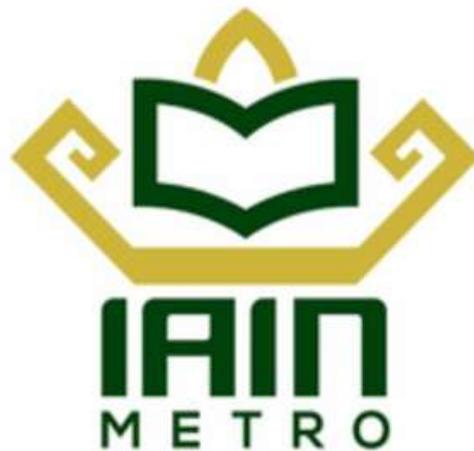


SKRIPSI

**MEKANISME PENILAIAN AGUNAN PADA KEPUTUSAN PEMBERIAN
PEMBIAYAAN MURABAHAH BMT ASSYAFIYAH BERKAH
NASIONAL CABANG KOTAGAJAH LAMPUNG TENGAH**

Oleh :

**ANNISAH OKTA NABILLAH
NPM.2003020006**



**Jurusan Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam**

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO

TAHUN 1445 H/2024 M

**MEKANISME PENILAIAN AGUNAN PADA KEPUTUSAN PEMBERIAN
PEMBIAYAAN MURABAHAH BMT ASSYAFIYAH BERKAH
NASIONAL CABANG KOTAGAJAH LAMPUNG TENGAH**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Memenuhi Sebagian Syarat Memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)

Oleh :

**ANNISAH OKTA NABILLAH
NPM. 2003020006**

Dosen Pembimbing : Reonika Puspita Sari, M.E.Sy

Jurusan S1 Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
1445 H/ 2024 M**

NOTA DINAS

Nomor : -
Lampiran : 1 (Satu) Berkas
Perihal : **Permohonan Sidang Munaqosyah**

Kepada Yth,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negri Metro Lampung
di-

Tempat

Assalamu`alaikum Wr.Wb

Setelah saya mengadakan pemeriksaan dan bimbingan seperlunya, maka skripsi yang telah disusun oleh :

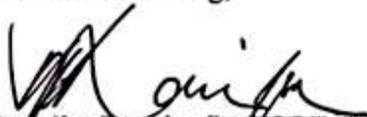
Nama : Annisah Okta Nabillah
Npm : 2003020006
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan : Perbankan Syariah
Judul : MEKANISME PENILAIAN AGUNAN PADA
KEPUTUSAN PEMBERIAN PEMBIAYAAN
MURABAHAH BMT ASSYAFIIYAH BERKAH
NASIONAL CABANG KOTAGAJAH LAMPUNG
TENGAH

Sudah saya setuju dan dapat diajukan ke Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negri Metro untuk dimunaqosyahkan. Demikian harapan kami dan atas perhatiannya saya ucapkan terimakasih.

Wassalamu`alaikum Wr.Wb

Metro, 27 Mei 2024

Dosen Pembimbing,


Reonika Puspita Sari, M.E.Sy
NIP. 199202212018012001

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul : MEKANISME PENILAIAN AGUNAN PADA
KEPUTUSAN PEMBERIAN PEMBIAYAAN
MURABAHAH BMT ASSYAFIYAH BERKAH
NASIONAL CABANG KOTAGAJAH LAMPUNG
TENGAH

Nama : ANNISAH OKTA NABILLAH

NPM : 2003020006

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Jurusan : S1 Perbankan Syariah

MENYETUJUI

Untuk dimunaqosyahkan dalam sidang munaqosyah Fakultas Ekonomi
dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Metro.

Metro, 27 Mei 2024

Dosen Pembimbing,



Reonika Puspita Sari, M.E., Sy
NIP. 199202212018012001



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Lampung 34111
Telp (0725) 41507, Fax (0725) 47296 Website: www.metroiain.ac.id
E-mail: iainmetro@gmail.com

PENGESAHAN SKRIPSI

No. B-2171/111-28-3/D/PP-00-9/07/2024

Skripsi dengan Judul : MEKANISME PENILAIAN AGUNAN PADA KEPUTUSAN PEMBERIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH BMT ASSYAFIYAH BERKAH NASIONAL CABANG KOTAGAJAH LAMPUNG TENGAH. Disusun Oleh : ANNISAH OKTA NABILLAH, NPM. 2003020006, Jurusan Perbankan Syariah (PBS) yang telah di Ujikan dalam Sidang Munaqosyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam pada hari/ tanggal : Senin/ 24 Juni 2024.

TIM PENGUJI

- | | | |
|------------------|---------------------------------|--|
| Ketua/ Moderator | : Reonika Puspita Sari, M.E.,Sy | () |
| Penguji I | : Suraya Murcitaningrum, M.S.I | () |
| Penguji II | : Ani Nurul Imtihanah, M.S.I | () |
| Sekretaris | : Liana Dewi Susanti, M.E.,Sy | () |

Mengetahui,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam




Dr. Mardalil, M.Hum
NIP. 19620812 199803 1 001

ABSTRAK

MEKANISME PENILAIAN AGUNAN PADA KEPUTUSAN PEMBERIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH BMT ASSYAFIYAH BERKAH NASIONAL CABANG KOTAGAJAH LAMPUNG TENGAH

Oleh

ANNISAH OKTA NABILLAH
NPM.2003020006

Agunan adalah unsur pokok dalam pembiayaan, karena itu BMT harus menilai agunan dengan seksama. Fungsi utama agunan adalah untuk meyakinkan pemberi pinjaman bahwa peminjam mampu melunasi pinjaman. Agunan digunakan jika nasabah tidak bisa melunasi pembiayaannya. Penilaian agunan di BMT Assyafiiyah harus teliti, melibatkan survei kelayakan, dan analisis mendalam untuk memastikan agunan cukup menutupi pembiayaan. Pembiayaan Murabahah pada Bmt membeli barang yang dibutuhkan nasabah dan menjualnya dengan margin keuntungan. Agunan dinilai untuk memastikan nilainya sesuai dengan pembiayaan dan bisa menutupi jika terjadi gagal bayar. Proses ini mencakup pengecekan kondisi fisik, nilai pasar, dan legalitas agunan.

Penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field Research*), sedangkan sifat penelitian ini adalah deskriptif kualitatif dan juga menggunakan penelitian pustaka guna melengkapi data. Pengumpulan dan penelitian ini dilakukan dengan wawancara dan dokumentasi.

Hasil penelitian menunjukkan penilaian agunan untuk pembiayaan Murabahah di BMT Assyafiiyah Berkah Nasional Cabang Kotagajah dilakukan dengan sangat teliti. Proses ini melibatkan pemeriksaan dokumen, verifikasi, dan survei langsung ke lokasi agunan. Faktor-faktor yang dipertimbangkan meliputi kondisi fisik, analisis lingkungan, harga jual, dan kemudahan pemasaran agunan. Penilaian ini mengikuti prinsip ekonomi Islam, menekankan kehalalan dan transparansi. Penilaian agunan menjadi kunci dalam memastikan keamanan dan kelayakan pembiayaan yang diberikan kepada nasabah.

Kata Kunci: Agunan, penilaian agunan, pembiayaan murabahah

ORISINALITAS PENELITIAN

Yang Bertanda Tangan Di Bawah Ini :

Nama : Annisah Okta Nabillah

Npm : 2003020006

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Jurusan : Perbankan Syariah

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian saya kecuali bagian-bagian tertentu yang dirujuk dari sumbernya dan disebutkan di dalam daftar pustaka.

Metro, 17 Mei 2024

Yang Menyatakan,



Annisah Okta Nabillah
Npm. 2003020006

MOTTO

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

Artinya:

Artinya: “Jika kamu dalam perjalanan, sedangkan kamu tidak mendapatkan seorang pencatat, hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Akan tetapi, jika sebagian kamu memercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Janganlah kamu menyembunyikan kesaksian karena siapa yang menyembunyikannya, sesungguhnya hatinya berdosa. Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan” (Al-Baqarah:283).¹

¹ “Al-Qur’an Dan Terjemahannya Edisi Penyempurnaan 2019, Juz 1--10,” 2019, 63.

PERSEMBAHAN

Sebagai ungkapan cinta, saya dan rasa hormat yang tak terhingga skripsi ini di persembahkan kepada orang-orang yang telah memberi warna dalam kehidupan penulis:

1. Kepada Alm. Bapak Sukani, doa yang tak pernah putus untuknya semoga Allah SWT melapangkan kubur dan menepatkan bapak ditempat yang paling mulia di sisi Allah SWT.
2. Surgaku ibu Kasriyatun yang baik hati, ibu yang selama ini mendoakan dan menyayangi dan memberikan dukungan kepada penulis tanpa henti hingga bisa kuliah sampai jenjang S-1.
3. Ke tiga kakakku, Sebriyanto, Mey Lestari dan Desi Triyanti. Terima kasih atas segala usaha kepada penulis selama masa pendidikan perkuliahan.
4. Mega setiawati serta Orang-orang baik disekeliling penulis yang tidak bisa disebut satu persatu terima kasih atas segala kebaikan yang diberikan kepada penulis disaat masa-masa sulit selama perkuliahan sampai dengan mengerjakan skripsi.
5. Terakhir, diri saya sendiri, Annisah Okta Nabillah atas segala kerja keras dan semangatnya sehingga tidak pernah menyerah dalam mengerjakan tugas akhir skripsi ini. Semoga tetap rendah hati, karena ini baru awal dari semuanya.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah Robbil Alamin, Puji syukur atas kehadiran Allah SWT dimana atas anugerahnya, sehingga peneliti dapat menuntaskan penyusunan skripsi ini. skripsi ini merupakan suatu bagian dari persyaratan guna menyelesaikan pembelajaran di jurusan S1 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam IAIN Metro guna mendapatkan gelar Sarjana Ekonomi (S.E).

Dalam proses penyelesaian skripsi ini, peneliti telah memperoleh bimbingan serta dukungan dari berbagai pihak, hingga pada kesempatan ini kami mengucapkan terima kasih yang tiada tara kepada:

1. Prof. Dr. Hj. Siti Nurjanah, M.Ag PIA selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung.
2. Dr. Mat Jalil, M.Hum Selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung.
3. Bapak M. Ryan Fahlevi, S.E, M.M Selaku Ketua Jurusan S1 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung.
4. Ibu Reonika Puspita Sari, M.E.Sy selaku pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan arahan kepada peneliti.
5. Bapak Dan Ibu Dosen Serta Karyawan IAIN Metro yang telah memberikan ilmu dan sarana prasaranan selama peneliti menempuh Pendidikan.

6. Pimpinan Cabang dan segenap karyawan BMT Assyafiiyah Berkah Nasional Cabang Kotagajah yang telah memberikan sarana dan prasarana kepada peneliti sehingga Skripsi ini dapat terselesaikan.

Kritik dan saran demiperbaiki sripsi ini sangat dharapkan dan akan diterima dengan kelapangan dada. Dan akhirnya senoga skripsi ini kiranya dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu perpustakaan Perbankan Syariah.

Metro, 17 Mei 2024

Peneliti.

Annisah Okta Nabillah
NPM. 2003020006

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
NOTA DINAS.....	iii
PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
ABSTRAK	vi
ORISINALITAS PENELITIAN	vii
MOTTO	viii
PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar belakang masalah	1
B. Petanyaan penelitian	9
C. Tujuan dan manfaat penelitian	9
D. Penelitian relavan	10
BAB II LANDASAN TEORI	13
A. Keputusan Pemberian Pembiayaan	13
B. Agunan	14
1. Pengertian Agunan	14
2. Landasan syariah Agunan	16
3. Jenis-jenis Agunan	18
4. Manfaat agunan	20
5. Fungsi agunan	20
6. Mekanisme Penilaian Agunan	21

C. Pembiayaan <i>Murabahah</i>	24
1. Pengertian Pembiayaan <i>Murabahah</i>	24
2. Dasar Hukum <i>Murabahah</i>	24
3. Ketentuan Umum <i>Murabahah</i>	25
BAB III METODE PENELITIAN	28
A. Jenis Dan Sifat Penelitian	28
B. Sumber Data	29
C. Teknik Pengumpulan Data	30
D. Teknik Analisis Data	32
BAB IV PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	34
A. Gambaran Umum BMT Assyafiiyah BN Cabang Kotgajah	34
1. Sejarah singkat berdirinya BMT Assyafiiyah BN Cabang Kotagajah	34
2. Struktur Singkat Berdirinya BMT Assyafiiyah BN Cabang Kotgajah	35
3. Struktur Organisasi BMT Assyafiiyah BN Cabang Kotagajah	36
B. Mekanisme Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembayaan <i>Murabahah</i>	41
1. Pembiayaan <i>Murabahah</i> BMT Assyafiiyah BN Cabang Kotagajah	41
2. Jenis-Jenis Barang Agunan Pembiayaan <i>Murabahah</i> BMT Assyafiiyah BN Cabang Kotagajah	44
3. Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembayaan <i>Murabahah</i> BMT Assyafiiyah BN Cabang Kotagajah	46
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	53
B. Saran	53

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN – LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

Table 1.1	Data Penolakan Biaya	32
Table 1.3	Nisbah Ceria Berkah Antara Anggota dan BMT.	38

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Skema Pembiayaan <i>Murabahah</i>	26
Gambar 1.2	Struktur organisasi BMT Assyafi'iyah Berkah Nasional Kotagajah	36
Gambar 1.3	Mekanisme penilaian Agunan	49

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Bimbingan
2. Alat Pengumpul Data
3. Izin Research
4. Surat Tugas
5. Surat Balasan Izin Research
6. Formulir Konsultasi Bimbingan Skripsi
7. Foto-Foto Penelitian
8. Surat Keterangan Bebas Pustaka
9. Riwayat Hidup

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Baitul Maal wat Tamwil lebih dikenalinya dengan sebutan BMT, yang terdiri dari dua istilah yakni baitul maal dan baitul tamwil. Secara harfiah atau lughowi baitul maal berarti rumah dana dan baitul tamwil berarti rumah usaha. Kegiatan dalam aspek jasa keuangan ini pada prinsipnya sama dengan yang dikembangkan oleh lembaga ekonomi dan keuangan lain berupa penghimpunan dan penyaluran dana dari dan kepada masyarakat. Dalam fungsi ini BMT disamakan dengan sistem perbankan atau lembaga keuangan yang mendasarkan kegiatannya dengan syariat islam. Demikian pula instrument yang dipakai untuk kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana dari dan kepada masyarakat. Tertuang di Peraturan Pemerintah RI No. 9 Tahun 1995 tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam oleh koperasi.¹

Bmt Assyafiiyah Berkah Nasional Cabang Kotagajah merupakan salah satu lembaga keuangan non bank yang terdapat di Kabupaten lampung tengah. Bmt Assyafiiyah Berkah Nasional Cabang Kotagajah menerapkan pembiayaan usaha dengan prinsip bagi hasil, sebagai salah satu prinsip pokok pada lembaga keuangan syariah, yang akan menumbuhkan tanggung jawab pada masing-masing pihak, baik BMT ataupun nasabahnya. Semua pihak pada

¹ “Analisis Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah Pada Bmt At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat (Studikusus Bmt At-Taqwa Cabang Belimbing).Pdf” ., Hlm 566.

