

SKRIPSI

**FAKTOR-FAKTOR YANG MENYEBABKAN
KURANGNYA *MARKETABLE* JAMINAN
DALAM PEMBIAYAAN *MURABAHAH*
(Studi Kasus di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu
Tulang Bawang Barat)**

Oleh:

**MAY LENI SORAYA
NPM. 1502100083**



**Jurusan S1 Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
1441 H / 2019 M**

**FAKTOR-FAKTOR YANG MENYEBABKAN
KURANGNYA *MARKETABLE* JAMINAN
DALAM PEMBIAYAAN *MURABAHAH*
(Studi Kasus di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu
Tulang Bawang Barat)**

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

Oleh:

MAY LENI SORAYA
NPM. 1502100083

Pembimbing I : Drs. Dri Santoso, MH.
Pembimbing II : Rina El Maza, S.H.I.,M.S.I

Jurusan S1 Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
1441 H / 2019 M

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Skripsi : **FAKTOR-FAKTOR YANG MENYEBABKAN KURANGNYA
MARKETABLE JAMINAN DALAM PEMBIAYAAN
MURABAHAH (Studi Kasus di BRI Syariah Kantor Cabang
Pembantu Tulang Bawang Barat)**

Nama : **MAY LENI SORAYA**
NPM : 1502100083
Fakultas : **Ekonomi dan Bisnis Islam**
Jurusan : **S1 Perbankan Syariah**

MENYETUJUI

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

Metro, November 2019

Pembimbing I,



Drs. Dri Santoso, MH.
NIP. 19670316 199503 1 001

Pembimbing II,



Rina El Maza, S.H.I., M.S.I
NIP. 19840123 200912 2 005

NOTA DINAS

Nomor :
Lampiran : 1 (satu) berkas
Hal : **Pengajuan untuk Dimunaqosyahkan
Saudara May Leni Soraya**

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro
Di _____
Tempat

Assalammu 'alaikum Wr. Wb.

Setelah Kami mengadakan pemeriksaan, bimbingan dan perbaikan
seperlunya maka skripsi saudara:

Nama : **MAY LENI SORAYA**
NPM : 1502100083
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan : S1 Perbankan Syariah
Judul : **FAKTOR-FAKTOR YANG MENYEBABKAN KURANGNYA
MARKETABLE JAMINAN DALAM PEMBIAYAAN
MURABAHAH (Studi Kasus di BRI Syariah Kantor Cabang
Pembantu Tulang Bawang Barat)**

Sudah dapat kami setuju dan dapat diajukan ke Fakultas Ekonomi dan
Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro untuk dimunaqosyahkan.

Demikianlah harapan kami dan atas perhatiannya, kami ucapkan terima
kasih.

Wassalammu 'alaikum Wr. Wb.

Metro, November 2019

Pembimbing I,

Pembimbing II,



Drs. Dri Santoso, MH.
NIP. 19670316 199503 1 001



Rina El Maza, S.H.I., M.S.I
NIP. 19840123 200912 2 005



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 (0726) 47296;
Website: www.metrouniv.ac.id E-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

PENGESAHAN SKRIPSI

No. 3742 /In.28-3 /D /PP- 00.9 /12 /2019

Skripsi dengan Judul: **FAKTOR-FAKTOR YANG MENYEBABKAN KURANGNYA MARKETABLE JAMINAN DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH** (Studi Kasus di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Tulang Bawang Barat), disusun Oleh: **MAY LENI SORAYA**, NPM: 1502100083, Jurusan: S1 Perbankan Syariah telah diujikan dalam sidang munaqosyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam pada Hari/Tanggal: Jum'at/20 Desember 2019.

TIM PENGUJI:

Ketua/Moderator : Drs. Dri Santoso, MH.

