamanah. Manfaatnya ialah dana aman dan tersedia setiap saat, kemudahan transaksi dengan menggunakan cek atau B/G, fasilitas intercity clearing untuk kecepatan bayar inkaso (kliring antar wilayah), fasilitas bsm card sehingga kartu atm sekaligus debit (untuk perorangan), fasilitas pengiriman account statement setiap awal bulan, serta bonus bulanan yang diberikan sesuai dengan kebijakan BSM.

2. Produk pembiayaan consumer

a. BSM Implan

BSM Implan adalah pembiayaan consumer dalam valuta rupiah yang diberikan oleh bank kepada karyawan tetap perusahaan yang pengajuannya dilakukan secara massal (kelompok).

BSM Implan dapat mengkomodir kebutuhan pembiayaan bagi para karyawan perusahaan, misalnya dalam hal perusahaan tersebut tidak memiliki koperasi karyawan, koperasi karyawan belum berpengalaman dalam kegiatan simpan pinjam, atau perusahaan dengan jumlah karyawan terbuka.

b. Pembiayaan Peralatan Kedokteran

Pembiayaan peralatan kedokteran adalah pemberian fasilitas pembiayaan kepada para professional di bidang kedokteran/kesehatan untuk pembelian peralatan kedokteran.

Akad yang digunakan adalah akad murabahah. Akad *murabahah* adalah akad jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan margin yang disepakati.

c. Pembiayaan Edukasi BSM

Pembiayaan Edukasi BSM adalah pembiayaan jangka pendek dan menengah yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan uang masuk sekolah/ perguruan tinggi/ lembaga pendidikan lainnya atau uang pendidikan pada saat pendaftaran tahun ajaran/ semester baru berikutnya dengan akad ijarah.

d. Pembiayaan Kepada Pensiunan

Pembiayaan kepada pension merupakan penyaluran fasilitas pembiayaan consumer (termasuk untuk pembiayaan multiguna) kepada para pension, dengan pembayaran angsuran dilakukan melalui pemotongan uang pensiun langsung yang

diterima oleh bank setiap bulan (pensiun bulanan). Akad yang digunakan adalah akad murabahah atau ijarah.

e. Pembiayaan Kepada Koperasi Karyawan

Penyaluran pembiayaan kepada/melalui koperasi karyawan untuk pemenuhan kebutuhan para anggotanya (kolektif) yang mengajukan pembiayaan melalui koperasi karyawan.

f. Pembiayaan Griya BSM

Pembiayaan Griya BSM adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumer), baik baru maupun bekas, di lingkungan *developer* dengan sistem murabahah.

g. Pembiayaan Griya BSM Bersubsidi

Pembiayaan Griya BSM Bersubsidi adalah pembiayaan untuk pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat (RS Sehat/RSH) yang dibangun oleh pengembang dengan dukungan fasilitas subsidi uang muka dari pemerintah. Akad yang digunakan adalah akad murabahah.

h. Pembiayaan Kendaraan Bermotor

BSM Pembiayaan Kendaraan Bermotor (PKB) merupakan pembiayaan untuk pembelian kendaraan bermotor dengan sistem *murabahah*.

Pembiayaan yang dikategorikan sebagai PKB adalah:

- 1) Jenis kendaraan: Mobil dan motor.
- 2) Kondisi kendaraan: Baru dan bekas.

Untuk kendaraan baru, jangka waktu pembiayaan hingga 5 tahun sedangkan kendaraan bekas hingga 10 tahun (dihitung termasuk usia kendaraan dan jangka waktu pembayaran).

3. Produk Jasa

a. BSM Card

Kartu yang diterbitkan oleh Bank Syariah Mandiri dan memiliki fungsi utama yaitu sebagai kartu ATM dan kartu Debit. Disamping itu dengan menggunakan BSM Card, nasabah bisa mendapatkan discount di ratusan merchant yang telah bekerjasama dengan BSM.

b. BSM Sentra Bayar

BSM Sentra Bayar merupakan layanan bank dalam menerima pembayaran tagihan pelanggan.

c. BSM SMS Banking

BSM SMS Banking merupakan produk layanan perbankan berbasis teknologi seluler yang memberikan kemudahan melakukan berbagai transaksi perbankan.

d. BSM Mobile Banking

Layanan transaksi perbankan melalui *mobile banking (hanphone)* dengan menggunakan koneksi jaringan data telko yang dapat digunakan oleh nasabah.

e. BSM Net Banking

Layanan transaksi perbankan melalui jaringan internet dengan alamat "<http://www.syariahamandiri.co.id>" yang dapat digunakan oleh nasabah.

f. Pembayaran melalui menu Pemidaha Bukuan di ATM (PPBA)

Layanan pembayaran institusi (lembaga pendidikan, asuransi, lembaga khusus, lembaga keuangan non bank) melalui menu pemindahbukuan di ATM. Akad yang digunakan adalah akad wakalah wal ujah.