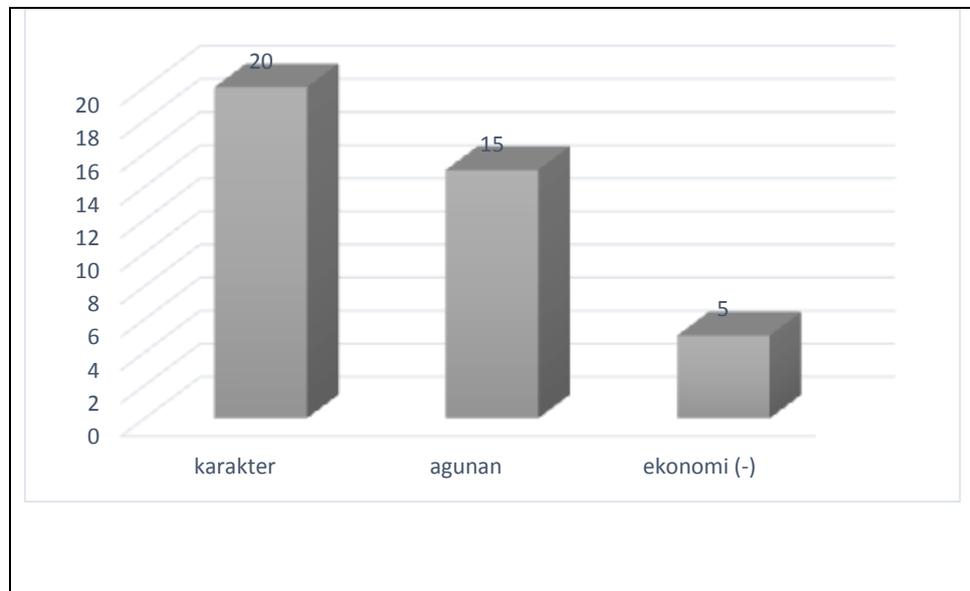
hakikatnya akan memperhatikan prinsip kehati-hatian, sehingga akan memperkecil kemungkinan resiko terjadinya gagal usaha.

Pembiayaan merupakan aktivitas keuangan dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan wajib untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.

Dari pengamatan dan data yang dipeoleh penulis, produk pembiayaan di BMT Assyafiiyah BN Kantor Cabang Kotagajah banyak diminati khalayak terutama pemilik kios grosir, pedagang dan para petani untuk pengajuan pembiayaan yang dimana akad yang digunakan adalah pembiayaan *murabahah*. Dari data pembiayaan selama 1 tahun terakhir terdapat 726 (94,9%) pembiayaan lancar dan (5,01%) pembiayaan macet.

Dalam pengajuan ini nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan di mintai syarat memberikan agunan kepada BMT Assyafiiyah BN Kantor Cabang Kotagajah. Dalam 1 tahun terakhir terdapat beberapa penolakan yang diantaranya karena Agunan mengakibatkan gagalnya pengajuan pembiayaan *murabahah*.

Tabel 1.1 Data Penolakan Pembiayaan Murabahah Di BMT Assyafiiyah Berkah Nasional Cabang Kotagajah Lampung Tengah Tahun 2022



Dari data 1 tahun terakhir 2022 tersebut dijelaskan bahwa, total keseluruhan terdapat 40 penolakan pembiayaan dikarenakan :

- a. 20 penolakan karena karakter, karakter yang dinilai dapat diketahui melalui saat tatap muka, dan informasi terkait si calon nasabah dari penjelasan lingkungan.
- b. 15 penolakan karena agunan, agunan yang tidak sesuai akan ditolak seperti halnya, contohnya Bpkb masa tahun yang kurang dari standar yang telah ditetapkan.
- c. 5 penolakan karena ekonomi, didasari dari awal survei untuk menentukan layak atau tidak, bisa dilihat dari sumber penghasilannya.

Terdapat juga sejumlah data anggota yang dilelang agunannya sebanyak 18 orang Selama 1 tahun terakhir , diantaranya pelelangan tersebut yaitu: 10 BPKB,5 AJB, DAN 3 SHM.²

Pembiayaan murabahah yang tidak lancar biasanya disebabkan oleh sumber ekonomi yang menurun seperti halnya gagal panen atau ada sesuatu hal seperti keluarga sakit dan sebagainya, untuk pembiayaan yang bermasalah dan tidak dapat membayar hingga selesai maka agunan yang dijaminakan akan dilelang atau ditarik untuk menutup keseluruhan yang belum terbayarkan, untuk agunan sendiri terkadang hanya bisa mengcover pokoknya saja untuk margin biasanya tidak tercover.³

Berdasarkan Undang-Undang Perbankan No.10 Tahun 1998 , *pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesempatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.*⁴

Pembiayaan dengan agunan merupakan jenis pembiayaan yang didukung dengan agunan (jaminan) yang cukup. Agunan dapat digolongkan menjadi jaminan perorangan, benda berwujud, dan tidak terwujud.

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *“zakerheid”* atau *“cautie”*, yang secara umum merupakan cara-cara kreditur

² Wawancara pra survey dengan bapak musibikhin,Pimpinan Kantor Cabang Bmt Assyafiiyah Kotagajah pada tanggal 25 Oktober 2023.

³ Wawancara pra-survey dengan bapak musbihin pimpinan cabang bmt assyafiiyah 5 desember 2023

⁴ “Analisis Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah Pada Bmt At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat (Studikasuk Bmt At-Taqwa Cabang Belimbing).”

menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggung jawab umum debitur terhadap barang-barangnya. Selain dikenal dengan jaminan, dikenal juga dengan sebutan agunan. Dalam KBBI tidak dibedakan istilah kedua tersebut karena mempunyai arti yang sama yaitu “tanggungan”.

Agunan dapat dibaca dalam Pasal 1 nomor 23 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan Agunan menurut Undang-Undang Nomor 10 tahun 1992 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan⁵ adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Pada prinsipnya, agunan kredit adalah kelayakan usaha berupa arus uang usaha peminjam, namun ada kalanya bank membutuhkan agunan berupa aset untuk lebih meningkatkan keyakinan dari pihak bank.

Collateral atau jaminan adalah barang yang diserahkan mudharib sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya. Menurut ketentuan Pasal 2 Ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69 /KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pembiayaan Kredit, bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.

Dalam islam diperbolehkan berdasarkan al-Qur'an atau hadis Rasulullah SAW. Agunan itu dapat dijual oleh kedua pihak, tidak dapat

⁵ Dr. Ashibly.Sh.,Mh, *Hukum Jaminan*, Cetakan Pertama, 2018 Hlm 15.

dilunasi. Hak pemberi pinjaman akan muncul pada saat nasabah tidak mampu melunasi kewajibannya. Landasan syariah:

وَأِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَيْنْ مَقْبُوضَةً فَإِنْ أَتَىٰ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Artinya :*Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. dan Barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan (al-Baqarah:283).*⁶

“Rasulullah SAW membeli makanan dari seorang yahudi dengan menjadikan baju besinya sebagai barang.” (GR.Buchori dan Muslim dari Aisyah Binti Abu Bakar).

Benda yang dijadikan barang jaminan (agunan) tidak harus diserahkan secara aktual, tetapi boleh juga penyerahannya secara hukum, seperti menjadikan sawah sebagai jaminan (agunan), sehingga yang diserahkan adalah surat jaminannya (sertifikat sawah) Berbeda dengan definisi di atas, menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, al-rahn adalah “menjadikan materi

⁶ Ikmal Mumtahaen, “Tinjauan Analisis Tafsir Ahkham Tentang Utang Piutang (Al-Qur'an Surat Al-Baqarah Ayat 282),” .

(barang) sebagai jaminan utang, yang dapat dijadikan pembayar utang apabila orang yang berutang tidak bisa membayar utangnya itu.”Definisi ini mengandung pengertian bahwa barang yang boleh dijadikan jaminan (agunan) utang itu hanya yang bersifat materi; tidak termasuk manfaat sebagaimana yang dikemukakan ulama madzhab Maliki”.

Barang jaminan itu boleh dijual apabila utang tidak dapat dilunasi dalam waktu yang disepakati kedua belah pihak. Untuk memperoleh keyakinan tersebut sebelum melakukan pembiayaan di Bmt Assyafiiyah Berkah Nasional Cabang Kotagajah harus melakukan penilaian dengan seksama terhadap 5C, salah satunya *colecteral*.⁷

Menurut wawancara pak kurniawan selaku anggota Bmt Assyafiiyah KC Kotagajah mengatakan bahwa:

“saya belum terlalu memahami alur dari pengajuan untuk jaminannya tahun berapa kendaraan tidak bisa dijaminkan, saya hanya sebatas mengetahui untuk pengajuan pembiayaan harus menggunakan jaminan”.⁸

Menurut wawancara ibu wasirol selaku anggota pembiayaan Bmt Assyafiiyah KC Kotagajah mengatakan bahwa: “waktu pengajuan pembiayaan saya tidak mengetahui, saya taunya bisa dijaminkan, tapi tidak tau seberapa minimal dan maksimal pada jaminannya, tapi setelah menjaminkan saya tau caranya,walaupun sering lupa”.⁹

Peneliti ini lebih memfokuskan permasalahan mengenai Collateral. Kiranya perlu mendapat perhatian bahwa Collateral tidak menyebabkan pembiayaan yang jelek menjadi pembiayaan yang baik. Paling jauh Collateral hanya menyebabkan pembiayaan tersebut bertambah baik. Namun

⁷ Kasmir, Dasar-Dasar Perbankan Jakarta : Rajawali Pers 2015.Pdf,”h.137 .

⁸ Wawancara dengan bapak kurniawan, selaku anggota Bmt Assyafiiyah tanggal 2 juli 2024

⁹ Wawancara dengan ibu wasirol selaku anggota pembiayaan Bmt Assyafiiyah tanggal 2 juli 2024

berpengaruh dalam pembiayaan terutama dalam saat pengajuan. Pengembangan usaha kecil menengah dan koperasi maupun masyarakat memerlukan sumber dana yang bersifat hutang dari berbagai sumber alternatif dana. Salah satu kendala yang dihadapi oleh masyarakat dalam mengakses sumber dana yang bersifat hutang adalah keterbatasan untuk memenuhi agunan atau jaminan yang biasanya merupakan salah satu persyaratan dalam melakukan pembiayaan di lembaga keuangan. Sehingga, pada praktiknya dihadapkan pada berbagai kesulitan karena tidak memiliki agunan yang memadai sebagai persyaratan dari lembaga keuangan seperti bmt.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik menganalisis serta memahami lebih dalam tentang penilaian barang jaminan di Bmt Assyafiiyah Berkah Nasional Cabang Kotagajah yang dituangkan penelitian tugas akhir ini dengan judul “MEKANISME PENILAIAN AGUNAN PADA KEPUTUSAN PEMBERIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH BMT ASSYAFIIYAH BERKAH NASIONAL CABANG KOTAGAJAH LAMPUNG TENGAH”. Penulis menggunakan “pembiayaan murabahah” karna pembiayaan tersebut lebih banyak digunakan oleh nasabah dalam melakukan pembiayaan serta memilih topik “Agunan” karena masih banyak hal yang perlu diketahui para khalayak dalam pengetahuan pengajuan pembiayaan serta agunan yang bernilai sesuai dengan pembiayaan yang diinginkan yang dimana jaminan

adalah salah satu faktor penunjang yang selalu diutamakan selain character dan capacity pada prinsip 5C yaitu Collateral).¹⁰

B. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka dapat dirumuskan pertanyaan penelitian sebagai berikut: “Bagaimana mekanisme yang dilakukan pada Bmt Assyafiiyah Berkah Nasional Cabang Kotagajah pada penilaian agunan untuk pengambilan keputusan pemberian pembiayaan murabahah?”

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah tersebut, maka tujuan dan manfaat penelitian ini adalah:

1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang dapat dicapai dalam penulisan penelitian ini antara lain sebagai berikut: menganalisis serta memahami Mekanisme Penilaian Agunan yang dilakukan Bmt Assyafiiyah Berkah Nasional Cabang Kotagajah Lampung Tengah pada keputusan pemberian pembiayaan murabahah.