Penguji I : Zumaroh, M.E.Sy

Penguji II : Rina El Maza, S.H.I.,M.S.I

Sekretaris : Aulia Ranny Priyatna, M.E.Sy



Mengetahui,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



[Signature]
Dr. Widhiya Ninsiana, M.Hum
NIP. 19720923 200003 2 002

ABSTRAK

FAKTOR-FAKTOR YANG MENYEBABKAN KURANGNYA MARKETABLE JAMINAN DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH (Studi Kasus di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Tulang Bawang Barat)

Oleh
MAY LENI SORAYA

Jaminan adalah keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang telah dijanjikan. Faktor-faktor yang menyebabkan kurangnya marketable jaminan dalam pembiayaan murabahah adalah kesalahan dalam menilai jaminan dimana dalam menilai jaminan harus memperhatikan kriteria jaminan dan mekanisme penilaian jaminan yang terdapat pada SOP di BRI Syariah Kcp Tubaba. Penentuan jaminan terkait SOP di BRI Syariah apabila dilanggar lebih kepada hitungan dan harga jaminan akan tetapi lebih dominan pada harga jaminan. Dimana harga jaminan tergantung pada daerah masing-masing dan seharusnya lebih teliti dalam menghitungnya dan apabila orang tersebut memaksakan dari segi harganya untuk menaikkan harga jaminan padahal jaminan tersebut kurang dari harga yang sebenarnya kemudian orang tersebut mengalami wanprestasi akan menyebabkan jaminan tersebut tidak laku dijual.

Adapun tujuan dan manfaat dalam penelitian ini yaitu untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan kurangnya marketable jaminan dalam pembiayaan murabahah (Studi Kasus Di BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat). Manfaat secara teoritis, penelitian ini dapat membantu, memperkaya wawasan, khazanah dan ilmu pengetahuan terutama bagi perbankan syariah, Secara praktis, penelitian ini dapat memberi manfaat bagi penyusun sendiri dan bagi BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Tulang Bawang Barat bahwa terdapat faktor-faktor yang menyebabkan kurangnya marketable jaminan sehingga khususnya tim *appraisal* harus lebih berhati-hati dan teliti dalam menilai jaminan agar saat jaminan dilelang atau dijual bisa dapat dicairkan.

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian lapangan yang merupakan metode penelitian yang memang benar terjadi dilapangan dan sifat penelitian ini deskriptif kualitatif. Peneliti menggunakan dua sumber yaitu sumber data primer dan sekunder dan menggunakan teknik pengumpulan data yaitu wawancara dan dokumentasi dan teknik analisis data menggunakan cara berpikir induktif.

Hasil penelitian yang telah dilakukan dapat disimpulkan bahwa faktor-faktor yang menyebabkan kurangnya marketable jaminan dalam pembiayaan murabahah kesalahan dalam menilai jaminan dan masih lemahnya penilaian jaminan sehingga menyebabkan jaminan tidak laku dijual, pada saat nasabah mengalami wanprestasi atau menunggak, kemudian masih belum sesuai dengan standar operasional perusahaan dan masih ada SOP yang dilanggar yang menyebabkan jaminan tidak laku dijual.

ORISINALITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : MAY LENI SORAYA
NPM : 1502100083
Jurusan : S1 Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

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

Metro, Desember 2019
Yang Menyatakan,



May Leni Soraya
NPM. 1502100083

MOTTO

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً ۖ فَإِنْ أَتَىٰ بَعْضُكُم بَعْضًا
فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ ۖ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۗ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا
فَإِنَّهُ ءَاثِمٌ 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. (Q.S. Al-Baqarah: 283)¹

¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Bandung: Diponegoro, 2005), 38

PERSEMBAHAN

Tiada kata yang pantas diucapkan selain rasa Syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan ilmu kepada peneliti, saya persembahkan Skripsi ini sebagai ungkapan rasa hormat dan cinta kasih saya yang tulus kepada :