Akad wakalah wal ujah adalah akad yang memberikan kewenangan bagi bank untuk mewakili nasabah dalam melakukan pembayaran tagihan-tagihannya. Atas jasanya, bank diberikan upah (yang disebut ujah).

g. BSM Jual Beli Valas

Pertukaran mata uang rupiah dengan mata uang asing atau mata uang asing dengan mata uang asing lainnya yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri dengan nasabah.

h. BSM Electronic Payoll

Pembayaran gaji karyawan institusi melalui teknologi terkini Bank Syariah Mandiri secara mudah, aman dan freksibel.

i. Tranfer Uang Tunai

Manfaatkan layanan BSM Tranfer Uang Tunai untuk mengirim uang tunai kepada sanak saudara atau rekan bisnis anda diseruluh pelosok negeri tercinta dengan mudah dan aman. Uang tetap dapat dikirim meskipun di lokasi tersebut belum tersedia layanan perbankan.

Cukup menggunakan BSM Net Banking atau BSM Mobile Banking GPRS anda dapat menikmati layanan Tranfer Uang Tunai kapan saja dimana saja.

4. Jasa Operasional

a. BSM Tranfer Lintas Negara Wetern Union

Adalah jasa pengiriman uang/penerimaan kiriman uang secara cepat (*real time on line*) yang dilakukan lintas Negara atau dalam satu Negara (domestic).

b. BSM Kliring

Penagihan waktu bank lain di mana lokasi bank tertariknya berada dalam satu wilayah kliring.

c. BSM Inkaso

Penagihan warkat bank lain di mana tertariknya berbeda wilayah kliring atau berada di luar negeri, hasilnya penagihan akan dikredit ke rekening nasabah.

d. BSM Intercity Clearing

Jasa penagihan warkat (cek/bilyet giro valuta rupiah) bank di luar wilayah kliring dengan cepat sehingga nasabah dapat menerima dana hasil tagihan, cek atau bilyet giro tersebut pada keesokan harinya.

e. BSM RTGS (Real Time Gross Settlement)

Jasa transfer uang valuta rupiah antar bank baik dalam satu kota maupun dalam kota yang berbeda secara *real time*. Hasil transfer efektif dalam hitungan menit.

f. BSM Tranfer Valas

BSM Tranfer Valas adalah layanan transfer valuta asing (valas) antar rekening bank di Indonesia atau luar negeri dalam 130 mata uang. BSM Tranfer Valas menggunakan *payment instruction* berbasis SWIFT yang sangat terjamin keamanannya.

Penerima (beneficiary) dana atau pengirim dana dalam mata uang Dollar Amerika (USD), Dollar Australia (AUD), Dollar Singapore, EURO, dan Yen Jepang (JPY)

g. BSM Pajak Online

Memberikan kemudahan kepada wajib pajak yaitu:

- 1) Pajak (SSP).

- 2) Penerimaan Negara Bukan Pajak (SSBP).
- 3) Pengembalian Belanja (SSPB).
- 4) Pajak *import* /PIB (SSPCP).
- 5) Pungutan Export (STBS).
- 6) Cukai Dalam Negeri (SSCP)

Yang langsung diterima oleh kantor pajak secara *online*. Pembayaran dapat dilakukan dengan mendebet rekening atau secara tunai.

h. BSM Referensi Bank

Surat keterangan yang diterbitkan oleh Bank Syariah Mandiri atas dasar permintaan dari nasabah untuk tujuan tertentu.

i. BSM Payment Point

Layanan transaksi payment point di Bank Syariah Mandiri dapat dilakukan oleh nasabah disetiap outlet Bank Syariah Mandiri atau di ATM. Pembayaran dapat dilakukan melalui debet rekening maupun tunai (cash).

