

PENILAIAN JAMINAN BARANG PADA PT. BPRS AL-WASHLIYAH

MEDAN

SKRIPSI MINOR

Oleh:

NOVALDI SUMANTRI

NIM. 0504163196



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

MEDAN

2019/1440 H

PENILAIAN JAMINAN BARANG PADA PT. BPRS AL-WASHLIYAH

MEDAN

SKRIPSI MINOR

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk

Memperoleh Gelar Ahli Madya (D-III)

Dalam Ilmu Perbankan Syariah

Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara

OLEH :

NOVALDI SUMANTRI

NIM : 0504163196



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

2019 M/1440 H

LEMBAR PERSETUJUAN

PENILAIAN JAMINAN BARANG PADA PT. BPRS AL-WASHLIYAH

MEDAN

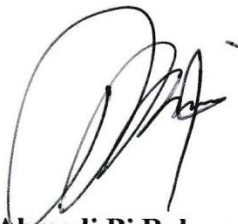
Oleh:

NOVALDI SUMANTRI

NIM : 0504163196

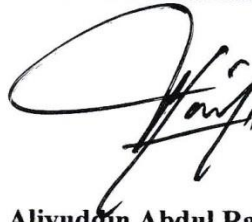
Menyetujui

Dosen Pembimbing



NurAhmadi Bi Rahmani, M. SI
NIB.1100000093

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



DR Aliyuddin Abdul Rasyid, Lc, MA
NIP : 196506282003021001

LEMBAR PENGESAHAN


Skripsi minor ini berjudul :Penilaian Jaminan Barang Pada PT. BPRS Al-Washliyah Medan, telah diuji dalam Sidang Munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara Medan, pada tanggal 29 Juli 2019.

Skripsi telah diterima sebagai syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md) pada program Diploma III Perbankan Syariah FEBI UIN Sumatera Utara.

Medan, 29 Juli 2019

Panitia Sidang Munaqasyah Skripsi Minor Fakultas
Ekonomi dan Bisnis Islam UIN SU Medan

Ketua,



Dr. Aliyuddin Abdul Rasyid, Lc, MA
NIP. 196506282003021001

Sekretaris,



Kamila, SE, Ak, M.Si
NIP. 197910232008012014

Anggota
Penguji I



NurAhmadi Bi Rahmani
NIB. 1100000093

Penguji II



Mawaddah Irhami, M.E.I
NIB. 1100000092

Mengetahui,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Islam UIN Sumatera Utara



Dr. Andri Soemitra, Ma
NIP. 197605072006041002

IKHTISAR

Penelitian ini bertujuan untuk menjawab permasalahan bagaimana kriteria barang jaminan, bagaimana penilaian barang jaminan, dan apa kendala yang terjadi dalam menilai barang jaminan Pada PT. BPRS Al-Washliyah. Penelitian ini dilakukan menggunakan metode penelitian lapangan (*field research*).teknik yang digunakan untuk pengumpulan data dengan cara wawancara langsung kepada pegawai bank yang bertugas sebagai apprasial bank. Penilaian dari PT. BPRS Al-Washliyah Medan terhadap penilaian jaminan pembiayaan memiliki kriteria yang mendasar dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian. Penilaian mengenai barang yang akan dijadikan sebagai agunan dijadikan pedoman dalam memberikan pembiayaan. Dalam menyalurkan pembiayaan kepada nasabah, bank harus menilai karakter nasabah yang akan diberikan pembiayaan, berdasarkan aspek-aspek yang dikenal dalam dunia perbankan sebagai “*the five C’s of credit*” yaitu, *Character* (Karakter), *Capacity* (Kemampuan), *Capital* (Modal), *Collateral* (Jaminan), dan *Condition of Economy* (Kondisi ekonomi). Dari 5C prosedur pemberian kredit diatas, adapun hal yang paling utama yang perlu diperhatikan ialah jaminan (*collateral*) untuk persetujuan pemberian kredit yang merupakan sarana pengaman (*back up*). Pihak dari PT. BPRS Al-Washliyah Medan masih terdapat menerima barang jaminan (agunan) walau barang yang dijaminan tidak memenuhi atau tidak sesuai prosedur penilaian jaminan barang yang berlaku dan dokumen dari barang jaminan tidak sesuai dengan KTP pemiliknya karena PT BPRS Al-Washliyah Medan mempunyai alasan tersendiri dan mempunyai kebijakan yang lain demi keuntungan pihak dari BPRS tersebut.

Kata Kunci : Penilaian Jaminan dan Barang

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah, segala puji dan syukur bagi Allah Azza Wa Jalla yang telah memberikan penulis kesehatan, kekuatan dan semangat ditengah kendala dan keterbatasan ilmu yang dimiliki hingga akhirnya bisa menyelesaikan skripsi minor ini yang mana sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md) pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara. Sholawat dan salam yang tak pernah bosan dan jemu kita berikan ke Nabi besar kita putra Abdullah buah hati Aminah yaitu baginda besar Nabi Muhammad Rasulullah SAW yang mana dia telah membawa kita dari alam yang gelap gulita hingga ke alam yang terang benderang sampai saat sekarang ini, semoga kelak kita akan mendapat syafaatnya. Aamiin.

Skripsi ini disusun untuk diajukan sebagai syarat guna memperoleh gelar A. Md (Ahli Madya) pada Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Jurusan D III Perbankan Syariah.

Dalam pembuatan skripsi minor ini penulis banyak memperoleh bantuan dan bimbingan, untuk itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Saidurrahman, M. Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.

2. Bapak Dr. Andri Soemitra, MA selaku dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
3. Bapak Aliyuddin Abdul Rasyid, Lc, MA selaku ketua Prodi Diploma III Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara yang telah membimbing dan membantu kelancaran selama kuliah.
4. Ibu Kamilah, M.Si selaku sekretaris jurusan Prodi Diploma III Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara yang telah membimbing dan membantu kelancaran selama kuliah.
5. Bapak NurAhmadi Bi Rahmani, M. SI selaku pembimbing skripsi saya yang telah membantu dan mengarahkan pembuatan skripsi dengan baik dan benar.
6. Terima kasih kepada orang tuaku juga atas supportnya dan doanya selama mengerjakan skripsi ini.
7. Terimakasih kepada bapak Syahnun Asputra dan PT. BPRS Al-Washliyah Medan serta seluruh karyawannya yang telah memberikan izin dan mengarahkan dalam pembuatan skripsi minor ini.
8. Terimakasih kepada sahabat-sahabat seperjuangan yaitu Bayu Asmara, Viki Putrawansah, Hamjah Fansyuri, Ali Akbar Ahmad, Rifaldi Juliansyah, Dan M. Fahrurrozi Pratama atas masukan dan diskusinya selama mengerjakan skripsi ini.

9. Terima kasih kepada Makku (Anggik Batubara) dan Pet (Putri Handayani) supportnya, doanya, dan masukannya dalam mengerjakan skripsi ini.
10. Dan terimakasih juga kepada teman-teman seperjuangan D III Perbankan Syariah E yang telah memberikan semangat dan dukungannya untuk menyelesaikan skripsi minor ini.

Juga kepada siapa saja, yang dengan tulus mendoakan saya. Kepada mereka semua saya sampaikan *jazakamullah khairul jaza'*.

Demikian penulisan skripsi minor ini, sekali lagi kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian ini penulis mengucapkan banyak terimakasih. Akhir kata dengan penuh doa penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi para pembaca dan dapat menambah bekal ilmu pengetahuan.

Medan, 19 Juni 2019

Penulis

NOVALDI SUMANTRI

NIM : 0504163196

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PERSETUJUAN	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
IKHTISAR.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Metode Penelitian.....	6
BAB II LANDASAN TEORITIS	
A. Penilaian	
1. Pengertian Penilaian	10
B. Jaminan	
1. Pengertian Jaminan.....	11
2. Kegunaan Jaminan.....	13
3. Manfaat Benda Jaminan Bagi Kreditur	14
4. Syarat-Syarat Benda Jaminan.....	14
5. Dasar-Dasar Penetapan Jaminan	14
6. Pengikatan Jaminan	16

C. Pengertian Agunan	
1. Tujuan Agunan	19
2. Kriteria Barang Agunan	19
3. Dasar Hukum Jaminan Menurut Hukum Islam.....	20
BAB III	GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN
A. Sejarah PT. BPRS Al-Washliyah Medan	
1. Sejarah Perusahaan.....	23
2. Visi, Misi, Dan Tujuan Perusahaan.....	24
3. Produk Perusahaan	24
B. Struktur Organisasi Perusahaan Dan Deskripsi Kerja	
1. Struktur Organisasi Perusahaan	26
2. Deskripsi Kerja.....	28
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN
A. Hasil Penelitian	45
B. Pembahasan	46
1. Kriteria Barang Jaminan	46
2. Penilaian Jaminan Barang.....	47
3. Kendala Dalam Menilai Barang Jaminan	51
BAB V	PENUTUP
A. Kesimpulan	52
B. Saran	53
DAFTAR PUSTAKA	54
RIWAYAT HIDUP.....	

DAFTAR GAMBAR

No Gambar	Halaman
3.1 Struktur Organisasi PT. BPRS Al-Washliyah Medan	27

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Profesi penilai semakin berperan penting dalam berbagai aspek perekonomian. Salah satu perannya adalah pada kepentingan penjaminan pembiayaan di PT. BPRS Al-Washliyah Medan. Dalam hal ini berkaitan dengan pemberian pembiayaan di PT. BPRS Al-Washliyah Medan diperlukan jaminan kecukupan dalam bentuk nilai barang jaminan untuk mengantisipasi apabila debitur tidak mampu membayar kewajibannya maka jaminan pembiayaan dapat dieksekusi untuk memenuhi kewajiban dengan cara menjualnya. Tentunya dalam menilai jaminan berupa kendaraan diperlukan obyektivitas kewajaran sesuai dengan kaidah-kaidah penilaian yang berlaku. Penilaian kendaraan tersebut dilakukan oleh penilai internal.¹

Penilaian barang jaminan secara tepat sangat diperlukan dalam dunia perbankan. Kesalahan atau ketidak-akuratan dalam menilai suatu barang jaminan seperti kendaraan akan mengakibatkan beberapa masalah dalam rangka likuidasi atau lelang maupun dalam penghitungan penyisihan barang jaminan (agunan) produktif.² Dalam rangka likuidasi barang jaminan (agunan), terdapat suatu kecenderungan nilai pasarnya lebih rendah dari harga pasar yang sebenarnya. Hal ini dapat merugikan BPRS karena pihak BPRS harus menjual atau

¹Burhanuddin S, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Balai Pustaka Cetakan Pertama, 2001), h. 67.

²Hemansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana Pranadamedia Group, 2014), h. 73.

melepaskan aset tersebut dengan harga yang relatif murah, sehingga tidak akan dapat menutupi kewajiban yang ada. Barang jaminan harus dirinci sebagai syarat spesialisitas seperti keterangan merk, jenis, kualitas dalam akta jaminan fidusia.³

Kepercayaan dan kehati-hatian PT. BPRS Al-Washliyah Medan dalam melakukan penilaian untuk memberikan pembiayaan menjadi hal utama yang harus diperhatikan. Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 menyebutkan bahwa bank dalam menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip kehati-hatian. Risiko kredit akan berpengaruh pada pendapatan yang diperoleh.⁴

PT. BPRS Al-Washliyah Medan dalam melakukan penilaian barang jaminan biasanya bekerjasama dengan pihak ketiga yaitu jasa penilai (appraiser). Hal ini dilakukan sebagai tindakan untuk memberikan perbandingan penilaian atas aset yang menjadi jaminan kredit sehingga bank akan mengetahui nilai agunan yang sesungguhnya. Menurut PBI No 7/2/PBI/2005 bahwa penilaian harus dilakukan secara obyektif. Namun yang terjadi kebanyakan bank melakukan penilaian secara subjektif dan masih ada suatu mark-up nilai agunan yang bertujuan untuk mementingkan suatu pihak.

Penilaian yang obyektif seharusnya dilakukan dan dijadikan sebagai pedoman, oleh karena itu prosedur dalam penilaian jaminan pembiayaan perlu diperhatikan dan berdasar pada peraturan yang berlaku. Dengan demikian

³Khotibul Umam & Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,2016), h.107.

⁴Ikatan Bankir Indonesia, *Manajemen Resiko 1 Mengidentifikasi Resiko Pasar, Operasional, dan Kredit Bank*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2015), h. 99.

seorang appraiser atau penilai mempunyai wewenang untuk dapat melakukan penilaian agunan sebuah kendaraan yang dijaminkan.

Memahami prosedur penilaian dari PT. BPRS Al-Washliyah Medan dalam rangka memberikan jaminan pembiayaan memerlukan kajian yang cukup mendalam karena hal ini berhubungan dengan suatu strategi, keyakinan, kemampuan bank dengan menerapkan prinsip kehati-hatian. Penilaian dari PT. BPRS Al-Washliyah Medan dalam keputusan pemberian pembiayaan cenderung subyektif dengan lebih mementingkan nasabah yang sudah dikenal dibandingkan dengan yang belum. Hal ini berbeda dengan PBI No 7/2/PBI/2005 bahwa penilaian harus dilakukan secara obyektif dan Nilai agunan ditetapkan berdasarkan nilai taksiran Bank terhadap barang yang menjadi agunan. Oleh karena itu perlu adanya kejujuran dalam suatu prosedur.⁵

Penilaian dari PT. BPRS Al-Washliyah Medan terhadap penilaian jaminan pembiayaan memiliki kriteria yang mendasar dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian. Penilaian dari PT. BPRS Al-Washliyah Medan mengenai barang yang akan dijadikan sebagai agunan dijadikan pedoman dalam memberikan pembiayaan. Dasar yang kuat dengan memperhatikan segala aspek risiko yang ada termasuk risiko finansial dan risiko pasar. Kasus yang dapat terjadi dilapangan adalah perbedaan penilaian barang jaminan (agunan) yang akan dijaminkan oleh nasabah untuk memperoleh pembiayaan.

Dalam menyalurkan pembiayaan kepada nasabah, bank harus menilai karakter nasabah yang akan diberikan pembiayaan, berdasarkan aspek-aspek

⁵Ridwan M, *Manajemen Bank Pembiayaan Rakyat Syariah(BPRS)*, (Yogyakarta: UII Press, 2004), h. 169.

yang dikenal dalam dunia perbankan sebagai “the five C’s of credit yaitu, Character (Karakter), Capacity (Kemampuan), Capital (Modal), Collateral (Jaminan), dan Condition of Economy (Kondisi ekonomi).⁶

Dari 5C prosedur pemberian kredit diatas, adapun hal yang paling utama yang perlu diperhatikan ialah jaminan (*collateral*) untuk persetujuan pemberian kredit yang merupakan sarana pengaman (*back up*). Pihak dari PT. BPRS Al-Washliyah Medan masih terdapat menerima barang jaminan (agunan) walau barang yang dijaminakan tidak memenuhi atau tidak sesuai prosedur penilaian jaminan barang yang berlaku dan dokumen dari barang jaminan tidak sesuai dengan KTP pemiliknya karena PT BPRS Al-Washliyah Medan mempunyai alasan tersendiri dan mempunyai kebijakan yang lain demi keuntungan pihak dari BPRS tersebut.

Pihak PT. BPRS Al-Washliyah Medan memang memiliki keterkaitan hasil penilaian dengan resiko pembiayaan serta harapan untuk mendapatkan keuntungan sehingga penilaian barang jaminan (agunan pembiayaan diharapkan sesuai dengan yang diinginkan.

Dengan uraian latar belakang di atas penulis tertarik untuk meneliti mengenai **“PENILAIAN JAMINAN BARANG PADA PT. BPRS AL-WASHLIYAH MEDAN”**.

⁶Ashofatul Laailiyah, "Urgensi Analisa 5C Pemberian Kredit Perbankan Untuk Meminimalisir Resiko" 29,2 (Mei-Agustus 2014), h. 225.

B. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana kriteria barang jaminan pada PT. BPRS Al-Washliyah Medan.
2. Bagaimana penilaian barang jaminan pada PT. BPRS Al-Washliyah Medan.
3. Apa kendala yang terjadi dalam menilai barang jaminan pada PT. BPRS Al-Washliyah Medan.

C. Tujuan Penelitian

Sejalan dengan pertanyaan-pertanyaan yang terdapat dalam rumusan masalah diatas, maka disini terdapat tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui kriteria barang jaminan pada PT. BPRS Al-Washliyah Medan.
2. Untuk mengetahui penilaian barang jaminan pada PT. BPRS Al-Washliyah Medan.
3. Untuk mengetahui kendala yang terjadi dalam menilai barang jaminan pada PT. BPRS Al-Washliyah Medan.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Menambah wawasan dan pengetahuan dalam meneliti suatu perusahaan perbankan syariah pada penilaian jaminan barang di PT. BPRS Al-Washliyah Medan.
2. Sebagai bahan tambahan informasi bagi fakultas untuk dapat menjadikan rujukan bagi pihak-pihak lain yang membutuhkan.
3. Sebagai referensi baru untuk memperoleh data-data dalam melengkapi bahan teori penyusunan Tugas Akhir.
4. Sebagai salah satu sarana untuk menyelesaikan pendidikan diploma di Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.

E. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode deskriptif yang akan menguraikan tentang penilaian jaminan barang 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. Tehnik 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 langsung⁷. wawancara di sini dilakukan dengan untuk pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang sistematis dengan bantuan suatu daftar pertanyaan. Pengumpulan data-data dengan tanya jawab sepihak dengan salah satu karyawan PT BPRS Al-Washliyah Medan yang merupakan salah satu bagian operasional pembiayaan.

b. Observasi

Secara umum observasi adalah cara menghimpun bahan-bahan keterangan yang dilakukan dengan mengadakan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap-fenomena-fenomena yang dijadikan obyek pengamatan⁸. Dalam penelitian ini tehnik observasi dilakukan dengan cara mengamati langsung objek datanya dan dapat diartikan sebagai pengamatan atau pencatatan atas peristiwa-peristiwa yang diteliti.

4. Tehnik Pengelolaan Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode deskriptif. Pertama pertama penulis mendeskriptifkan kriteria barang yang dapat dijadikan

⁷Prof. Dr. A. Muri Yusuf, M.Pd, *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif & Penelitian Gabungan*, (Jakarta: PRANADAMEDIA GROUP, 2014), h. 372.

⁸Prof Dr. H. Djaali, Dr Pudji Muljono, *Pengukuran Dalam Bidang Pendidikan* (Jakarta: 2007), h. 16.

agunan dan yang selanjutnya penulis akan menguraikan bagaimana penilaian barang agunan tersebut yang bersumber dari materi dan referensi, wawancara, observasi, serta dari berbagai literatur.

a. 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, Pembatas 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 di bahas dalam penelitian, dengan sumber dan referensi dari berbagai literatur.

BAB III Gambaran PT. BPRS Al-Washliyah Medan

Dalam bab ini penulis akan menguraikan gambar umum perusahaan yaitu mengenai, Sejarah singkat berdirinya unit usaha syariah PT BPRS Al-Washliyah, Visi dan Misi unit PT BPRS AL-Washliyah, Struktur organisasi dan uraian tugas BPRS Al-Washliyah serta produk BPRS Al-Washliyah

BAB IV Hasil Penelitian

Dalam bab ini akan menguraikan hasil penelitian mengenai Penilaian

Jaminan Barang Pada PT. BPRS Al-Washliyah Medan”.

BAB V Penutup

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

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Penilaian

1. Pengertian Penilaian

Penilaian adalah proses sistematis meliputi pengumpulan informasi (angka atau deskriptif verbal), analisis, dan interpretasi untuk mengambil keputusan. penilaian merupakan suatu tindakan atau proses menentukan nilai suatu objek penilaian juga merupakan suatu keputusan tentang nilai. Penilaian dapat dilakukan berdasarkan hasil pengukuran.⁹

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.