1. Kedua orang tuaku (Bapak Suratemin dan Ibu Mintarsih) yang tiada pernah bosan menyayangiku, menasehatiku, memberikan motivasi serta selalu mendoakan setiap langkah ku sehingga menjadi semangat bagiku untuk menyelesaikan skripsi ini dengan lancar sebagai upaya meraih kesuksesanku.
2. Adikku tersayang (Irsyan Rizky Ramadhan) yang selalu memberikan dukungan dan motivasi atas keberhasilanku.
3. Almamater Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan S1 Perbankan Syariah IAIN Metro

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, ridho dan *inayah*-Nya serta memberikan kekuatan dan kesabaran, sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul "*Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Kurangnya Marketable Jaminan Dalam Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus Di Bri Syariah Kantor Cabang Pembantu Tulang Bawang Barat)*"

Skripsi ini sebagai salah satu bagian dari persyaratan untuk menyelesaikan Program Strata Satu (S1) Jurusan Perbankan Syariah dalam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro guna memperoleh gelar sarjana Strata Satu (S1).

Skripsi ini ditulis dengan mendapatkan banyak bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan dan ketulusan hati peneliti ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Hj. Enizar, M.Ag selaku Rektor IAIN Metro;
2. Ibu Dr.Widhiya Ninsiana, M. Hum selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Metro;
3. Bapak Drs. H. M. Saleh, MA, selaku Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Metro.
4. Ibu Reonika Puspita Sari, M.E.,Sy selaku Ketua Jurusan S1 Perbankan Syariah;

5. Bapak Drs. Dri Sanroso, M.H dan Ibu Rina El Maza, S.H.I., M.S.I selaku pembimbing yang telah memberi bimbingan yang sangat berharga dan mengarahkan dan memberikan motivasi.
6. Seluruh Civitas Akademik Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Metro yang telah menyediakan waktu dan fasilitasnya guna menyelesaikan skripsi ini
7. Bapak Subli selaku pimpinan cabang pembantu di BRI Syariah KCP Tubaba yang telah memberikan izin untuk melakukan penelitian.
8. Karyawan marketing di BRI Syariah KCP Tubaba yang telah membantu memberikan data mengenai penelitian.
9. Rakan-rekan mahasiswa yang telah memberikan motivasi dan dukungan kepada peneliti;

Semoga amal baik yang telah diberikan dalam skripsi ini dapat dibalas oleh Allah SWT, peneliti sadar bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna mengingat keterbatasan kemampuan peneliti, karena kesempurnaan hanya Allah yang memilikinya. Peneliti harapkan karya sederhana ini dapat memberikan sedikit manfaat bagi siapa saja yang membacanya, Amiin.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Metro, Desember 2019
Peneliti,



May Leni Soraya
NPM. 1502100083

DAFTAR ISI

	Hal.
HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN ABSTRAK	v
HALAMAN ORISINALITAS PENELITIAN	vi
HALAMAN MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
HALAMAN KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pertanyaan Penelitian	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
D. Penelitian Relevan	7
BAB II LANDASAN TEORI	11
A. Jaminan	11
1. Pengertian Jaminan.....	11
2. Jenis dan Fungsi Jaminan	12
3. Kriteria Barang Jaminan.....	15
B. Penilaian Jaminan (<i>Appraisal</i>)	16
1. Penilaian Jaminan (<i>Appraisal</i>)	16
2. Prosedur Penilaian dan Pengikatan Jaminan	21
3. Penilaian Kembali Barang Jaminan.....	23
C. Pembiayaan <i>Murabahah</i>	23
1. Pengertian Pembiayaan <i>Murabahah</i>	23
2. Landasan Hukum <i>Murabahah</i>	25
3. Rukun dan Syarat <i>Murabahah</i>	26
4. Alur Transaksi <i>Murabahah</i>	27