2. Manfaat penelitian

a. Manfaat teoritis

Penelitian ini Diharapkan dapat memberikan gagasan bagi pengembangan ilmu Perbankan Syariah secara keseluruhan. Ini juga dimaksudkan sebagai referensi untuk penelitian masa depan tentang

¹⁰ Ifa Latifa Fitriani, “Jaminan Dan Agunan Dalam Pembiayaan Bank Syariah Dan Kredit Bank Konvensional,” *Jurnal Hukum & Pembangunan* 47, No. 1 (March 31, 2017): 134, <https://doi.org/10.21143/jhp.vol47.no1.138>.

mekanisme penilaian agunan dimasa yang akan datang dan sebagai bahan untuk melengkapi literatur.tentang mekanisme penilaian agunan dalam pengambilan keputusan pembiayaan murabahah di BMT assyafiiyah BN Kotagajah.

b. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan mampu Memberikan panduan praktis untuk pengelola BMT dalam penilaian agunan, meningkatkan efisiensi dan kualitas keputusan pembiayaan. Meminimalkan risiko pembiayaan dengan penilaian agunan yang lebih akurat dan konsisten, serta meningkatkan kepercayaan anggota melalui proses yang transparan dan terpercaya.

D. Penelitian Relevan

Penelitian yang relevan, atau penelitian sebelumnya, adalah penelitian yang telah dilakukan dan terkait dengan topik yang sedang ditelusuri oleh peneliti,bahwa terkait masalahnya tersebut berkorelasi dengan masalah yang akan diteliti yaitu:

1. Arie Sushmita, melakukan penelitian yang berjudul “mekanisme penilaian jaminan (rahn) pada PT.BPRS al-washliyah medan”. Kesimpulan dari penelitian ini adalah (1) Mekanisme penilaian jaminan yang dilakukan oleh bank sebelum memberikan pembiayaan adalah dengan melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen dan kebenaran/keabsahan dokumen yang diserahkan oleh nasabah serta diteliti dan dipelajari oleh pihak bank

sehingga diperoleh kesimpulan bahwa barang-barang tersebut dapat diikat secara hukum.¹¹

2. Winda Avindasari, melakukan penelitian yang berjudul “mekanisme penilaian barang jaminan pembiayaan murabahah pada KSPPS BINAMA Semarang. Kesimpulan dari penelitian ini adalah pada penilaian barang jaminan Pembiayaan murabahah pada KSPPS yaitu dilakukan analisa agunan dari segi ekonomis dan yuridis., prinsip pembiayaan yang digunakan KSPPS Binama Semarang untuk menganalisa agunan yaitu dengan menggunakan prinsip 5C. Dengan kata lain BMT hanya memperjualbelikan modal saja bukan barang yang dibutuhkan oleh anggota, sedangkan pihak BMT nantinya menuntut untuk mendapatkan keuntungan atau (margin) hasil pembelian barang yang dilakukan oleh anggota.¹²
3. Wahyu nazar, melakukan penelitian yang berjudul “analisis penilaian agunan dalam keputusan pemberian pembiayaan murabahah pada bmt mitra dana sakti lampung selatan”. kesimpulan dari penelitian ini adalah Di BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan dalam melakukan penilaian terhadap agunan dengan menggunakan sistem sama rata, dimana bank menilai agunan sebesar 80% dari harga pasar namun disini perbedaan tersebut tidak menjadikan masalah karena hal itu untuk mempermudah.

¹¹ Arie Sushmita, "Mekanisme Penilaian Jaminan (Rahn) Pada Pt.Bprs Al-Washliyah Medan" Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan, Tahun 2017.

¹² Winda Avindasari, “Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Pembiayaan Murabahah Pada Kspps Binama Semarang,” 2017, <https://eprints.walisongo.ac.id/id/eprint/7397>.

Barang yang dijadikan jaminan tidak ditarik/diambil apabila si debitur melakukan wanprestasi¹³

Berdasarkan penelitian relavan tersebut, dapat diketahui bahwa penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti mempunyai kajian yang berbeda ditempat. Meskipun mempunyai focus kajian yang sama-sama meneliti mengenai mekanisme penilaian agunan. Namun, dalam penelitian yang dikaji lebih ditekankan pada Mekanisme Penilaian Agunan Pada Keputusan dalam Pemberian Pembiayaan Murabahah sesuai dengan kedudukannya pada Bmt Assyafiiyah Berkah Nasional Cabang Kotagajah Lampung Tengah. Hal ini menegaskan bahwa penelitian dengan judul “Mekanisme Penilaian Agunan Pada Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah Bmt Assyafiiyah Berkah Nasional Cabang Kotagajah Lampung Tengah”.

¹³ Wahyu Nazar, “Analisis Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah Pada Bmt Mitra Dana Sakti Lampung Selatan” (2018), [Http://Repository.Radenintan.Ac.Id/Id/Eprint/4037](http://Repository.Radenintan.Ac.Id/Id/Eprint/4037).

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Keputusan Pemberian Pembiayaan

Keputusan pemberian pembiayaan adalah keputusan yang dibuat oleh lembaga keuangan atau penyedia pembiayaan terhadap permohonan pembiayaan yang dikeluarkan oleh pemberi pinjaman atau calon nasabah. Keputusan ini bisa berupa persetujuan atau penolakan pembiayaan, dan biasanya didasarkan pada sejumlah faktor yang dinilai oleh lembaga keuangan.

Sebagai *agent of deveploment* tidak semata-mata mengejar profit, namun juga memperhatikan prioritas-prioritas pemberian pembiayaan sesuai dengan tahap-tahap yang ditetapkan. Pengelolaan pembiayaan di bank syariah tidak sekedar untuk menghindarkan bank dari risiko pembiayaan. Penyaluran pembiayaan juga harus dilakukan dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan syariah yang menjadi acuan utama dalam kegiatan perbankan syariah.

Kesesuaian dengan ketentuan syariah ini tidak saja pada penggunaan akad-akad pembiayaan, melainkan juga pada objek dan tata cara suatu pembiayaan disalurkan. Mengingat ketentuan-ketentuan syariah yang begitu luas, unit kerja yang memproses maupun pemutus pembiayaan tidak selalu mampu mendeteksi kesesuaian objek dan akad yang digunakan dengan ketentuan syariah dapat menggunakan prinsip *5C character, capacity, capital, collateral, dan condition*. Karena itu, bank syariah harus memiliki pejabat atau

unit kerja khusus yang selalu mengikuti pembuatan produk pembiayaan, maupun terlibat dalam pemberian keputusan pembiayaan.¹

B. Agunan

1. Pengertian Agunan

Agunan adalah jaminan tambahan yang di serahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan prinsip syariah. Menurut Hartono Hadisoeparto dan M. Bahsan, jaminan atau agunan adalah suatu barang yang diberikan calon nasabah kepada bank untuk menyakinkan bahwa calon nasabah akan membayarkan kewajibannya yang bisa dinilai dengan uang atau sejenisnya.²

Agunan hanya salah satu syarat yang diharuskan dalam pemberian fasilitas kredit selain bank juga harus menilai watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha dari nasabah debitur. Berarti agunan bukan sesuatu yang harus atau mutlak disediakan debitur. Namun agunan merupakan “*Benteng*” terakhir dalam upaya pengembalian kredit apabila terjadi kegagalan pembayaran kredit yang bersumber dari *first way out*. Oleh karena itu nilai agunan sangat penting.

pengertian jaminan maupun agunan, yang sama-sama memiliki arti yaitu “tanggungan”. Agunan pembiayaan atau jaminan adalah hak dan kekuasaan atas barang agunan yang diserahkan oleh anggota kepada

¹ M Si, P Adiyes Putra, And M Si, “Manajemen Pembiayaan Bank Syariah,” 26.

² Haji imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan Dan Eksekusi* (depok kencana, 2017), hl,35.

lembaga keuangan guna menjamin pelunasan pembiayaan yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan jika peminjam tidak dapat melunasi pinjaman setelah tanggal jatuh tempo menjadi milih pemberi pinjaman”.³

Hasanudin Rahman menyebutkan bahwa *collateral* adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur atau pihak ketiga kepada kreditur karena pihak kreditur mempunyai kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.⁴

Collateral dan Agunan pada dasarnya merupakan dua istilah yang dapat saling dipertukarkan. Jaminan secara sederhana dimaknai sebagai tanggungan atas pinjaman yang diterima. Jaminan dalam nomenklatur hukum perdata di Indonesia ditemukan dalam Pasal 1131 KHUPer dan Penjelasan Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Hanya saja, kedua peraturan tersebut tidak mendefinisikan secara jelas apa yang dimaksud dengan jaminan, kedua aturan ini menyatakan jaminan berkaitan erat dengan masalah utang piutang. Sehingga, Jaminan dapat didefinisikan sebagai suatu perjanjian antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk kepentingan pelunasan utang

³ Julhendri Sinaga, Dearma Sinaga Sariani, And Lidia Sitohang Marcelina, “Pengaruh Nilai Agunan Terhadap Pemberian Kredit Pada Pt.Bri Tbk. Unit Samosir Balige” Vol 10 (2020): 49–55.

⁴ Hasanudin Rahman, Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Dindonesia bandung : citra Aditya bakti,1995) hlm 175

menurut ketentuan peraturan yang berlaku, apabila dalam waktu yang telah ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang debitur.⁵

2. Dasar Hukum Agunan

a. Al-Qur'an

Allah SWT berfirman dalam Qur'an Al-Baqarah [2]:283 ;

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

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

⁵ Gatot Supramono, Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis, (Jakarta: Renika Cipta, 2009), hal. 196

⁶ Eka Septia Ningsih, “Analisis Sistem Penilaian Agunan Terhadap Pembiayaan Usaha Mikro Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (Bprs) Metro Madani,” .

Karena hal tersebut sangatlah di larang 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.

- b. Al-sunnah Adapun dalil dari Sunnahnya adalah *bahwasanya Rasulullah Saw hendak menggadaikan baju besi beliau kepada seorang Yahudi untuk berutang gandum kepadanya. Akan tetapi, orang Yahudi itu berkata, “Sesungguhnya Muhammad hanya ingin memusnahkan hartaku.” Rasulullah Saw lantas bersabda, “Dia berdusta. Sungguh, aku adalah orang terpercaya di bumi dan orang terpercaya di langit. Seandainya diapercaya kepadaku, niscaya aku akan membayarnya. Pergilah kalian kepadanya dengan membawa baju besiku ini.*(Imam Bukhari, Kitab Shahih Bukhari)
- c. Agunan dalam terminologi hukum perbankan didefinisikan dalam Pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan sebagai suatu jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada Bank (Kreditur) dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah. Sedangkan Pasal 1 Angka 26 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyebutkan Agunan merupakan jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik Agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan

keajiban Nasabah Penerima Fasilitas.⁷Pasal 1 huruf b dan c SK No. 23/69/KEP/DIR menyebutkan bahwa Agunan adalah jaminan material, surat berharga, garansi resiko yang disediakan oleh debitur untuk menanggung pembayaran kembali suatu kredit, apabila debitur tidak dapat melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Bank syariah selaku pemegang jaminan khusus mempunyai kedudukan sebagai kreditur preferen dibanding kreditur-kreditur lainnya.⁸

d. Agunan dalam *murabahah* telah diatur dalam fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut disebutkan ketentuan umum mengenai “jaminan dalam *murabahah*”:⁹

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

3. Jenis-Jenis Agunan

Pasal 8 undang-undang perbankan diubah, agunan dibagi menjadi 2 jenis, yaitu:¹⁰

- a. Agunan Kebendaan Penyerahan hak oleh nasabah atau pihak ketiga atas barang-barang miliknya kepada lembaga keuangan guna dijadikan

⁷ Ifa Latifa Fitriani, “Jaminan Dan Agunan Dalam Pembiayaan Bank Syariah Dan Kredit Bank Konvensional,” *Jurnal Hukum & Pembangunan* 47, No. 1 (March 31, 2017): 134, HI 137.

⁸ Nurbaedah And Yudhy Machmud, “Fungsi Agunan Dalam Perbankan Syariah Dari Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam (The Function Of Collateral In Sharia Banking From The Perspective Of Positive Law And Islamic Law,” *Qawānin Journal Of Economic Syaria Law* 5, No. 1 (January 24, 2021): 13–32,.

⁹ Andi Asruni, “Analisis Fatwa Dsn-Mui Nomor: 4/Dsn-Mui/Iv/2000 Tentang Akad Murabahah Dalam Penerapan Hak Milik (Studi Pada Bank Muamalat Kcp Parepare).

¹⁰ Raschmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Cetakan Pertama (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2001).

agunan atas fasilitas pembiayaan yang diperoleh nasabah, di mana lembaga keuangan mempunyai hak untuk mengambil pelunasan atas fasilitas pembiayaannya dari hasil penjualan barang tersebut apabila nasabah cedera janji. Agunan kebendaan diklasifikasikan lagi menjadi dua jenis, yaitu:

- 1) Benda tidak bergerak, meliputi tanah, bangunan, dan barang-barang lainnya yang oleh UU (Undang-Undang) dikategorikan sebagai benda tidak bergerak.
 - 2) Benda bergerak, yaitu adalah semua barang yang fisiknya bisa dipindahtangankan. Seperti kendaraan bermotor, peralatan kantor, persediaan barang, perhiasan, mesin-mesin, tagihan, surat berharga, serta deposito.
- b. Agunan Non Kebendaan Perjanjian pertanggungan utang yang mana pihak ketiga mengikatkan diri untuk memenuhi kewajiban debitur jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada lembaga keuangan. Agunan non kebendaan juga memiliki dua jenis, yaitu:
- 1) Personal *Guarantee/Borgtocht*, yaitu merupakan jaminan pihak ketiga yang menjamin kewajiban/pembayaran kembali kepada lembaga keuangan sekiranya debitur tidak mampu untuk memenuhi kewajiban utangnya kepada lembaga keuangan. Personal *Guarantee/Borgtocht* ini bersifat umum, artinya mengakibatkan seluruh harta kekayaan si penjamin (*guarantee*) menjadi jaminan pembiayaan debitur yang bersangkutan.