Proses penilaian merupakan tahapan-tahapan yang dilakukan penialain penentuan nilai yang didasarkan pada tujuan untuk memahami permasalahan, merencanakan hal-hal yang perlu dilakukan dlam rangka pemecahan masalah tersebut, mendapatkan data-data, menginterpretasikan dan selanjutnya mengekspresikannya dalam suatu estimasi nilai. Penilaian pada prinsipnya merupakan suatu proses indikasi, melalui suatu pengetahuanatau metode tertentu terhadap suatu objek untuk suatu kepentingan atau tujuan tertentu.

Dalam penilaian juga tidak lepas dari unsur subyektif seorang penilai yang

⁹*Ibid*, h. 2.

berkaitan dengan pengalaman dan prediksi-prediksi tertentu¹⁰. Penilaian pada dasarnya hanya merupakan estimasi atau opini walaupun didukung oleh alasan atau analisa yang rasional. Hasil penilaian dibatasi oleh ketersediaan data yang cukup, kemampuan dan objektivitas dari penilai.

B. Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur.¹¹ Jaminan adalah aset pihak peminjaman yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, mengemukakan pengertian jaminan materiil (kebendaan) dan jaminan perorangan. Jaminan materiil adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan. Sedangkan jaminan imateriil (perorangan) adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya¹².

Menurut Rahman, Jaminan merupakan tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kreditur karena pihak debitur mempunyai

¹⁰Hidayati dan Harjanto, *Konsep Dasar Penilaian Properti*, h. 8.

¹¹Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, h. 75.

¹²*Ibid.*, h. 24.

kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.¹³

Manurut Rivai, jaminan adalah hak dan kekuasaan atas barang jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada lembaga keuangan guna menjamin pelunasan utangnya apabila pembiayaan yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan atau abendumnya.¹⁴

Menurut hadisoepipto, jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.¹⁵

Secara umum Jaminan berfungsi sebagai jaminan pelunasan kredit/pembiayaan. Jaminan pembiayaan berupa watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha yang dimiliki pihak ketiga merupakan jaminan immateriil yang berfungsi sebagai *first way out*. Dengan jaminan immateriil tersebut dapat diharapkan pihak ketiga dapat mengelola perusahaannya dengan baik sehingga memperoleh pendapatan (*revenue*) bisnis guna melunasi pembiayaan sesuai yang diperjanjikan. Jaminan pembiayaan berupa agunan bersifat kebendaan (materiil) berfungsi sebagai *second way out*. Sebagai *second way out*, pelaksanaan penjualan/eksekusi agunan baru dapat dilakukan apabila pihak

¹³Rahman Hasanuddin, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995), h. 175.

¹⁴Rivai Veithzal, *Islamic Financial Management*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2008), h. 663.

¹⁵Hadisoepipto hartono, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, (Yogyakarta : Liberty, 2004), h. 50.

ketiga gagal memenuhi kewajibannya melalui *first way out*.¹⁶

Jaminan dapat berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis yang dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek barang yang dibiayai, atau dikenal agunan tambahan.

Jaminan yang baik menurut para ahli, salah satunya adalah Prof. Soebekti mengatakan jaminan yang baik dapat dilihat dari:

- a. Dapat membantu memperoleh pembiayaan bagi pihak ketiga,
- b. Tidak melemahkan potensi pihak ketiga untuk menerima pembiayaan guna meneruskan usahanya,
- c. Memberikan kepastian kepada bank untuk mengeluarkan pembiayaan dan mudah diuangkan apabila terjadi wanprestasi.¹⁷

2. Kegunaan Jaminan :

- 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. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya. Sehingga kemungkinan untuk meninggalkan

¹⁶*Ibid*, h. 65.

¹⁷ Soebekti, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, (Bandung : 2009), h. 29.

usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya untuk berbuat demikian 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 dijaminan yang telah dijaminan kepada bank.¹⁸

3. Manfaat benda jaminan bagi kreditur

- a. Terwujudnya keamanan yang terdapat dalam transaksi dagang yang ditutup.
- b. Memberikan kepastian hukum bagi kreditur.

4. Syarat-syarat benda jaminan

- a. Secara mudah dapat membantu diperolehnya kredit itu, oleh pihak yang memerlukannya.
- b. Tidak melemahkan potensi/kekuatan si pencari kredit untuk melakukan dan meneruskan usahanya
- c. Memberikan informasi kepada debitur, bahwa barang jaminan setiap waktu dapat dieksekusi, bahkan diuangkan untuk melunasi utang si penerima (nasabah debitur).

5. Dasar-dasar Penetapan Nilai jaminan

penilaian jaminan perlu dilakukan bank sebab hasil penilaian akan

¹⁸Rachmadi Usnan, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: (Gramedia Pustaka Utama,2003). h. 286.

memberikan informasi seberapa besar nilai jaminan tersebut dapat meng-cover plafon *credit* yang diajukan debitur. Semakin besar nilai jaminan akan semakin besar kemungkinan *applicant* memperoleh kredit dengan jumlah yang besar. Tentu saja setiap bank mempunyai kebijakan perkreditan. Jaminan merupakan salah satu unsur dalam analisis pembiayaan. Oleh karena itu, barang-barang yang diserahkan nasabah harus dinilai pada saat dilaksanakan analisis pembiayaan dan harus berhati-hati dalam menilai barang-barang tersebut karena harga yang dicantumkan oleh nasabah tidak selalu menunjukkan harga yang sesungguhnya (harga pasar pada saat itu). Dengan kata lain, nasabah kadang-kadang menaksir barang-barang yang digunakannya di atas 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 pada kerugian, karena hasil penjualan agunan biasanya akan lebih rendah daripada harga semula (pada saat diberikan) maupun harga pasar pada saat agunan dijual sehingga tidak dapat menutupi kewajiban nasabah pada lembaga keuangan.

Penilaian jaminan adalah tanggung jawab pejabat pembiayaan (AO=*account officer* dan CRO=*credit recovery officer*). Namun dalam rangka melaksanakan dual *control*, jika dianggap perlu, maka dapat ditugaskan unit kerja lain (LO=*loan officer*) untuk ikut serta menilai kewajaran nilai taksasi barang jaminan.

a. Dasar Penilaian Umum

Dasar-dasar penilaian umum yang dipakai adalah sebagai berikut:

- 1) Harga buku; artinya harga beli dikurangi jumlah penghapusan yang pernah dilakukan terhadap barang tersebut.
- 2) Harga pasar; artinya nilai dikurangi barang-barang tersebut bila dijual pada saat pelaksanaan penilaian/taksasi.

Informasi harga pasar dapat diperoleh, misalnya dengan cara:

- 1) Mengecek langsung kepada penjual/pemasok/penyalur.
- 2) Meminta faktur pembeli.
- 3) Melalui media massa.
- 4) Membandingkan dengan harga beli yang sama pada nasabah lain yang sudah/sedang kita biyai.
- 5) Meminta keterangan harga tanah dari lurah, BPN, pemda setempat.
- 6) Menggunakan jasa-jasa pihak ketiga yang ahli (*expert*), seperti asuransi, dinas perdagangan dn perindustrian, lembaga-lembaga penilai (*appraisal company*).
- 7) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tercantum dalam PBB.¹⁹

6. Pengikatan Jaminan

Pengikatan jaminan akan memberikan kenyamanan bagi pihak-pihak yang bertransaksi. Pihak bank akan mendapat kepastian hukum. Sedangkan pihak debitur wajib memenuhi kewajibannya bila melakukan wanprestasi

¹⁹Rivai Veithzal, *Islamic Financial Management*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2008), h. 666-667.

sesuai yang diperjanjikan. Pengikatan jaminan terdiri dari:

a. Pengikatan notaril atau otentik

Pengikatan notaril atau sering disebut akte otentik yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berwenang untuk ditempat dimana akte dibuat. Akte otentik dibuat oleh notaris yaitu pejabat hukum yang berwenang berdasarkan kitab undang-undang hukum perdata. Akte otentik yang dibuat oleh notaris disebut akte notariil. Untuk pembuatan akte notariil ini memang lebih aman bagi bank sebab kepastian hukum lebih terjamin.

b. Akte dibawah tangan

Akte ini dibuat sebagai bukti perjanjian antara bank dengan debitur dalam memenuhi perjanjian prosedural pinjam meminjam uang dan pengakuan hutangnya. Akte ini dapat menjadi suatu bukti yang sempurna seperti otentik bagi para penandatangan serta ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak daripadanya. Akte di bawah tangan umumnya dilakukan untuk jaminan harta-harta lancar dan harta bergerak. Berdasarkan hal diatas dapat disimpulkan bahwa sebuah jaminan harus diikat pada sebuah perjanjian agar memiliki kekuatan secara hukum dan legal formal.

Secara umum jaminan mempunyai fungsi sebagai pelunasan kredit/pembiayaan. Jaminan pembiayaan berupa watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha yang dimiliki pihak. Dengan adanya jaminan pihak ketiga

diharapkan dapat mengelola dengan baik sehingga memperoleh pendapatan bisnis guna melunasi pembiayaan sesuai yang diperjanjikan²⁰.

C. Pengertian Agunan

pengertian yang lebih luas tidak hanya harta yang ditanggungkan saja, melainkan hal-hal lain seperti kemampuan hidup usaha yang dikelola oleh debitur. Untuk jaminan jenis ini, diperlukan kemampuan analisis dari officer pembiayaan untuk menganalisa *circle live* usaha debitur serta penambahan keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diberikan berdasarkan prinsip-prinsip syariah²¹

Dalam istilah perbankan, agunan yang berupa barang yang dibiayai disebut “agunan pokok”, dan agunan yang bukan berupa barang yang dibiayai dari nasabah berupa harta kekayaan milik nasabah atau harta kekayaan milik pihak ketiga, agunan tersebut disebut “agunan tambahan”²².

Ketentuan pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang jaminan pemberian kredit, bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuaidengan yang diperjanjikan.

Pada pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998, yaitu: " Jaminan pokok yang diserahkan debitur dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang

²⁰*Ibid*, h. 69.

²¹Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003), h. 281.

²²Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, S.H, *Perbankan Syariah, Produk-produk dan Aspek Hukumnya*, (Jakarta: PRANADAMEDIA GROUP, 2014), h. 214-215.

ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Adapun menurut ketentuan Pasal 1 butir 23 yang dimaksud dengan agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Dan menurut Pasal 1 angka 26 UU Perbankan syariah, pengertian agunan adalah jaminan tambahan, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah maupun Lembaga Keuangan Syariah lainnya guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas.

1. Tujuan Agunan

Tujuan dari agunan atau jaminan adalah sebagai penutup resiko kerugian yang ditanggung oleh pihak bank jika nasabah tidak mampu melunasi kredit yang sudah dipinjam atau kegagalan kredit. Atau dapat disebut, agunan dapat dipergunakan sebagai sumber pelunasan kredit dengan cara dijual.

2. Kriteria Barang Agunan

Bentuk agunan dapat berupa objek yang dibiayai pembiayaan, atau guna tambahan selain dari objek yang dibiayai dengan kriteria berikut:

- a. Mempunyai nilai ekonomis, dalam arti dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang.
- b. Kepemilikan dapat dipindahtangankan dari pemilik semula kepada pihak lain (marketable).
- c. Mempunyai nilai yuridis, dalam arti dapat diikat secara sempurna berdasarkan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku

sehingga bank memiliki hak yang didahulukan (preferen) terhadap hasil likuidasi barang tersebut.²³

3. Dasar Hukum Jaminan Menurut Hukum Islam

Secara garis besar semua hukum dalam Islam bersumber dari alQur'an dan al-Hadits. Mengenai jaminan, Allah berfirman dalam surat al Baqarah ayat 283 sebagaimana berikut:²⁴

﴿ 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 :

”Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. dan Barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.”

²³Eti Yuliani, ”Analisi Penilaian Agunan Pada Pembiayaan Murabahah,”(Tugas Akhir, IAIN Purwokerto, 2016), h. 27.

²⁴Departemen Agama, *Al-Quran dan Terjemahnya*, h. 49.

Disebutkan juga dalam surat Yusuf ayat 72 sebagai berikut:²⁵

﴿ قَالُوا ذَفَقْدُ صُوعِ الْمَلِكِ وَلِمَنْ جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ

زَعِيمٌ

Artinya :

"Penyeru-penyeru itu berkata: "Kami kehilangan piala Raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban unta, dan aku menjamin terhadapnya".

Dari dasar hukum Islam di atas menegaskan bahwa diperbolehkannya meminta jaminan atas hutang yang digelontorkan kepada pihak ketiga tentunya dengan syarat dan ketentuan-ketentuan yang telah diatur dalam syariat Islam. Secara umum teori jaminan dalam hukum Islam dibagi menjadi dua, yaitu jaminan yang berupa orang (*personal guaranty*) dan jaminan yang berupa harta benda.

Hadis riwayat Aisyah ra., ia berkata²⁶ :

﴿ عَنْ عَائِشَةَ قَالَتْ اشْتَرَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مِنْ يَهُودِيٍّ طَعَامًا

وَرَهْنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ

Artinya :

"Rasulullah saw. pernah membeli makanan dari seorang Yahudi dengan cara menanggukkan pembayarannya, lalu beliau menyerahkan baju besi beliau sebagai jaminan". (shahih muslim).

²⁵Departemen Agama, *Al-Quran dan Terjemahnya*, h. 244.

²⁶Al-Mundziri, *Ringkasan Sahih Muslim*, (Bandung: Jabal, 2013, No.970, Cet.2), h. 372.

Dalam sejumlah kesempatan Nabi memberikan jaminannya kepada krediturnya atas utang beliau. Jaminan adalah satu cara untuk memastikan bahwa hak-hak kreditur akan dihilangkan dan untuk menghindari dari "memakan harta orang dengan cara bathil". Namun demikian, karena meminta jaminan oleh para pendukung perbankan islam sebagai suatu penghambat dalam aliran dana bank untuk para pengusaha kecil, bank-bank islam cenderung mengkritik bank-bank konvensional sebagai terlalu "berorientasi jaminan" (*security oriented*)²⁷.

²⁷Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2004), h. 109-110.

BAB III

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

A. Sejarah perusahaan

1. Sejarah Umum PT.BPRS Al-washliyah

Periode 1 beroperasi sejak tanggal 08 November 1994, yang semula berkedudukan di jl. Perintis kemerdekaan No.151-A Tanjung Morawa. Diresmikan gubernur Sumatera Utara H.Raja Inal Siregar sebagai direktur utama H.Suprpto dan sebagai komisaris H.M. Arifin Kamidi , H.Maslim Batu Bara, Khalifah Sitohang , Hidayatullah , H.Murah Hasyim.

Pada periode ke II dibentuk nama struktur organisasi baru yaitu : Direktur Utama H.T. Kholisbah dan sebagai Komisaris .H.M.Arifin Kamidi ., H.Maslim Batu Bara, Khalifah Sitohang, Hidayatullah , H .Mifthahuddin .

Alhamdulillah, periode ke III pada tanggal 2 April 2003 kantor PT.BPRS Al-washliyah telah berpindah di Jl.SM raja No.51J simpang limun Medan yang diresmikan oleh gubernur Sumatera Utara yakni H.T.Rizal Nurdin. Sebagai Direktur Utama Hitayatullah , dan komisaris adalah H.M.Arifin Kamidi , H.Mifthahuddin .

Bank menjalankan operasinya berdasarkan syariah Islam, dengan menjauhkan praktek-praktek yang di khawatirkan mengandung riba dan sejak tahun 2013 PT.BPRS Al-washliyah telah memiliki gedung baru di jalan G.Krakatau No. 28 Medan, yang diresmikan oleh Gubernur Sumatera Utara yakni H.Gatot Pudjonugroho pada tanggal 06 Januari 2014 sebagai Komisaris H.Hasbullah Hadi dan H.Miftahuddin . Dengan pengawasan syariah adalah

H.Ramli Abd. Wahid sebagai Direktur Utama H.R Bambang Risbagio dan Direktur Operasi Tri Auri Yanti.

2. Visi, Misi dan Tujuan perusahaan

a. Visi

“Menjadikan BPRS syariah sebagai sarana untuk mencapai kesejahteraan ummat”

b. Misi

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

c. Tujuan

Tujuan utama manajemen PT.BPRS Al-washliyah adalah merencanakan dan mengatur perusahaan untuk menambah penghasilan dan meningkatkan profit dan falah oriented.

3. Produk Perusahaan

a. Produk Dana

1) Tabungan Wadiah

Tabungan wadiah merupakan nasabah yang dapat di tarik setiap saat dan untuk pihak Bank dapat memberikan bonus kepada nasabah atas pemanfaatan dana yang telah di titipkan.

2) Tabungan mudharabah

Simpanan yang dikelola oleh pihak bank untuk memperoleh keuntungan dan akan di bagi hasilnya sesuai nibah yang telah disepakati, untuk setoran awal pihak bank akan menetapkan dana awal sebesar Rp. 10.000, dan untuk setoran selanjut tidak di batasi.

3) Dposito Mudharabah

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

4) Ijarah

Merupakan akad sewa menyewa anantara kedua belah pihak untuk memperoleh imbalan atas barang yang di sewa

5) Ijarah/ Muntahiyah Bittamlik

Akad sewa menyewa dengan opsi perpindahan hak di akhir sewa.

6) Transaksi Multijasa

Piutang yang diberikan kepada nasabah dalam memberikan manfaat atas suatu jasa dengan menggunakan akad ijarah atau kafalah

7) Rahn

Penyerahan barang sebagai jaminan untuk mendapatkan hutang.

8) Qardh

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

9) Qardhul hasan

10) Dana kebijakan yang bersal dari zakat, infak dan sadaqah (ZIS).

B. Struktur Organisasi Perusahaan Dan Deskripsi Kerja

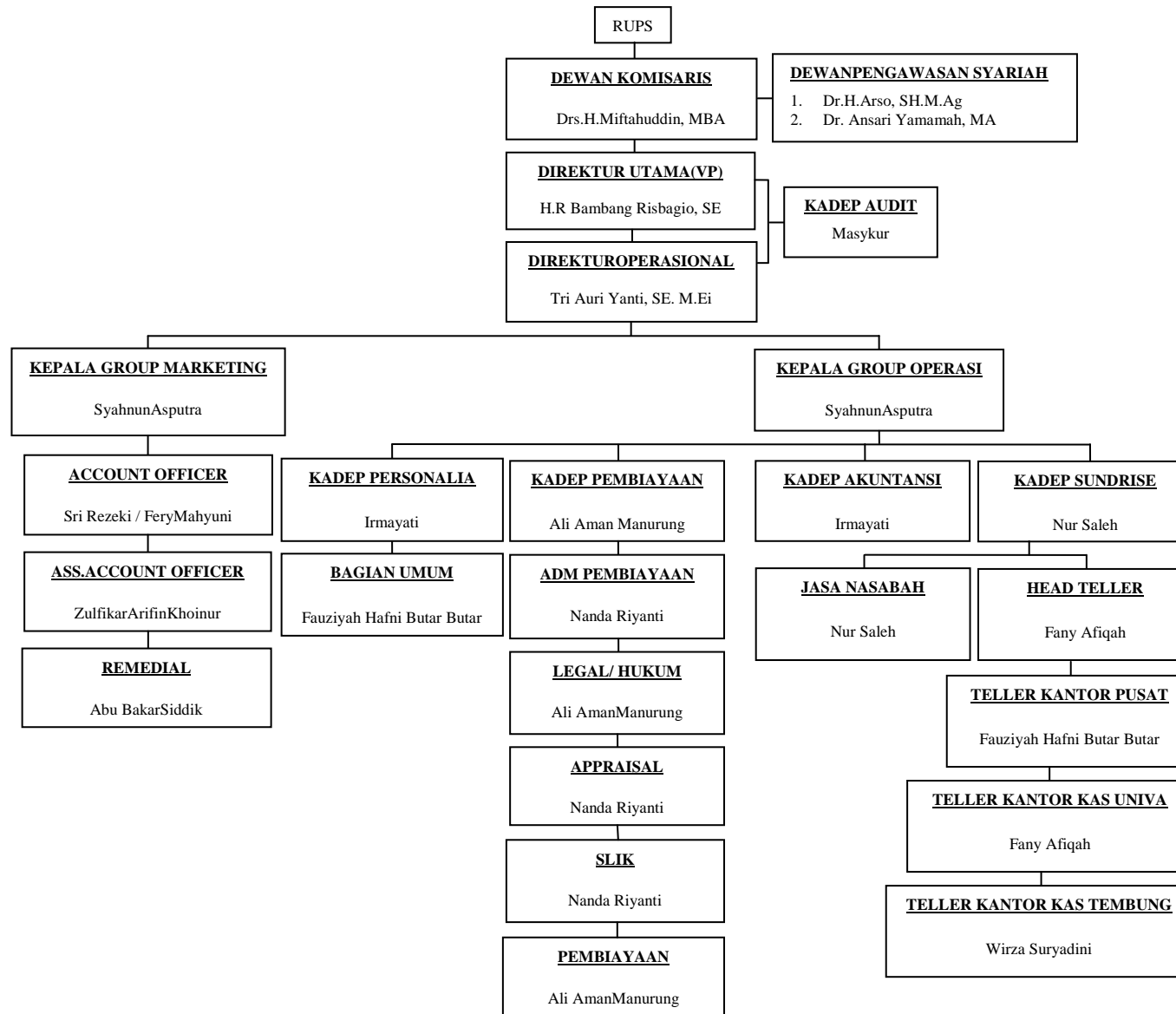
1. Struktur organisasi perusahaan

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

Berdasarkan pengertian organisasi di atas PT.BPRS Al-washliyah memiliki struktur organisasi.

