

**ANALISIS NILAI AGUNAN PADA PENGAJUAN  
PEMBIAYAAN DI KJKS WALISONGO SEMARANG**



**TUGAS AKHIR**

Diajukan Memenuhi Tugas dan Syarat Guna  
Memperoleh Gelar Ahli Madya dalam Ilmu Perbankan Syari'ah

Oleh:

**Dwi Ayu Anggraini**

**NIM: 132503111**

**PROGRAM DIPLOMA III PERBANKAN SYARI'AH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UIN WALISONGO SEMARANG**

**2016**

H. Johan Arifin, S. Ag., M.M  
Perum BP1 Blok D No. 1  
Ngaliyan Semarang

### PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eks

Hal : Naskah Tugas Akhir

An. Sdri. Meri Mujahidah

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

UIN Walisongo Semarang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya,  
bersama ini saya kirim naskah Tugas Akhir Saudari:

Nama : Dwi Ayu Anggraini

NIM : 132503111

Judul : Analisis Penilaian Agunan Pada Pengajuan Pembiayaan  
di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang

Dengan ini saya mohon kiranya Tugas Akhir Saudara tersebut  
dapat segera dimunaqasahkan.

Demikian harap menjadi maklum.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 17 Mei 2016

Pembimbing,

H. Johan Arifin, S. Ag., M.M

NIP. 19710908 200212 1001





KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan Telp./Fax. (024) 7608454 Semarang, 50185  
Website : febi.walisongo.ac.id – Email : febrwa@walisongo@gmail.com

**PENGESAHAN**

Nama : Dwi Ayu Angraini

NIM : 132503111

Judul : Analisis Penilaian Agunan pada Pengajuan Pembiayaan Di KJKS BMT  
Walisongo Semarang

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus dengan  
predikat cum laude / baik / cukup, pada tanggal :

**09 Juni 2016**

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh Gelar Ahli Madya Perbankan  
Syariah tahun akademik 2015/2016.

Semarang, 09 Juni 2016

Penguji I

Prof. Dr. Mujiono, MA  
NIP. 19590215 198503 1 005

Penguji II

H. Johan Arifin, S. Ag., M.M  
NIP. 19710908 200212 1 001

Penguji III

Heni Yuniyanti, SE., M.Si  
NIP. 19810609 200710 2 005

Penguji IV

H. Muhammad Saifullah, M.Ag  
NIP. 19700321 19603 1 001

Pembimbing

H. Johan Arifin, S. Ag., M.M  
NIP. 19710908 200212 1 001

## MOTTO

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم  
بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ  
وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴿٢٨٣﴾

“jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang[180] (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. dan Barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan”.

QS. Al-Baqarah : 283

## PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, rasa syukur yang tak terhingga kupanjatkan kepada Allah SWT atas rencana-Nya yang begitu indah untukku. Sholawat serta salam atas Baginda Nabi Muhammad SAW, semoga syafa'at Beliau selalu menyertaiku dunia maupun akhirat, Aamiin.

Karya ini adalah karya yang membutuhkan banyak perjuangan dan air mata, karya yang kini mampu melukiskan segaris senyum di bibirku setiap kali membacanya, karya yang mampu mengantarkanku untuk selangkah lebih dekat dengan cita-cita. Karya ini tercipta bersama ribuan semangat yang terus mereka hembuskan padaku, bersama dengan alunan do'a yang selalu mereka bisikan pada sang maha segalanya, agar Dia senantiasa memberiku kemudahan dan ketabahan menjalani proses panjang ini.

Sebuah karya sederhana dalam menggapai cita takkan berarti tanpa kehadiran mereka, penulis persembahkan karya ini kepada :

1. Ayah dan Ibu (Suwardi dan Masriyatun) tercinta dengan curahan kasih sayang yang tulus dan pengorbanan yang diberikan agar putrinya bisa menuntut ilmu setinggi mungkin, dan ketulusan doanya yang selalu mengiringi langkah – langkah penulis dalam menjalani hidup ini agar menjadi manusia yang bermanfaat.
2. Kakak dan Adik (Danang Kuncoro dan M. Syaiful Rokhim) yang tak pernah lelah memberi dukungan dan semangat kepada saya dalam penyusunan Tugas Akhir ini.

