

**ANALISIS PENILAIAN AGUNAN BENDA BERGERAK
TERHADAP PEMBERIAN PEMBIAYAAN JANGKA
PANJANG BPRS BINASIA KANTOR KAS MIJEN**



TUGAS AKHIR

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat guna

Memperoleh Gelar Diploma Tiga

Disusun Oleh :

NUR'AINI

1605015116

**PROGRAM D3 PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO**

SEMARANG

2019



KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Prof. Hamka Km. 02 Semarang Telp/Fax. (024) 7601291

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Di Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Setelah saya meneliti dan melakukan perbaikan seperlunya, maka dengan ini saya kirimkan skripsi saudara :

Nama : Nur'aini

NIM : 1605015116

Judul : ANALISIS PENILAIAN AGUNAN BENDA BERGERAK
TERHADAP PEMBERIAN PEMBIA Y AAN JANGKA
PANJANG DI BPRS BINASIA KANTOR KAS MIJEN

Dengan ini saya mohon agar skripsi saudara tersebut dapat dimunaqosahkan. Atas perhatiannya, saya menyampaikan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Dosen Pembimbing

Fajar Aditya, SPd, M.M

NIP. 198910092015031003

MOTTO

قَالُوا نَفَقْدُ صُوعَ الْمَلِكِ وَلِمَنْ جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ

Artinya :

Penyeru-penyeru itu berkata: “Penulis kehilangan piala raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan seberat beban unta, dan aku menjamin terhadapnya.”

PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirabbilamin, dengan penuh rasa syukur saya kepada Allah SWT. Saya persembahkan karya ini kepada :

1. Orangtua saya dan seluruh keluarga besar yang selalu memberikan doa serta dukungan baik materiil dan semangat sampai dibangku kuliah.
2. Teman-teman kelas C dan teman-teman seangkatan Prodi D3 Perbankan Syariah tahun 2016.
3. Teman-teman dari UKM Universitas Racana Walisongo Semarang.
4. Semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
5. Tidak lupa kepada para pembaca Tugas Akhir ini.

DEKLARASI

Dengan penuh rasa tanggung jawab, maka seorang penulis menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak berisi materi yang pernah diterbitkan oleh penulis lain. Demikian Tugas Akhir ini tidak berisi pokok pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi sebagai bahan rujukan penulis.

Semarang, 28 Mei 2019

Deklarator,




Nur'aini

1605015116

ABSTRAK

PT. BPRS BINA FINANSIA berada ditengah Kota Provinsi yang terletak di Jalan Arteri Soekarno - Hatta No.9 Kota Semarang. BPRS(Bank Pembiayaan Rakyat Syariah) merupakan bank yang menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat. Yang salah satunya menyalurkan dananya ke nasabah untuk Usaha Mikro Kecil Menengah . Dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah tentunya pihak Bank menganalisis menggunakan prinsip 5C, yaitu Character, Capacity, Capital, Condition, dan Collateral. Penelitian yang dilakukan penulis untuk lebih meneliti pada Collateral yang artinya agunan atau jaminan. Dalam pembiayaan sangat diperlukan jaminan nasabah kepada Bank untuk mendapatkan pembiayaan tersebut. Dengan tujuan menganalisa agunan, bagaimana pihak bank menganalisa agunan benda bergerak untuk pemberian pembiayaan jangka panjang serta menganalisa dampak bagi pihak BPRS dan nasabah funding.

Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif dengan pendekatan ekonomi dan sosialiasi. Adapun sumber data yang diperoleh penulis adalah data yang didapatkan langsung dari pihak BPRS BINASIA dan wawancara kepada beberapa karyawan di Kantor Kas Mijen dan Tembalang. Selanjutnya riset dengan metode observasi, pengamatan, wawancara dan dokumentasi di salah satu kantor kas BPRS BINASIA terutama di Kantor Kas Mijen.

Dalam penelitian ini memperoleh hasil bagaimana cara menganalisa jaminan benda bergerak terhadap pemberian pembiayaan jangka panjang yang diberikan dari nasabah ke pada bank untuk mendapatkan pembiayaan. Jaminan atau agunan benda bergerak mampu mengcover nilainya sebesar 70% setelah pengurangan dari biaya penyusutan. Alasan penulis membahas agunan benda bergerak ini karena benda bergerak semakin bertambah tahun akan mengalami penyusutan.

Kata Kunci : *Penilaian Agunan, Pembiayaan, Jangka Panjang*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya panjatkan kepada Allah SWT. Yang telah melimpahkan rahmat-Nya, sehingga saya dapat menyusun Tugas Akhir guna untuk mendapatkan gelar Ahli Madya Diploma Tiga dalam Ilmu Perbankan Syari'ah. Sebagai penulis pemula tidak mudah menulis tugas akhir menyajikan dengan kualitas yang sangat baik, maka dengan kerendahan hati penulis akan menyajikan tugas akhir dengan judul "ANALISIS PENILAIAN AGUNAN BENDA BERGERAK TERHADAP PEMBERIAN PEMBIAYAAN JANGKA PANJANG DI BPRS BINASIA KANTOR KAS MIJEN".

Pernyataan terima kasih yang sangat dalam penulis sampaikan kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. Dr. H. Muhibbin, M.Ag , selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.
2. Bapak Dr H. Imam Yahya, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.
3. Bapak Johan Arifin, S.Ag. MM selaku Ketua Program Studi D.3 Perbankan Syari'ah.
4. Bapak H. Maltuf Fitri, SE, MS.i Selaku dosen wali yang telah bersedia membimbing penulis dari awal semester hingga akhir semester.
5. Bapak Fajar Aditya, SPd, M.M selaku pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyusunan tugas akhir ini.
6. Kepada keluarga besar Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam beserta keluarga besar program D3 UIN Walisongo Semarang dan seluruh dosen yang telah memberi ilmu serta bimbingan hingga terciptanya karya ini.
7. BPRS BINA FINANSIA (BINASIA) Semarang yang memberi kesempatan magang, menimba ilmu dalam praktiknya. Terutama pada kantor kas Mijen yang mendukung proses penulisan tugas akhir ini.

8. Ibu dan Bapak yang tercinta yang mengasuh, mendidik, melindungi serta memberikan doa dan dukungan moril maupun materiil.
9. Semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini. Kepada mereka semua, penulis hanya dapat mengucapkan terima kasih permohonan maaf, semoga Allah SWT meridhoi dan menerima segala amal perbuatan mereka serta memperoleh rahmat dan hidayah-Nya.

Semarang, 28 Mei 2019

Nur'aini

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
HALAMAN DEKLARASI.....	vi
HALAMAN ABSTRAK.....	vii
HALAMAN KATA PENGANGANTAR.....	viii
HALAMAN DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
D. Tinjauan Pustaka.....	7
E. Metodologi Penelitian.....	9
F. Sistematika Penulisan.....	10
BAB II LANDASAN TEORI.....	12
A. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.....	12
B. Pembiayaan.....	16
C. Agunan.....	29
BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN.....	37
A. Latar Belakang dan Badan Hukum Perusahaan.....	37
B. Visi, Misi, dan Tujuan Pendirian Perusahaan.....	39

C. Manfaat dan Strategi Dalam Mencapai Sasaran Perusahaan.....	40
D. Manajemen Personalia Dan Kepengurusan Perusahaan.....	41
E. Sistem dan Produk, Dan Luas Lingkup Persahaan.....	42
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	45
A. Cara Menilai Agunan Benda Bergerak Terhadap Pemberian Pembiayaan Jangka Panjang.....	45
B. Cara Mengatasi Jika Benda Bergerak Yang Menjadi Agunan Mengalami Penyusutan.....	46
C. Penilaian Agunan Menurut Perspektif Islam.....	48
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	59
A. Kesimpulan.....	49
B. Saran.....	50
C. Penutup.....	50
 DAFTAR PUSTAKA	
 LAMPIRAN	
 DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

BPRS (Bank Pembiayaan Rakyat Syariah) merupakan bank yang menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat. Kegiatannya sama seperti halnya Bank Umum Syariah. Menghimpun dananya dalam bentuk : simpanan tabungan dengan akad wadi'ah dan berbentuk investasi berupa deposito menggunakan akad mudharabah. Pembiayaan merupakan bentuk penyaluran dana dari Bank Syariah ke masyarakat yang defisit. Penyaluran dana pada BPRS Bina Finansia Semarang dengan akad Murabahah, Multijaasa, Mudharabah, dan Qardul Hasan.

Menurut Pasal 1 angka 26 UU Perbankan Syariah, pengertian agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan pemilik agunan kepada bank syariah atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas. Dari ketentuan pasal 1 angka 26 tersebut terdapat dua istilah, yaitu agunan dan jaminan. Kamus Besar Bahasa Indonesia memberikan pengertian yang sama terhadap kata agunan dan jaminan. Jaminan, yaitu tanggungan atas pembiayaan yang diterima.¹

Risiko pembiayaan sering kali dikaitkan dengan resiko gagal bayar. Risiko ini mengacu pada potensi kerugian yang dihadapi bank ketika pembiayaan yang diberikannya macet. Debitur mengalami kondisi dimana dia tidak mampu memenuhi kewajiban mengembalikan modal yang diberikan oleh bank. Selain pengembalian modal, risiko ini juga mencakup ketidakmampuan debitur

¹ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2013), hlm. 285.

menyerahkan porsi keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh bank dan telah diperjanjikan diawal.²

Untuk mengurangi resiko pembiayaan sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, bank syariah wajib melakukan penilaian terhadap barang agunan yang diserahkan oleh calon nasabah sebagai penerima fasilitas. Oleh karena itu, agunan masih merupakan salah satu unsur yang penting sebagai jaminan kembalinya dana yang disalurkan oleh bank syariah kepada nasabah penerima fasilitas, maka agunan tersebut harus mudah dicairkan (*marketable*) dan nilainya lebih tinggi dari pada jumlah fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank.

Sumber pengembalian pembiayaan terutama adalah dari hasil usaha nasabah, namun apabila nasabah tidak mampu memenuhi kewajibannya dari hasil kegiatan usahanya dan upaya penyelamatan (restrukturisasi) telah dilakukan tetapi tidak berhasil, maka bank syariah dapat melakukan eksekusi agunan dengan menjual agunan yang telah diikat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dengan melalui pelelangan umum atau dijual dibawah tangan apabila dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak dengan kesepakatan nasabah pemberi agunan.³

Pada dasarnya agunan dibedakan menjadi dua jenis kebendaan, yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak. Dalam agunan benda bergerak dapat berupa mesin, sepeda motor, dan mobil. Namun kenyataannya benda bergerak setiap waktu akan mengalami penyusutan harga. Jadi, pihak bank syariah wajib menganalisa harga jual benda bergerak tersebut dan menentukan berapa nilai benda bergerak dimasa mendatang. Sehingga nilainya mampu mengcover pengajuan pembiayaan yang telah diajukan oleh nasabah, sebagai antisipasi terjadinya resiko gagal bayar. Agunan benda bergerak lebih beresiko karena dapat dibawa kabur oleh nasabah.

²Imam Wahyudi DKK, *Manajemen Risiko Bank Islam*,(Jakarta: Penerbit Salemba Empat, 2013), hlm. 90

³ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2013), hlm. 291

Dalam jurnal Etty Mulyati, Fajrina Aprilianti Dwiputri menjelaskan bahwa pembiayaan atau kredit yang dikeluarkan oleh bank mengandung resiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, diantaranya yaitu:

1. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis.
2. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan menimbulkan kerugian.
3. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam jual beli saham atau
4. Memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit.

Dalam hal pemberian fasilitas kredit, adanya agunan lebih diutamakan daripada hanya sekedar adanya jaminan yang berupa keyakinan atas kemampuan debitur untuk melunasi utangnya, hal demikian adalah sangat berdasar karena keyakinan bahwa debitur akan melunasi pinjamannya adalah sesuatu yang abstrak dan tidak mempunyai nilai kebendaan, sehingga penilaiannya sangat subjektif berbeda dengan agunan yang jelas sehingga dengan objektif pula apabila debitor melakukan wanprestasi, bank selaku kreditur dapat mengkonversikannya kepada sejumlah uang yang lebih likuid.