STRUKTUR ORGANISASI PT.BPRS AL-WASHLIYAH MEDAN



Gambar 3.1 struktur organisasi PT. BPRS Al-Washliyah Medan

Dari struktur organisasi yang digunakan PT.BPRS Al-washliyah antara lain sebagai berikut.

2. Deskripsi Kerja

a. Dewan Komisaris

- 1) Dewan komisaris bertindak sebagai badan yang melakukan pengawasan dan kebijakan Direksi serta emberikan nasehat kepada Dewab 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 atau perepatan 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

Dengan Direksi bertindak sebagai badan eksekutif perusahaan dibawah pimpinan Direktur Utama, bertanggungjawab atas semua kebijakan yang

strategis dan operasional perusahaan sehari-hari. Dewan Direksi juga bertanggung jawab atas semua pemegang saham dalam RUPS.

Direktur Utama, pemegang jabatan Direktur Utama bertindak sebagai pimpinan eksekutif perusahaan dan secara keseluruhan mempunyai tanggung jawab strategi dan manajemen sehari-hari terhadap aktivitas persero.

Ia secara mendasar menetapkan arah, tujuan, dan strategin serta control atas kerja yang sinergis antara bidang keuangan, operasional, teknik, pemasaran, pengembangan bisnis dan umum. pemegang jabatan ini juga bertanggungjawab terhadap pengelolaan sumber daya manusia secara keseluruhan mulai dari seleksi dan rekrutmen, pelatihan dan pengembangan dan yang lain-lainnya secara rinci di lakukan. Direktur utama juga bertanggungjawab atas beragam aspek legal dalam kerangka hubungan perusahaan yang dikelola oleh bagian umum.

Direktu Operasi, menjalankan fungsi operasional dari bisnis utama perusahaan. Tugas dan tanggungjawab atas pencapaian penjualan dan menetapkan rencana pemasaran atau penjualan. Rencana tersebut menjadi dasar dalam pengembangan bisnis perseroan, target keuangan anggaran operasional dan ukuran kinerja.

c. Dewan Pengawas Syariah

Tugas dan tanggungjawab dari Dewan Pengawas Syariah antara lain sebagai berikut:

- 1) Memberikan nasihat dan saran kepada Direksi serta mengawasi kegiatan Bank agar sesuai 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.
- 6) Meminta data dan informasi terkait dengan aspek syariah dari

satuan kerja bank dalam rangka pelaksanaan tugasnya.**Fungsi dan Peran**

DPS:

- 1) Peran utama para ulama dalam Dewan pengawasan Syariah adalah mengawasi jalannya lembaga keuangan syariah sehari-hari agar selalu dengan ketentuan-ketentuan syariah.
- 2) Dewan pengawas syariah harus membuat pernyataan secara berkala (biasanya tiap tahun) bahwa lembaga keuangan syariah yang diawasinya telah berjalan sesuai ketentuan syariah.
- 3) Tugas lain DPS adalah meneliti dan membuat rekomendasi produk baru dari lembaga keuangan syariah yang diawasinya.

d. Direktur Utama

Tugas , wewenng dan bertanggung jawab:

1) Tugas Pokok

Penanggung jawab BPR Syariah Al-washliyah secara keseluruhan:

- a) Penanggung jawab BPR Syariah Al-Washliyah secara keseluruhan.
- b) Membuat perencanaan kerja bidang pemasaran dan operasi bank.
- c) Membuat proyeksi rencana anggaran baru.
- d) Mempersiapkan tenaga sumber daya manusia yang terampil.
- e) Melaksanakan fungsi-fungsi manajemen.
- f) Melaksanakan pemberian keputusan pembayaran sesuai limit di dalam anggaran dasar.
- g) Memberikan approval biaya diatas Rp. 100.000,- s/d Rp. 10.000.000,-.
- h) Mengeluarkan persetujuan pengangkatan pegawai (SK).
- i) Memberikan persetujuan pengangkatan kenaikan pangkat/gaji pegawai.
- j) Melaksanakan solicit customer untuk upaya penghimpunan dana dan penempatan dana.
- k) Melakukan monitoring sistem terhadap debitur-debitur berdasarkan kolektibility.
- l) Sebagai alternate pengganti pemegang kunci Brankas, Steel Save (tempat penyimpanan asli jaminan nasabah pembayaran) bila Direktur Operasional berhalangan.
- m) Memberikan motivasi kerja tinggi terhadap semua pegawai untuk meningkatkan kegairahan dan semangat kerja.

e. Direktur Operasional

1) Tugas Pokok

Melakukan supervise terhadap area operasional.

2) Tugas Harian

- a) Melakukan supervise staf teller, akuntansi/ deposit, pembiayaan dan umum.
- b) Memastikan laporan keuangan disiapkan dengan akurat.
- c) Melakukan cash pada akhir hari.
- d) Melakukan pemeriksaan terhadap kelayakan pencairan pembiayaan.
- e) Melakukan penyimpanan dokumen pembiayaan (safe keeping and loan documentation).
- f) Melakukan update data saham dan terkait dengan hubungan kepada pemegang saham.

3) Tugas bulanan

- a) Melakukan pengecekan terhadap daata proofing bulanan
- b) Melakukan pengecekan terhadap terhadap ketetapan penyusun laporan maupun target waktunya.

f. Internal Cotrol/Auditor

1) Tugas Pokok

- a) Memeriksa harian
- b) Pemeriksaan bulanan
- c) Pemeriksaan tahunan

2) Tata Cara Kerja

- a) Hal-hal yang dilakukan dalam pemeriksaan harian adalah
 - 1) Kebenaran postingan General Ledger.
 - 2) Kelengkapan dokumen pendukung tiket transaksi
 - 3) Kelengkapan approval dokumen yang di proses
 - 4) Kewajaran laporan keuangan (neraca, laba/rugi)
- b) Pemeriksaan bulanan meliputi pencocokan (proofing) seluruh rekening-rekening laporan keuangan dengan perinciannya. Dalam pemeriksaan bulanan termasuk juga pemeriksaan terhadap kelengkapan dokumen jaminan/loan documentation.
- c) Pemeriksaan tahunan adalah pemeriksaan terhadap akuntansi laporan keuangan pada posisi akhir tahun. Lingkup pemeriksaan adalah sama dengan pemeriksaan akhir tahun ini pemeriksaan memberikan perhatian terhadap perhitungan pajak, pencadangan akhir tahun, PPAP, dan berbagai hal terkait dengan penyajian laporan pada akhir tahun.

g. Supervisor Marketing

1) Tugas pokok

Mengkoordinir tugas-tugas dibagian sub bidang pemasaran.

- a) Memeriksa hasil evaluasi analisa pembiayaan yang di buat AO.
- b) Memeriksa kelengkapan data-data calon nasabah.
- c) Memeriksa hal trad dan bank check yang di buat bagian hukum dan investigasi.

- d) Melaksanakan pemeriksaan proses analisa pembiayaan.
- e) Memberikan keputusan over draft sesuai dengan limit yang di berikan direksi.
- f) Memberikan persetujuan atau approval dan penerbitan half sheet trun.
- g) Melaksanakan rapat-rapat mingguan secara berkala.
- h) Melaksanakan solicit customers untuk menghimpun dana dalam bentuk task forse.

h. Supervisor Operasional

Tugas, wewenang dan tanggung jawab.

- 1) Sebagai duty officer sesuai intruksi operasional.
- 2) Pemegang kunci biasa ruang khasanah.
- 3) Memeriksa laporan kas opname teller setiap hari.
- 4) Memeriksa tiket-tiket dan membuat rekapitulasi neraca.
- 5) Memeriksa laporan bulanan ke BI setiap bulan.
- 6) Membuat lapran triwulan ke BI.
- 7) Membuat laporan pertanggungjawaban Direktur
- 8) Membuat rencana kerja tahunan
- 9) Memeriksa segala sesuatu yang berhubungan dengan operasional dan non operasional bank

i. Teller

Tugas, wewenang dan tanggung jawab.

1) Tugas Pokok

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

2) Tata Cara Kerja

- a) Mempersiapkan tiket setoran/penarikan ke bank lain yang disesuaikan dengan kebutuhan limit.
- b) Melaksanakan, merapikan, membersihkan uang dengan cara mengikat dan membongkorkan kertas sesuai nominal.
- c) Menyiapkan uang pengaman dengan uang kertas baru bernomor seri urut.
- d) Meminta tambahan saldo kas supervisor dengan permintaan uang tunai bila kurang.
- e) Menyiapkan saldo cash box sesuai limit yang ditentukan sebesar Rp. 15.000.000.
- f) Penarikan tabungan wajib menyertakan buku tabungan atau dengan meminta persetujuan direktur apabila menyimpang dari hal di atas.