3. Segenap keluarga tercinta yang tak pernah lelah mendoakan dan memberikan nasehat selama ini, dan dorongan semangat selama saya duduk di bangku perkuliahan.
4. Para pengajar dan pembimbing, terimakasih karena telah mengamalkan ilmunya kepada kami.
5. My mood Boster (MNF), yang sering kali membuatku sejenak lupa akan kejenuhanku pada proses ini.
6. Temen-temenku ter-kuple di Green House Amalia 2, terkhusus mba Nila, mba Ika, mba Deni Anggraini, mba Chiki Nia, Rika, Raissa, Ina Saha, Irawati, Dessy dan juga Ika. Terimakasih karena telah membuat hidupku berwarna, dengan tawa kalian yang mampu merentuhkan duniaku yang berdingding sepi, serta karena suara kalian mampu mengusik tidur lelapku.
7. Sahabat-sahabat saya tercinta Hasna Ambar Rina dan Hasni Ambarini si kembar yang selalu memberi masukan dalam kebimbangan saya dalam Tugas Akhir ini, Meri Mujahidah yang setia menemani dan mengantar kesana kemari dalam riset yang saya lakukan, Fridayati yang selama ini membuka lebar pintu kamar kosnya kepada saya untuk menyelesaikan Tugas akhir ini, Nina Wahyu Amalia, Sofwata A'yun, Ulan Nurul Faizah dan semua sahabat-sahabat yang terlalu panjang jika saya sebutkan satu persatu yang telah mendukung, memberikan semangat dan dorongan kepada saya.

8. Serta seluruh teman-temanku PBSC yang tidak bisa aku sebutkan satu persatu, yang selalu saling berbagi banyak hal. Terimakasih karena telah menemaniku sepanjang proses ini.
9. Teman-teman PBS angkatan 2013 yang senantiasa berbagi rasa dalam suka maupun duka.

## DEKLARASI

Dengan kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak berisi materi yang pernah ditulis atau di terbitkan oleh orang lain. Demikian juga Tugas Akhir ini tidak berisi pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan rujukan.

Semarang, 17 Mei 2016



**NIM. 132503111**



## ABSTRAK

KJKS BMT Walisongo memiliki beberapa produk diantaranya produk penghimpun dana dan produk penyaluran dana. Di dalam produk penyalur dana KJKS BMT Walisongo memiliki berbagai macam akad yang digunakan sesuai dengan kebutuhan paramitranya. Dalam menjalankan kegiatan pembiayaan memerlukan sebuah jaminan. Memperhatikan hal-hal tersebut di atas, penulis memandang penting untuk melakukan penelitian dengan judul “ANALISIS PENILAIAN AGUNAN PADA PENGAJUAN PEMBIAYAAN DI KJKS BMT WALISONGO SEMARANG”. Dengan rumusan masalah bagaimana penilaian agunan dalam pembiayaan di KJKS BMT Walisongo dan Bagaimana simulasi agunan pada pengajuan pembiayaan di KJKS Walisongo.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan yang dilakukan di BMT Walisongo Semarang untuk menggali data-data yang relevan atau sumber data (primer dan sekunder). Penulis melakukan pengumpulan data dengan observasi, dokumentasi dan wawancara. Data yang telah terkumpul kemudian dianalisis dengan metode deskriptif kualitatif.