- 2) *Corporate Guarantee*, yaitu agunan yang mana perusahaan yang akan menjamin pembayaran utang kepada lembaga keuangan jika debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya.¹¹

4. Manfaat Agunan

Manfaat agunan antara lain:

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan barang-barang agunan tersebut bila nasabah cidera janji, tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
- b. Menjamin agar nasabah berperan serta dalam transaksi pembiayaan usahanya sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usahanya atau proyeksi dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah.
- c. Memberi dorongan kepada debitur untuk memenuhi perjanjian kredit, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai syarat- syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan hak miliknya atas barang yang dijaminkannya kepada bank.¹²

5. Fungsi Agunan

Fungsi agunan secara hukum positif adalah kepastian realisasi suatu prestasi dalam suatu perjanjian, atau dalam konteks ini yaitu memberikan kepastian hukum bagi bank atas pelunasan kewajiban

¹¹ Abdullah Ahadish Shamad Muis And Lailatul Mukarromah, "Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Di Bmt Mandiri Ukhuwah Persada Surabaya," *Jurnal Akuntansi* 1, No. 1 (2021): Hl.132.

¹² Muis And Mukarromah, Hl 132.

nasabah penerima fasilitas pembiayaan (pasal 23 undang-undang perbankan syariah), serta sebagai pendorong motivasi nasabah pembiayaan dalam melunasi kewajiban-nya dan sebagai pemenuhan peraturan dalam pencairan pembiayaan.¹³ Kedudukan agunan bagi pembiayaan memiliki karakteristik khusus. Tidak semua property atau harta dijadikan jaminan pembiayaan, melainkan harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. *marketability*, adalah adanya pasar yang cukup luas bagi agunan sehingga tidak melakukan banting harga.
- b. *ascertainbly of value*, agunan harus memiliki standar harga tertentu,
- c. *stability of value*, harta yang dijadikan jaminan stabil dalam harga atau tidak menurun nilainya.
- d. *transferbality*, harta yang dijadikan jaminan mudah dipindah tangankan baik secara fisik maupun yuridis.
- e. *secured*. Barang yang dijaminakan dapat diadakan pengikat secara yuridis formal sesuai dengan hukum dan perundang – undangan yang berlaku apabila terjadi wanpretasi.¹⁴

6. Mekanisme Penilaian Agunan

Mekanisme penilaian agunan menekankan pentingnya integritas, transparansi, dan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah. Penilaian yang akurat dan adil adalah kunci untuk mengelola risiko dalam

¹³ Nurbaedah And Yudhy Machmud, “Fungsi Agunan Dalam Perbankan Syariah Dari Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam (The Function Of Collateral In Sharia Banking From The Perspective Of Positive Law And Islamic Law,” Hl 28.

¹⁴ Muahmmad Maulana, Sistem Jaminan Dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Menurut Hukum Islam, (Aceh, Ar-Ranirypress 2014) 13,” .

pembiayaan syariah, memastikan bahwa aset yang dijadikan jaminan dapat menutupi kewajiban jika terjadi default. berikut cara penilaiannya :

a. Identifikasi Jaminan

Langkah pertama dalam prosedur penilaian Agunan adalah mengidentifikasi jenis agunan yang akan diterima. agunan dapat berupa properti, kendaraan, atau aset lainnya yang memiliki nilai ekonomis.

b. Penilaian Aset

Penilaian dilakukan untuk menentukan nilai pasar saat ini dari aset yang dijadikan agunan. Ini melibatkan penilaian independen oleh penilai profesional yang berpengalaman dalam menilai jenis aset yang relevan.

c. Dokumentasi Jaminan

Semua dokumen terkait dengan agunan harus dikumpulkan dan diverifikasi keasliannya. Ini termasuk sertifikat kepemilikan, bukti pembelian, dan dokumen lain yang relevan.

d. Analisis Risiko

Analisis risiko dilakukan untuk menilai risiko yang terkait dengan agunan tersebut. Ini meliputi risiko pasar, risiko likuiditas, dan Pasal 23 dalam penerapannya dilakukan oleh pihak manajemen syariah yang menjadi tugas marketing. Manajemen syariah melakukan penilaian yang seksama dengan watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha debiturnya, yang dikenal dengan prinsip 5 C yaitu *character, capital,*

condition of economy, dan collateral (agunan) yang mungkin mempengaruhi nilai agunan di masa depan.

e. Ketentuan Syariah

Penilaian agunan harus mematuhi prinsip-prinsip syariah. agunan tidak boleh mengandung unsur riba, gharar (ketidakpastian), atau maysir (spekulasi). Proses penilaian juga harus transparan dan adil.

f. Persetujuan agunan

Setelah penilaian dan analisis risiko selesai, hasil penilaian diserahkan kepada dewan pengawas syariah atau komite terkait untuk disetujui. Mereka memastikan bahwa semua prosedur telah sesuai dengan prinsip syariah

g. Penentuan Margin Keamanan:

berdasarkan penilaian dan analisis risiko, margin keamanan atau "*haircut*" ditentukan. Ini adalah persentase dari nilai jaminan yang dianggap cukup untuk menutupi pinjaman dan risiko yang terkait.¹⁵

h. Pasal 23 dalam penerapannya dilakukan oleh pihak manajemen bank syariah yang menjadi tugas marketing. Manajemen bank syariah melakukan penilaian yang seksama dengan watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha debiturnya, yang dikenal dengan prinsip 5 C yaitu *character, capital, condition of economy, dan collateral* (agunan).

Hasil penilaian digunakan untuk menentukan besar kecilnya pinjaman yang dapat diterima oleh nasabah pemilik agunan. Hasil

¹⁵Al-Bashir, M. (2012). *Manajemen Risiko dalam Keuangan Islam: Perspektif Islam*. Edinburgh: Edinburgh University Press.

penilaian dan enentuan besar kecilnya jumlah pinjaman yang dapat diterima oleh nasabah kemudian ditulis dibuku surat bukti kredit (SKB).¹⁶

C. Pembiayaan *Murabahah*

1. Pengertian pembiayaan *murabahah*

Pembiayaan *murabahah* adalah suatu bentuk pembiayaan dalam sistem keuangan Islam di mana bank atau lembaga keuangan membeli barang sesuai dengan permintaan dari nasabah, lalu menjualnya kembali kepada nasabah dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati. Jadi, *murabahah* ini mirip dengan konsep jual beli pada umumnya, namun dalam konteks ini digunakan untuk memenuhi kebutuhan finansial dengan cara yang sesuai dengan prinsip syariah..¹⁷ *Murabahah* merupakan akad pembiayaan untuk pengadaan sesuatu benda dengan menegaskan harga belinya (harga perolehan) kepada pembeli serta pembeli membayarnya secara angsuran dengan harga lebih sebagai keuntungan (margin).

2. Dasar Hukum *Murabahah*

a. QS. Al-Nisa' (4): 29

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا

¹⁶ Muahmmad Maulana, Sistem Jaminan Dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Menurut Hukum Islam, (Aceh, Ar-Raniry Press 2014) 13, 123.

¹⁷ Erahayu Dianita Denok Wulandari and Aan Zainul Anwar, "Implementasi Akuntansi Syariah Pada Pembiayaan *Murabahah* Berdasarkan PSAK No.102 Pada BMT (Studi Kasus Pada Asosiasi BMT NU di Kabupaten Jepara)" *El-Qist: Journal of Islamic Economics and Business (JIEB)* 11, no. 1 (April 30, 2021): hl.99,.

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”(QS.Al-Nisa’(4):29.¹⁸

b. HR. Ibnu Majah dari Shuhaib

“nabi bersabda, “ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunia, muqaradhah (mudharabah), dan mencapur gandum dengan jewawat untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual”.

Dari ketentuan diatas dapat dipahami bahwa murabahah adalah akad yang ringan dan bebas dengan riba, barang yang diperjual belikan tidak haram, ketentuan murabahah kepada nasabah yang mengajukan permohonan sangat jelas dan sesuai dengan syariat dan ketentuan islam. Semua sesuai dengan kesepakatan antara nasabah dengan bank dan sesuai dengan hukum dan syariat islam.

3. Ketentuan Umum Murabahah

- a. Jual beli murabahah harus dilakukan atas barang yang telah di miliki atau hak kepemilikan telah berada di tangan penjual.
- b. Adanya kejelasan informasi mengenai besarnya modal (harga pembeli) dan biaya-biaya lain yang lazim di keluarkan dalam jual beli.
- c. Ada informasi yang jelas tentang hubungan baik nominal maupun persentase sehingga di ketahui oleh pembeli sebagai salah satu syarat seperti itu tidak di tetap kan.

¹⁸ “Abdul Malik, Fiqih_Ekonomi_Qur’ani_An-Nisa_29.,” hl.7.

- d. Dalam sistem murabahah, penjual boleh menetapkan syarat kepada pembeli untuk menjamin kerusakan yang tidak tampak pada barang, tetapi lebih baik syarat seperti itu tidak ditetapkan.
- e. Transaksi pertama (antara penjual dan pembeli pertama) harus sah, jika tidak sah maka tidak boleh jual beli secara murabahah antara pembeli pertama yang menjadi penjual kedua dengan pembeli murabahah.

Gambar 1.1
Skema Pengajuan Pembiayaan *Murabahah*



Penjelasan Skema pengajuan Pembiayaan Murabahah:

- a. Negoisasi dan Persyaratan., pada tahap ini nasabah datang ke Bmt mengajukan permohonan pembiayaan pembelian barang kepada bmt. Pada saat itu bmt menyebutkan persyaratan spesifik melakukan negoisasi yang berhubungan dengan spesifikasi produk yang diinginkan oleh nasabah, harga beli dan harga jual, jangka waktu pembayaran dan pelunasan, serta persyaratan-persyaratan lainnya yang

harus dipenuhi oleh nasabah sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada bank syariah.

- b. Bmt membeli produk atau barang yang sudah disepakati dengan nasabah tersebut. Bank biasanya membeli ke supplier.
- c. Akad jual beli, setelah Bmt membeli produk sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan nasabah, maka selanjutnya bank menjualnya kepada nasabah disertai dengan penandatanganan akad jual beli antara bmt dan nasabah, pada akad tersebut dijelaskan hal-hal yang berhubungan dengan jual beli murabahah, rukun dan syarat-syaratnya yang harus dipenuhi.
- d. Supplier mengirim produk barang yang dibeli oleh bmt ke alamat nasabah sesuai dengan akad perjanjian yang telah disepakati antara bank dan nasabah sebelumnya.
- e. Tanda terima barang dan dokumen dengan Akad, ketika barang sudah sampai ke alamat nasabah, maka nasabah harus menandatangani surat tanda terima barang, dan mengecek kembali kelengkapan dokumen dokumen produk atau barang tersebut.
- f. Proses selanjutnya, adalah nasabah membayar harga produk barang yang dibelinya dari bmt, biasanya pembayaran dilakukan secara angsuran cicilan dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati sebelumnya.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan dilakukan adalah penelitian lapangan (*field research*) atau penelitian kasus, hal tersebut dapat dilihat dari segi lokasi penelitian yang akan dilaksanakan. Penelitian lapangan yaitu suatu penelitian yang dilakukan dilapangan atau dilokasi penelitian.¹

Untuk memecahkan permasalahan dan mengetahui tentang bagaimana Mekanisme Penilaian Agunan Pada Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah Bmt Assyafiiyah Berkah Nasional Cabang Kotagajah Lampung Tengah.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif. Deskriptif kualitatif adalah menampilkan data apa adanya tanpa proses manipulasi.² Berdasarkan penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif, karena merupakan penelitian yang bertujuan menafsirkan serta menggambarkan tentang Mekanisme Penilaian Agunan Pada Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah Bmt Assyafiiyah Berkah Nasional Cabang Kotagajah Lampung Tengah.

¹ haji abdurrahmat fathoni, *Metodologi Penelitian Dan Teknik Penyusunan Skripsi* (jakarta : PT.Rineka Cipta, 2006), Hl,96.

² Rusandi and Muhammad Rusli, "Merancang Penelitian Kualitatif Dasar/Deskriptif dan Studi Kasus," *Al-Ubudiyah: Jurnal Pendidikan dan Studi Islam* 2, no. 1 (June 17, 2021): hl,2,.

B. Sumber Data

Sumber data merupakan hal yang sangat penting untuk diketahui agar tidak terjadi kesalahan dalam memilih sumber data yang sesuai dengan tujuan penelitian. Pada penelitian ini peneliti menggunakan dua sumber data yaitu:

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer yang ini didapatkan langsung dari lapangan atau lokasi penelitian. Teknik yang digunakan dalam pengambilan sampel menggunakan teknik *purposive sampling*. *Purposive Sampling* adalah teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu pa yang sedang diteliti oleh peneliti, Pertimbangan tertentu ini didapatkan dari hasil survey dan wawancara langsung kepada Pimpinan Cabang bapak Ahmad Musbikhin, bapak aziz, bapak iwan sebagai marketing, nasabah pembiayaan dan nasabah tabungan di BMT assyafiiyah Berkah Nasional Cabang Kotagajah.

2. Sumber Data Sekunder

Sumber bahan sekunder pada konteks seperti ini didapatkan dari literatur artikel blocklist website dan lain sebagainya sumber data sebagai dapat menunjang dalam pengumpulan data peneliti karena menjadi lengkap menggunakan buku dan jurnal yang berhubungan dengan penelitian ini, yang menerangkan tentang Mekanisme Penilaian Agunan Pada Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah.

C. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Wawancara (*interview*)

Wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab menggunakan pedoman wawancara, dimana yang diwawancarai memberikan jawaban atas pertanyaan tersebut. Yang dilakukan dua pihak yaitu pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (*interviewed*) yang menjawab atas pertanyaan itu.³ Adapun objek dari wawancara pada penelitian ini adalah pimpinan cabang bapak musbihin, bapak aziz, bapak iwan sebagai marketing BMT Assyafiyah Berkah Nasional Cabang Kotagajah yakni bapak Ahmad Musbikhin.

Wawancara (*interview*) merupakan suatu proses interaksi komunikasi dengan tujuan memperoleh informasi penting yang diinginkan.

Wawancara dibedakan menjadi tiga macam, yaitu:

a. Wawancara Terstruktur

Sebuah prosedur sistematis untuk menggali informasi mengenai responden dengan kondisi dimana satu set pertanyaan ditanyakan dengan urutan yang telah disiapkan oleh pewawancara dan jawabannya direkam dalam bentuk yang terstandardisasi.

³ Dr Fenti Hikawati, 2017.M.Si, Metode-Penelitian-Kualitatif, Raja wali pers Pt Grafindo, Bandung.h1 85.

b. Wawancara Semiterstruktur

Wawancara semi terstruktur, jenis wawancara ini termasuk dalam kategori *in-depth interview*, dimana pelaksanaannya lebih bebas bila dibandingkan dengan wawancara terstruktur. Tujuan dari wawancara jenis ini adalah menemukan permasalahan secara lebih terbuka, dimana pihak yang diajak wawancara diminta pendapat dan ide-idenya.

c. Wawancara tidak terstruktur

Wawancara bebas yang dimana peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk pengumpulan datanya. Pedoman wawancara yang digunakan hanya berupa garis-garis besar permasalahan yang akan ditanyakan.⁴

Adapun teknik wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara semi terstruktur, peneliti menggunakan pedoman kerangka pertanyaan yang telah disiapkan dan bisa keluar dari daftar pertanyaan. Sedangkan narasumber diberikan kebebasan dalam memberikan jawaban. Wawancara dalam pengumpulan data ini peneliti ajukan kepada Pimpinan Cabang yaitu bapak Ahmaf Musbikhin, bapak aziz, bapak iwan sebagai marketing di BMT Assyafiiyah BN Cabang Kotagajah.

⁴ Sugiyono, Metode Penelitian Manajemen, (Bandung Alfabeta 2019), HI 137”.

2. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan salah satu sumber data skunder yang diperlukan dalam sebuah penelitian. Mengenai hal-hal perihal catatan, agenda, buku dan sebagainya. Peneliti menggunakan teknik dokumentasi pada pengumpulan data dengan alasan bahwa dengan dokumen, data yang diperlukan akan lebih mudah didapat dari tempat penelitian dan informasi melalui wawancara akan lebih nyata dibuktikan dalam bentuk dokumen.⁵ Teknik pengumpulan data dokumentasi dalam penelitian ini digunakan adalah profil BMT Assyafiiyah Berkah Nasional, dan dokumen –dokumen yang berkaitan dengan mekanisme Penilaian Agunan Pada Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah.

D. Teknik Analisis Data

Untuk menganalisis data yang terkumpul, maka metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Sedangkan pola pikir yang diterapkan yaitu induktif, merupakan pola pikir yang berangkat dari fakta-fakta khusus kemudian ditarik terhadap norma-norma yang bersifat umum.⁶

Dengan demikian secara sistematis langkah-langkah analisis adalah sebagai berikut:

1. Mengumpulkan data yang diperoleh dari hasil *interview* dan dokumen.
2. Menyusun seluruh data yang diperoleh sesuai dengan urutan pembahasan yang telah direncanakan.

⁵ Zhahara Yusra, Ruffran Zulkarnain, And Sofino Sofino, “Pengelolaan Lkp Pada Masa Pendmik Covid-19,” *Journal Of Lifelong Learning* 4, No. 1 (June 9, 2021): Hl,4,

⁶ abdurrahmat fathoni, *Metodologi Penelitian Dan Teknik Penyusunan Skripsi*, hl,112.

3. Melakukan interpretasi secukupnya terhadap data yang telah disusun untuk menjawab rumusan masalah sebagai kesimpulan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum BMT Assyafiiyah Berkah Nasional Cabang Kotagajah

1. Sejarah singkat berdirinya Bmt Assfiiyah Berkah Nasional

Baitul Maal Wat Tamwil atau BMT adalah Lembaga Ekonomi (Keuangan) yang dioperasikan dengan sistem yang sesuai syariat Islam yang merupakan sebuah institusi dengan menjalankan 2 kegiatan secara terpadu yaitu sebagai Baitul Maal melakukan kegiatan sosial dakwah, BMT juga merupakan Lembaga Amil Zakat yang melakukan kegiatan sosial yaitu mendorong, menggerakkan dan menghimpun Zakat, Infaq, dan Shodaqoh.

BMT Assyafi'iyah pada tanggal 03 september 1995, bertempat di pondok pesantren nasional assyafi'iyah kotagajah kabupaten lampung tengah dengan nama BMT Assyafi'iyah Berkah Nasional. Pendiariannya dimotori oleh beberapa tokoh kotagajah diantaranya:

- a. Bpk. Mudhofir aktifis dan praktisi kopras
- b. Bpk. Drs. Ali Nurhamid, M.Sc PNS pada kantor Departement Agama Kab. Lampung Tengah.
- c. KH, Suhaimi Rais Tokoh agama di kec. Kotagajah
- d. Drs. Ali Yurja Sharbani PNS dan Tokoh agama
- e. Pemangku pondok pesantren nasional Assyafi'iyah Kotagajah.

BMT Assyafiiyah Berkah Nasional Cabang Kotagajah didirikan pada tanggal 13 Tahun 1999, berdasarkan akta pendirian No. 28/BH/KDK.7.2/III/1999 dan saat ini telah mempunyai 46 kantor cabang dan Baitul Maal terbesar di pulau Sumatera dan Jawa, yang mengikuti latihan penguatan tanpa mencari keuntungan, misalnya bunga kredit atau jaminan sebagai bentuk kepercayaan yang didapat. Lembaga yang dirancang untuk menggerakkan perekonomian masyarakat adalah BMT pada Dana Cadangan dan Perkreditan Syariah serta Bantuan Penunjang di wilayah sebagai bagian dari yayasan fokus yang berkedudukan di Kotagajah, Kabupaten Lampung.

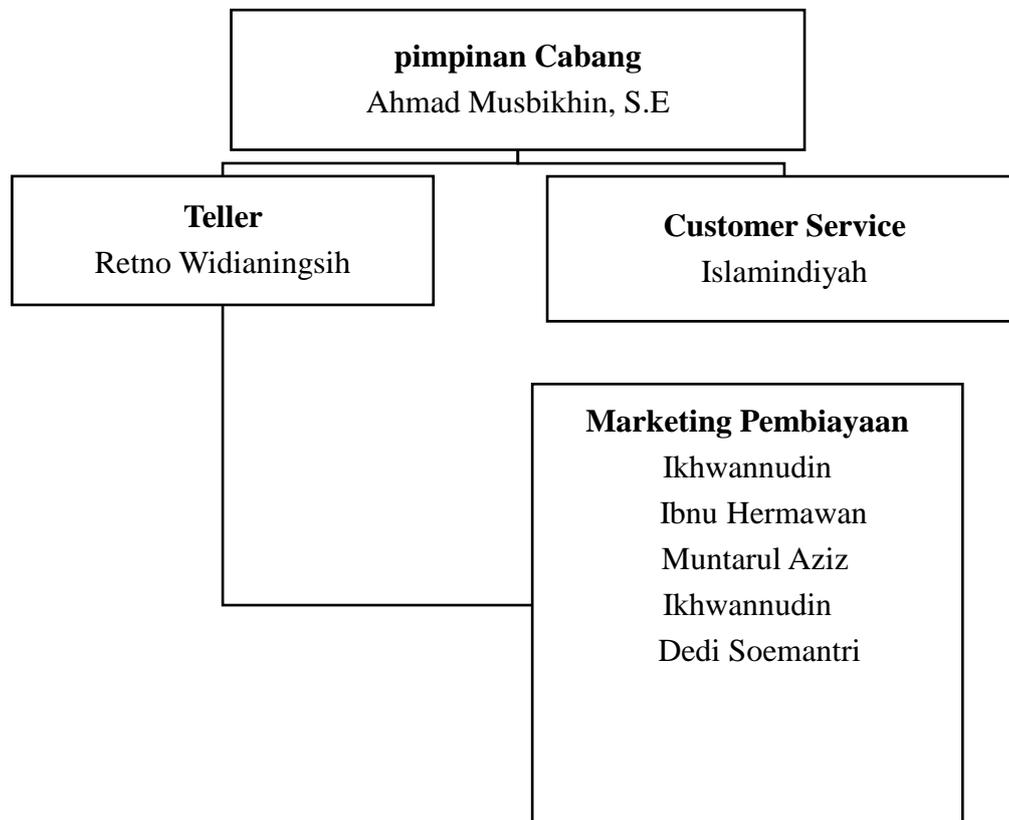
Keberadaan BMT telah mendapatkan pembinaan dan pengawasan dari dewan pengawasan syariah yang diketuai bapak Drs.Hi. Aziz Sukarsih, anggota Nur Fauzan, S.Pt, Moh. Romadhon Habibi, LC. MA.¹

2. Struktur Organisasi BMT Assyafi'iyah BN Cabang Kotagajah

Struktur organisasi BMT Assyafiiyah BN cabang kotagajah dalam melaksanakan pembagian tugas atau wewenang dan tanggung jawab yang sesuai dengan kedudukan dalam organisasi. Adapun struktur organisasi pada BMT Assyafiiyah BN cabang Kotagajah tersebut dapat dilihat pada gambar dibawah ini:

¹ Dokumentasi Profil Bmt Assyafiiyah BN 2018 Berkah Nasional Kotagajah, diakses melalui website resmi pada *Tanggal 20 April 2024*

Gambar 1.2
Struktur Organisasi BMT Assyafi'iyah Berkah Nasional
Cabang Kotagajah Lampung Tengah



3. Layanan Utama Bmt Assyafiiyah Berkah Nasional Cabang Kotagajah

a. Produk Simpanan

1) Ceria Utama

Simpanan perorangan dengan sistem keuntungan yang dihitung atas saldo rata-rata harian dan diberikan tiap bulan, dengan setoran awal Rp.10.000 dan saldo rata-rata minimal Rp.10.000 pada setiap bulannya.

2) Ceria Prima

Simpanan menggunakan akad “Wadiah Yad Dhomanah”, dengan pembukaan rekening atas nama perorangan, dan setoran awal minimal Rp.10.000,- serta saldo simpanan minimal Rp.10.000,- simpanan mendapatkan bonus yang menarik setiap bulannya.

3) Ceria Pintar

Simpanan untuk persiapan dan keperluan anak sekolah, menggunakan akad “Wadiah Yad Dhomanah”, simpanan yang dikhususkan untuk keperluan pendidikan. Pengambilannya pun setiap ada keperluan untuk pendidikan. Dengan pembukaan rekening atas nama perorangan, setoran awal minimal Rp.10.000,- dan saldo 64 simpanan minimal Rp.5.000,- simpanan mendapatkan bonus yang menarik setiap bulannya

4) Ceria Qurban

Simpanan untuk persiapan ibadah Qurban, menggunakan akad “Wadiah Yad Dhomanah”, dengan pembukaan rekening atas nama perorangan, dengan setoran awal minimal Rp.10.000,- dan saldo simpanan minimal Rp.10.000,- simpanan mendapatkan bonus yang menarik

5) Ceria Ketupat

Produk simpanan Assyafi’iyah, simpanan umum syari’ah yang setoran ada batas waktu tertentu, dengan sistem paket yang berlaku

di tahun berjalan menggunakan akad “Wadiah Yad Dhomanah”, dan mendapatkan bingkisan lebarang yang menarik.

6) Ceria Ihrom

Simpanan persiapan untuk ibadah Haji/Umrah, akad simpanan menggunakan akad “Wadiah Yad Dhamanah”, bonus menarik.

7) Ceria Berkah

Simpanan berjangka syari’ah yang ditujukan untuk anggota yang ingin menginvestasikan dananya untuk kemajuan perekonomian umat melalui sistem bagi hasil yang dikelola secara syari’ah.

Tabel 1.2

**Nisbah Ceria Berkah Antar Anggota dan BMT Assyafiiyah
Berkah Nasional Cabang Kotagajah**

Jangka waktu	Anggota	BMT
3 Bulan	30%	70%
6 Bulan	40%	60%
12 Bulan	60%	40%

Sumber : Dokumentasi Profil BMT Assyafiiyah Berkah Nasional Kotagajah, diakses melalui website resmi pada *Tanggal 20 April 2024*

b. Produk Pembiayaan

- 1) Pembiayaan Bagi Hasil Merupakan konsep pembiayaan yang adil dan memiliki nuansa kemitraan yang sangat kental. Hasil yang diperoleh dibagi berdasarkan perbandingan (nisbah) yang disepakati dan bukan sebagaimana penempatan suku bunga pada bank dan koperasi konvensional.

a) Mudah Ceria

Akad kerjasama pembiayaan antara BMT selaku pemilik dana yang menyediakan semua kebutuhan modal dengan anggota sebagai pihak yang mempunyai keahlian atau keterampilan tertentu, untuk mengelola suatu kegiatan usaha yang produktif dan syaria'ah.

b) Sama Ceria

Merupakan akad kerjasama pembiayaan antara BMT dengan anggota untuk mengelola suatu kegiatan usaha masing-masing memasukkan penyertaan dana sesuai porsi yang disepakati, sedangkan untuk pengelola kegiatan usaha dipercayakan kepada anggota.