- g) Penarikan tunai diatas Rp. 5000.000,- buat kan denominasinya dan penarikan diketahui direktur atau supervisor dengan membutuhkan tanda tangan pada slip penarikan.
- h) Pastikan saldo kas pada akhir hari telah sesuai dengan mutasi yang terjadi dan neraca dengan fisik uang yang ada di kas dan di kasanah.
- i) Menyesuaikan rekap antar bagian dengan bagian lain pada sore hari tutup buku.

j. Customer Service

Tugas, wewenang dan tanggung jawab:

1) Tugas pokok

- a) Melaksanakan pengadministrasikan surat-surat masuk/keluar dan pengadministrasian dokumen-dokumen nasabah menyangkut Tabungan/ Deposito.
- b) Memberikan pelayanan informasi produk pendanaan atau transaksi perbankan lainnya.
- c) Membantu nasabah dalam melakukan pembukuan dan penutupan rekening tabungan dan deposito.
- d) Memberikan informasi saldo kepada nasabah.
- e) Melakukan proses bagi hasil tabungan dan deposito pada akhir tahun.
- f) Memeriksa deposito yang akan jatuh tempo.

g) Sebagai unit kerja khusus anti pencucian uang dan pencegahan pemberantasan terorisme (UKK-APU & PPT)

2) Tata Cara kerja

a) Menjelaskan kepada calon nasabah penabung dan calon deposan tentang syarat-syarat umum pembukuan tabungan dan deposito serta memeriksa kelengkapan persyaratan pembukuan rekening seperti kartu pengenal/ identitas nasabah telepon.

b) Memeriksa kepada calon penabung dan pendeposan untuk mengisi dan mendatangi aplikasi pembukuan rekening tabungan dan deposito, seperti:

1) Aplikasi/permohonan tabungan dan deposito (perjanjian nisbah bagi hasil).

2) Speciment tanda tangan di file oleh teller dan pada akhir saat ini disimpan di dalam khasanah dengan aplikasi tabungan/ deposito, jika ada dua nama menjadi satu tabungan atau nama yayasan /perusahaan (sesuaikan dengan anggaran dasar) masing-masing atau harus bersama-sama.

c) Mintakan KTP orang tua apa bila penabung yang belum dewasa, penabung dapat menggunakan namanya sendiri dengan QQ nama orang tua ataupun kartu pelajar.

d) Pencetakan bilyet deposito dalam rangkap dua, melalui program computer deposito lebar pertama untuk deposito lebar pertama untuk deposan dan lembar kedua untuk arsip bank.

- e) Asli bilyet deposito wajib dikembalikan ke bank pada saat pencairan.
- f) Pada saat pencairan, asli deposito wajib di tandatangani pemilik deposito pada lembar sebelah belakang dan penulisan perintah untuk dicairkan: “HARAP DICAIRKAN, DANA, DITERIMA TUNAI/KREDIT TABUNGAN NOMOR” tanda tangan diversifikasi teller.
- g) Pada saat akhir bulan melakukan proses perhitungan bagi hasil.
- h) Mempersiapkan laporan ke BI.

k. Pembiayaan

Tugas, wewenang dan tanggung jawab

1) Tugas pokok

- a) Melakukan pembukuan atas semua transaksi pembiayaan/piutang.
- b) Mencatat transaksi pembayaran ke dalam kartu pembiayaan/piutang.
- c) Membuat laporan bulanan pinjaman kepada Dewan Komisaris dan laporan sandi pinjaman ke BI.
- d) Membuat klasifikasi pembiayaan lancar, kurang lancar, diragukan, macet untuk disampaikan ke Direksi, Komisaris, Marketing, dan Surpevisor.

2) Tata Cara Kerja

- a) Menerima aplikasi realisasi pembiayaan dari bagian legal.

- b) Membuat slip pencairan pembiayaan dan meminta persetujuan kepada pejabat yang diunjuk.
- c) Input transaksi ke dalam system.
- d) Menyerahkan slip pencaitan ke bagian teller atau tabungan.
- e) Membukukan transaksi realisasi pembiayaan.
- f) Setelah transaksi di periksa kebenarannya, selanjutnya menyerahkan jurnal harian beserta bukti-bukti transaksinya ke bagian accounting.

I. Accounting

1) Tugas Pokok

Melaksanakan pencatatan pembukuan secara lengkap dan diselsaikan padahari kerja sama.

- a) Mempersiapkan buku besar, Sub ledger, Sub-sub Ledger dan General Ledger.
- b) Melaksanakan penelitian keabsahan tickets sebelum dilakukan posting ke buku besar.
- c) Memeriksa dan mencocokkan hasil posting antara back sheet dengan tickest dan rekening buku besar, bila cocok dilakukan paraf petugas pemeriksa.
- d) Mencocokkan balance sheet rekap antar bagian.
- e) Membuat laporan posisi likuiditas harian kepada Direksi.
- f) Membuat laporan bulanan ke BI.

- g) Membuat laporan neraca akhir bulan dan laporan laba rugi bulan berjalan serta membuat perbandingan dengan bulan sebelumnya.
- h) Membuat laporan rekonsiliasi bank akhir bulan.
- i) Melaksanakan pemeriksaan terhadap pos-pos uang muka dan kewajiban segera lainnya\

m. Account Officer

Tugas, wewenang dan Tanggung Jawab:

1) Tugas Pokok

Melaksanakan pelayanan kepada permohonan pembiayaan:

- a) Membantu kepada grup marketing dan pimpinan dalam pemenuhan budget, khususnya untuk asset grown.
- b) Bertanggung jawab atas proses perpanjangan pembiayaan yang telah jatuh tempo atas debitur yang langsung menjadi tanggung jawabnya.
- c) Melakukan orientasi pada kebutuhan nasabah dan pasar.
- d) Menanamkan kepercayaan kepada nasabah dengan memberikan pelayanan yang baik, sesuai dengan “service excellent”.

2) Tugas harian

- a) Melakukan evaluasi pembiayaan, khususnya untuk pinjaman yang mempunyai limit yang besar atau frounp dan menjadi tanggung jawab AO yang bersangkutan.

- b) Memproses permohonan pembiayaan bagi nasabah yang mempunyai propek baik dan membuat tolakan bagi usulan pembiayaan yang tidak layak dibiayai.
- c) Monitoring fasilitas yang diberikan.
- d) Mempertahankan nasabah dengan memberikan service yang baik dan tanggung jawab atas risiko yang mungkin timbul.
- e) Melayani kebutuhan-kebutuhan nasabah dan calon nasabah baik secara langsung maupun melalui telepon

n. Administrasi Pembiayaan

Tugas, wewenang dan tanggung jawab

1) Tugas Pokok

- a) Memeriksa dan mengurus kelengkapan dokumen-dokumen yang terkait dengan pembiayaan yang akan atau diberikan, seperti dokumen agunan dan data lainnya.
- b) Menghubungi perusahaan asuransi jiwa, kebakaran dan kendaraan.
- c) Buat surat pemblokiran Kepala desa/Lurah dan Camat untuk jaminan tanah.

2) Tata Cara Kerja

- a) Menerima permohonan survey dan transaksi jaminan dari AO.
- b) Memeriksa kelengkapan legalitas data jaminan nasabah.
- c) Melakukan survey dan transaksi ke lapangan atas jaminan pembiayaan nasabah yang di ajukan.

- d) Menerima dokumen jaminan asi dari nasabah dan memeriksa keabsahannya dan kelengkapannya.

o. Appraisal

Kegiatan dan prosedur:

1) Penilaian agunan

Mengikat bahwa kelangsungan usaha Bank Pembiayaan Rakyat Syariah tergantung dari kemampuan bank melakukan penanaman dana dengan mempertimbangkan risiko dan prinsip kehati-hatian yang tercermin pada pemenuhan kualitas aktiva dan penyisihan penghapusan aktiva yang memadai baik terhadap aktivaproduktif dan aktiva non produktif, serta salah satu aspeknya adalah agunan sebagai pengikat dan penjamin untuk penempatan/ penyaluran dana kepada nasabah bank, maka di buatlah kebijakan mengenai kebijakan penilaian jaminan dengan permohonan kepada peraturan BI No. 13/14/PBI/2011 Bagian Ketiga Penilaian Agunan pasa 22 dengan ketentuan sebagai berikut:

a) Yang menjadikan agunan pinjaman/ pembiayaan adalah:

- 1) Tabungan wadiah, tabungan dan/ atau depositomudharabah, emas dan setoran jaminan dalam mata uang rupiah yang di blokir disertai dengan surat kuasa pencairan.
- 2) Sertifikat wadiah BI yang telah dilakukan pengikatan secara gadai.

- 3) Tanah, gedung dan rumah persediaan yang telah dilakukan pengikatan sesuai ketentuan yang berlaku.
- b) Nilai agunan yang di perhitungkan adalah:
- 1) Untuk agunan tunai berupa point 1.a atas setinggi-tingginya sebesar 100%.
 - 2) Untuk agunan berupa point 1.b di atas setinggi-tingginya sebesar 100%.
 - 3) Untuk agunan berupa tanah, gedung dan rumah tempat tinggal, kendaraan bermotor dan kapal laut paling tinggi sebesar antara lain:
 - a) 80% dari nilai tanggungan untuk agunan berupa tanah, bangunan dan rumah bersertifikat (SHM atau SHGB) yang diikat dengan hak tanggungan.
 - b) 70% dari nilai hasil penilaian agunan berupa resi gudang yang penilaiannya dilakukan kurang dari atau sampai dengan 12 bulan.
 - c) 60% dari Nilai jual Objek Pajak (NOJP) untuk agunan berupa tanah, bangunan dan rumah dengan bukti kepemilikan SHM atau SHGB, hak pakai tanpa hak tanggungan.
 - d) 50% dari Nilai Jual Objek (NOJP) atau nilai taksiran untuk agunan berupa tanah dengan bukti kepemilikan berupa surat girik (letter C) dilampiri surat

pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terakhir resi gudang yang penilaiannya dilakukan lebih dari 12 bulan s/d 18 bulan.