Layanan yang terkait payment point di Bank Syariah Mandiri meliputi :

- 1) Pembayaran tagihan listrik.
- 2) Pembayaran tagihan telepon.
- 3) Pembelian voucher listrik pra bayar.
- 4) Pembelian voucher Ponsel Pra Bayar (SIMPATI, IM3, XL).
- 5) Pembayaran Premi Asuransi Tak Ful.
- 6) Pembayaran Tiket Ganda.
- 7) Pembayaran Pasca Bayar Indosat-IM2.

j. Layanan BSM Pembayaran Institusi(BPI)

Layanan BSM pembayaran Institusi (BPI) adalah system layanan pembayaran kepada nasabah institusi secara *Host to Host* dimana pembayaran dapat dilakukan melalui *delivery channel* BSM, ATM Bersama dan ATM Prima. Akad yang digunakan adalah wakalah wal ujah.

5. Jasa Investasi

a. Sukuk Negara Ritel Pasar Perdana

Bank Syariah Mandiri sebagai agen penjual di pasar perdana, menawarkan produk surat berharga Syariah Negara (SBSN) yang bersifat ritel atau yang dikenal dengan istilah Sukuk Negara Ritel.

Sukuk Negara Ritel adalah Surat Berharga Syariah Negara (Sukuk Negara) yang dijual kepada individu atau perseorangan Warga Negara Indonesia melalui agen penjual di pasar perdana dalam negeri. Pemesanan pembelian sukuk Negara Ritel hanya dapat dilakukan oleh perseorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang masih berlaku, dengan jumlah minimum pembelian ditetapkan oleh pemerintah berdasarkan Memorandum Informasi yang diterbitkan setiap Penerbitan Sukuk Negara Ritel.

b. Sukuk Negara Ritel Pasar Sekunder

Transaksi Sukuk Ritel setelah penjualan pada pasar perdana berakhir. Pada pasar sekunder harga sukuk Ritel ditentukan berdasarkan harga pasar.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Kriteria Barang Agunan

Adapun kriteria barang agunan di PT bank Syariah Mandiri KC Padangsidempuan

1. Mempunyai nilai ekonomis, dalam arti dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang. Misalnya rumah kendaraan bermotor, mobil, tanah, dan lain-lain, itu merupakan barang-barang yang biasanya dijadikan sebagai barang agunan di PT. Bank Syariah Mandiri KC Padangsidempuan.
2. Mempunyai nilai yang relative stabil, maksudnya barang yang dapat dijadikan sebagai barang agunan adalah barang yang memiliki nilai yang tidak mudah berubah, misalnya: rumah, dan tanah.
3. Mempunyai nilai yuridis, dalam arti memiliki bukti kepemilikan yang sah dan kuat berdasarkan hokum yang berlaku. Dan kepemilikan dapat dipindahtangankan dari pemilik semula kepada pihak lain.
4. Nilainya dapat men-cover jumlah pembiayaan, yaitu dapat menutupi 100% dari pembiayaan yang diterima oleh nasabah, hal ini ditunjukkan agar bank tidak mengalami kerugian pada saat terjadi wanprestasi atau tidak mampu bayar.

5. Adapun pasar yang cukup luas barang jaminan tersebut sehingga tidak terjadi banting harga ketika barang jaminan dijual guna menutupi kekurangan dari segala kewajiban nasabah terhadap pihak bank.²²

Setiap jaminan yang digunakan harus dilihat kembali kebenaran dari barang agunan tersebut oleh pihak bank, apakah benar-benar sudah memenuhi kriteria nilai dari barang agunan di Bank Syariah Mandiri KC Padangsidimpuan. Karena jaminan tersebut merupakan nilai penting dalam proses pemberian pembiayaan kepada nasabah. Dan apabila ditemukan pembiayaan bermasalah dalam skala colltilibitas, kelima kriteria tersebut adalah ketentuan suatu nilai agunan yang harus dimiliki nasabah sebagai bahan pertimbangan dalam transaksi pembiayaan tersebut.

B. Penilaian Barang Agunan Pada Pembiayaan Murabahah

Dasar penilaian yang dilakukan pada Bank Syariah Mandiri KC Padangsidimpuan juga dilihat dari beberapa factor yang mempengaruhi tingginya harga jual atau harga penawaran suatu asset atas objek agunan tersebut sekaligus objek yang dibiayai pada pembiayaan yang akan diajukan oleh nasabah. Adapun faktor yang mempengaruhi nilai sebagai berikut :

1. Faktor lingkungan, bisa berupa alam ataupun hasil dari pembangunan sekitar.
2. Faktor social, dipengaruhi oleh ada perilaku masyarakat, tingkat pendidikan, jumlah penduduk, dan lain-lain. Misalnya adanya lingkungan yang tidak baik dari perilaku masyarakat suatu daerah sehingga berkurangnya minat seseorang.