Setiap pemberian pembiayaan bank harus memperhatikan prinsip kehati-hatian dan Etty Mulyati, Fajrina Aprilianti Dwiputri mengatakan Prinsip Kehati-hatian dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit 136 asas perbankan yang sehat, karena itu sebelum dibuat perjanjian kredit bank selalu melakukan penilaian dari berbagai aspek. Berdasarkan ketentuan Pasal 8 Undang-undang Perbankan, bank wajib mempunyai keyakinan akan kemampuan debitur untuk mengembalikan kredit pada waktunya, seperti yang telah diperjanjikan, ketentuan tentang jaminan ini secara materiil lebih mengarah kepada jaminan secara ekonomis. Praktek perbankan biasanya melakukan

penilaian terhadap lima aspek kepada debitur (analisis the five C's) yaitu: watak (character), modal (capital), kemampuan (capacity), kondisi ekonomi (condition of economic) dan jaminan (collateral), hal tersebut yang paling penting yaitu bahwa bank dalam menyalurkan dana untuk kredit harus didasarkan kepada adanya suatu jaminan, dimana jaminan ini bukan hanya sekedar janji untuk melaksanakan atau memenuhi kewajibannya, tetapi jaminan yang dapat dipergunakan sebagai jaminan pelunasan utang atau kredit tersebut.⁴

Sedangkan agunan atau jaminan menurut hukum Islam, jaminan dalam Hukum Ekonomi Islam dikenal dengan istilah dhaman. Dhaman artinya adalah jaminan utang, atau dengan kata lain menghadirkan seseorang atau barang ke tempat tertentu untuk diminta pertanggungjawaban atas barang jaminan.⁵

Firman Allah dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 283;

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى 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 (٢٨٣)

Artinya :

“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, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian karena barangsiapa

⁴Etty Mulyati, dan Fajrina Aprilianti Dwiputri, “Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan”, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Padjadjaran Bandung, (Bandung, 2018), hlm 136

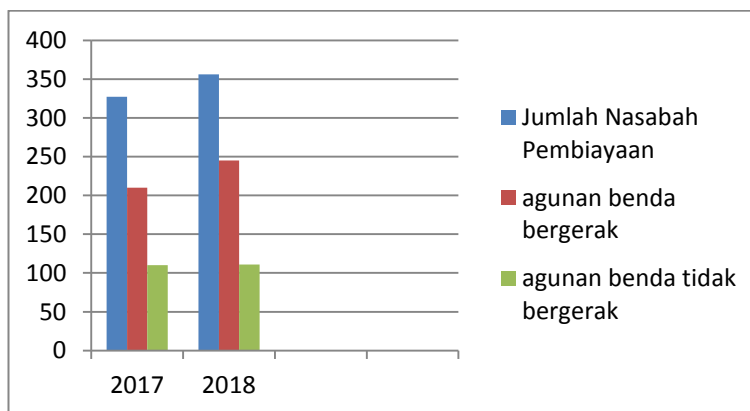
⁵ Adam Panji, dan Neneng Nurhasanah, *Hukum Perbankan Syariah; konsep dan regulasi*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 204

menyembunyikannya, sesungguhnya, hatinya kotor (berdosa).Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan”.⁶

Dari ayat di atas dapat di fahami bahwa apabila kita akan meminjam (berhutang) ataupun akan memberikan suatu pinjaman kepada orang, kita tidak boleh mengkhianati janji-janji yang telah di sepakati baik berbentuk tulisan ataupun berbentuk jaminan (angunan). Karena hal tersebut sangatlah dilarang oleh Allah SWT. Maka dari itu pada dasarnya agunan adalah aset pihak peminjam yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jika peminjam gagal bayar, pihak pemberi pinjaman dapat memiliki agunan tersebut.⁷

Dalam penelitian ini terdapat sebuah masalah bagaimana pihak bank menganalisa penilaian agunan atau jaminan benda bergerak untuk memberikan pembiayaan kepada nasabah dengan jangka panjang. Adapun data yang dapat penulis paparkan selama 2 periode, yaitu :

1. Data seluruh nasabah pembiayaan menggunakan agunan benda tidak bergerak dan bergerak.



Sumber : BPRS Binasia Kantor Kas Mijen

⁶Kementerian Agama Republik Indonesia, AL-Qur'an Tajwid Dan Terjemah (Alquran Tafsir Bil Hadis), (Jakarta: Cordoba, 2013), h. 283.

⁷ Wahyu Nazar, "Analisis Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah Pada BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan", Tesis Program Sarjana Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, (Lampung, 2018) h 23 - 24

Dari data diatas selama 2 periode rata-rata nasabah pembiayaan di BPRS Binasia Kantor Kas Mijen lebih cenderung menggunakan agunan benda bergerak dibandingkan benda tidak bergerak. Sedangkan pihak Bank tidak menentukan batasan umur atas benda bergerak yang menjadi jaminan atau agunan. Di tahun 2018 nasabah Bank Pembiayaan Rakyat Syariah mengalami peningkatan sebanyak 29 nasabah pembiayaan yang aktif. Adapun nasabah terbanyak menggunakan agunan benda bergerak sebanyak 210 nasabah(2017) dan 245 nasabah (2018), jumlah nasabah pembiayaan terdapat 327 nasabah (2017) dan 356 nasabah(2018).

Berdasarkan data dari latar belakang di atas, maka penulis akan melakukan penelitian tentang agunan pembiayaan di BPRS BINASIA SEMARANG KANTOR KAS MIJEN yang dituangkan dalam tugas akhir ini dengan judul **“ANALISIS PENILAIAN AGUNAN BENDA BERGERAK TERHADAP PEMBERIAN PEMBIAYAAN JANGKA PANJANG DI BPRS BINASIA KANTOR KAS MIJEN”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana cara menilai agunan benda bergerak terhadap pemberian pembiayaan jangka panjang?
2. Bagaimana cara mengatasi jika benda bergerak yang diagunkan mengalami penyusutan?
3. Bagaimana penilaian agunan menurut perspektif Islam?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Berdasarkan yang ada di latar belakang dan rumusan masalah, maka tujuan penelitian yang ingin dicapai peneliti dalam pembuatan tugas akhir :

1. Untuk mengetahui bagaimana carapihak Bank memberikan penilaian agunan atau jaminan benda bergerak dalam pembiayaan kepada nasabah di jangka panjang.

2. Untuk mengetahui bagaimana cara mengatasi jika benda bergerak yang diagunkan mengalami penyusutan.
3. Untuk mengetahui bagaimana penilaian agunan menurut perspektif Islam.

Adapun penelitian ini mempunyai manfaat – manfaat yang baik bagi BPRS Binasia kantor kas Mijen, bagi perguruan tinggi, dan mahasiswa sebagai berikut :

1. **Bagi BPRS Binasia Kantor Kas Mijen**

Penelitian ini dapat diharapkan sebagai masukan untuk penilaian dalam memberikan pembiayaan yang menggunakan agunan benda bergerak berupa surats-surat motor dan mobil atau biasa disebut jaminan fidusia di jangka panjang. Serta penerapannya sesuai dengan prinsip Syariah.

2. **Bagi Perguruan Tinggi**

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai tambahan referensi dan informasi bagi mahasiswa mengenai penilaian agunan benda bergerak dalam memberikan pembiayaan jangka panjang di BPRS Binasia Semarang Kantor Kas Mijen. Sebagai salah satu tolak ukur antara teori dengan praktek penilaian agunan untuk memberikan pembiayaan di jangka panjang, serta mengantisipasi agunan benda bergerak jika mengalami penyusutan atau penurunan harga di pasaran.

3. **Bagi Mahasiswa**

Penelitian ini ditujukan mahasiswa untuk mengetahui bagaimana proses dalam pemberian pembiayaan dengan penggunaan agunan benda bergerak di jangka panjang. Sehingga dapat diketahui dari teori ke praktiknya, dari pegawai mendekati nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan dilapangan langsung. Sebagai wawasan, pengalaman, pengetahuan, serta pemahaman kepada mahasiswa dalam program Praktik Kerja Lapangan (PKL) di BPRS BINASIA SEMARANG Kantor Kas Mijen Khususnya.

D. Tinjauan Pustaka

Adapun tinjauan pustaka dengan menggunakan beberapa referensi dari berbagai buku mengenai lembaga keuangan syariah, jurnal dan penelitian terdahulu baik berbentuk skripsi ataupun tugas akhir dari beberapa Universitas di Indonesia. Antara lain sebagai berikut :

- a. Penelitian yang dilakukan oleh Eni Yuliani (2016) yang berjudul “Analisis Penilaian Agunan Pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syari’ah Mandiri Kantor Cabang Purwokerto”. Hasil penelitian ini adalah berdasarkan penelitian tersebut penulis mengungkapkan bahwa terdapat perbedaan antara teori dan yang ditetapkan oleh bank syari’ah Mandiri Kantor Cabang Purwokerto, perbedaan terdapat pada penilaian plafond agunan, namun di ssini perbedaan tersebut tidak menjadikan masalah karena hal itu untuk mempermudah bank dalam melakukan penilaian dan tidak melanggar peraturan syari’ah.
- b. Skripsi yang disusun oleh Arya Manggala Yudha, yang berjudul “Eksekusi Lelang Obyek Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Jember”. Dalam penelitian ini menjelaskan tentang bagaimana pengaturan perjanjian kredit yang jaminan hak tanggungan dan kekuatan hukum sertifikat hak tanggungan dalam perjanjian kredit di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Jember, dimana dengan adanya bukti sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang dapat digunakan oleh pemegang. Hak Tanggungan (kreditur) untuk melakukan eksekusi obyek hak tanggungan jika terjadi kredit macet.
- c. Jurnal yang ditulis oleh Asmi Nur Siwi Kusmiyati, yang berjudul “Risiko Akad Dalam Pembiayaan Murabahah Pada BMT Di Yogyakarta” Dalam jurnal ini menjelaskan tentang bagaimana mengelola risiko yang terkait dengan barang, BMT Dana Insani dan BMT BIF Nitikan mewakilkan kepada anggota untuk membeli barangnya sendiri. Sementara itu, untuk menghindari risiko pembatalan pembelian barang karena adanya kerusakan/cacat pada barang , BMT Amratani Sejahtera akan memberikan

diskon (mengurangi margin) kepada anggota supaya anggota tetap jadi membeli barang tersebut.

- d. Skripsi yang disusun oleh Wahyu Nazar, yang berjudul “Analisis Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah Pada BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan” dalam skripsi ini menjelaskan tentang bagaimana menilai agunan untuk memberikan pembiayaan dengan menggunakan akad murabahah di BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan dan penilaian agunan menurut perspektif Islam. Dimana pihak BMT Mitra Dana Sakti Lampung mensurvey status kepemilikan, lokasi, jenis, kondisi, dan nilai harga jual untuk diproses ketahapan selanjutnya serta disesuaikan dengan harga dipasaran sekarang.
- e. Jurnal yang disusun oleh Etty Mulyati, Fajrina Aprilianti Dwiputri, yang berjudul “Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan” dalam tesis ini menjelaskan tentang objek kebendaan dalam memberikan kredit atau pembiayaan di bank syariah sebagai antisipasi terjadinya resiko gagal bayar.

E. Metodologi Penelitian

1. Penelitian Pendekatan Kualitatif

Keberagaman model pendekatan penelitian kualitatif, melalui karakteristik paradigmanya akan dapat menjadi penunjuk atas perkembangan metodologinya. Kualifikasi tingkat penelitian kualitatif itu makin tinggi ketika derajat dan bobot paradigmanya semakin mendekati kearah sifat yang naturalistic. Penelitian kualitatif yang metodologinya sederhana, terdapat muatan paradigma naturalistic, namun masih belum sepenuhnya dan dari padanya masih terdapat kerangka filosofi pemikiran yang kuantitatif. Sedangkan penelitian yang kualitatif penuh adalah ditunjukkan dengan model paradigm yang naturalistic; membangun sendiri kerangka pemikirannya, filsafatnya, dan operasional metodologinya.⁸

2. Wawancara

⁸ Sony Leksono, *Penelitian Kualitatif Ilmu Ekonomi: Dari Metodologi Ke Metode*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2013), hlm 101

Dalam menyusun tugas akhir ini, penulis menggunakan metode wawancara untuk mendapatkan informasi yang dapat membantu menyelesaikan tugas akhir. Wawancara merupakan percakapan dua orang atau lebih, percakapan antara narasumber dengan pewawancara. Dengan wawancara kepada semua karyawan penulis dapat mengetahui mulai dari proses pengajuan pembiayaan sampai diterimanyadana pembiayaan yang telah diajukan oleh nasabah. Sehingga penulis dapat menyimpulkan wawancara dari beberapa karyawan untuk menyusun tugas akhir.

F. Sistematika Penulisan

Seorang penulis menggambarkan urutan masalah dari tulisan ini, maka Tugas Akhir disusun dalam lima bab, setiap bab saling berkaitan satu dengan yang lainnya. Oleh karena itu, Tugas Akhir ini disusun secara sistematika sebagai berikut :

BAB I :Pendahuluan

Dalam bab pertama ini, membahas mengenai Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Dan Manfaat Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metodologi Penelitian Dan Sistematika Penulisan.

BAB II :Landasan Teori

Dalam bab kedua ini, membahas mengenai Pengertian BPRS , Perizinan BPRS. Pengertian Pembiayaan, Prinsip Pembiayaan, Unsur-unsur Pembiayaan, Jenis Pembiayaan, Fungsi Pembiayaan, Analisis Pembiayaan, Tujuan Pembiayaan, Risiko Pembiayaan. Pengertian Dan Fungsi Agunan Atau Jaminan, Agunan Pembiayaan, Konsep Jaminan atau Agunan Dalam Hukum Islam Dan Konvensional, Pengikatan Agunan, dan Dampak Pemberian Pembiayaan Dijangka Panjang.

BAB III :Gambaran Umum Perusahaan

Bab ketiga ini, menjelaskan tentang Latar Belakang Perusahaan, Badan Hukum Perusahaan, Visi Dan Misi Perusahaan, Tujuan Pendirian, Manfaat Dan Strategi Dalam Mencapai Sasaran Perusahaan, Manajemen Personalia Perusahaan, Kepengurusan Perusahaan, Sistem Dan Produk Perusahaan, Dan Luas Lingkup Pemasaran.

BAB IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab keempat menjelaskan menjawab materi yang ada pada rumusan masalah yaitu mengenai bagaimana cara menilai agunan benda bergerak terhadap pemberian pembiayaan dengan jangka panjang, bagaimana cara mengatasi jika benda yang diagunkan mengalami penyusutan, dan bagaimana penilaian agunan menurut perspektif dalam Islam.