2) Pembiayaan Jual Beli

Konsep jual beli mengandung beberapa kebaikan antara pembiayaan yang diberikan selalu terkait dengan sektor riil, karena yang menjadi dasar adalah barang yang diperjual belikan. Disamping itu harga yang telah disepakati tidak akan mengalami perubahan sampai dengan berakhirnya akad.

Murabahah Ceria Akad jual beli antara BMT dengan anggota atas suatu jenis barang tertentu dengan harga yang disepakati bersama, BMT akan mewakalahkan barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada anggota dengan harga setelah ditambah keuntungan yang telah disepakati.

3) Pembiayaan Jasa.

a) Huwalah

Ceria Akad pengalihan piutang pihak pertama kepada BMT, anggota meminta kepada BMT agar membayarkan terlebih dahulu piutangnya atas transaksi yang halal dengan pihak yang berhutang.

b) Ihrom Ceria

Pembiayaan untuk persiapan pelaksanaan ibadah haji dan umroh, anggota menggunakan akad Ijarah multi jasa dengan jangka waktu tertentu.

4) Pembiayaan kebajikan

Pembiayaan yang dimiliki BMT Assyafi'iyah BN cabang Kotagajah yaitu Al Qardh Ceria, Merupakan pinjaman yang diberikan oleh BMT kepada anggota yang harus dikembalikan pada waktu yang diperjanjikan tanpa disertai imbalan apapun kecuali apabila anggota memberikan infaq. Pinjaman yang diberikan tersebut adalah dalam rangka saling membantu dan bukan merupakan transaksi komersial.

Dari beberapa produk penghimpunan dana dan produk penyaluran dana yang telah disebutkan diatas, ada beberapa produk yang paling aktif dan paling banyak diminati oleh masyarakat sekitar BMT As-Syafi'iyah Berkah Nasional Cabang Kotagajah. Produk penghimpunan dana yang paling diminati adalah simpanan yang

bernama Ceria Prima, sedangkan produk penyaluran dana yang paling banyak diminati adalah pembiayaan Murabahah.²

B. Mekanisme penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah

1. Pembiayaan Murabahah BMT Assyafiiyah BN Cabang Kotagajah

Dalam penyaluran Pembiayaan di BMT Assyafiiyah BN Cabang Kotagajah telah mengoptimalkan pembiayaannya dengan menggunakan akad *murabahah* salah satu cara yang ditempuh untuk menyalurkan dana kepada masyarakat dalam sector mikro.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Pimpinan Cabang yaitu bapak Musbikhin menyatakan bahwa:

“Produk pembiayaan dengan akad *murabahah* yang ditawarkan di BMT Assyafiiyah BN antara lain pembiayaan Produktif (modal usaha) dan Konsumtif, Pembiayaan Asset, pembiayaan *murabahah* yang paling banyak diminati oleh nasabah yaitu pembiayaan modal usaha, karena bersifa mengikat. Dan pembiayaan ini ditunjukkan kepada kalangan usaha menengah bawah. Cukup mudah bagi nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan murabahah di BMT Assyafiiyah nasabah harus memiliki tujuan yang jelas dimana nasabah harus menyepakati dengan pihak bmt bahwa pembiayaan yang diberikan akan digunakan untuk usaha apa dan barang-barang apa saja yang ingin dibeli. Secara garis besar, tahapan yang akan dilalui nasabah yang hendak mengajukan pembiayaan murabahah Persyaratan umum dalam pengajuan pembiayaan di BMT Assyafiiyah BN Cabang Kotagajah yaitu sebagai berikut:”

² Dokumentasi Profil BMT Assyafiiyah BN, diakses melalui website resmi pada Tanggal 20 April 2024. <https://www.bmtassyafiiyahbn.com/>

- a. Anggota BMT Assyafiiyah
- b. Mengisi blangko permohonan pembiayaan
- c. Memiliki usaha atau pekerjaan tetap
- d. Menyerahkan fotovopy identitas KTP/SIM/KK
- e. Bersedia disurvei
- f. Memiliki jaminan / Agunan³

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak musbihin Dalam memberikan pembiayaan *murabahah* kepada nasabahnya, bmt assyafiiyah melakukan analisis pembiayaan. Analisis pembiayaan ini sebagai tindakan kehati-hatian terjadinya pembiayaan bermasalah. Oleh karena itu untuk menghindari risiko pembiayaan sebagaimana yang dimaksud, BMT Assyafiiyah BN Cabang Kotagajah akan melakukan penilaian sebelum memberikan persetujuan terhadap suatu permohonan pembiayaan, penilaian ini berfungsi untuk memberikan keyakinan bahwa persetujuan pembiayaan yang diberikannya minim resiko. Penilaian ini meliputi:

- a. *Character* (Penilaian Watak)

Menggambarkan watak dan kepribadian nasabah, BMT Assyafiiyah perlu melakukan analisis terhadap karakter calon pembiayaan dengan tujuan untuk mengetahui bahwa calon pembiayaan nasabah mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar kembali pembiayaan yang telah diterima hingga lunas. BMT ingin mengetahui

³ Wawancara dengan Bapak Musbikhin, Pimpinan Cabang BMT Assyafiyah BN Cabang Kotagajah pada tanggal 26 April 2024

nasabah mempunyai karakter yang baik, jujur dan mempunyai komitmen terhadap pembayaran kembali pembiayaannya.

b. *Capacity* (Penilaian Kemampuan)

Merupakan penilaian kemampuan calon nasabah untuk mengendalikan, menguasai bidang usaha serta kesungguhannya sehingga usahanya dapat berjalan dengan baik serta dapat memberikan keuntungan. Dan nasabah dapat mengembalikan pinjamannya sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan.

c. *Capital* (Penilaian Terhadap Modal)

BMT Assyafiiyah BN Cabang Kotagajah terlebih dahulu melakukan penilaian terhadap permodalan calon nasabah. Tujuannya adalah apabila nasabah mempunyai modal dan ikut membiayai usahanya, maka nasabah akan merasa memiliki dan termotivasi untuk bekerja dengan sungguh-sungguh agar usahanya berhasil sehingga mampu memenuhi kewajibannya.

d. *Condition Of Economy* (Penilaian Terhadap Prospek Usaha Nasabah Pemohon)

Penilaian dengan menganalisa keadaan pasar khususnya pasar masa lalu atau masa yang akan datang, sehingga usaha calon nasabah yang dibiayai dapat diketahui apakah bentuk usaha yang demikian mempunyai masa depan yang cerah jika ditinjau dari perkembangan ekonominya.

e. *Collateral* (Penilaian Terhadap Jaminan/agunan)

Jaminan/ agunan disini berfungsi untuk menanggung risiko yang diakibatkan oleh kegagalan nasabah mengembalikan pinjamannya. Calon nasabah umumnya wajib menyediakan jaminan yang berupa agunan. Jaminan ini diharapkan mampu menutupi sisa pinjaman nasabah.⁴

Berdasarkan wawancara peneliti dengan bapak pimpinan cabang BMT Assyafiyah menyatakan bahwa bentuk penilaian pembiayaan murabahah mengarah terhadap penilaian perbankan syariah di pasal 23 mengenai penilaian seksama terhadap watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha debiturnya. Yang lebih dikenal 5 C yaitu, *character, capital, condition of economy, dan collateral* (jaminan).⁵

2. Jenis-Jenis Barang Agunan Pembiayaan Murabahah BMT Assyafiyah BN Cabang Kotagajah.

Dalam melakukan penilaian pembiayaan *murabahah* BMT Assyafiyah BN Cabang Kotagajah melakukan verifikasi terhadap semua dokumen persyaratan pembiayaan. Calon nasabah pembiayaan harus memenuhi seluruh persyaratan. Salah satunya adalah persyaratan penyerahan barang jaminan/ agunan. Penyerahan agunan bertujuan untuk memberikan hak dan kekuasaan BMT dalam mendapatkan pelunasan melalui agunan tersebut ketika nasabah cedera janji atau nasabah tidak

⁴ Wawancara Dengan Bapak Musbikhin, Pimpinan Cabang BMT Assyafiyah BN Cabang Kotagajah Pada Tanggal 26 April 2024

⁵ “Muhammad Maulana, Sistem Jaminan Dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Menurut Hukum Islam, (Aceh, Ar-Raniry Press 2014) 13,”.123.

mampu menyelesaikan pembiayaan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Barang yang dijadikan jaminan pada pembiayaan *murabahah* BMT Assyafiiyah BN Cabang Kotagajah ada 3 diantaranya : Tanah & Bangunan atau Tanah Kosong, Kendaraan Bermotor, dan Deposito.

a. Tanah dan Bangunan atau Tanah Kosong

Tanah dan bangunan atau tanah kosong yang dapat dijadikan agunan yaitu bukti kepemilikan nama atas tanah dan bangunan/tanah kosong tersebut berupa sertifikat hak atas nama yang dikeluarkan oleh badan pertanahan nasional seperti Sertifikat Hak Milik (SHM), atau Akta Jual Beli (AJB) yang dikeluarkan oleh PPAT Camat/Notaris. Untuk kategori Jaminan berupa tanah kosong antara lain : tanah sawah yang produktif (melakukan panen tahunan minimal 1x), tanah perkarangan, tanah kebun. untuk kategori jenis jaminan tanah dan bangunan yang dihindari dan tidak dibiayai diantaranya : tanah kuburan, tanah dalam sengketa serta kondisi tanah dan bangunan yang diperuntukkannya melanggar hukum atau tidak sesuai dengan prinsip syariah.

b. Kendaraan Bermotor

Kendaraan bermotor merupakan agunan benda bergerak, seperti mobil atau sepeda motor. Untuk agunan kendaraan bermotor berupa BPKB ari mobil atau sepeda motor tersebut. Dalam pembiayaan *murabahah* BPKB Kendaraan apabila nama tidak sesuai dengan nasabah maka bisa menggunakan surat kuasa, untuk maksimal usia kendaraan yang dijadikan agunan yaitu 10 tahun pada saat pembiayaan berakhir.

c. Deposito

Deposito merupakan simpanan pada Bmt Assyafiiyah Berkah Nasional Cabang Kotagajah yang diambil setelah jangka waktu tertentu/jatuh tempo. Dalam Bmt deposito dapat dijadikan sebagai agunan yaitu dengan menggunakan gadai deposito pengikat g dai dibawah tangan untuk dijaminkan sebagai agunan deposito berjangka menggunakan format perjanjian gadai deposito yang ditandatangani diatas matrai oleh penjamin (pemilik jaminan) di hadapan pejabat Bmt.⁶

Jenis barang yang dapat dijadikan agunan di atas hanya surat berharga dari masing-masing agunan yang di serahkan kepada bank untuk dijadikan agunan selama proses penyelesaian tangguhan, sehingga manfaat dari pada barang tersebut masih bisa digunakan oleh nasabah.

3. Penilaian Agunan dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah Bmt Assyafiiyah Cabang Kotagajah.

Bmt assyafiiyah Cabang Kotagajah dalam penilaian terhadap agunan pada pembiayaan murabahah dilakukan Tim Pusat untuk semua produk. Sedangkan untuk melakukan survey di lapangan penilaian, baik tanah kosong, tanah dan bangunan atau melihat fisik dari kendaraan yang akan dijaminkan oleh calon nasabah, diserahkan oleh tim marketing pembiayaan. Penilaian agunan harus sesuai dengan kondisi agunan pada saat survey dilakukan dan semua hasil survey final ke lokasi jaminan dicatat pada laporan penilaian barang (LPJB) yang sesuai dengan jenisnya

⁶ Wawancara Dengan Bapak Kabag Marketing ikhwannudin BMT Assyafiyah BN Cabang Kotagajah Pada Tanggal 6 mei 2024

agunan. Mekanisme penilaian Agunan yang dilakukan Bmt Asyafiiyah Cabang Kotagajah dalam keputusan pemberian pembiayaan murabahah yaitu:

a. Penilaian tanah Kosong

- 1) Melakukan verifikasi detail terhadap agunan tanah, yaitu dengan memeriksa keabsahan dokumen sertifikat tanah asli (dikeluarkan oleh BPN), survei lokasi agunan untuk mengevaluasi kondisi jaminan yang sebenarnya, serta melakukan wawancara dengan tetangga sekitar atau orang-orang yang biasa melakukan transaksi jual beli tanah di sekitar lingkungan tersebut untuk memperoleh informasi mengenai kondisi tanah agunan guna memperkirakan nilai pasar agunan tersebut.
- 2) Perkiraan nilai agunan atau nilai pasar adalah nilai yang mencerminkan kondisi harga pasar/nilai wajar (transaksi jual beli) dari agunan tersebut.
- 3) Untuk kondisi agunan berupa tanah kosong yang masih produktif, jika tanah tersebut tidak produktif, maka nilai pasar agunan tersebut dinilai apabila berupa Surat Hak Milik (SHM) atas nama sendiri 80%, milik orang lain 70% maksimal apabila AJB sebesar 10 juta dalam satu kali pembiayaan.

b. Penilaian tanah & Bangunan

- 1) Memeriksa detail agunan tanah dengan mengecek keaslian sertifikat tanah asli yang dikeluarkan oleh BPN, mengadakan

survei lokasi agunan untuk menilai kondisi sebenarnya dari jaminan tersebut, serta melakukan wawancara dengan tetangga sekitar atau orang-orang yang sering melakukan transaksi jual beli tanah di sekitar area tersebut untuk mendapatkan informasi mengenai kondisi tanah agunan sehingga dapat memperkirakan nilai pasarnya.