²² Andri Syaputra, *Appraisal Bank Syariah Mandiri KC Padangsidimpuan*, Wawancara pribadi, Padangsidimpuan, 10 Mei 2019.

3. Faktor politik, faktor ini sama halnya dengan faktor lingkungan adanya hasil pembangunan di sekitar. Misalnya adanya akses jalan tol sehingga membuat usaha-usaha di bawahnya menjadi mati karena kurangnya konsumen yang mungkin menggunakan jalan sebelumnya.
4. Factor daya beli, adanya pasar yang cukup luas terhadap permintaan atau kebutuhan konsumen atau suatu barang.

Penilaian agunan pada property rumah tinggal di PT. Bank Syariah Mandiri KC Padangsidimpuan, dilakukan oleh apprasial Bank yang merupakan bagian penilaian yang dilakukan oleh bank untuk mengecek kebenaran data antara dokumen pengajuan kredit dengan kebenaran dilapangan, sekaligus melakukan taksasi bangunan guna menilai harga rumah tersebut, dan tahap-tahap yang dilakukan apprasial bank melalui pendekatan biaya sebagai berikut.

- a. Mengestimasi nilai tanah sebagai tanah kosong, untuk mengetahui nilai tanah tersebut kita harus menggunakan data pasar sebagai pembandingan dari property yang sejenis untuk mengetahui harga pasaran dimana pihak appraisal bank mengetahuinya dengan cara menghubungi dan bertanya kepada pihak developer atau pihak marketing atas tanah yang dijual per m_3 nya disekitar tanah yang akan dinilai.
- b. Menentukan nilai bangunan, yaitu menentukan luas bangunan dengan harga perkiraan per m^2 sama halnya dengan tanah dengan menggunakan data pasar sebagai pembandingan dilihat dari property sejenis untuk mengetahui harga pasaran daerah tersebut.
- c. Memperhitungkan biaya-biaya lain.

- d. Menghitung depresiasi/penyusutan, pada tahap ini appraisal bank meninjau dari sumber penyusutan:
1. Penyusutan fisik, dipengaruhi dari dalam bangunan (internal), yaitu nilai yang hilang yang disebabkan oleh kerusakan fisik, penggunaan bangunan dan pengaruh dari alam, contohnya rusak, lapuk, maupun retak pada bangunan.
 2. Penyusutan ekonomis, dipengaruhi dari luar properti, ataupun lingkungan sekitar properti, contoh, populasi dan keamanan.
- e. Mengurangi nilai bangunan baru dengan depresiasi, sehingga diperoleh nilai bangunan terdepresiasi. Apabila appraisal bank sudah mengetahui harga bangunan. Kemudian, mengurangi jumlah bangunan atas depresiasi terhadap bangunan tersebut dan depresiasi diketahui berdasarkan umur efektif dan umur ekonomis dari bangunan yang dinilai.
- f. Menjumlahkan nilai tanah dan nilai bangunan, setelah mengetahui nilai tanah dan bangunan yang sudah terdepresiasi yaitu mengurangi nilai bangunan atas penyusutan-penyusutan yang terjadi terhadap bangunan tersebut. Kemudian hasil penjumlahan antara nilai tanah dan bangunan tersebut yang merupakan nilai taksasi atas properti rumah yang dijadikan agunan.

Nilai Properti = Nilai Tanah + Nilai Bangunan terdepresiasi
--

Adapun tiga tipe properti rumah tinggal sebagai berikut:

No	Tipe Bangunan	Ukuran	Umur Efektif
1	Sederhana	s/d 21 m ²	Maksimal 25

			tahun
2	Menengah	22 m – 70m ²	Maksimal 35 tahun
3	Mewah	>70 m ²	Maksimal 45 tahun

Pada table di atas dalam menilai suatu agunan pihak appraisal harus mengetahui terlebih dahulu atas properti yang dinilainya mulai dari luas suatu bangunan dan umur efektif terhadap properti yang dinilai. Selain itu pihak appraisal juga harus memperhatikan seorang nasabah tersebut, pernah melakukan suatu pembiayaan rumah atau tidak, karena dalam menilainya, acuan yang dipakai pihak bank adalah 90% untuk pembiayaan rumah ke-1, 80% untuk pembiayaan rumah ke-2, dan 70% untuk pembiayaan rumah ke-3, hanya saja untuk pembiayaan selanjutnya pihak bank tetap menggunakan 70% dari nilai taksasi sebagai acuan nilai plafond pembiayaan yang bisa diberikan oleh bank terhadap nasabah.