BAB V :Penutup

Bab kelima yang berisikan kesimpulan dari semua masalah yang dibahas oleh penulis, permintaan saran serta masukan dari para pembaca untuk memperbaiki karya tulis dalam penulisan Tugas Akhir dari penulis, dan penutup dari penulisan Tugas Akhir tersebut.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pengertian BPRS (Bank Pembiayaan Rakyat Syariah)

BPRS (Bank Pembiayaan Rakyat Syariah) merupakan bank yang menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat. Kegiatannya sama seperti halnya Bank Umum Syariah. Menghimpun dananya dalam bentuk : simpanan tabungan dengan akad wadi'ah dan berbentuk investasi berupa deposito menggunakan akad mudharabah. Pembiayaan merupakan bentuk penyaluran dana dari Bank Syariah ke masyarakat yang defisit. Penyaluran dana pada BPRS Bina Finansia Semarang dengan akad Murabahah, Multijaasa, Mudharabah, dan Qardul Hasan.

Adapun kegiatan dari Bank Perkreditan Rakyat Syariah

1. menghimpun dana dari masyarakat yaitu :
 - a) Simpanan berupa tabungan atau yang dipersamakan dengan akad yang sesuai dengan prinsip syariah seperti akad wadiah, mudharabah dan akad lainnya yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah;
 - b) Investasi berupa deposito berjangka waktu yang telah disepakati kedua belah pihak, dengan menggunakan akad mudharabah serta akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dengan porsi yang ditentukan oleh pihak bank dan pemilik dana menyepakatinya.
2. Menyalurkan dananya kepada masyarakat dengan akad murabahah, multijasa, ijarah, mudharabah serta akad lain :
 - a) Pembiayaan akad mudharabah dengan sistem bagi hasil yang porsinya telah disepakati oleh kedua belah pihak untuk modal usaha dan yang lainnya.
 - b) Pembiayaan berdasarkan akad qardh.
 - c) Pembiayaan berdasarkan akad *salam* atau *istishna* .
 - d) Pembiayaan berdasarkan akad *hiwalah* atau pengalihan hutang.

- e) Pembiayaan dengan sewa beli atau *ijarah* seperti barang bergerak atau barang tidak bergerak.
3. Menempatkan dana pada bank syariah lain dalam bentuk titipan dengan akad wadiah atau investasi dengan akad mudharabah serta akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
4. Memindahkan uang baik untuk kepentingan sendiri atau kepentingan nasabah melalui rekening bank pembiayaan rakyat syariah yang ada di Bank Umum Syariah, Bank Umum Konvensional atau Unit Usaha Syariah.
5. Menyediakan produk atau melakukan kegiatan usaha bank syariah lainnya yang sesuai dengan prinsip syariah berdasarkan persetujuan dari Bank Indonesia.⁹

B. Perizinan BPRS (Bank Pembiayaan Rakyat Syariah)

Kegiatan usaha bank adalah salah satu bentuk kegiatan usaha yang dapat dilaksanakan setelah mendapat izin dari pemegang otoritas perbankan di Indonesia, dalam hal ini adalah Bank Indonesia. Untuk memperoleh izin usaha bank syariah harus memenuhi persyaratan dengan mencantumkan sekurang-kurangnya:

- 1) Susunan organisasi dan kepengurusan,
- 2) Permodalan,
- 3) Kepemilikan,
- 4) Keahlian di bidang perbankan syariah, dan
- 5) Kelayakan usaha.

⁹ Mardani, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: PT. Kharisma Putra Utama, 2015) hlm 37

Dalam Pasal 3 ayat (2) PBI No. 6/17/PBI/2004 menegaskan bahwa BPRS hanya dapat didirikan dengan izin dalam 2 tahap, yaitu persetujuan prinsip dan izin usaha.

Pertama, permodalan untuk mendapatkan persetujuan prinsip diajukan sekurang-kurangnya oleh salah satu calon pemilik kepada Dewan Gubernur Bank Indonesia dan wajib melampirkan kelengkapan sebagai berikut :

- a. Rancangan akta pendirian badan hukum,
- b. Data kepemilikan,
- c. Daftar calon anggota Direksi, dewan Komisaris dan Dewan Pengawas Syariah,
- d. Rencana susunan dan struktur organisasi, serta personalia,
- e. Rencana kerja 3 tahun pertama,
- f. Studi kelayakan pendirian BPRS yang antara lain memuat hasil penelaahan mengenai peluang besar dan potensi ekonomi di Kabupaten/Kota tempat kedudukan dan wilayah operasional BPRS,
- g. Bukti setoran modal sekurang-kurangnya dimaksud dalam Pasal 4, dalam bentuk fotokopi bilyet deposito *mudharabah* atas nama “Dewan Gubernur Bank Indonesia qq salah seorang calon pemilik untuk pendirian BPRS yang bersangkutan”, pada bank umum berdasarkan prinsip syariah di Indonesia yang wajib dilegalisir oleh bank penerbit dengan mencantumkan keterangan bahwa pencairannya hanya dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan tertulis dari Dewan Gubernur Bank Indonesia, dan
- h. Surat pernyataan dari calon pemegang saham bagi BPRS yang berbentuk hukum Perseroan Terbatas/Perusahaan Daerah atau dari calon anggota bagi BPRS yang berbentuk badan hukum koperasi.

Kedua, permohonan untuk mendapatkan izin usaha diajukan oleh Direksi BPRS kepada Dewan Gubernur Bank Indonesia dan wajib dilampiri dengan :

- a. Akta pendirian badan hukum,
- b. Data kepemilikan

- c. Daftar susunan anggota Direksi, dewan komisaris, dan Dewan Pengawas Syariah,
- d. Susunan organisasi, termasuk susunan personalia dalam hal terjadi perubahan, serta sistem dan prosedur kerja,
- e. Bukti pelunasan modal disetor sebagaimana dimaksud dalam pasal 4, dalam fotokopi bilyet deposito *mudharabah* atas nama “Dewan Gubernur Bank Indonesia qq salah seorang calon pemilik BPRS yang bersangkutan”, pada bank umum berdasarkan prinsip syariah di Indonesia yang wajib dilegalisir oleh bank penerbit dengan mencantumkan keterangan bahwa pencairannya hanya dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan tertulis dari Dewan Gubernur Bank Indonesia,
- f. Bukti kesiapan operasional,
- g. Surat pernyataan pemegang saham bagi BPRS yang berbentuk hukum Perseroan Terbatas/Perusahaan Daerah atau dari anggota bagi BPRS yang berbentuk hukum koperasi.
- h. Surat pernyataan tidak merangkap jabatan melebihi ketentuan : sebagai anggota dewan Komisaris pada 3 bank lain,
- i. Surat pernyataan tidak merangkap jabatan sebagai anggota dewan Komisaris, Direksi atau Pejabat Eksekutif pada lembaga perbankan, perusahaan atau lembaga lain, bagi anggota Direksi,
- j. Surat pernyataan dari anggota Direksi bahwa yang bersangkutan bersedia menjadi anggota Direksi BPRS selama sekurang-kurangnya 3 tahun sejak BPRS yang didirikan beroperasi dan tidak akan mengundurkan diri, kecuali mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Bank Indonesia,
- k. Surat pernyataan dari anggota dewan Komisaris dan Direksi bahwa yang bersangkutan tidak ada hubungan keluarga,
- l. Surat penetapan Dewan Syariah Nasional bagi anggota Dewan Pengawas Syariah.

Persetujuan atau penolakan atas permohonan izin usaha sebagaimana dimaksud diberikan selambat-lambatnya 60 hari setelah dokumen permohonan diterima secara lengkap. Yang pelaksanaan kegiatan usaha tersebut wajib dilaporkan oleh Direksi BPRS kepada Bank Indonesia selambat-lambatnya 10 hari setelah tanggal dimulainya kegiatan operasionalnya.¹⁰

C. Pengertian pembiayaan

Pembiayaan merupakan aktivitas yang sangat penting karena dengan pembiayaan akan diperoleh sumber pendapatan utama dan menjadi penunjang kelangsungan usaha Bank. Sebaliknya, bila pengelolaannya tidak baik akan menimbulkan permasalahan dan berhentinya usaha bank. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti Bank Syariah kepada nasabah.

Sedangkan menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang perbankan mendefinisikan pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yaitu, mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹¹

D. Prinsip dasar pembiayaan pada Bank Syari'ah adalah :

1. Mempertahankan Nasabah (Retain Customer)yaitu: dalam praktiknya, mempertahankan nasabah jauh lebih sulit dari pada mendapatkan nasabah baru. Nasabah lama mempunyai nilai plus dari pada nasabah baru, karena nasabah lama lebih diketahui *trackrecordnya*. Rekam jejak ini sangat diperlukan dalam menilai nasabah. Nasabah baru berisiko lebih besar dari

¹⁰ Neneng Nurhasanah dan Panji Adam, *Hukum Perbankan Syariah Konsep dan Regulasi*, (Jakarta : Sinar Grafika,2017) hlm 15-22

¹¹ Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan dan Resiko Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017) hlm 109-110

pada nasabah lama, karena nasabah baru kecenderungan lebih asimetris informasi lebih besar.

2. Meningkatkan Kualitas (*Repeat Order*) yaitu: *Repeat Order* (pengulangan) nasabah yang telah melunasi pembiayaannya kemudian mengajukan kembali pembiayaan setelah rekam jejak angsurannya terlihat performe (baik) merupakan bukti kualitas dari proses penanganan nasabah yang berhasil.
3. Mendapatkan nasabah (*Acquisition*) yaitu: bank dalam operasionalnya selalu melakukan ekspansi dengan berusaha mendapatkan nasabah baru dan layak (*Bankable*) , tidak jarang bank mendapatkan nasabah dari bank lain.
4. Mitigasi Risiko (*RiskMitigation*) yaitu: bagaimana mengelola, mengukur, mengidentifikasi dan memperkecil terjadinya risiko. Risiko dalam pembiayaan tidak dapat dihilangkan, yang bisa adalah dikurangi atau diperkecil.
5. Optimalisasi Pendapatan (*Return Optimalization*) yaitu: bagaimana Mengoptimalkan pendapatan dengan tingkat risiko yang wajar. Pendapatan yang tinggi dalam pembiayaan berbanding lurus dengan risiko yang dihadapi.¹²

E. Unsur-unsur Pembiayaan

1. Kepercayaan

Dalam pembiayaan faktor utamanya mengapa sebuah bank memberikan uangnya kepada nasabah karena kepercayaan. Kepercayaan ini adalah memercayakan sejumlah dana untuk dikelola nasabah. Kepercayaan ini dapat disalah gunakan jika tidak diberikan kepada orang yang benar. Maka dalam proses pembiayaan memilih orang yang benar ini jadi unsur yang sangat penting karena menyerahkan uang sama halnya kita menyerahkan senjata kepada orang lain. Bila

¹² Edi Susilo, Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), hlm. 111-113

orang yang kita beri senjata tersebut adalah penjahat, maka senjata itu bisa jadi malah diarahkan kepada kita, bukan sasaran yang dituju.

Begitu pula pembiayaan, bila salah memilih orang maka risiko itu justru dibebankan kepada bank untuk menanggung segala konsekuensinya. Memang agunan harus tetap ada, akan tetapi bila terjadi risiko kemacetan dan nasabah tidak mempunyai kemampuan maupun kemauan untuk membayar, maka eksekusi jaminan dalam pembiayaan bukanlah hal yang sederhana, memakan energi dan biaya yang besar.

2. Waktu/masa

Kepercayaan yang diberikan kepada nasabah mempunyai waktu sampai dengan melunasi pembiayaan. Masa antara pencairan sampai pelunasan pembiayaan dapat terjadi hal-hal diluar dugaan kita. Karena perjalanan bisnis tidak selalu seperti yang diprediksi di awal. Terkadang ada masa-masa sulit dalam usaha. Hal demikian, maka pengalaman usaha dari nasabah menjadi penting untuk dijadikan rujukan dalam memberikn pembiayaan kepada nasabah. Dalam pembiayaan sudah pasti berjangka waktu sampai pelunasannya.

Dalam keadaan wajar, jangka waktu yang lama akan memberikan keuntungan yang lebih besar daripada jangka pendek, namun jangka waktu yang lama juga sekaligus memberikan probabilitas risiko yang besar. Karena kita tidak bisa mengetahui apa yang terjadi dimasa mendatang. Kemampuan kita hanya dibatasi dalam memprediksi sesuai data-data empirik atau pengalaman di masa lalu. Maka dalam pembiayaan pemilihan jangka waktu yang tepat sangat diperlukan sesuai karakteristik jenis pembiayaan yang diajukan nasabah. Pembiayaan investasi pasti berbeda dengan pembiayaan modal kerja, pembiayaan KPR(kredit kepemilikan rumah) berbeda dengan pembiayaan untuk pengadaan kendaraan.

3. Risiko

Pembiayaan selain berpotensi menghasilkan return juga berpotensi menimbulkan risiko, yaitu akibat yang dapat timbul karena adanya jangka waktu

antara pemberian dengan pelunasannya disamping kemungkinan keuntungan juga kerugian. Risiko ini dapat diperkecil dengan proses awal yang baik dan benar. Lebih baik menolak pembiayaan dengan potensi return besar tetapi beresiko macet besar, dari pada memberikannya akan tetapi bermasalah dikemudian hari.

Risiko pembiayaan merupakan merupakan risiko yang melekat pada dunia perbankan, risiko ini tidak dapat ditolak dan dihindari atau memperkecilnya dengan adanya jaminan dan asuransi. Namun sekali lagi jaminan dan asuransi ini buan untuk mengcover risiko, hanya memperkecil saja. Karena banyak terjadi kasus adanya jaminan dan asuransi tetapi pembiayaannya tetap macet/bermasalah. Maka kehati-hatian dalam analisis di awal sangat penting dalam proses pembiayaan.