- 2) Nilai agunan atau nilai pasar adalah nilai yang menggambarkan harga pasar yang sebenarnya atau nilai wajar dari agunan tersebut dalam transaksi jual beli.
- 3) Untuk agunan berupa tanah kosong yang masih produktif, jika tanah tersebut tidak produktif, maka nilai pasarnya dinilai maksimal sebesar 10 juta dalam satu kali pembiayaan..

c. Penilaian Kendaraan

- 1) Melakukan pengecekan atas kondisi kendaraan bermotor roda 2 (sepeda motor)
- 2) Melakukan pengecekan atas kondisi kendaraan bermotor roda 4 (sedan,truk,dll)
- 3) Untuk usia kendaraan produk murabahah maksimal kendaraan 20 tahun dari mulainya pengajuan pembiayaan.
- 4) apabila BPKB aktif dinilai sebesar 60-70% jika tidak aktif 40-50% dan tidak memiliki tunggakan bayaran.

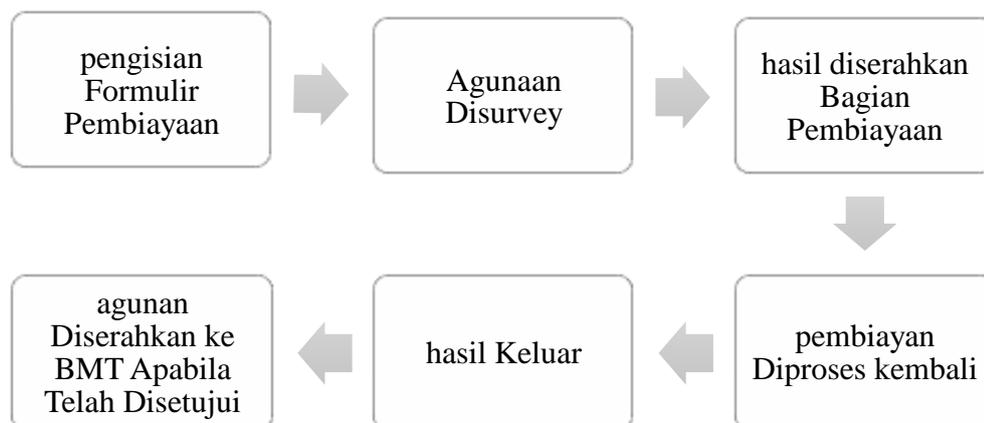
d. Penilaian Deposito

- 1) Melakukan verifikasi keabsahan dan keaslian bilyet deposito.

- 2) Melakukan pengecekan kebenaran dari nilai nominal yang tertera padabilyet deposito
- 3) Penilaian deposito sebesar 80%

Hasil wawancara yang telah peneliti lakukan terkait penilaian agunan pada keputusan pemberian pembiayaan murabahah untuk calon nasabah pembiayaan dalam pengajuan pembiayaan murabahah akan dinilai dengan benar-benar teliti dalam mempelajari kelengkapan dan kebenaran dokumen yang diserahkan serta dilakukan *survey* ke lokasi langsung untuk melihat ada atau tidaknya agunan tersebut dan layak atau tidaknya.⁷

Gambar 1.3
mekanisme penilaian Agunan



Keterangan: Penilaian agunan di BMT Assyafiiyah dimulai saat nasabah yang mengajukan pembiayaan mengisi formulir dan meyerahkan agunan (bukti kepemilikan), kemudian marketing pembiayaan mensurvey agunan tersebut. Setelah itu hasil data survey agunan tadi diserahkan pada bagian

⁷ Wawancara Kepada Bapak ikhwanudin ,Kabag Marketing BMT Assyafiiyah BN cabang Kotagajah, 06 Mei 2024

pembiayaan untuk di proses kembali pembiayaannya.⁸ Adapun factor yang mempengaruhi nilai sebagai berikut:

1. Faktor lingkungan, bisa berupa lingkungan alam ataupun akibat hasil dari pembangunan sekitar.
2. Faktor sosial, dipengaruhi oleh ada perilaku masyarakat, tingkat pendidikan, jumlah penduduk, dan lain-lain. Misalnya adanya lingkungan yang tidak baik dari perilaku masyarakat suatu daerah sehingga berkurangnya minat seseorang.
3. Faktor politik, faktor ini sama halnya dengan faktor lingkungan adanya hasil pembangunan di sekitar. Misalnya adanya akses jalan tol sehingga membuat usaha-usaha di bawahnya menjadi mati karena kurangnya konsumen yang mungkin menggunakan jalan sebelumnya.
4. Faktor daya beli, adanya pasar yang cukup luas terhadap permintaan atau kebutuhan konsumen atas suatu barang.⁹

BMT Assyafiiyah BN Cabang Kotagajah dalam mekanisme penilaian kelayakan suatu nilai agunan biasanya dilihat dari penilaian tentang kondisi jaminan, apakah layak atau tidak untuk dijadikan sebagai jaminan. Apabila agunan tersebut berupa sertifikat tanah maka akan dilakukan survey terlebih dulu untuk melihat kondisi tanah tersebut dalam keadaan baik atau tidak, dan lokasi tanah juga sangat diperhatikan karena sangat mempengaruhi harga jual, mencari informasi harga tanah di daerah setempat, melihat harga jaminan

⁸ Wawancara Kepada Bapak aziz, Marketing BMT Assyafiiyah BN cabang Kotagajah, 06 Mei 2024

⁹ Wawancara Kepada Bapak ikhwanudin, Kabag Marketing BMT Assyafiiyah BN cabang Kotagajah, 06 Mei 2024

menggunakan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) yang tercantum dalam PBB. Penilaian agunan berupa bangunan perlu memperhatikan hal-hal seperti Izin Mendirikan Bangunan (IMB), lokasi bangunan, luas bangunan, kondisi bangunan, tahun pendirian/renovasi bangunan tersebut, tingkat marketabilitas, serta status hukum apakah dalam kondisi sengketa atau tidak.

Apabila agunan tersebut berupa kendaraan maka BMT menganalisis melalui kondisi fisik kendaraan, dan memperhitungkan plafond pembiayaan dibanding harga nilai jual selama masa penyusutan karena setiap tahunnya kendaraan mengalami penyusutan yang mengakibatkan turunnya nilai agunan tersebut, jadi pihak bank mencari informasi nilai jual dipasaran dengan mencari informasi mengecek secara langsung ke penjual atau melalui media massa kemudian BMT sudah mendapatkan informasi dan dapat mengira-ngira berapa harga/taksiran kendaraan tersebut. Penilaian agunan berupa kendaraan bermotor perlu memperhatikan umur teknis kendaraan, kepemilikan kendaraan, kondisi atau keadaan fisik kendaraan, jenis/model kendaraan dan merek serta peruntukan kendaraan.¹⁰

Berdasarkan penelitian tersebut, peneliti mengungkapkan kesesuaian teori yang peneliti paparkan dengan yang diterapkan dalam tata cara penilaian berdasarkan teori ialah proses sistematis yang meliputi pengumpulan informasi baik analisis, dan interpretasi untuk mengambil keputusan. Dan penilaian juga merupakan suatu tindakan atau proses yang dilakukan berdasarkan hasil pengukuran untuk menentukan nilai dari suatu objek.

¹⁰ Wawancara Kepada Bapak ikhwanudin ,Kabag Marketing BMT Assyafiiyah BN cabang Kotagajah, 06 Mei 2024

Keterkaitan antara teori dengan hasil penelitian yaitu pihak BMT dalam memperoleh harga pasaran ataupun menentukan nilai suatu tanah dan bangunan dengan cara mengumpulkan, Menganalisis berdasarkan informasi yang didapat dari para pembanding yang merupakan seorang masyarakat, camat, maupun aparat desa setempat. Kemudian informasi harga pasaran yang didapat menentukan harga suatu objek agunan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di BMT Assyafiiyah Berkah Nasional Cabang Kotagajah. Mekanisme penilaian agunan pada pembiayaan Murabahah dilakukan secara teliti dan cermat. Proses ini melibatkan pemeriksaan dokumen untuk memastikan keaslian dan kelengkapan, serta verifikasi langsung ke lokasi agunan. Faktor-faktor yang dipertimbangkan termasuk kondisi fisik agunan, analisis lingkungan, harga pasar, dan potensi pemasaran agunan. Penilaian ini dijalankan sesuai dengan prinsip ekonomi Islam, dengan fokus pada kehalalan, transparansi, dan prinsip ekonomi syariah. Proses penilaian agunan ini menjadi bagian penting dalam pengambilan keputusan pemberian pembiayaan Murabahah untuk memastikan keamanan dan kelayakan pembiayaan yang diberikan kepada nasabah.

B. Saran

Berdasarkan hasil kesimpulan di atas, peneliti memiliki saran yaitu sebagai berikut:

1. Untuk meningkatkan pemahaman nasabah tentang penilaian agunan dan prinsip ekonomi syariah, BMT Assyafiiyah Kotagajah perlu melakukan penyuluhan rutin. Hal ini penting untuk meningkatkan kepercayaan nasabah dan keterlibatan aktif dalam proses, yang berdampak positif pada hubungan antara BMT dan nasabah secara keseluruhan.

2. Bagi Nasabah. Persiapkan dokumen agunan dengan teliti sebelum mengajukan pembiayaan. Diskusikan rencana pembiayaan secara detail dengan BMT untuk memahami proses penilaian agunan. Pastikan untuk memahami kriteria penilaian agunan yang digunakan untuk memastikan kelancaran dan kejelasan dalam proses pengajuan pembiayaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Qur'an Dan Terjemahannya Edisi Penyempurnaan 2019, Juz 1--10.63
- Fathoni, Haji Abdurrahmat. *Metodologi Penelitian Dan Teknik Penyusunan Skripsi*. Jakarta : Pt.Rineka Cipta, 2006.
- Fitriani, Ifa Latifa. "Jaminan Dan Agunan Dalam Pembiayaan Bank Syariah Dan Kredit Bank Konvensional." 2017
- Jaminan Dan Agunan Dalam Pembiayaan Bank Syariah Dan Kredit Bank Konvensional." *Jurnal Hukum & Pembangunan*.138.
- "Muahmmad Maulana,Sistem Jaminan Dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Menurut Hukum Islam,(Aceh,Ar-Ranirypress) 2014
- Muis, Abdullah Ahadish Shamad, And Lailatul Mukarromah. "Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Di Bmt Mandiri Ukhuwah Persada Surabaya." 2021.
- Nazar, Wahyu. "Analisis Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah Pada Bmt Mitra Dana Sakti Lampung Selatan,"2018.
- Ningsih, Eka Septia. "Analisis Sistem Penilaian Agunan Terhadap Pembiayaan Usaha Mikro Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (Bprs) Metro Madani.2019.
- Nurbaedah And Yudhy Machmud. "Fungsi Agunan Dalam Perbankan Syariah Dari Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam 2018
- Rosyadi, Haji Imron. *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan Dan Eksekusi*. Depok,Kencana, 2017.
- Si, M, P Adiyes Putra, And M Si. "Manajemen Pembiayaan Bank Syariah," 2014
- Sinaga, Julhendri, Dearma Sinaga Sariani, And Lidia Sitohang Marcelina. "Pengaruh Nilai Agunan Terhadap Pemberian Kredit Pada Pt.Bri Tbk. Unit Samosir Balige"2020.
- Sudarsono, Heri. "Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi Dan Ilustrasi." *Ekonesia*, 2004.

Sugiyono, *Metode Penelitian Manajemen*, (Bandung Alfabeta) 2019.

Sushmita, Arie. “Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan 2017.

Usman, Raschmadi. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*. Cetakan Pertama. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2001.

LAMPIRAN



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.febi.metrouniv.ac.id; e-mail: febi.iain@metrouniv.ac.id

Nomor : /In.28.1/J/TL.00//2024
Lampiran : -
Perihal : **SURAT BIMBINGAN SKRIPSI**

Kepada Yth.,
Reonika Puspita Sari (Pembimbing 1)
(Pembimbing 2)
di-

Tempat
Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dalam rangka penyelesaian Studi, mohon kiranya Bapak/Ibu bersedia untuk membimbing mahasiswa :

Nama : **ANNISAH OKTA NABILLAH**
NPM : 2003020006
Semester : 8 (Delapan)
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan : S1 Perbankan Syari'ah
Judul : **MEKANISME PENILAIAN AGUNAN PADA KEPUTUSAN
PEMBERIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH BMT ASSYAFIIYAH
BERKAH NASIONAL CABANG KOTAGAJAH LAMPUNG TENGAH**

Dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Dosen Pembimbing membimbing mahasiswa sejak penyusunan proposal s/d penulisan skripsi dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. Dosen Pembimbing 1 bertugas mengarahkan judul, outline, alat pengumpul data (APD) dan memeriksa BAB I s/d IV setelah diperiksa oleh pembimbing 2;
 - b. Dosen Pembimbing 2 bertugas mengarahkan judul, outline, alat pengumpul data (APD) dan memeriksa BAB I s/d IV sebelum diperiksa oleh pembimbing 1;
2. Waktu menyelesaikan skripsi maksimal 2 (semester) semester sejak ditetapkan pembimbing skripsi dengan Keputusan Dekan Fakultas;
3. Mahasiswa wajib menggunakan pedoman penulisan karya ilmiah edisi revisi yang telah ditetapkan dengan Keputusan Dekan Fakultas;

Demikian surat ini disampaikan, atas kesediaan Bapak/Ibu diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Metro,
Ketua Jurusan,



Muhammad Ryan Fahlevi M.M
NIP 19920829 201903 1 007

ALAT PENGUMPUL DATA (APD)
MEKANISME PENILAIAN AGUNAN PADA KEPUTUSAN PEMBERIAN
PEMBIAYAAN MURABAHAH BMT ASSYAFIYAH BERKAH NASIONAL
CABANG KOTAGAJAH LAMPUNG TENGAH

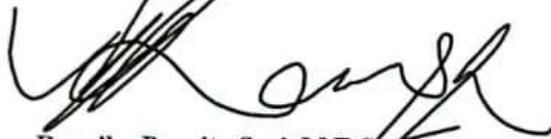
A. Wawancara

1. Wawancara kepada Pimpinan Cabang Bmt Assyafiyah BN Cabang Kotagajah
 - a. Bagaimana keadaan Penilaian Agunan Untuk Pembiayaan Murabahah di Bmt Assyafiyah BN Cabang Kotagajah?
 - b. Apakah ada Resiko yang muncul jika salah dalam menilai Agunan ?
 - c. Apakah Resikonya Jika Salah Dalam Memberikan Pembiayaan ?
 - d. Bagaimana Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah Bmt Assyafiyah BN Cabang Kotagajah ?
 - e. Bagaimana mekanisme Penilaian Agunan ideal yang dilakukan Bmt Assyafiyah BN Cabang Kotagajah ?
2. Wawancara kepada 3 Marketing BMT assyafiyah BN cabang Kotagajah
 - a. Bagaimana idealnya mekanisme penilaian agunan di Bmt Assyafiyah BN Cabang Kotagajah ?
 - b. Apakah terdapat kesalahan dalam Melakukan Penilaian Agunan ?
 - c. Adakah pro/kontra dari Nasabah mengenai Aturan Penilaian Agunan ?
 - d. Apakah Resiko Jika Salah Dalam Memberikan Pembiayaan ?
 - e. Apakah ada Resiko yang muncul jika salah dalam menilai Agunan ?
 - f. Apakah terdapat Jenis-Jenis Barang Agunan Pembiayaan Murabahah Bmt Assyafiyah BN Cabang Kotagajah ?