Berdasarkan penelitian tersebut, penulis mengungkapkan bahwa terdapat kesesuaian antara teori yang penulis paparka dengan apa yang diterapkan dalam tata cara atau proses penilaian yang dilakukan oleh pihak appraisal bank. Dimana proses penilaian berdasarkan teori ialah suatu proses atau kegiatan dalam mengambil keputusan berdasarkan hasil pengukuran dengan mengacu pada kriteria tertentu. Dan penilaian juga merupakan suatu tindakan atau proses menentukan nilai dari suatu objek penilaian juga merupakan suatu keputusan tentang nilai, penilaian dapat dilakukan berdasarkan hasil pengukuran. Dan

keterkaitan antara teori dengan hasil penelitian yaitu pihak appraisal bank dalam memperoleh harga pasaran ataupun menentukan nilai suatu tanah dan bangunan dengan cara mengumpulkan, mengukur, dan menghitung berdasarkan informasi yang didapat dari para pembanding yang merupakan seorang masyarakat, camat, maupun aparat desa setempat. Kemudian dari informasi harga pasaran yang didapat appraisal bank dapat menentukan harga suatu tanah dan bangunan yang merupakan obyek penilaian.²³

C. Kendala Dalam Menilai Barang Agunan

Adapun beberapa kendala dalam menilai agunan adalah :

1. Adanya nasabah yang susah dihubungi padahal petugas bank memberikan waktu selama 3 hari untuk penilaian asset tanah dan bangunan, hal tersebut membuat kerja penilaian menjadi lambat.
2. Minimnya pembanding apabila melakukan suatu taksasi di daerah yang tidak mendukung seperti perkampungan yang tidak memiliki nilai pasar yang pesat.

Dan dalam mengatasi kendala-kendala yang terjadi yaitu apabila kurangnya pembanding di suatu daerah untuk mendapatkan harga pasaran, pihak appraisal bank akan mencari informasi melalui camat atau aparat desa setempat. Dan bagi nasabah yang sulit untuk dihubungi pihak marketing bank akan melakukan survey ke alamat yang tertera dalam form KPR untuk memastikan kebenaran data yang diharapkan pihak bank demi kelancaran kinerja appraisal bank dan selama proses penilaian pihak marketing akan turut serta selama proses penilaian berlangsung,

²³ Reza Afri Sandy, *Micro Financing Sales Bank Syariah Mandiri KC. Padangsidempuan*, wawancara pribadi, Padangsidempuan, 23 Januari 2019

jadi kelengkapan dan kebenaran data nasabah termasuk tanggung jawab dari pihak marketing.²⁴

²⁴ Asnita Rahman, *Micro Administration* Bank Syariah Mandiri KC Padangsidempuan, Wawancara pribadi, Padangsidempuan, 14 Februari 2019.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan:

1. Kriteria barang agunan pada pembiayaan murabahah di PT Bank Syariah Mandiri Kc Padangsidempuan adalah dokumen agunan yang sudah di syaratkan harus lengkap, jaminan dapat dikatakan secara sempurna, dapat diperjualbelikan dan dapat dipindah tangankan kepada pihak lain. Jaminan dapat diasuransikan dan mempunyai nilai ekonomis.
2. Penilaian agunan pada pembiayaan murabahah di PT Bank Syariah Mandiri Kc Padangsidempuan adalah sebagai berikut:
 - a. Mensurvei langsung.
 - b. Mengecek harga pasar didaerah tersebut oleh kepala desa.
 - c. Pihak bank membandingkan harga tanah.
 - d. Pengecekan surat/jaminan yang akan dijaminakan.
3. Kendala yang terjadi dalam penilain agunan pada pembiayaan murabahah di PT Bank Syariah Mandiri Kc Padangsidempuan adalah kondisi bangunan tidak layak memiliki IMB, bangunan tidak boleh difoto dari dalam, berada dijalur hijau, agunan yang berada didekat SPBU, tempat pemakaman umum, berada di saluran tegangan tinggi.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka saran kepada Bank Syariah Mandiri KCP Padangsidempuan adalah:

1. Bank Syariah Mandiri diharapkan untuk memperhatikan terlebih dahulu atas kebenaran dan kelengkapan dokumen/berkas atau pengisian formulir pembiayaan sehingga tidak menghambat proses penilaian yang dilakukan.
2. Bagi appraisal bank untuk turut aktif dalam mencari pembanding di daerah yang adanya pembanding, guna untuk mempermudah proses taksasi.
3. Hendaknya para nasabah harus menunaikan segala kewajibannya atas pembiayaan yang diterimanya, sehingga apabila terjadi wanprestasi pihak bank tidak perlu mengeksekusi jaminan tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Ismail, Perbankan Syariah Jakarta : kencana, 2011.
- Djamil, Fathurrahman, *penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank Syariah*, Jakarta. Sinar Grafika, 2012
- Rivai, Veithzal , *Islamic Financial Management*, Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada, 2008.
- Usman, Rachmadi, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta : PT.Gramedia Pustaka Utama, 2003
- Surat Edaran Pembiayaan Mikro PT. Bank Syari'ah Mandiri
- Arikunto, Suharsimi, *Dasat-Dasar Evaluasi Pendidikan*, Jakarta : Bumi Aksara, 2005.
- Supramono, Gatot, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Jakarta; Djambatan, 1997.
- Rivai, Veithzal, *Islamic Financial Management*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2008
- Al-Qur'an dan Terjemahan, Kementrian Agama Republik Indonesia.
- Chabanel Tohir, Noel, *Panduan Lengkap Menjadi Account Officer*, Jakarta : Gramedia, 2012.
- Antonio, Muhammad Syafi'I *Bank Syariah ; Dari teori ke praktik*, Jakarta Gema Insani, 2001.
- .A.Helfert, Erich, *Analisis Laporan Keuangan* Jakarta; Erlangga, 1993.
- Sjahdeini, Sutan Remy, *Perbankan Syariah*, (Jakarta : Kencana Pranedamedia Group, 2014.
- Ascara, Akad dan produk Bank Syariah, Jakarta; Grafindo, 2008.

Pembiayaan Warung Mikro, *http://www.Syariahmandiri.co.id category business-banking/commercial-banking/micro-banking-business* diakses pada tanggal 02 Maret 2017

Syaputra, Andri, *Appraisal Bank Syariah Mandiri* KC Padangsidempuan, Wawancara pribadi, Padangsidempuan, 10 Mei 2019.

Sandy, Reza Afri, *Micro Financing Sales Bank Syariah Mandiri* KC.

Padangsidempuan, wawancara pribadi, Padangsidempuan, 23 Januari 2019

Rahman, Asnita, *Micro Administration Bank Syariah Mandiri* KC

Padangsidempuan, Wawancara pribadi, Padangsidempuan, 14 Februari 2019.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP PENULIS

Penulis bernama lengkap Juli Zuraidah. Penulis dilahirkan di Tobang pada tanggal 17 Juli 1997, anak ke tiga dari lima bersaudara, putri dari pasangan suami istri dari bapak Zulhan dan Alm ibu Masraudah.

Penulis menyelesaikan pendidikan tingkat SD di SD Negeri 145617 Tobang pada tahun 2010, tingkat SLTP di SMP Negeri 1 Muarasipongi pada tahun 2013 dan tingkat SLTA di SMA Negeri 1 Muarasipongi pada tahun 2016, kemudian melanjutkan kuliah di Universitas Islam Negeri Sumatera Utara pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam jurusan D3 Perbankan Syariah mulai tahun 2016. Dengan ketuntasan dan motivasi untuk terus belajar dan berusaha, penulis telah berhasil menyelesaikan pekerjaan tugas akhir skripsi minor ini. Semoga dengan penyelesaian tugas akhir skripsi minor ini mampu memberikan kontribusi positif bagi dunia pendidikan

Akhir kata penulis mengucapkan rasa syukur sebesar-besarnya atas terselesaikannya skripsi minor ini yang berjudul **”Penilaian Agunan Pada Akad Murabahah Dalam Proses Pembiayaan Mikro Di PT Bank Syariah Mandiri KC Padangsidempuan”**