4. Penyerahan

Penyerahan pembiayaan adalah mengalihkan nilai ekonomi uang /dana, barang atau jasa kepada pihak lain, yang dikembalikan pada saat pelunasan nilai sama dengan nilai ekonomi uang saat pemberian pembiayaan. Menyerahkan sejumlah uang kepada nasabah hanya diganti dengan beberapa lembar kertas berupa jaminan. Memang kertas tersebut tidak memiliki nilai, tetapi benda yang di jaminkan memiliki nilai, barang jaminannya yang dalam hal ini pun masih berada ditangan nasabah disertai dengan bukti kepemilikan yang dalam hal ini disimpan di bank untuk jaminan.

Jadi secara fisik, bank hanya tempat memindah kertas dari lemari nasabah ke brankas bank. Maka hal demikian dapat diperhitungkan dengan cermat dan analisis yang mendalam tentang kelayakan nasabah, maka akan mengakibatkan risiko kemacetan di kemudian hari yang notabene menjadi risiko yang harus ditanggung bank sepenuhnya. Eksekusi jaminan hanya dilakukan jika semua jalan penyelesaian buntu. Itupun membutuhkan proses yang tidak mudah dan waktu tidak sebentar.

F. Jenis-jenis Pembiayaan

Secara garis besar, pembiayaan dibagi berdasarkan tujuan penggunaannya. Ini adalah pembagian pembiayaan secara umum yang biasa dipakai oleh bank. Namun masih terdapat jenis-jenis lain dari pembiayaan misalnya berdasarkan wilayah, berdasarkan sektor ekonomi yang dibiayai, berdasarkan pekerjaan nasabah dan lainnya.

1. Berdasarkan tujuan penggunaannya :
 - a. Pembiayaan Konsumtif adalah pembiayaan yang dipakai untuk kebutuhan konsumsi misalnya pembiayaan pembelian mobil, motor, rumah, untuk biaya sekolah dan lainnya. Pembiayaan konsumtif sampai saat ini masih mendominasi di berbagai bank di Indonesia, ini berkaitan dengan kultur masyarakat Indonesia yang memang gemar konsumsi. Pembiayaan jenis ini dipandang oleh dunia perbankan lebih kecil risikonya dari pada pembiayaan produktif, karena disamping agunannya biasanya berupa BPKB barangnya, juga bagi pegawai di instansi-instansi atau di sektor swasta biasanya langsung potong gaji bulanannya.
 - b. Produktif adalah pembiayaan yang digunakan untuk mendanai usaha produktif atau operasional perusahaan, baik itu untuk ekspansi kapasitas perusahaan ataupun untuk menjaga cash flow perusahaan selama periode tertentu, dan menjaga kelangsungan modal kerja perusahaan. Pembiayaan produktif dibagi menjadi 2 yaitu :

- 1) Pembiayaan investasi

Pembiayaan untuk pengadaan sarana atau alat produksi, misalnya pembelian mesin produksi, untuk membangun gedung/pabrik baru.

- 2) Pembiayaan modal kerja

Pembiayaan untuk pengadaan bahan baku atau bahan yang dipedagangkan. Modal kerja adalah modal yang dipakai perusahaan dalam jangka pendek, misalnya di perusahaan dagang dapat berupa pembelian barang baku, untuk menggaji karyawan ataupun menjaga cash flow perusahaan dalam satu periode

karena ada ekspansi wilayah usaha sehingga diperlukan kesediaan cash karena penjualan dilakukan secara non tunai dan lainnya.

2. Pembiayaan berdasarkan jangka waktu :

a. Jangka pendek (< 1 tahun)

Pembiayaan dengan jangka waktu satu tahun atau kurang dari itu dikategorikan pembiayaan jangka pendek. Karena satu periode akuntansi adalah satu tahun. Pembiayaan jenis ini pada umumnya berbentuk fasilitas rekening Koran pada bank umum, atau yang paling populer saat ini adalah kartu kredit.

b. Jangka menengah (= 1 tahun)

Pembiayaan jangka menengah biasanya berjangka waktu antara 1 tahun sampai dengan 3 tahun. Pembiayaan jenis ini biasanya untuk pembiayaan modal kerja, ataupun pembiayaan konsumtif. Namun saat ini banyak yang berjangka waktu diatas 3 tahun.

c. Jangka panjang (>3 tahun)

Pembiayaan berjangka waktu diatas saat ini mendominasi pembiayaan perbankan di Indonesia. Saat ini Bank Indonesia jarang sekali mencairkan pembiayaan berjangka waktu dibawah 3 tahun. Kartu kredit perbankan saat ini dikelola oleh perusahaan lain di luar bank yang menjalin perjanjian dengan bank. Bagi bank, pembiayaan berjangka waktu diatas 3 tahun lebih menguntungkan dari pada dibawah 3 tahun.

Sedangkan pembiayaan dengan jangka waktu di atas 5 tahun biasanya berupa pembiayaan investasi dan KPR (kredit kepemilikan rumah). Untuk KPR bahkan ada yang berjangka waktu 15 tahun sampai 20 tahun. Ini dilakukan oleh bank karena risikonya lebih rendah karena rumah saat ini semakin lama bukan semakin berkurang seperti kendaraan atau mesin, akan tetapi semakin tinggi nilai jualnya.

Maka perbakan berani memberikan pembiayaan KPR dengan jangka waktu hingga 20 tahun.¹³

G. Analisis pembiayaan

Analisis pembiayaan merupakan proses awal dari penyaluran dana yang dilakukan oleh Bank Syariah. Keberhasilan dalam menganalisa pengajuan pembiayaan nasabah akan berdampak positif pada kelancaran pembayaran angsuran oleh nasabah, sebaliknya kegagalan dalam memproses pembiayaan akan berdampak risiko kemacetan dalam angsuran nasabah.

Kualitas hasil analisis pembiayaan sangat tergantung pada 3 faktor, yaitu :

1) Faktor Sumber Daya Manusia (SDM)

Analisis pembiayaan dilaksanakan oleh seorang *account officer* (AO). Account Officer atau AO adalah petugas yang memasarkan pembiayaan, kemudian melakukan analisis pembiayaan, seorang AO mengawalinya dengan membuat perencanaan, usaha apa yang layak dibiayai diwilayahnya, dan berapa kira-kira dana yang diperlukan untuk menyalurkan pembiayaannya. Kemudian account officer akan melakukan kunjungan ke nasabah, melakukan wawancara, menggali sebetulnya apa yang diperlukan oleh nasabah tersebut sehingga dapat membuat suatu keputusan apakah permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon debitur atau debitur yang pantas untuk dibiayai.

Syarat-syarat seorang account officer yaitu :

- a. Sudah biasa dengan formulir analisis dan cara menganalisis.
- b. Mengetahui *spread sheet* program untuk analisis pembiayaan.
- c. Memiliki pengetahuan tentang pengertian yang tepat mengenai prinsip-prinsip pembiayaan.
- d. Mengetahui praktek/kebiasaan dalam perdagangan/perusahaan.

¹³ Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan dan Resiko Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017) hlm 117-119

- e. Mempunyai wawasan luas dalam bidang keuangan/permodalan, manajemen, akuntansi dan ekonomi.
- f. Memiliki mental yang kuat sehingga dapat mudah memengaruhi.
- g. Account officer harus mengetahui: ketentuan dan larangan yang berlaku atas pembiayaan yang dimohon, besar pembiayaan yang diminta dan untuk apa pembiayaan tersebut digunakan, bagaimana rencana pembiayaan dan pelunasan oleh nasabah, serta dari mana dana sumber dana pelunasan pembiayaan atau cash flow usaha nasabah, informasi dan data utama yang diperlukan sehubungan dengan pembiayaan yang diminta, informasi dan data apa yang perlu dilengkapi.

2) Faktor Data Analisis

Informasi dan data yang diperlukan harus lengkap, dapat dipercaya dan akurat.

Untuk mendekati hal tersebut dapat dilakukan dengan cara antara lain :

- a. Melakukan penelitian secara fisik,
- b. Untuk laporan keuangan (neraca dan daftar laba/rugi) bisa dengan cara meminta bantuan kantor akuntan.

3) Teknik Analisis

Analisis harus dilakukan secara teliti dan mengikuti ketentuan. Secara umum, teknik analisis ada dua macam, yaitu analisis kuantitatif (agunan, perhitungan limit) dan analisis kualitatif (legalitas, pemasaran, manajemen, teknik produksi). Analisis pembiayaan diperlukan agar bank syariah memperoleh keyakinan bahwa pembiayaan yang diberikan dapat dikembalikan oleh nasabahnya.¹⁴

¹⁴ Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan dan Resiko Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017) hlm 136-139

H. Fungsi pembiayaan

Pembiayaan yang diselenggarakan oleh bank syariah secara umum berfungsi untuk:

1. Meningkatkan daya guna uang

Para penabung menyimpan uangnya di bank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Uang tersebut dalam presentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank guna suatu usaha peningkatan produktivitas. Para pengusaha menikmati pembiayaan dari bank untuk memperluas/memperbesar usahanya baik untuk meningkatkan produksi, perdagangan maupun untuk usaha-usaha rehabilitasi maupun memulai usaha baru.

2. Meningkatkan daya guna barang

Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat mengubah bahan mentah menjadi bahan jadi sehingga *utility* bahan tersebut meningkat dan produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memindahkan barang dari suatu tempat memindahkan barang dari suatu tempat yang kegunaannya kurang ke tempat yang lebih bermanfaat.

3. Meningkatkan peredaran uang

Pembiayaan disalurkan melalui rekening-rekening Koran pengusaha menciptakan pertambahan uang giral dan sejenisnya seperti cek, bilyet giro, wesel, promes dan lain sebagainya. Melalui pembiayaan, peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkembang, karena pembiayaan menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah, baik secara kualitatif atau kuantitatif.

4. Menimbulkan kegairahan berusaha

Pembiayaan yang diterima pengusaha dari bank kemudian digunakan memperbesar volume usaha dan produktivitasnya.

5. Stabilitas ekonomi

Dalam ekonomi yang kurang sehat, langkah-langkah stabilisasi diarahkan pada usaha-usaha: pengendalian inflasi, peningkatan ekspor, rehabilitasi prasarana, pemenuhan kebutuhan pokok rakyat untuk menekan arus inflasi dan untuk usaha pembangunan ekonomi maka pembiayaan memegang peranan penting.

6. Jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional

Para usahawan memperoleh pembiayaan untuk meningkatkan usahanya. Peningkatan usaha berarti peningkatan profit. Bila keuntungan ini secara kumulatif dikembangkan lagi dalam arti kata dikembalikan lagi kedalam struktur permodalan, maka peningkatan akan berlangsung terus-menerus.¹⁵

I. Tujuan pembiayaan

Secara umum tujuan pembiayaan dibedakan menjadi 2 kelompok yaitu : tujuan pembiayaan untuk tingkat makro, dan tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro. Secara makro, pembiayaan bertujuan untuk:

1. Peningkatan ekonomi umat,
2. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha,
3. Meningkatkan produktivitas,
4. Membuka lapangan kerja baru, dan
5. Terjadinya distribusi pendapatan.

Sedangkan secara mikro pembiayaan bertujuan untuk:

1. Upaya memaksimalkan laba,
2. Upaya meminimalkan risiko,
3. Pendayagunaan sumber ekonomi, dan
4. Penyaluran kelebihan dana.

¹⁵ Binti Nur Aisyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2015) hlm. 8-11

Tujuan lain terdiri dari 2 fungsi yang saling berkaitan dari pembiayaan, yaitu *profitability* dan *safety*. Dalam kaitan *profitabilitas* dan keamanan bank, bank syariah cenderung memberikan pembiayaan kepada nasabah yang memiliki tingkat kemampuan bayar, dan nasabah juga yang berpeluang memberikan keuntungan terhadap bank. Kecuali dalam kondisi tertentu, misalnya dalam rangka memaksimalkan dana yang terserap, maka bank syariah tidak terlalu berfikir untuk mendapat keuntungan langsung yang besar dari masyarakat, melainkan bagaimana volume pembiayaan yang besar. Dengan demikian diharapkan oleh bank akan juga memberikan akumulasi keuntungan yang besar terhadap bank.¹⁶

J. Risiko pembiayaan

Risiko pembiayaan sering kali dikaitkan dengan risiko gagal bayar. Risiko ini mengacu pada potensi kerugian yang dihadapi oleh bank ketika pembiayaan yang diberikan macet. Debitur mengalami kondisi dimana nasabah tidak mampu memenuhi kewajiban mengembalikan modal yang diberikan oleh bank. Dengan memahami proses bisnis, selain mendefinisikan secara lebih komprehensif, setidaknya mampu mengidentifikasi titik-titik terjadinya risiko setiap tahapan proses bisnis dan sekaligus yang menjadi faktor pemicu risiko tersebut.

Dalam proses bisnis terdapat 5 masalah yaitu pertama, masalah ketidakpastian kondisi pasar yang akan mempengaruhi kemampuan debitur mengembalikan dana. Kedua, adanya kemungkinan perbedaan nilai jual agunan (*rahn*) pada waktu kontrak dan terminasi. Hal ini mengarah pada risiko tidak kembalinya modal jika debitur gagal bayar. Ketiga, masalah kredibilitas informasi yang diberikan debitur pada waktu pengajuan proposal pembiayaan. Masalah ini memicu terjadinya ketidakseimbangan informasi antara bank dan debitur. Kondisi ini bank akan salah pilih debitur atau salah dalam membuat perjanjian kredit, seperti salah dalam menetapkan limit pinjaman, jangka waktu, margin jual beli, serta nilai bentuk

¹⁶ Binti Nur Aisyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2015) hlm. 4-7

jaminan yang diminta. Keempat, masalah *granularity* akibat banyaknya debitur yang dibiayai namun nilainya kecil-kecil. Kelima, masalah ketidakmampuan bank dalam membedakan sebab terjadinya gagal bayar debitur. Kegagalan membayar dapat disebabkan oleh faktor kemampuan keuangan atau ketiadaan iktikad baik dari debitur untuk membayar.¹⁷

K. Pengertian Agunan

Dalam pasal 1 huruf b dan c Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR menegaskan bahwa: Agunan adalah jaminan material, surat berharga, garansi risiko yang disediakan oleh debitur untuk menanggung pembayaran kembali suatu kredit, apabila debitur tidak dapat melunasi kredit sesuai yang diperjanjikan.