- e) 30% dari Nilai Pasar atau nilai taksiran untuk agunan berupa kendaraan bermotor yang disertai bukti kepemilikan dan surat kuasa menjual atau resi gudang yang penilaiannya dilakukan lebih dari 18 bulan namun belum melebihi 30 bulan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

Berdasarkan hasil wawancara pertama penulis dengan Appraisal PT. BPRS Al-Washliyah Medan yaitu Nanda Riyanti pada tanggal 9 juli 2019, beliau menyatakan bahwa:²⁸

”Setiap jaminan yang diagunkan harus dilihat kembali kebenaran dari barang jaminan tersebut oleh pihak appraisal bank, apakah benar-benar sudah memenuhi kriteria nilai dari barang jaminan di PT BPRS Al-Washliyah Medan. Karena jaminan tersebut merupakan nilai penting dalam proses pemberian pembiayaan kepada nasabah. Dan apabila ditemukan pembiayaan bermasalah dalam skala collectibilitas, kelima kriteria tersebut adalah ketentuan suatu nilai agunan yang harus dimiliki nasabah sebagai bahan pertimbangan dalam transaksi pembiayaan tersebut.”

Berdasarkan hasil wawancara kedua penulis dengan Kepala Grup Marketing PT. BPRS Al-Washliyah Medan yaitu Syahnun Asputra pada tanggal 9 juli 2019, beliau menyatakan bahwa:²⁹

"Dalam tata cara atau proses penilaian yang di lakukan oleh pihak appraisal bank, dimana proses penilaian ialah proses sistematis yang meliputi

²⁸Nanda Riyanti, Appraisal BPRS Al-Washliyah Medan. Wawancara Pribadi. Medan, 02 Juli 2019

²⁹Syahnun Asputra, Kepala Grup Marketing BPRS Al-Washliyah Medan. Wawancara Pribadi. Medan, 09 Juli 2019

pengumpulan informasi baik angka atau deskriptif verbal, analisis, dan interpretasi untuk mengambil suatu keputusan. 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.”

Berdasarkan hasil wawancara ketiga penulis dengan Kepala Grup Marketing PT. BPRS Al-Washliyah Medan yaitu Syahnun Asputra pada tanggal 9 juli 2019, beliau menyatakan bahwa:³⁰

"Data-data dari BPKB tidak sesuai dengan keadaan fisik seperti nomor mesin yang ada di BPKB berbeda ketika dinilai fisiknya, adanya dokumen (BPKB) nasabah yang bukan pemiliknya langsung serta tahun dari kendaraan sepeda motor terlalu rendah sehingga menghambat kerja penilai/appraisal."

B. Pembahasan

1. Kriteria Barang Jaminan

Adapun kriteria barang agunan di PT BPRS Al-Washliyah Medan dengan kriteria berikut:

- a. 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 jaminan di PT BPRS Al-Washliyah Medan.

³⁰*Ibid*

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

2. Penilaian Jaminan Barang

Penilaian jaminan barang pada kendaraan bermotor di PT BPRS Al-Washliyah Medan, dilakukan oleh Appraisal Bank yang merupakan bagian penilaian yang dilakukan oleh bank untuk mengecek kebenaran data antara dokumen pengajuan kredit dengan kebenaran di lapangan, sekaligus melakukan taksasi guna menilai harga sepeda motor tersebut, dan tahap – tahap yang dilakukan appraisal bank melalui pendekatan biaya sebagai berikut:

- a. Mengecek pajak kendaraan dari dokumen kendaraan. Untuk memenuhi syarat dalam jaminan barang dan menambah nilai jual.

- b. Pastikan nama dokumen jaminan (BPKB dan STNK) sama dengan nama calon debitur, jika ada perbedaan maka calon debitur harus menyediakan dokumen pendukung atau surat ganti nama. Jika kendaraan yang dijamin adalah atas nama pihak ketiga maka pastikan bahwa nama pada dokumen jaminan sama dengan nama di KTP penjamin dan dokumen pendukung lainnya.
- c. Pastikan jenis kendaraan bermotor, warna, nomor rangka pada BPKB sama dengan yang tercantum pada STNK dan sesuai dengan fisik kendaraan dengan menyertakan bukti gesek nomor mesin dan bukti gesek nomor rangka yang terbaru. Pastikan bahwa kendaraan yang dijadikan jaminan tidak berubah dari bentuk dan fungsinya.
- d. Wajib cek informasi atas jaminan kendaraan yang diberikan secara detail kepada pihak ketiga untuk mendapatkan informasi yang diberikan (misal: kondisi sepeda motor, model motor, merk, dan perkiraan nilai pasar atas jaminan tersebut).
- e. Wajib cek validasi harga dengan pihak ketiga diantaranya: dealer setempat, daftar harga automotif di media masaa, perusahaan jaminan/appraisal independen.
- f. Menghitung nilai lilikuidasi dari harga pasar/rata rata yang didapat dari sumber-sumber (seperti : *showroom*/agen, surat kabar, media online, atau yang bersangkutan).
- g. Menghitung nilai likuidasi dari harga rata-rata pasaran yang didapat dari berbagai macam sumber kemudian di bagi 50%.

Berdasarkan penelitian tersebut, penulis mengungkapkan bahwa terdapat kesesuaian antara teori yang penulis paparkan dengan apa yang diterapkan dalam tata cara atau proses penilaian yang dilakukan oleh pihak appraisal bank. Dimana proses penilaian berdasarkan teori ialah proses sistematis yang meliputi pengumpulan informasi baik angka atau deskriptif verbal, analisis, dan interpretasi untuk mengambil suatu keputusan. 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 kendaraan bermotor dengan cara mengumpulkan, mengecek, dan menghitung berdasarkan informasi yang didapat dari para pembanding yang merupakan showroom/agen, yang bersangkutan, dan surat kabar. Kemudian dari informasi harga pasaran yang didapat appraisal bank dapat menentukan harga suatu kendaraan yang merupakan objek penilaian.

Contoh kasus:

- 1) Dalam pendekatan biaya ini, penilai menggunakan harga perolehan kendaraan sepeda motor sesuai dengan harga kendaraan bermotor oleh beberapa sumber seperti: Show Room/agen, surat kabar, media online (seperti: OLX), dan yang bersangkutan.
- 2) Umum
 - a) Tanggal Pemeriksaan : 20 April 2014
 - b) Pemohon / Pemilik : Muhammad Amin

- c) Besar Permohonan : Rp.6.000.000
- d) Tanggal Pembuatan Laporan : 20 April 2014
- e) Alamat Pemohon : Jl. Kol. Yos Sudarso
P. Brayan Medan

3) Status Kendaraan Bermotor

- a) Nomor Polisi : BK 2502 FQ
- b) Nama Pemilik (sesuai BPKB) : Muhammad Amin
- c) Merk/Type : Honda/NF11B1DM
- d) Jenis/Model : SP. Motor/SOLO
- e) Bahan Bakar : Bensin
- f) Tahun/Cc : 2009/110 CC
- g) Warna Terakhir BPKB : Biru
- h) Nomor Rangka : MH345P00BCJ3190
- i) Nomor Mesin : 54P319320
- j) Tahun dikeluarkan BPKB : 2009

4) Penilaian barang jaminan

Harga pasar barang : Rp. 7.000.000

$50\% \times \text{Rp. } 7.000.000 = \text{Rp. } 3.500.000$

5) Pendapat penilai Dan Keterangan Lain-Lain

Foto-foto kendaraan bermotor (harus ada di foto langsung penilai)

1. Dirumah Pemilik

Kelengkapan dokumen untuk pendukung BPKB

1. Ada faktur, kwitansi dll

Hasil pendapat penilai : Rp. 3.500.000

3. Kendala Dalam Menilai Barang Jaminan

Adapun kendala dalam menilai barang jaminan :

- a. Data-data dari BPKB tidak sesuai dengan keadaan fisik seperti nomor mesin yang ada di BPKB berbeda ketika dinilai fisiknya.
- b. Adanya dokumen (BPKB) nasabah yang bukan pemiliknya langsung serta tahun dari kendaraan sepeda motor terlalu rendah sehingga menghambat kerja penilai/appraisal.

Dan dalam mengatasi kendala-kendala yang terjadi, apabila data-data tidak sesuai dengan keadaan fisik seperti nomor mesin dan nomor rangka yang ada di BPKB berbeda ketika dinilai fisiknya, pihak appraisal harus sudah mengetahui karakter nasabah contohnya nasabah karakternya bagus dan *cash flow* (arus kas) keuangan nya lancar. Dan bagi nasabah yang dokumennya (BPKB) bukan pemiliknya langsung (tidak sesuai KTP yang sekarang) agar nasabah mengikutsertakan pemilik asli dari BPKB tersebut dalam penandatanganan akad. Jadi kelengkapan dan kebenaran data nasabah termasuk tanggung jawab dari pihak marketing.

BAB V

PENUTUTUP

A. Kesimpulan

Penilaian terhadap agunan di PT BPRS Al-Washliyah Medan merupakan hal yang menjadi tolak ukur dan sumber keuangan lainnya yang dapat digunakan sebagai alternatif sumber pengembalian pembiayaan . Jadi proses taksasi dilakukan untuk mengetahui kecukupan nilai barang jaminan pemberian pembiayaan terhadap nasabah, dalam hal ini kecukupan nilai barang jaminan harus memenuhi kriteria berikut : mempunyai nilai ekonomis, mempunyai nilai yang relatif stabil, mempunyai nilai yuridis, nilainya dapat mencover jumlah pembiayaan,dan adanya pasar yang cukup luas.

Dalam melakukan penilaian agunan appraisal bank melakukan proses berikut: Mengecek pajak kendaraan dari dokumen kendaraan, Pastikan jenis kendaraan bermotor, warna, nomor rangka pada BPKB sama dengan yang tercantum pada STNK dan sesuai dengan fisik kendaraan dengan menyertakan bukti gesek nomor mesin dan bukti gesek nomor rangka yang terbaru, Pastikan bahwa kendaraan yang dijadikan jaminan tidak berubah dari bentuk dan fungsinya, Wajib cek validasi harga dengan pihak ketiga diantaranya: dealer setempat, daftar harga automotif di media masaa, perusahaan jaminan/appraisal independen, Wajib cek informasi atas jaminan kendaraan yang diberikan secara detail kepada pihak ketiga untuk mendapatkan informasi yang diberikan (missal: kondisi sepeda motor, model motor, merk, dan perkiraan nilai pasar atas jaminan

tersebut), Wajib cek validasi harga dengan pihak ketiga, menghitung nilai likuidasi dari harga rata-rata pasaran yang didapat dari berbagai macam sumber kemudian di bagi 50%.