Penilaian agunan dalam pembiayaan di KJKS BMT Walisongo Semarang yaitu meliputi character, capacity, capital, colateral, condition dan barang yang dijaminakan adalah meliputi barang bergerak dan barang tidakbergerak. Untuk menganalisa sebuah jaminan, hal yang dipertimbangkan yaitu mencari informasi harga barang yang dijaminakan yang berupa harga beli dan harga jual, memperhitungkan nilai penyusutan, memperhitungkan plafon pembiayaan disbanding harga nilai jual selama masa penyusutan, yaitu maksimal 50% dari harga jual. Sedangkan untuk barang tidak bergerak yaitu menghitung luas tanah, mencari informasi harga tanah di daerah setempat dari beberapa responden, mencari informasi akurat harga tanah melalui aparat desa setempat, mengukur luas bangunan yang berdiri di atas tanah jaminan, menafsirkan harga bangunan yang berdiri diatas tanah jaminan tersebut dan melihat harga jaminan menggunakan NilaiJualObjekPajak (NJOP).

Kata kunci : Penilaian, Agunan, Pembiayaan

## KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah yang telah meridhai dan mengilhami selama masa penulisan. Tanpa ridha dan ilham-Nya penulis tidak akan mampu untuk mempersembahkan Tugas Akhir ini. Sholawat serta salam tidak henti-hentinya penulis haturkan kepada kekasih Allah, junjungan kita nabi Muhammad SAW yang selalu membimbing umatnya ke jalan yang benar.

Tugas akhir disusun untuk memenuhi persyaratan kelulusan Program Studi Diploma III di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang, sebagai penulis pemula tidak akan mudah untuk menulis sebuah tugas akhir yang bermutu tinggi maka dengan kerendahan hati penulis akan menyajikan sebuah karya tulis atau tugas akhir dengan judul "ANALISIS PENILAIAN AGUNAN PADA PENGAJUAN PEMBIAYAAN DI KJKS BMT WALISONGO SEMARANG".

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

1. BapakProf. 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 Johan Arifin, S.Ag. MM 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. KJKS BMT Walisongo Semarang yang memberi kesempatan magang dan menimba ilmu.
8. 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, 19 Mei 2016  
Penulis

**Dwi Ayu Anggraini**  
**NIM. 132503111**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
HALAMAN DEKLARASI.....	vii
HALAMAN ABSTRAK.....	viii
HALAMAN KATA PENGANTAR .....	x
HALAMAN DAFTAR ISI .....	xii

### **BAB I : PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian .....	9
E. Tinjauan Pustaka .....	10
F. Metodologi Penelitian .....	12
G. Sistematika Penulisan .....	16

### **BAB II : LANDASAN TEORI**

#### **A. AGUNAN ATAU JAMINAN**

1. Pengertian Jaminan .....	17
2. Dasar Hukum Jaminan .....	19
3. Rukun Jaminan .....	19
4. Jenis-Jenis Agunan atau Jaminan .....	22
5. Pengikatan Agunan .....	26
6. Asuransi Agunan (Jaminan Kredit) .....	32

#### **B. PEMBIAYAAN**

1. Pengertian Pembiayaan.....	35
2. Unsur Pembiayaan .....	37
3. Tujuan Pembiayaan .....	39
4. Fungsi Pembiayaan .....	42
5. Jenis-Jenis Pembiayaan .....	45

<b>BAB III : GAMBARAN UMUM KJKS BMT WALISONGO SEMARANG</b>	
<b>A. Profil KJKS BMT Walisongo Semarang</b>	
1. Sejarah Berdirinya KJKS Walisongo Semarang .....	52
2. Visi dan Misi KJKS BMT Walisongo Semarang .....	54
3. Struktur Organisasi KJKS BMT Walisongo Semarang .....	55
<b>B. Produk dan Layanan KJKS BMT Walisongo Semarang .....</b>	<b>60</b>
<b>BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Penilaian Agunan dalam Pembiayaan di KJKS Walisongo Mijen Semarang .....	67
B. Simulasi Agunan Pengajuan Pembiayaan di KJKS Walisongo Mijen Semarang .....	74
<b>BAB V : PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	81
B. Saran .....	82
C. Penutup .....	83
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b>	