Pengertian agunan berdasarkan ketentuan UU Perbankan Syariah adalah jaminan tambahan yang meliputi barang bergerak dan barang tidak bergerak saja. Apabila agunan adalah jaminan tambahan, maka dapat ditafsirkan secara *a contrario* bahwa dalam pembiayaan ada jaminan pokok. UU Perbankan Syariah memang tidak menjelaskan adanya jaminan pokok tersebut. Namun dalam pasal 23 ayat (1) UU Perbankan Syariah tentang kelayakan penyaluran dana ditegaskan bahwa bank syariah atau Unit Usaha Syariah harus mempunyai “keyakinan atas kemauan dan kemampuan” calon nasabah penerima fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum pembiayaan disalurkan kepada nasabah.

Dalam pasal 1 UU Perbankan Syariah ditegaskan bahwa “agunan adalah jaminan tambahan”, maka “keyakinan” bank syariah atau UUS sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 23 ayat (1) dikaitkan dengan kewajiban penilaian oleh bank ayat (2) UU Perbankan Syariah dapat ditafsirkan secara *a contrario* adalah sebagai “jaminan pokok”. Selanjutnya mengenai agunan, dijelaskan dalam UU Perbankan Syariah Bahwa dalam melakukan penilaian terhadap agunan, bank syariah atau UUS harus :

¹⁷ Imam Wahyudi, *Manajemen Risiko Bank Islam*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013) hlm. 90-91

- 1) Menilai barang, proyek, atau hak tagih yang di biayai dengan fasilitas pembiayaan bersangkutan, dan
- 2) Barang lain, surat berharga, atau garansi risiko yang ditambahkan sebagai agunan tambahan.¹⁸

L. Fungsi Pembiayaan Bank Syariah

Untuk mengamankan dana masyarakat yang disalurkan tersebut, UU Perbankan Syariah menegaskan bahwa dalam melakukan penilaian terhadap agunan, bank syariah atau UUS harus menilai agunan yang diberikan oleh nasabah, apakah agunan tersebut sudah cukup memadai sehingga apabila nasabah penerima fasilitas kelak tidak dapat melunasi kewajibannya, agunan tersebut dapat digunakan untuk menanggung pembayaran kembali pembiayaan dari bank syariah atau UUS yang bersangkutan.

M. Agunan Pembiayaan

Berdasarkan ketentuan Pasal 23 UU tentang Perbankan Syariah tentang Kelayakan Penyaluran dana berikut penjelasannya, dapat disimpulkan bahwa bank syariah wajib memperoleh agunan dari nasabah penerima fasilitas.

N. Jenis Agunan Pembiayaan

Dikaitkan dengan objek yang dibiayai, maka jenis agunan pembiayaan terdiri dari: pertama, agunan pokok, yaitu barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan pembiayaan yang bersangkutan, dan kedua, agunan tambahan, yaitu berupa barang berharga, atau garansi risiko yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai.

¹⁸ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2013), hlm. 286-290

O. Bank Syariah Wajib Memperoleh Agunan dari Nasabah Penerima Fasilitas

Kewajiban bank syariah untuk memperoleh agunan dari nasabah penerima fasilitas diatur dalam Pasal 23 UU Perbankan Syariah yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 23 ayat (1) :

Bank Syariah atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon nasabah penerima fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum Bank Syariah atau UUS menyalurkan dana kepada nasabah penerima fasilitas.

Pasal 23 ayat (2) :

Untuk memperoleh keyakinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bank Syariah atau UUS wajib melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari calon nasabah penerima fasilitas.

P. Konsep Jaminan atau Agunan Hukum Islam dan konvensional

1. Definisi Jaminan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, jaminan berasal dari kata “jamin” yang artinya adalah menanggung. Jaminan adalah tanggungan atas pinjaman yang diterima atau garansi janji seseorang untuk menanggung kewajiban jika tidak terpenuhi. Dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah digunakan istilah agunan untuk memaknai suatu jaminan, yaitu “Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah sebagai penerima fasilitas”.¹⁹

¹⁹ Neneng Nurhasanah dan Panji Adam, *Hukum Perbankan Syariah Konsep dan Regulasi*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2017) hlm 193

2. Jaminan atau Agunan menurut Hukum Islam

Jaminan dalam hukum Ekonomi Islam dikenal dengan istilah *dhaman*. *Dhaman* artinya adalah jaminan utang, atau dengan kata lain menghadirkan seseorang atau barang ketempat tertentu untuk diminta pertanggungjawaban atas barang jaminan. Dalam istilah fiqh jaminan adalah suatu jenis perjanjian dengan cara memberikan barang yang dijadikan sebagai penguat kepercayaan dalam masalah utang piutang.²⁰

Dalam hukum Islam sendiri yang berkaitan dengan jaminan atau agunan utang biasa dikenal dengan 2 istilah, yaitu *kafalah* dan *rahn*.

Kafalah dalam bahasa (Arab) berarti menggabungkan (*al-dhammu*), menanggung (*hamalah*), dan menjamin (*za'anah*). Sedangkan menurut istilah kafalah adalah mempersatukan tanggung jawab dengan tanggung jawab lainnya dalam hal tuntutan secara mutlak, baik berkaitan dengan jiwa, utang, materi maupun pekerjaan. Pengertian lain dari kafalah adalah jaminan yang diberikan oleh penanggung (kafil) kepada pihak kedua atau yang ditanggung (makful' anhu, ashil).

Dasar hukum kafalah yang bersumber dari Al-Qur'an QS. Yusuf (12) : ayat 72 yang berbunyi :

قَالُوا نَفَقْدُ صُوعَ الْمَلِكِ وَلِمَنْ جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ

Artinya :

Penyeru-penyeru itu berkata: “Penulis kehilangan piala raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan seberat beban unta, dan aku menjamin terhadapnya.”

²⁰ Neneng Nurhasanah dan Panji Adam, *Hukum Perbankan Syariah Konsep dan Regulasi*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2017) hlm 204

Rahn secara bahasa/etimologi berarti tetap, lestari, penahanan (al-hasbu), sebagaimana dikatakan *Ni'matun Rainah*, artinya “karunia yang tetap dan lestari”.

Secara istilah rahn di definisikan beberapa ulama fikih sebagai berikut:

a. Ulama Malikiyah

Menurut ulama-ulama Malikiyah, Rahn adalah harta yang dijadikan pemiliknya sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat. Apasaja yang sah dijual, sah digadaikan, demikian pula sebaliknya.

b. Ulama Hanafiyah

Menurut ulama-ulama Hanafiyah, Rahn adalah menjadikan sesuatu (barang) sebagai jaminan terhadap hak (piutang) yang mungkin sebagai pembayar hak (piutang) itu, baik seluruhnya maupun sebagiannya.

c. Ulama Syafiiyah dan Hanabilah

Menurut ulama-ulama Syafiiyah dan Hanabilah, Rahn adalah menjadikan materi (barang) sebagai jaminan utang, yang dapat dijadikan pembayar utang apabila orang yang berutang tidak dapat membayar utangnya itu. Sedangkan menurut Syafiiyah, untuk tetapnya gadai disyaratkan barang gadainya diterima ditangan dan tidak sah menggadaikan manfaat berupa penempatan rumah dan macam-macam manfaat lain yang bukan barang. Menurut pendapat ulama Hanabilah, untuk syarat tetapnya gadai hendaklah barang gadainya ditangan berarti gadai itu tetap dan tidak boleh ditarik kembali.

Dengan demikian dapat dipahami bahwa *rahn* yang biasanya diterjemahkan sebagai “gadai”, mempunyai pengertian yang lebih luas dari pada gadai berdasarkan ketentuan Pasal 1150 KUH Perdata, yang hanya meliputi barang bergerak. *Rahn* disini meliputi barang jaminan/agunan berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak, sehingga pengertian *rahn* sama dengan pengertian gadai dalam hukum adat. Adapun Pasal 1150 KUH Perdata berbunyi sebagai berikut:

“Gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditur atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh debitur, atau oleh kuasanya, sebagai jaminan atas utangnya, dan yang memberi wewenang kepada kreditur untuk mengambil pelunasan pitangnya dari barang itu dengan mendahului kreditur-kreditur lain, dengan pengecualian biaya penjualan sebagai pelaksanaan putusan atas tuntutan mengenai pemilikan atau penguasaan, dan biaya penyelamatan barang itu, yang dikeluarkan setelah barang itu sebagai gadai dan yang harus didahulukan”.²¹

Q. Jenis-jenis Jaminan

Dalam tata hukum Indonesia (konvensional), jaminan dapat digolongkan sebagai berikut :

1. Dilihat dari kelahirannya, jaminan ada yang lahir karena undang-undang dan jaminan yang lahir karena perjanjian.
 2. Dilihat dari sifatnya, jaminan ada yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan.
 3. Dilihat dari wujud objeknya, jaminan ada yang berwujud (materiel) dan yang tidak terwujud (imateriel).
 4. Dilihat dari jenis benda yang menjadi objek jaminan, jaminan ada yang berupa benda bergerak dan jaminan benda tidak bergerak.
 5. Dikaitkan dengan objek yang dibiayai fasilitas kredit/pembiayaan, jaminan dalam bentuk agunan ada yang berupa agunan pokok dan agunan tambahan.
- R. Jaminan yang lahir karena undang-undang dan jaminan yang lahir karena perjanjian

Jaminan yang lahir karena undang-undang adalah jaminan umum yang ditunjuk oleh undang-undang, tanpa diperjanjikan oleh para pihak. Jaminan yang lahir karena undang-undang diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata yang berbunyi: “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak,

²¹ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2013), hlm. 295-307

baik yang ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.

Jaminan yang lahir karena perjanjian yaitu jaminan yang timbul karena adanya perjanjian adalah jaminan yang secara yuridis baru timbul berdasarkan perjanjian yang dibuat antara kreditur (bank) dengan debitur pemilik agunan, atau antara kreditur (bank) dengan orang/pihak ketiga pemilik agunan yang menanggung utang debitur, seperti Akta Pejanjian Hak Tanggungan, Perjanjian Gadai, Akta Jaminan Fidusia, Akta Pembebanan Hipotek, dan Akta Pemberian Hak Jaminan Resi Gudang.

S. Jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan

Hukum Perdata mengenal jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan. Jaminan yang bersifat kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda yang mempunyai ciri-ciri :

1. Adanya hubungan langsung antara pemilik dengan bendanya,
2. Dapat dipertahankan terhadap siapa pun,
3. Selalu mengikuti bendanya (*droit to suite*),
4. Dapat dialihkan.

Jaminan kebendaan terdiri dari benda bergerak (karena sifatnya dapat berpindah atau dipindahkan) dan benda tak bergerak, misalnya tanah dan bangunan di atasnya. Jaminan benda bergerak terdiri dari benda bergerak bertubuh (misalnya kendaraan, mesin-mesin, dan sebagainya) dan benda bergerak tak bertubuh (misalnya surat berharga, piutang dagang).

Sedangkan jaminan yang bersifat perorangan (*penanggung-an/borgtocht*) adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung terhadap perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan penanggung secara keseluruhan.

“Penanggungan adalah persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan pihak si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berutang manakala orang itu sendiri tidak memenuhinya”.

Dalam praktiknya, jaminan perorangan tidak efektif walaupun harta penanggung mencukupi, karena sangat tergantung dengan iktikad baik penggung untuk menjaga nama baiknya. Upaya yang dapat dilakukan oleh bank terhadap penanggung tersebut adalah mengajukan gugatan dan mengajukan permohonan pailit. Untuk mendapat kepastian hukum, akan lebih baik apabila harta penanggung tersebut diikat sesuai ketentuan yang berlaku sebagai jaminan atau agunan pihak ketiga.

T. Jaminan berwujud dan jaminan tidak berwujud

Jaminan berwujud (materiel) seperti barang agunan, dapat diikat dengan Hak Tanggungan, Hipotek, fidusia atau gadai. Sedangkan jaminan tak berwujud berupa keyakinan bank terhadap kemampuan dan kemauan nasabah penerima fasilitas yang meliputi watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha debitur.

U. Jaminan berupa benda bergerak dan jaminan berupa benda tidak bergerak

Yang dimaksud dengan jaminan benda bergerak adalah agunan berupa kebendaan yang dapat berpindah maupun dipindahkan, kecuali kapal Indonesia dengan ukuran tonase kotor sekurang-kurangnya GT 7 (tujuh Gross Tonnage) yang telah didaftarkan dalam Daftar Kapal Indonesia. Jaminan benda bergerak terdiri atas benda bergerak bertubuh (misalnya kendaraan, mesin-mesin, dan sebagainya) dan benda bergerak tak bertubuh (misalnya surat berharga, piutang dagang).

Yang dimaksud dengan jaminan benda tidak bergerak adalah agunan berupa :

1. Tanah dengan atau tanpa bangunan/tanaman diatasnya.
2. Mesin-mesin yang melekat pada tanah/bangunan yang merupakan satu kesatuan.