B. Dokumentasi

1. Buku-buku dan jurnal-jurnal yang berkaitan dengan penelitian
2. Data-data yang bersumber dari lokasi penelitian

Dosen Pembimbing,



Reonika Puspita Sari, M.E.Sy
NIP. 199202212018012001

Metro, 26 Desember 2023

Mahasiswa Ybs,



Annisah Okta Nabillah
NPM. 2003020006



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507, Faksimili (0725) 47296, Website: www.febi.metrouniv.ac.id, e-mail: febi.iaim@metrouniv.ac.id

Nomor : B-1067/In.28/D.1/TL.00/04/2024
Lampiran : -
Perihal : IZIN RESEARCH

Kepada Yth.,
PIMPINAN CABANG BMT
ASSYAFIYAH BERKAH NASIONAL
CABANG KOTAGAJAH
di-
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Sehubungan dengan Surat Tugas Nomor: B-1068/In.28/D.1/TL.01/04/2024, tanggal 01 April 2024 atas nama saudara:

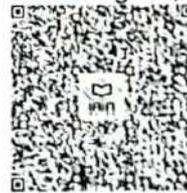
Nama : ANNISAH OKTA NABILLAH
NPM : 2003020006
Semester : 8 (Delapan)
Jurusan : S1 Perbankan Syariah

Maka dengan ini kami sampaikan kepada PIMPINAN CABANG BMT ASSYAFIYAH BERKAH NASIONAL CABANG KOTAGAJAH bahwa Mahasiswa tersebut di atas akan mengadakan research/survey di BMT ASSYAFIYAH BERKAH NASIONAL CABANG KOTAGAJAH, dalam rangka menyelesaikan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "MEKANISME PENILAIAN AGUNAN PADA KEPUTUSAN PEMBERIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH BMT ASSYAFIYAH BERKAH NASIONAL CABANG KOTAGAJAH LAMPUNG TENGAH".

Kami mengharapkan fasilitas dan bantuan Bapak/Ibu untuk terselenggaranya tugas tersebut, atas fasilitas dan bantuannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Metro, 01 April 2024
Wakil Dekan Akademik dan
Kelembagaan,



Putri Swastika SE, M.IF
NIP 19861030 201801 2 001



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507, Faksimili (0725) 47296; Website: www.febi.metrouniv.ac.id, e-mail: febi.iaim@metrouniv.ac.id

SURAT TUGAS

Nomor: B-1068/In.28/D.1/TL.01/04/2024

Wakil Dekan Akademik dan Kelembagaan Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Metro, menugaskan kepada saudara:

Nama : **ANNISAH OKTA NABILLAH**
NPM : 2003020006
Semester : 8 (Delapan)
Jurusan : S1 Perbankan Syariah

- Untuk :
1. Mengadakan observasi/survey di BMT ASSYAFIYAH BERKAH NASIONAL CABANG KOTAGAJAH, guna mengumpulkan data (bahan-bahan) dalam rangka menyelesaikan penulisan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "MEKANISME PENILAIAN AGUNAN PADA KEPUTUSAN PEMBERIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH BMT ASSYAFIYAH BERKAH NASIONAL CABANG KOTAGAJAH LAMPUNG TENGAH".
 2. Waktu yang diberikan mulai tanggal dikeluarkan Surat Tugas ini sampai dengan selesai.

Kepada Pejabat yang berwenang di daerah/instansi tersebut di atas dan masyarakat setempat mohon bantuannya untuk kelancaran mahasiswa yang bersangkutan, terima kasih.

Dikeluarkan di : Metro
Pada Tanggal : 01 April 2024

Wakil Dekan Akademik dan Kelembagaan,



Putri Swastika SE, M.IF
NIP 19861030 201801 2 001





BMT ASSYAFI'YAH BERKAH NASIONAL

KOPERASI SIMPAN PINJAM DAN PEMBIAYAAN SYARI'AH

BADAN HUKUM :
No. 28/SH/KON. 7.2/III/1999

Nomor : 069/BMT-ASSY/IV/2024
Lampiran : -
Perihal : Izin Riset/Penelitian

Kotagajah, 22 April 2024 M
13 Syawal 1445 H

KANTOR PUSAT :
Jl. Jend Sudirman No. 09
Kotagajah Timur
Kec. Kotagajah
Lampung Tengah
Telp. (0725) 5100 189
Fax (0725) 5100 199
Email
bmt_assyafi'iyah@yahoo.co.id

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri Metro

Di
Tempat

Assalamu'alaikum Wr.Wb

KANTOR CABANG :

KOTAGAJAH
GAYA BARU
BANDAR SURABAY
KALIREJO
PURBOLINGGO
UNIT 2
JEJARA
PENAWARTAMA
SIKOHARJO
SENDANG AGUNG
SIMPANG PEMATANG
MULYO ASRI
GADING REJO
RAMAN UTARA
JEMBAT BATU
ADILUWIH
PONCOWARNO
SIMPANG RANDEU
TRIDATU
SIMPANG SRIBAYONO
DAYA MURNI
SUMBER AGUNG
SUKA JAYA
PULUNG RAHARJO
RUMBA
TANJUNG JAYA
METRO
PRINGSEWU
MARGO MULYO
PENAWARAJI
BAMBYUMAS
TANJUNG RAYA
PEKALONGAN
SEKAMPUNG
TUJU MULYO
MERAK
MUJARA INTAN
GISTING
TANJUNG BINTANG
KARANG ANYAR
PULUNG KENCANA
NYUKANG HARJO
METAPI
MANDALA
SIMPANG AGUNG
MAKARTITAMA

Berdasarkan surat nomor : B-1067/In.28/D.1/TL.00/04/2024 tanggal 01 April 2024 perihal Izin Research pada BMT Assyafi'iyah Berkah Nasional Kotagajah, dengan ini memberikan izin kepada :

Nama : Annisah Okta Nabillah

NPM : 2003020006

Jurusan : S1 Perbankan Syariah

Judul Skripsi : "Mekanisme Penilaian Agunan pada Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah BMT Assyafi'iyah Berkah Nasional Cabang Kotagajah Lampung Tengah".

Untuk melakukan Riset/Penelitian di BMT Assyafi'iyah Berkah Nasional Kotagajah Lampung Tengah.

Demikian surat ini dibuat agar dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Sekretaris,

H.SUGIYONO



KEMENTERIAN AGAMA REPUBIK INDONESIA INSTITUT
AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO FAKULTAS
EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Kota Metro Lampung 43111

Tlp. (0725) 41507, Fax (0725) 47296

Email: febi.iain@metrouniv.ac.id Website: www.febi.metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN
PROPOSAL

Nama Mahasiswa : Annisah Okta Nabillah NPM : 2003020006
Jurusan/Prodi : SI Perbankan Syariah Semester/TA : 7/2023

no	hari / tanggal	hal yang dibicarakan	tanda tangan dosen
1.	6 juni 2023	di bimbingan diuraikan : a. Teori agunan dan pentingnya Agunan serta penilaian agunan agar bs meminimalisir risiko Pembiayaan bermasalah dan sbg syarat diterimanya pembiayaan . b. Permasalahan di lapangan spt Data di lapangan tt pembiayaan bermasalah Sim 6 bin terakhir, data tt agunan2 yg sdh di lelang sim 6 blm terakhir	

Dosen Pembimbing Skripsi

Selyia Nurhasani, M.E.I
Nip. 198108282009122003

Mahasiswa

Annisah okta Nabillah
Npm. 2003020006



KEMENTERIAN AGAMA REPUBIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Kota Metro Lampung 41111
Tlp. (0725) 41507, Fax (0725) 47296
Email: febi.iaim@metronuis.ac.id Website: www.febl.metronuis.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN
PROPOSAL

Nama Mahasiswa : Annisah Okta Nabillah NPM : 2003020006
Jurusan/Prodi : SI Perbankan Syariah Semester/TA : 7/2023

no	hari / tanggal	hal yang dibicarakan	tanda tangan dosen
	7 juni 2023	revisi teori	
	8 juni 2023	acc proposal dan segera sidang	

Dosen Pembimbing Skripsi

Selyia Nurhasari, M.F.I.
Nip-198108282009122003

Mahasiswa

Annisah okta Nabillah
Npm. 2003020006



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15A Inggimulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp (0726) 41507, Faksimili (0725) 47296,
Website www.metrouniv.ac.id E-mail iaimetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Anisa Okta Nabila
NPM : 2003020006

Fakultas/Jurusan : FEBI/ PBS
Semester/TA : VIII/ 2024

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	30/9-2024		Konsep & teori Apakah sesuai/fak. & hasil penelitian Pembinan Asman Gofari apa, metode seperti apa & klasifikasi	

Dosen Pembimbing,

Reonika Puspita Sari, M.E.,Sy
NIP. 19920221 201801 2 001

Mahasiswa Ybs,

Anisa Okta Nabila
NPM. 2003020006



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp (0726) 41507; Faksimili (0725) 47296.
Website: www.metrouniv.ac.id E-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Anisa Okta Nabila
NPM : 2003020006

Fakultas/Jurusan : FEBI/ PBS
Semester/TA : VIII/ 2024

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
1.	Jenin, 20/2024 /5		Ace Bab IV Ace Bab V Caption Abstrak & Motto, Abstrak Paragraf 1 = pendahuluan 2 : metode 3 : kesimpulan. Motto seperti ds permasalahan ds & kerasi	

Dosen Pembimbing,

Reonika Puspita Sari, M.E.,Sy
NIP. 19920221 201801 2 001

Mahasiswa Ybs,

Anisa Okta Nabila
NPM. 2003020006



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0726) 41507, Faksimili (0725) 47296, Website www.metrouniv.ac.id E-mail iaimetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Annisah Okta Nabillah Fakultas/Jurusan : FEBI/SI PBS (Perbankan Syariah)
NPM : 2003020006 TA : 2024

No	Hari/Tanggal	Hal yang dibicarakan
Senin, 27/29 /5		Ace Abstrak & motto dapat diuraikan

Dosen Pembimbing ,


Reonika Puspita Sari, M.E.Sy
NIP. 199202212048012001

Mahasiswa Ybs,


ANNISAH OKTA NABILLAH
NPM.2003020006



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
UNIT PERPUSTAKAAN
NPP: 1807062F0000001

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp (0725) 41507; Faks (0725) 47296; Website digilib.metrouniv.ac.id; pustaka.iain@metrouniv.ac.id

SURAT KETERANGAN BEBAS PUSTAKA
Nomor : P-328/In.28/S/U.1/OT.01/05/2024

Yang bertandatangan di bawah ini, Kepala Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung menerangkan bahwa :

Nama : ANNISAH OKTA NABILLAH
NPM : 2003020006
Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam / Perbankan Syariah

Adalah anggota Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung Tahun Akademik 2023/2024 dengan nomor anggota 2003020006

Menurut data yang ada pada kami, nama tersebut di atas dinyatakan bebas administrasi Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, agar dapat dipergunakan seperlunya.

Metro, 20 Mei 2024
Kepala Perpustakaan

Dr. As'ad, S. Ag., S. Hum., M.H., C.Me.
NIP.19750505 200112 1 002

DOKUMENTASI



Wawancara Dengan Marketing Pembiayaan : Bapak Muntharul Aziz



Wawancara Dengan Kepala Marketing : Bapak Ikhwannudin



Wawancara dengan anggota bapak kurniawan Bmt Assyafiiyah KC Kota gajah



Wawancara dengan anggota pembiayaan ibu wasirol Bmt Assyafiiyah KC Kota gajah

RIWAYAT HIDUP



Annisah Okta Nabillah lahir di Kota Gajah pada tanggal 28 Oktober 2002. Peneliti merupakan putri bungsu dari empat bersaudara, pasangan Bapak Sukani (Alm) dan Ibu Kasriyatun. Bertempat tinggal di Jl. Pendidikan No 7, Purworejo, kecamatan Kota Gajah Provinsi Lampung. Berikut riwayat Pendidikan yang telah peneliti tempuh:SD

N 01 Purworejo, lulus pada tahun 2014, SMP N 02 Kota Gajah, lulus pada tahun 2017 , MA.Ma'arif 9 Kota Gajah, lulus pada tahun 2020.

Kemudian pada tahun 2020 peneliti melanjutkan study di Intitut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro, Program Studi S1 Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi Bisnis Islam, pada akhir study, peneliti mempersembahkan skripsi yang berjudul : “Mekanisme Penilaian Agunan Pada Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah BMT Assyafiiyah Berkah Nasional Cabang Kota Gajah Lampung Tengah.