Dan selama proses penilaian yang dilakukan, appraisal bank tidak luput dari kendala-kendala yang di alami yaitu, data-data dari BPKB tidak sesuai dengan keadaan fisik seperti nomor mesin yang ada di BPKB berbeda ketika dinilai fisiknya, adanya dokumen (BPKB) nasabah yang bukan pemiliknya langsung serta tahun dari kendaraan sepeda motor terlalu rendah sehingga menghambat kerja penilai/appraisal.

B. Saran-saran

Adapun saran yang dapat penulis sampaikan sebagai berikut:

1. Untuk appraisal BPRS agar tetap lebih berhati-hati dalam mengecek antara surat-surat dengan barang yang akan dijaminkan.
2. Untuk tetap lebih mengutamakan kelengkapan dokumen yang sesuai dengan pemiliknya karena demi keamanan dari pihak BPRS.
3. Mempertahankan kinerja appraisal bank yang telah dijalankan dan lebih memaksimalkan lagi.

Daftar Pustaka

- Al-Mundziri, *Ringkasan Sahih Muslim*, (Bandung: Jabal, 2013, No.970, Cet.2).
- Departemen Agama, *Al-Quran dan Terjemahnya*.
- Departemen Agama, *Al-Quran dan Terjemahnya*.
- Burhanuddin S, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Balai Pustaka Cetakkan Pertama, 2001).
- Djamil Faturrahman, *Penyelesaian pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, Jakarta:Sinar Grafika, 2010).
- Eti Yuliani, "Analisi Penilaian Agunan Pada Pembiayaan Murabahah,"(Tugas Akhir, IAIN Purwokerto, 2016).
- Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*.
- Hadisoeparto hartono, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, (Yogyakarta : Liberty, 2004).
- Hidayati dan Harjanto, *Konse Dasar Penilaian Properti*.
- Ikatan Bankir Indonesia, *Manajemen Risiko 1 Mengidentifikasi Risiko Pasar, Operasional, dan Kredit Bank*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Khotibul Umam & Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016).
- Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin Bank Syariah*,(Yogyakarta: UII Press, 2004).
- Prof Dr. H. Djaali, Dr Pudji Muljono, *Pengukuran Dalam Bidang Pendidikan* (Jakarta: 2007).
- Prof. Dr. A. Muri Yusuf, M.Pd, *Metodologi Penelitian Kuantitatif, kualitatif & Penelitian Gabungan*, (Jakarta: PRANADAMEDIA GROUP, 2014).
- Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, S.H, *Perbankan Syariah, Produk-produk dan Aspek Hukumnya*, (Jakarta: PRANADAMEDIA GROUP,2014).
- Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003).

Rachmadi Usnan, *Aspek-Aspek hukum perbankan di Indonesia*, (Jakarta: Gramedia pustaka Utama,2003).

Rahman Hasanuddin, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995).

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

Soebekti, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung : 2009).

Syahnun. Kepala Grup Marketing BPRS Al-Washliyah Medan. Wawancara Pribadi. Medan, 09 Juli 2019.

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

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

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Novaldi Sumantri lahir di Kisaran pada tanggal 21 November 1997, pasangan dari bapak (alm) Bambang Sumantri dan ibu Nurasih. Sejak kecil saya tinggal di Kisaran. Tahun 2003 saya mulai menempuh pendidikan di tingkat TK yaitu di TK Aba 2 Kisaran, setelah itu pada tahun 2004 sampai dengan 2010 saya melanjutkan pendidikan ke tingkat SD di SD Negeri 010097 Kisaran. Setelah itu pada tahun 2010-2013 saya melanjutkan pendidikan ke tingkat SMP di SMP Negeri 1 Kisaran. Pada tahun 2013-2016 penulis melanjutkan pendidikan ke tingkat SMA di SMA Negeri 1 Kisaran. Dan pada tahun yang sama saya melanjutkan ke Perguruan Tinggi Negeri yaitu di Universitas Islam Negeri Sumatra Utara (UINSU) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan D-3 Perbankan Syariah.

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

Daftar pertanyaan wawancara ini berfungsi untuk menjawab rumusan masalah pada penelitian yang berjudul "**Penilaian Jaminan Barang Pada PT BPRS Al-Washliyah Medan**". Berikut daftar pertanyaan wawancara sesuai dengan rumusan masalah:

1. Bagaimana kriteria barang jaminan pada PT. BPRS Al-Washliyah Medan ?
2. Bagaimana penilaian barang jaminan pada PT. BPRS Al-Washliyah Medan ?

Daftar Pertanyaan :

- a. Dalam penilaian barang jaminan, apa saja tahapan tahapan yang dilakukan appraisal ?
 - b. Pada saat penilaian apa saja yang di cek dari barang jaminan tersebut ?
 - c. Bagaimana cara menilai suatu barang jaminan ?
3. Apa kendala yang terjadi dalam menilai barang jaminan pada PT. BPRS Al-Washliyah Medan ?

Laporan Penelitian PT. BPRS Al-Washliyah Medan

(Hasil Wawancara)

Tanggal : 09 Juli 2019

Narasumber : Ibu Nanda Riyanti

Jabatan : Appraisal

1. Bagaimana kriteria barang jaminan pada PT. BPRS Al-Washliyah Medan ?

Jawaban :

1. Kriteria barang agunan di PT BPRS Al-Washliyah Medan dengan kriteria berikut:
 - f. 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 jaminan di PT BPRS Al-Washliyah Medan.
 - g. Mempunyai nilai yang relatif stabil, maksudnya barang yang dapat dijadikan sebagai barang agunan adalah barang yang memiliki nilai yang tidak mudah berubah, misalnya: rumah, dan tanah.

- h. Mempunyai nilai yuridis, dalam arti memiliki bukti kepemilikan yang sah dan kuat berdasarkan hukum yang berlaku. Dan kepemilikan dapat dipindahtangankan dari pemilik semula kepada pihak lain (marketable).
- i. Nilainya dapat men-cover jumlah pembiayaan, yaitu dapat menutupi 100% dari pembiayaan yang diterima oleh nasabah, hal ini ditujukan agar bank tidak mengalami kerugian pada saat terjadi wanprestasi atau tidak mampu bayar.
- j. Adanya pasar yang cukup luas atas barang jaminan tersebut sehingga tidak terjadi banting harga ketika barang jaminan dijual guna menutupi kekurangan dari segala kewajiban nasabah terhadap pihak bank.

Laporan Penelitian PT. BPRS Al-Washliyah Medan

(Hasil Wawancara)

Tanggal : 09 Juli 2019

Narasumber : Bapak Syahnun Asputra

Jabatan : Kepala Grup Marketing

1. Dalam penilaian barang jaminan, apa saja tahapan tahapan yang dilakukan appraisal ?
2. Pada saat penilaian apa saja yang di cek dari barang jaminan tersebut ?
3. Bagaimana cara menilai suatu barang jaminan ?
4. Apa kendala yang terjadi dalam menilai barang jaminan sekaligus cara mengatasinya pada PT. BPRS Al-Washliyah Medan ?

Jawaban :

1. Tahapan-tahapan yang dilakukan appraisal dalam penilaian barang jaminan adalah :
 - h. Mengecek pajak kendaraan dari dokumen kendaraan. Untuk memenuhi syarat dalam jaminan barang dan menambah nilai jual.
 - i. Pastikan nama dokumen jaminan (BPKB dan STNK) sama dengan nama calon debitur, jika ada perbedaan maka calon debitur harus menyediakan dokumen pendukung atau surat ganti nama. Jika kendaraan yang dijamin adalah atas nama pihak ketiga maka pastikan bahwa nama pada dokumen jaminan sama dengan nama di KTP penjamin dan dokumen pendukung lainnya.

- j. Pastikan jenis kendaraan bermotor, warna, nomor rangka pada BPKB sama dengan yang tercantum pada STNK dan sesuai dengan fisik kendaraan dengan menyertakan bukti gesek nomor mesin dan bukti gesek nomor rangka yang terbaru. Pastikan bahwa kendaraan yang dijadikan jaminan tidak berubah dari bentuk dan fungsinya.
 - k. Wajib cek informasi atas jaminan kendaraan yang diberikan secara detail kepada pihak ketiga untuk mendapatkan informasi yang diberikan (misal: kondisi sepeda motor, model motor, merk, dan perkiraan nilai pasar atas jaminan tersebut).
 - l. Wajib cek validasi harga dengan pihak ketiga diantaranya: dealer setempat, daftar harga automotif di media masaa, perusahaan jaminan/appraisal independen.
 - m. Menghitung nilai lilikuidasi dari harga pasar/rata rata yang didapat dari sumber-sumber (seperti : *showroom*/agen, surat kabar, media online, atau yang bersangkutan).
 - n. Menghitung nilai likuidasi dari harga rata-rata pasaran yang didapat dari berbagai macam sumber kemudian di bagi 50%.
2. Yang dicek dari barang jaminan yaitu : nomor polisi, nama pemilik kendaraan, nomor rangka, dan nomor mesin.
3. Dimisalkan harga pasaran dari sepeda motor adalah : Rp 7.000.000.
Maka, $50 \% \times \text{Rp } 7.000.000 = \text{Rp } 3.500.000$.
Jadi, hasil pendapat penilai adalah Rp 3.500.000.
4. apabila data-data tidak sesuai dengan keadaan fisik seperti nomor mesin dan nomor rangka yang ada di BPKB berbeda ketika dinilai

fisiknya, cara mengatasinya pihak appraisal harus sudah mengetahui karakter nasabah contohnya nasabah karakternya bagus dan *cash flow* (arus kas) keuangan nya lancar. Dan bagi nasabah yang dokumennya (BPKB) bukan pemiliknya langsung (tidak sesuai KTP yang sekarang) agar nasabah mengikutsertakan pemilik asli dari BPKB tersebut dalam penandatanganan akad. Jadi kelengkapan dan kebenaran data nasabah termasuk tanggung jawab dari pihak marketing.