3. Kapal Indonesia yang berukuran GT 7 (tujuh Gross Tonnage) dan telah didaftarkan dalam Daftar Kapal Indonesia.
4. Bangunan rumah susun berikut tanah tempat bangunan berdiri serta benda-benda lainnya yang merupakan kesatuan dengan tanah tersebut, jika tanahnya berstatus hak milik atau hak guna bangunan.
5. Hak milik atas satuan rumah susun, jika tanah atau tempat bangunan rumah susun berdiri tersebut berstatus hak milik atau hak guna bangunan.

V. Agunan pokok dan agunan tambahan

Agunan pokok adalah benda milik debitur yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan sekaligus dijadikan jaminan pelunasan pembiayaan. Sedangkan agunan tambahan adalah benda yang dijadikan jaminan pelunasan pembiayaan milik debitur atau pihak ketiga yang tidak dibiayai dengan fasilitas pembiayaan.²²

W. Pengikatan Agunan atau Jaminan dalam Pembiayaan Bank Syariah

Ketentuan syariah tidak mengatur mengenai jenis pengikatan barang agunan. Dalam Fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily*, tidak ada penegasan mengenai bentuk pengikatan terhadap barang agunan. Pengikatan agunan dilakukan dengan membuat perjanjian jaminan, yaitu perjanjian antara kreditur dengan debitur atau pihak ketiga yang isinya menjamin pelunasan utang yang timbul dari pemberian kredit atau pembiayaan. Mengenai sifat perjanjian jaminan, menurut hukum merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) yang kebendaannya senantiasa mengikuti perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit atau akad pembiayaan.

Perjanjian jaminan dibuat berdasarkan ketentuan mengenai lembaga jaminan yang meliputi lembaga Hak Tanggungan, Hipotek, Gadai, Fidusia, Hak Jaminan Atas Resi Gudang, dan Penanggungan (*borgtocht/guarantee*). Disamping

²² A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2013), hlm. 317-322

itu, dalam praktik dijumpai adanya bentuk perikatan untuk menjamin pelunasan kredit berupa *Standby Letter of Credit (standbay L/C)* yang diterbitkan oleh bank berdasarkan ketentuan *Uniform Customs Practices (UPC)*, perjanjian *cessie* dengan hak *retro cessi*, perjanjian penyerahan jaminan, dan pemberian kuasa penjual.²³

X. Dampak Pemberian Pembiayaan di Jangka Panjang

Dalam memberikan pembiayaan BPRS Bina Finansia bergantung pada tujuan nasabah, ada yang digunakan untuk menambah modal usaha pada pengusaha UMKM baik yang sudah berjalan ataupun untuk usaha sampingan karyawan ataupun pegawai dari Instansi terkait yang mengajukan pembiayaan. Pembiayaan berjangka panjang terdapat sisi positif dan negatifnya. Dari sisi positif merupakan bentuk investasi pihak BPRS sendiri. Sedangkan sisi negatif pemberian pembiayaan dengan jangka panjang, jika terjadi gagal bayar dan agunan yang diberikan debitur tidak memenuhi atas pinjaman dari nasabah.

²³ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2013), hlm. 323-325

BAB III

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

A. Latar Belakang dan Badan Hukum Perusahaan

1. Latar Belakang Perusahaan

Berawal dari penduduk di Kota Semarang yang mayoritas masyarakat muslim sehingga berdirilah PT. BPRS BINA FINANSIA dan di prakarsai salah seorang tokoh masyarakat dan Pengusaha muslim. Kota Semarang sebagai Ibukota Propinsi adalah kota yang mempunyai potensial ekonomi cukup besar segala faktor usaha terdapat di kota ini mulai dari manufakturing, produksi, perdagangan dan jasa. Di beberapa wilayah kota Semarang, seperti Mijen dan Gunung Pati berpotensi pertanian dan peternakan. Sementara itu di pesisirnya juga berpotensi perikanan.

Penduduk kota Semarang yang mayoritas beragama Islam (terutama masyarakat menengah kebawah), mereka ini sebagai pelaku usaha ekonomi menengah ke bawah. Untuk mengembangkan ekonomi menengah ke bawah, dibutuhkan lembaga keuangan yang berbentuk BPRS. Karena dengan BPRS akan memberikan kontribusi yang positif bagi hadirnya pengembangan ekonomi, khususnya bagi masyarakat muslim menengah ke bawah.

2. Badan Hukum Perusahaan

Adapun badan hukum BPRS BINA FINANSIA memiliki landasan sesuai dengan peraturan Bank Indonesia. Yang berawal dari nama BPRS PNM Binama berubah nama menjadi BPRS BINA FINANSIA pada bulan November 2018 dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 8/51/KEP.GBI/2006 tgl. 5 Juli 2006,
- b. Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 45, tgl. 27 Maret 2006,
- c. Pengesahan Akta Pendirian PT. dari Menteri Hukum dan HAM tgl. 3 April 2006
- d. Ijin Usaha dari Bank Indonesia no. 8/51/KEP.GBI/2006, tgl. 12 Juli 2006

- e. Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas no. 11.01.1.65.05684
- f. NPWP : 02.774.716.1-518.000
- g. Akta Perubahan Anggaran Dasar PT. BPRS Bina Finansia No.02, tgl 7 september 2018
- h. Pengesahan Akta Perubahan Anggaran Dasar dari Menteri Hukum dan HAM No. AHU-0018520.AH.01.02.TAHUN 2018
- i. Ijin Usaha dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) no. KEP-230/KR.03/2018

B. Visi, Misi, dan Tujuan Pendirian Perusahaan

1. Visi dan Misi

Visi :

“ Menjadi BPRS dengan Asset Rp. 100 Milyar (Seratus Milyar Rupiah) di Tahun 2022”

Misi :

Mewujudkan BPRS BINA FINANSIA yang :

- a. Berkinerja unggul dan berkesinambungan yaitu senantiasa tumbuh dan berkembang berpredikat 1 dari tahun ke tahun,
 - b. Memiliki SDM yang berkualitas dan bededikasi tinggi,
 - c. Memiliki nasabah yang loyal,
 - d. Memberi kontribusi yang optimal dalam fungsi intermediasi.
2. Tujuan Pendirian Perusahaan

Tujuan didirikannya BPRS BINA FINANSIA meliputi 4 aspek, yang meliputi :

a. Aspek Mutu Pelayanan, meliputi :

Mencapai tingkat mutu pelayanan yang baik dan maksimal pada penampilan, kecepatan, kemudahan, dan keramahan dengan tolak ukur :Mencapai penilaian baik yang di lakukan oleh pihak luar, Mengurangi keluhan para nasabah atau customer.

- b. Aspek Resiko Usaha meliputi : Menjaga Financing To Deposit Ratio (FDR) pada kisaran 75 - 90%, Menjaga Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif minimal sebesar 100 % terhadap PPAPWD, Menjaga rasio Non Performin Financing (NPF) dibawah 5%, Menjaga Capital Adequacy Ratio (CAR) minimal 12%, dan Menjaga tidak terjadi pelanggaran dan atau pelampauan ketentuan BMPD.
- c. Aspek Tingkat Pengembalian (Return) meliputi : Mencapai Return on Equity (ROE) minimal sebesar 20%, Memperoleh Return on Average Asset (ROA) minimal sebesar 1,9%, Memberikan bagi hasil Tabungan equivalen berkisar antara 5-7%pa, Memberikan bagi hasil Deposito equivalen berkisar antara 7-10%pa.
- d. Aspek Peranan Dalam Pengembangan Ekonomi dan Kesejahteraan Masyarakat, meliputi :Memberikan pembiayaan kepada masyarakat yang mempunyai dampak baik langsung maupun tidak langsung terhadap pengembangan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat dalam bentuk peningkatan asset dan penyerapan tenaga kerja dan Menumbuhkan potensi dana simpanan masyarakat di BPRS baik bersumber dari dana idlle maupun pengalihan dari lembaga keuangan konvensional.

C. Manfaat dan Strategi dalam Mencapai Sasaran Perusahaan

- 1. Manfaat yang ingin dicapai yaitu :
 - a. Manfaat sosial

Terwujudnya solidaritas dan kerjasama antar nasabah BPRS sehingga terbentuk komunikasi ekonomi yang produktif.

- b. Manfaat ekonomi

Terwujudnya lembaga keuangan yang bisa membiayai usaha-usaha disektor kecil dan menengah, menumbuhkan usaha-usaha yang dapat memberikan nilai lebih,

sehingga meningkatkan kemampuan ekonomi masyarakat Islam, dan meningkatkan kepemilikan asset ekonomi bagi masyarakat.

2. Strategi dalam mencapai sasaran

a. Menumbuhkan kepercayaan masyarakat terhadap BPRS BINA FINANSIA

Perbankan adalah bisnis kepercayaan. Besar dan kecilnya sebuah Bank sangat tergantung dari kepercayaan masyarakat. Maka meningkatkan atau menumbuhkan kepercayaan masyarakat adalah strategi yang harus dilakukan PT.BPRS BINA FINANSIA untuk mencapai kesuksesan.

b. Melakukan ekspansi baik di funding maupun lending

Langkah ekspansif dalam Funding dan Lending harus dilakukan, karena kedua sisi ini adalah bidang garap yang harus dilakukan oleh lembaga perbankan. Ekspansif funding untuk pertumbuhan, sedangkan ekspansif Lending adalah untuk memperoleh Laba. PT.BPRS BINA FINANSIA akan melakukan ekspansidalam Funding dan Lending.

c. Peningkatan kualitas SDM

SDM dalam sebuah perusahaan adalah sebuah asset atau bahkan sebagai capital (Human capital), sehingga untuk memperoleh kemajuan perusahaan, kualitas SDM juga harus ditingkatkan.PT.BPRS BINA FINANSIA akan selalu meningkatkan kualitas SDM yang dimilikinya dengan memberikan pelatihan dan pendidikan.

d. Melakukan efektivitas dan esisiensi di semua bidang

Persaingan dalam bisnis sangat ditentukan oleh efektivitas dan efisiensi yang terjadi dalam perusahaan. Perusahaan yang dapat melakukan efektivitas dan efisiensi dengan optimal maka perusahaan tersebut akan memenaangkan persaingan bisnis. PT.BPRS BINA FINANSIA akan mengoptimalkan efektivitas dan efisiensi untuk dapat bersaing dengan perusahaan lain.

D. Manajemen Personalia dan Kepengurusan Perusahaan

1. Manajemen Dan Personalia

PT. BPRS BINA FINANSIA dikelola dengan manajemen profesional, yakni dikelola secara sistematis, baik dalam pengambilan keputusan maupun operasional. Pola pengambilan Keputusan Manajemen telah dirumuskan dalam ketentuan yang baku dalam Sistem dan Prosedur demikian pula dalam operasionalnya yang meliputi Funding (penggalangan dana), Lending (pembiayaan) dan pembukuan.

Operasional PT. BPRS BINA FINANSIA didukung dengan sistem komputerisasi baik dalam sistem akuntansi, penyimpanan dan penyaluran pembiayaan. Hal ini memungkinkan untuk memberikan pelayanan yang lebih profesional dan akurat. Selain itu sistem komputerisasi ini semakin meningkatkan performa, kecepatan dan ketelitian dalam penyajian data kepada para nasabah dan binaan.

PT. BPRS BINA FINANSIA dikelola secara full time dan profesional oleh 32 orang yang masing-masing menguasai pada bidangnya. Personalia PT. BPRS BINA FINANSIA berkualifikasi pendidikan mulai dari SLTA, DIII, sampai Sarjana. Selain itu masing-masing diterima dengan sistem seleksi yang ketat dan telah dilatih secara internal maupun eksternal sesuai dengan bidang tugas masing-masing.

2. Kepengurusan Perusahaan

Pengurus BPRS BINA FINANSIA terdiri dari :

Dewan Komisaris :

Komisaris Utama : H. Hasan Toha Putra, MBA.

Komisaris : Ir. H. Heru Isnawan

Dewan Pengawas Syariah :

Ketua : Dr. H. Rozihan, SH., M. Ag

Anggota : Prof. DR. H. Ahmad Rofiq, MA

Dewan Direksi :

Direktur Utama : Drs. Ahmad Mujahid Mutfi Suyui

Direktur : Sri Laksmi Roostiana, SE

E. Sistem dan Produk, dan Luas Lingkup Perusahaan

1. Sistem dan Produk

Produk-produk untuk funding (penghimpunan dana) :

- a. Tabungan TAHARAH (Tabungan Harian Mudharabah) adalah produk simpanan dengan akad bagi hasil yang dihitung berdasarkan saldo rata-rata harian. Adapun dengan ketentuan sebagai berikut :
 - 1) Menggunakan akad Mudharabah, yaitu akad kerjasama antara Shohibul maal (pemilik modal/penabung) dengan Mudharib (PT.BPRS BINA FINANSIA).
 - 2) Nisbah bagi hasil 25% untuk shohibul maal (nasabah/penabung) dan 75% untuk Mudharib.
 - 3) Dapat dipakai sebagai layanan *auto debet*.
- b. Tabungan pendidikan adalah tabungan dengan akad Mudharabah Mutlaqah yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan biaya pendidikan dimasa mendatang. Nisbah yang diberikan setara dengan deposito jangka waktu 3 bulan.
- c. Tabungan Haji dan Umroh (JUMRAH) adalah jenis simpanan dana pihak ketiga (perorangan) yang diperuntukkan bagi nasabah yang berniat melaksanakan Haji atau Umrah sesuai dengan jangka waktu yang direncanakan.
- d. Deposito Mudharabah
 - 1) Deposito Mudharabah dirancang sebagai sarana untuk investasi bagi masyarakat yang mempunyai dana,
 - 2) Menggunakan akad mudharabah,
 - 3) Nisbah bagi hasil yang menguntungkan dan diberikan setiap bulan, bisa

diambil tunai atau ditransfer ke rekening,

- 4) Merupakan produk investasi berjangka dengan beberapa pilihan jangka waktu. Akad produk ini adalah bagi hasil dengan nisbah sebagai berikut yaitu jangka waktu 1 bulan (nasabah : bank) 25% : 75%, jangka waktu 3 bulan (nasabah : bank) 34% : 66%, jangka waktu 6 bulan (nasabah : bank) 38% : 62%, dan jangka waktu 12 bulan (nasabah : bank) 42% : 58%
-
- e. Zakat, Infaq, Shadaqah yaitu : sarana penampungan dana dari masyarakat yang disalurkan kepada pihak yang berhak dalam 3 cara : dalam bentuk pembiayaan Al Qardhul hasan, disalurkan untuk pengembangan sumber daya insane (beasiswa dll), dan sebagai bantuan sosial untuk pengentasan kemiskinan.

Produk-produk penyaluran dana

- a. Modal Kerja
Pembelian barang dagangan, bahan baku, dan barang modal kerja lainnya.
- b. Investasi
Pembelian mesin, alat-alat, sarana transportasi, investasi usaha, sewa tempat usaha dan lain-lain.
- c. Konsumtif
Untuk membangun atau renovasi rumah, membeli perabot rumah, kepemilikan kendaraan, dan lain-lain.
- d. Multijasa
Biaya pendidikan, biaya pernikahan, dan biaya pengobatan (rumah sakit).

2. Luas Lingkup Perusahaan

a. Funding

Untuk mempercepat pertumbuhan asset dan pembiayaan, maka perhatian harus ditujukan pada upaya penghimpunan dana masyarakat. Karena itu manajemen memprioritaskan untuk mengadakan kerjasama dengan instansi atau badan usaha yang memiliki potensi menginvestasikan dananya. Selain itu kegiatan promosi juga dilakukan lewat media massa atau di tempat sarana promosi untuk menjaring nasabah retail. Mengingat dana retail juga diperlukan untuk menjaga perputaran dana perusahaan.

b. Lending

Dalam hal penyaluran dana manajemen mengutamakan prinsip prudential Banking dengan tujuan agar tetap aman dan menguntungkan. Hal ini mengingat dana yang diinvestasikan merupakan amanah dari para shahibul maal, sehingga kita harus menjaganya dengan baik.

Disamping itu hal yang perlu dicermati adalah kondisi berbagai sektor usaha saat ini sedang mengalami kelesuan, karenanya harus benar-benar selektif dalam hal menentukan nasabah pembiayaan dan usaha yang dibiayai. Untuk itu setiap pengajuan pembiayaan pasti dilakukan survei, analisa serta dibentuk komite berjenjang, sehingga hasil keputusan akan lebih tepat sasaran. Sampai saat ini perusahaan telah menyalurkan pembiayaan pada usaha-usaha yang cukup aman dan menguntungkan, seperti perdagangan pakaian, bahan bangunan, bengkel motor, rumah makan juga untuk kebutuhan konsumtif.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Cara menilai agunan benda bergerak terhadap pemberian pembiayaan jangka panjang.

Dari nasabah yang mengajukan sampai diterima atau tidaknya pembiayaan tersebut berdasarkan tujuan nasabah. Dalam memberikan pembiayaan dengan jangka waktu yang panjang, pihak bank menggunakan acuan berdasarkan :

4. Pengalaman

Pengalaman dengan kejadian sebelumnya, dengan menilai agunan benda bergerak lebih berhati-hati lagi karena risikonya sangat tinggi. Melihat harga rata-rata di pasaran barang agunan tersebut dengan mencari referensi seperti dari Samsat, toko online, dan lain sebagainya.

5. Kondisi fisik jaminan atau agunan

Dengan cara mendatangi rumah nasabah untuk memperoleh informasi mengenai barang yang jadi agunan atau jaminan. Kondisinya ada kecacatan atau tidaknya barang yang menjadi agunan.

6. Memperhatikan asal produksi barang

Dalam memberikan pembiayaan dari bank mencari tahu motor atau mobil keluaran dari mana. Misalnya keluaran dari Jepang harga tertinggi berdasarkan harga sampai 70% dari harga jual saat ini, selain keluaran Jepang nilainya hanya sampai 50% dari harga jual. Karena selain keluaran Jepang purna jual tidak bagus sehingga nilainya lebih rendah.

2. Cara mengatasi jika benda bergerak yang menjadi agunan mengalami peyusutan.

Barang agunan benda bergerak yang lebih mendominasi motor dan mobil, sedangkan benda tidak bergerak seperti tanah, gedung, rumah dan lainnya.

Selain benda bergerak dan benda tidak bergerak ada juga jaminan SK Pengangkatan. Agunan benda bergerak lebih mudah mengurus administrasinya dari pada benda tidak bergerak. Benda bergerak rata-rata jangka waktu diatas 3 tahun. Rata-rata penggunaan pembiayaan digunakan nasabah untuk kebutuhan konsumtif, modal kerja dan investasi.

Adapun cara mengatasinya melihat dari :

a. Kondisi barang

Kondisi barang agunan seperti apa, ada kerusakan atau tidak, tahun produksi, harga dipasaran berapa, asal produksi seperti dari mana barang tersebut berasal, semisal dari Jepang maka purna jualnya baik. Begitujuga sebaliknya selain keluaran Jepang seperti keluaran China maka nilai purna jual tidak bagus.

b. Dengan prinsip kehati-hatian

Dengan cara meminta dokumen-dokumen kepemilikan atas barang yang menjadi agunan tersebut. Seperti halnya BPKB dan STNK motor atau mobil. Alamat asal dan alamat tempat tinggal untuk mengantisipasi terjadinya risiko yang akan merugikan pihak bank.

Contoh kasus :

Seorang nasabah yang berasal dari daerah luar Kota Semarang karena adanya tuntutan pekerjaan yang harus tinggal di Kota Semarang namun terlilit dalam kondisi keuangan akhirnya mengajukan pembiayaan kepada bank. Waktu awal-awal angsuran nasabah tersebut termasuk kategori lancar. Namun terdapat kendala dalam mengangsur pembiayaan tersebut, nasabah pulang ke daerah asalnya dengan membawa motor yang dijadikan sebagai agunan, karena tunggakannya lumayan besar. Dan pihak bank berusaha menghubungi nasabah tersebut, dan mencarinya di wilayah Kota Semarang. Menurut tetangga si nasabah pulang kerumahnya.

Sehingga pihak bank datang kerumah nasabah tersebut, namun sampai disana bertemu dengan orangtuanya karena nasabah tersebut belum menikah. Dan dari orangtua mencoba memberi tekanan kepada anaknya selaku nasabah tersebut. Namun dari nasabah tidak memiliki kemampuan untuk membayar, pada akhirnya orangtua yang menanggung kekurangan sampai pelunasan atas pembiayaan tersebut.

Berdasarkan kasus diatas pihak bank menyita banyak waktu, biaya, dan tenaga untuk berkunjung kerumah nasabah tersebut sehingga melibatkan pihak keluarga. Dengan kasus tersebut pihak bank harus lebih berhati-hati lagi dalam memberikan pembiayaan kepada calon nasabah yang akan menjadi nasabah.

Penyusutan nilai agunan rata-rata 20% pertahun. Kembali lagi melihat dari sisi asal pembuatannya. Motor atau mobil dari Jepang pada kenyataannya tidak sampai 20% pertahun. Penilaian penyusutan sudah diperhitungkan dari awal saat mensurvey calon nasabah.

3. Penilaian agunan menurut perspektif Islam

Dalam menilai agunan pihak bank mengacu pada prinsip-prinsip yang sesuai Fatwa DSN-MUI Nomor: 74/DSN-MUI/I/2009 tentang Penjaminan Syariah adalah penjaminan antara pihak berdasarkan prinsip syariah sebagaimana elah diatur dalam fatwa ini. Menurut hukum penjaminan dibolehkan, dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam fatwa ini. Dengan ketentuan Akad yang dapat digunakan dalam Penjaminan Syariah adalah Kafalah bil ujah dengan ketentuan :

- a. Obyek yang dijamiin dapat seluruh atau sebagian dari, kewajiban bayar (dayn) yang timbul dari transaksi syariah , hal lain yang dapat dijamin berdasarkan prinsip Syariah.
- b. Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak(akad).
- c. Besaran fee harus ditetapkan dalam akad berdsarkan kesepakatan.
- d. Kafalah bil ujah bersifat mengikat dan tidak boleh dibatalkan secara sepihak.

Ketentuan dan Batasan Penjaminan Syariah yaitu : Penjaminan Syariah tidak boleh digunakan untuk menjamin transaksi dan obyek yang tidak sesuai dengan syariah, Pihak terjamin harus memiliki kemampuan finansial untuk melunasi pada waktunya, Tidak memberikan fasilitas yang bertentangan dengan syariah, Dalam hal penjaminan dilakukan oleh bank syariah, maka bank dapat meminta jaminan secara keseluruhan, sebagian, atau menggunakan wa'ad line facility, Dalam hal penjaminan dilakukan oleh perusahaan asuransi syariah, maka pembayaran klaim penjaminan tidak boleh diambil dari dana tabarru' karena bukan kegiatan asuransi syariah.

Dalam hal terjadi pembayaran klaim penjaminan, maka pihak penjamin berhak menagih kepada pihak terjamin sebesar pembayaran klaim atau melepaskan haknya, Tidak boleh memperjualbelikan hak tagih yang timbul dari poin f, Penjaminan pada pembiayaan atau akad yang berbasis bagi hasil hanya boleh dilakukan pada nilai pokok (ra'sul maal), Penjaminan syariah boleh dilakukan oleh bank syariah, asuransi syariah, lembaga penjaminan syariah, dan LKS lainnya, Penjaminan dapat dilakukan antara lain atas: kemampuan bayar, kemampuan penyelesaian kualitas dan kuantitas obyek pembiayaan atau pekerjaan.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dengan judul Analisis Penilaian Agunan Benda Bergerak Terhadap Pemberian Pembiayaan Pangka Panjang di BPRS BINASIA Kantor Kas Mijen. Penulis menyimpulkan yaitu :

1. Adanya perbedaan nilai didalam agunan baik dari benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Perbedaannya terletak pada nilai yaitu benda bergerak bernilai 70% dari harga jual yang berlaku di pasaran saat ini. Sedangkan benda tidak bergerak bernilai 80% dari harga jual yang berlaku disaat ini juga.
2. Selain nilai juga terdapat perbedaan pada penyusutan masing-masing 20% pertahun sesuai dengan ketentuan pada umumnya. Akan tetapi asal keluaran kendaraan dapat membedakan yaitu, jika keuaran Jepang tidak sampai angka 20% pertahun. Sedangkan selain itu sampai 20% pertahun dari harga jual masing-masing jenis agunan atau jaminan.
3. Dalam hal terjadi pembayaran klaim penjaminan, maka pihak penjamin berhak menagih kepada pihak terjamin sebesar pembayaran klaim atau melepaskan haknya, Tidak boleh memperjualbelikan hak tagih, Penjaminan pada pembiayaan atau akad yang berbasis bagi hasil hanya boleh dilakukan pada nilai pokok (ra'sul maal), Penjaminan syariah boleh dilakukan oleh bank syariah, asuransi syariah, lembaga penjaminan syariah, dan LKS lainnya, Penjaminan dapat dilakukan antara lain atas: kemampuan bayar, kemampuan penyelesaian kualitas dan kuantitas obyek pembiayaan atau pekerjaan.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian penulis menjadikan BPRS BINA FINANSIA (BINASIA) KANTOR KAS MIJEN sebagai objek penulisan tugas akhir ini, ada beberapa saran :

1. BPRS BINASIA (BINA FINANSIA) Semarang perlu menjaga loyalitas nasabah. Baik dari nasabah yang menyimpan dananya maupun nasabah pembiayaan. Karena semakin banyaknya persaingan dalam industri keuangan perbankan, khususnya pada calon nasabah pembiayaan atau nasabah pembiayaan. Tentunya calon nasabah akan membandingkan dengan lembaga keuangan lain.
2. Meningkatkan Sumber Daya Manusia (SDM) agar lebih efektif dalam menganalisa calon nasabah pembiayaan untuk menghindari terjadinya risiko yang tidak dapat diprediksi.

C. Penutup

Demikian tugas akhir yang dapat penulis sampaikan, penulis hanya manusia biasa yang tidak pernah lepas dari kesalahan. Maka dari itu penulis mohon maaf jika terjadi kekeliruan sebagai mana mestinya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Wangsawidjaja Z, Pembiayaan Bank Syariah, 2013, Jakarta; PT. Gramedia Pustaka Utama,

Adam Panji dan Neneng Nurhasanah, Hukum Perbankan Syariah; Konsep dan Regulasi, 2017, Jakarta; Sinar Grafika,

Kementrian Agama Republik Indonesia, Al-Qur'an Tajwid dan Terjemahan, 2013, Jakarta; Corboda,

Leksono Soni, Penelitian Kualitatif Ilmu Ekonomi; dari Metodologi ke Metode, 2013, Jakarta; Rajawali Pers,

Mardani, Aspek Hukum Lembaga keuangan Syariah di Indonesia, 2015, Jakarta; PT. Kharisma Putra Utama,

Aisyah Binti Nur, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, 2015, Yogyakarta; Kalimedia,

Edi Susilo, Analisis Pembiayaan dan Resiko Perbankan Syariah, 2017, Yogyakarta; Pustaka Pelajar,

Imam Wahyudi, Manajemen Risiko Bank Islam, 2013, Jakarta; Salemba Empat,

Company Profile BPRS BINA FINANSIA (BINASIA)

Wawancara dengan Pimpinan BPRS BINASIA (Bina Finansia) Kantor Kas Mijen

Penelitianterdahulu :

WahyuNazar, Analisis Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah Pada BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan, 2018, Tesis Program Sarjana Universitas Islam Negeri RadenIntan Lampung, Lampung.

Journal Etty Mulyati, dan Fajrina Aprilianti Dwiputri, Prinsip Kehatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan, 2018, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Padjadjaran Bandung, Bandung.

LAMPIRAN

BPRS BINASIA
PT BPRS BINA FINANSIA

PBR/BA/PR/11

FORMULIR PERMOHONAN PEMBIAYAAN

(Harap diisi lengkap untuk kelancaran proses)

No. _____
Tgl. _____

PERMOHONAN PEMBIAYAAN

Jumlah Pembiayaan yang diminta: Rp. _____
 Tujuan: Penggajian Biaya Ulangan Take Over

Jangka Waktu: _____
 Tujuan Penggajian (jika ada): _____

DATA PRIBADI PEMOHON

Nama: _____
 Jenis Kelamin: Laki-laki Perempuan
 Tempat/Tgl. Lahir: _____
 Status: Belum Menikah Menikah Janda/Duda
 No. KTP/SIM: _____
 Jumlah Tanggungan: _____
 NPWP: _____
 Pendidikan Terakhir: _____

Alamat tinggal sekarang: _____
 Telp: _____
 Kode Pos: _____
 Lama tinggal di alamat ini: _____
 Status tempat tinggal: Pribadi Keluarga Sewa/Kontrak Dinas Lainnya

Untuk keperluan mendadak hubungi (yang tidak sesuai):
 Nama: _____
 Hubungan: _____
 Alamat: _____
 Telp: _____
 Wilayah: _____
 Kode Pos: _____

Waktu terbaik untuk menghubungi anda: Di rumah, pukul _____
 Di kantor, pukul _____

Alamat Surat: _____
 Wilayah: _____
 Kode Pos: _____

DATA PERLUJUAN	DATA SUAMI / ISTRI
Nama Pemohon	Nama
Didang Usaha	Tempat/Tgl. Lahir
Jabatan/Pangkat	Jika bekerja
Masa bekerja sejak	Nama Perusahaan
Alamat	Bidang Usaha
Telp: _____ Wilayah: _____ Kode Pos: _____	Jabatan/Pangkat
(Pribadi atau tidak)	Masa bekerja sejak
SLP: _____ NPWP: _____	Alamat Kantor
Tgl/Tn Didirikan	Telp: _____ Wilayah: _____ Kode Pos: _____

DATA KEWAJIBAN	PILIHAN LAIN
Penghasilan bruto/bulan: Rp. _____	Nama Kredit
Penghasilan bruto/tahun: Rp. _____	Jenis Pinjaman/Kartu Kredit
Penghasilan tambahan (jika ada): Rp. _____	Jumlah Pinjaman
Biaya Hidup/Pengeluaran per bulan: Rp. _____	Jatuh Tempo
Anggaran dari pinjaman lain: Rp. _____	
Sisa penghasilan bersih: Rp. _____	

I. DEPOSITO

20. Nominal: Rp. _____
 Tertarik: _____

21. Jangka Waktu: 1 Bulan 3 Bulan 6 Bulan 12 Bulan
 Kupon Pinak ke No. rekening

22. Bagi Hasil: Ya Tidak

23. Operasional Domestik: Ya Tidak

F. PEMBAYARAN ZAKAT dan INFAZ SECARA OTOMATIS

24. Apakah bagi hasil yang diterima akan digunakan ZAKAT 2,5% dari bagi hasil? Ya Tidak

25. Apakah Anda setuju bulan akan membayar INFAZ secara rutin? Ya Tidak
 bila YA, masukkan detail: BPRS BINA FINANSIA Lainnya
 Jumlah / Pinalti: Rp. _____
 Tertarik: _____

G. PROGRAM PENDANAAN: DISI OLEH BANK

26. PENJAMINAN OLEH LPS: Dijamin Tidak Dijamin Pinak terkait dengan Bank Ya Tidak

H. AHLI WARIS

27. Ahli waris yang berhak diwariskan:
 27. Nama ahli waris: _____
 28. Tempat & Tanggal lahir: _____
 29. Hubungan Keluarga: _____

I. PERJANJIAN BAGI HASIL

30. Data di atas selanjutnya disebut Pinak (I)

31. Nama: _____
 Jabatan: _____
 Alamat: _____
 PT BPRS BINA FINANSIA
 (Sementara)

Selanjutnya disebut Pinak Kadus (II)

Pinak Pertama (I) menjabarkan permohonan untuk dipinjamkan sebagai pemegang rekening tabungan / deposito / mutiindah pada bank dengan akun Mutiindah Multifungsi Multifungsi Masyarakat.

Pinak Pertama (I) bersedia mematuhi semua ketentuan dan ketentuan yang ditetapkan oleh Pinak Kadus (II), dengan pertanggung-jawaban bagi hasil.

Pinak Pertama (I) dan Pinak Kadus (II) dan Pinak Kadus (II) akan membuat bag hasil untuk Pinak Pertama (I) yang dibagikan saat ini, maka Pinak Pertama (I) menyetujui untuk diberikan penjabaran bentuk (bagian) di bagian bawah ini: Tabungan dan Deposito

Tempat: di Semarang, tanggal _____

Pinak Pertama: _____
 Pinak Kadus: _____

Disetujui, Nama ahli dan Tertib Tertarik: _____
 Kepala / Perantara Kurasi

Disetujui, Nama ahli dan Tertib Tertarik: _____
 Kepala Bank

DIPROSES	DIPERIKSA	DISATUJUI	TANGGAL / JAM

FORMULIR IDENTIFIKASI NASABAH

BPRS BINASIA
PT BPRS BINA FINANSIA

APLIKASI PEMBUKAAN REKENING

Bersifat Rahasia
Hanya bisa diambil oleh nasabah

Jenis Pembukaan Rekening

No. Basi Nasabah Tabungan Tabanan Tabungan Pendidikan Deposito No. rekening

A. DATA PRIBADI

1. Nama Lengkap L / P

2. Tempat & Tanggal Lahir KTP SIM Paspor Lainnya No (Copy terlampir)

3. Kartu Identitas / Tanda Pengenal
Tanggal Kadaluwarsa Kartu Identitas No

4. Alamat sesuai Kartu Identitas
RT RW Kota Kal Propinsi No

5. Alamat Surat Menyurat
RT RW Kota Kal Propinsi No

6. Telepon
Handphone Rumah Kantor Fak

7. Kewarganegaraan WNI WNA Untuk WNA, sebutkan asal Negara

8. NPWP Ada Tidak Ada

B. SUMBER DANA

9. Sumber Dana untuk Pembukaan Rek 1 Tabungan Pribadi 2 Bacs 3 Penjualan Investasi 4 Lainnya

10. Setoran Pertama Rp

11. Tujuan Pembukaan Rek. pada Bank 1 Tabungan / Investasi 2 Usaha 3 Lainnya

C. KHUSUS NASABAH PERORANGAN

12. Pekerjaan 1 Pelajar / Mhs 2 Kary. Swasta 3 Pjg. Negeri 4 TNI / Polri

5 Wirasaha 6 Lainnya

13. Bidang Usaha 1 Perdagangan 2 Produksi 3 Jasa 4 Lainnya

14. Alamat Pekerjaan
No RT RW Kode Pos
Kota Propinsi

Jenis Usaha / Aktivitas
 1 Belum Menikah 2 Menikah 3 Janda / Duda

15. Status Perkawinan

16. Pendidikan Terakhir 1 s/d SLTP 2 SMU 3 D-3 4 S-1 5 S-2 6 S-3

17. Agama 1 Islam 2 Protestan 3 Katolik 4 Hindu 5 Budha

18. Penghasilan Tetap per-bulan 1 < Rp. 3 Juta 2 3 Juta < 5 Juta 3 5 Juta < 10 Juta 4 > 10 Juta

19. Penghasilan Tidak Tetap per-bulan 1 < Rp. 3 Juta 2 3 Juta < 5 Juta 3 5 Juta < 10 Juta 4 > 10 Juta

20. Penghasilan Tetap per-bulan 1 < Rp. 3 Juta 2 3 Juta < 5 Juta 3 5 Juta < 10 Juta 4 > 10 Juta

21. Informasi bagaimana memperoleh Penghasilan Tambahan
 1 Hasil Usaha 2 Hasil Sewa 3 Dividen 4 Investasi

5 Warisan 6 Lainnya

22. Nama Ibu Kandung

D. KHUSUS NASABAH PERUSAHAAN / INSTANSI PEMERINTAH / BANK

23. Jenis Usaha / Aktivitas

24. Akta Pendirian Usaha Copy Terlampir

25. Ijin / Legalitas Usaha Copy Terlampir

26. Pengulus Keuangan NPWP (bagi yang diwajibkan) No

27. Pengulus Perusahaan (terlampir) (Khusus untuk Usaha menengah)

No	Nama	Jabatan	Alamat	No. Telepon
1				
2				
3				

28. Group Usaha (terlampir)

No	Nama Perusahaan	Hubungan Usaha	Jenis Usaha	Alamat Usaha
1				
2				

29. Referensi dan

BPRS BINASIA
PT BPRS BINA FINANSIA



Apakah Anda MEMBUTUHKAN DANA Untuk Keperluan...??

- ☑ Beli motor, mobil,
- ☑ Beli laptop, komputer,
- ☑ Beli atau renovasi rumah,
- ☑ Modal usaha,
- ☑ Sewa tempat usaha,
- ☑ Biaya sekolah

Syarat **MUDAH**
Proses **CEPAT**
Margin & bagi hasil **BERSAING**
Akad **SESUAI SYARIAH**

(murabahah, mudharabah, ijarah & multijasa)

SYARAT :

1. Fotocopy KTP suami & istri (2 lembar)
2. Fotocopy Kartu Keluarga
3. Fotocopy buku nikah
4. Rekening listrik, telepon, PAM
5. Slip gaji & rekening tabungan
6. Fotocopy jaminan (BPKB atau sertifikat tanah)
(untuk jaminan sertifikat dilampirkan : PBB)

Kantor Pusat

Jl Arteri Soekarno Hatta No. 9
Semarang
Telp/Fax. 024-76729706
024-76729707

Kantor Kas

Ruko Jatisari Indah Blok C No. 8
Mijen Semarang
Telp/Fax. 024-7667 2407
Jl. Ngesrep Timur V No. 110 C
Banyumanik Semarang
Telp/Fax. 024-7466355

Hubungi :

DIDIN
085741487589

TABEL ANGSURAN PEMBIAYAAN

Plafond	Jangka Waktu (bulan)				
	12	24	36	48	60
1.000.000	99.333	57.667	43.778		
5.000.000	496.667	288.333	218.889	184.167	
10.000.000	988.333	571.667	432.778	363.333	321.667
15.000.000	1.482.500	857.500	649.167	545.000	482.500
20.000.000	1.966.667	1.133.333	855.556	716.667	633.333
25.000.000	2.458.333	1.416.667	1.069.444	895.833	791.667
30.000.000	2.935.000	1.685.000	1.268.333	1.060.000	935.000
35.000.000	3.424.167	1.965.833	1.479.722	1.236.667	1.090.833
40.000.000	3.913.333	2.246.667	1.691.111	1.413.333	1.246.667
45.000.000	4.402.500	2.527.500	1.902.500	1.590.000	1.402.500
50.000.000	4.891.667	2.808.333	2.113.889	1.766.667	1.558.333
75.000.000	7.262.500	4.137.500	3.095.833	2.575.000	2.262.500
100.000.000	9.633.333	5.466.667	4.077.778	3.383.333	2.966.667
125.000.000	11.979.167	6.770.833	5.034.722	4.166.667	3.645.833
150.000.000	14.375.000	8.125.000	6.041.667	5.000.000	4.375.000
175.000.000	16.770.833	9.479.167	7.048.611	5.833.333	5.104.167
200.000.000	19.166.667	10.833.333	8.055.556	6.666.667	5.833.333
225.000.000	21.562.500	12.187.500	9.062.500	7.500.000	6.562.500
250.000.000	23.958.333	13.541.667	10.069.444	8.333.333	7.291.667
275.000.000	26.354.167	14.895.833	11.076.389	9.166.667	8.020.833
300.000.000	28.750.000	16.250.000	12.083.333	10.000.000	8.750.000

Catatan : tabel angsuran tersebut diatas hanya merupakan ilustrasi yang bersifat tidak mengikat

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Bahwa saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : NUR'AINI
Tempat / Tgl. Lahir : Kendal, 10 Juli 1998
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Pendidikan : Diploma Tiga
Kebangsaan : Indonesia
Alamat : Desa Gubugsari

Menerangkan dengan sebenarnya

PENDIDIKAN

1. Tamatan SD Negeri 1 Gubugsari dari Tahun 2004-2010
2. Tamatan SMP Negeri 3 Pegandon dari Tahun 2010-2013
3. Tamatan SMA Negeri 1 Pegandon dari Tahun 2013-2016

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya.

Kendal, 09 Juli 2019

Hormat Saya,

Nur'Aini