BAB III	METODE PENELITIAN	29
	A. Jenis dan Sifat Penelitian.....	29
	B. Sumber Data	30
	C. Teknik Pengumpulan Data	31
	D. Teknik Analisa Data	32
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	35
	A. Gambaran Umum BRI Syariah Kcp Tulang Bawang Barat.....	35
	1. Sejarah Singkat BRI Syariah Kcp Tulang Bawang Barat..	35
	2. Visi dan Misi BRI Syariah Kcp Tulang Bawang Barat	39
	3. Struktur Organisasi BRI Syariah Kcp Tulang Bawang Barat	40
	4. Produk dan Aplikasi Akad BRI Syariah Kcp Tulang Bawang Barat	40
	B. Implementasi Praktik Jaminan di BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat	46
	C. Analisis Praktik Jaminan di BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat	51
BAB V	PENUTUP	56
	A. Kesimpulan	56
	B. Saran	56

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN-LAMPIRAN
DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
2.1. Alur transaksi <i>Bai'Al-Murabahah</i>	27
4.1. Struktur Organisasi BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat	40

DAFTAR LAMPIRAN

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

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi dengan prinsip-prinsip syariat Islam.¹ Bank syariah adalah bank yang menggunakan prinsip bagi hasil secara adil, berbeda dengan bank konvensional yang bersandarkan pada bunga.² Menurut Undang-Undang No 21 Tahun 2008 pasal 1 ayat (1) perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.³

Produk bank syariah untuk menyalurkan dana (*lending*) dalam bentuk pembiayaan menurut Undang-Undang No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*.
2. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muttahiya bittamlik*.
3. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam* dan *istishna*.

¹ Khaerul Umam, *Lembaga Keuangan Lainnya*, (Bandung: Pustaka Setia, 2013), 16.

² Buchari Alma dan Donni Juni Priansa, *Manajemen Bisnis Syariah*, (Bandung: Alfabeta, 2009), 7.

³ Sumar'in, *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), 49

4. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qard* Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa.⁴

Adapun produk penyaluran dana (lending) yang ditawarkan oleh Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Tulang Bawang Barat sebagai berikut: Kepemilikan Kendaraan Bermotor (KKB) BRI Syariah iB, Kepemilikan Rumah (KPR) BRI Syariah iB, Pembiayaan Umroh BRI Syariah iB, Pembiayaan Mikro 25iB, Pembiayaan Mikro 75iB, Pembiayaan Mikro 200iB dan Pur Mikro iB.

Murabahah adalah akad jual beli atas suatu barang dengan harga yang disepakati antara penjual dan pembeli, setelah sebelumnya penjual menyebutkan dengan sebenarnya harga perolehan atas barang tersebut dan besarnya keuntungan yang diperolehnya.⁵ Jual beli murabahah termasuk pembiayaan yang diminati oleh masyarakat BRI Syariah dan dalam pembiayaan murabahah mengenal analisa jaminan untuk kepentingan yuridis sehingga jaminan yang ditanggungkan adalah berupa Sertifikat tanah kendaraan bermotor, kios los tanah, tanah dan bangunan dan deposito BRI Syariah.

Jaminan adalah keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibanya sesuai dengan yang telah dijanjikan.⁶ Jaminan

⁴ Irham Fahmi, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya Teori dan Aplikasi*, (Bandung: CV. Alfabeta, 2016), 26.

⁵ Veitzhal Rivai yang dikutip oleh Imam Mustofa, *Fiqih Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), 66.

⁶ Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama), 286.

merupakan hal yang paling diutamakan untuk mendapatkan keyakinan bagi bank atas dana yang disalurkan sesuai dengan watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitur. Salah satu barang yang dapat dijadikan jaminan adalah *real property* atau properti yang berupa tanah dengan segala sesuatu yang melekat padanya, dengan tujuan apabila terjadi risiko seperti menunggak, pembiayaan macet maka jaminan dan atau agunan dapat dijadikan penyelamat untuk kelancaran usaha bank.⁷

Berdasarkan prasurvey yang peneliti lakukan di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Tulang Bawang Barat Wawancara dengan Bapak Yunan Pahlepi selaku Accounting Officer Marketing dapat diketahui faktor-faktor yang menyebabkan kurangnya marketable jaminan dalam pembiayaan murabahah adalah pada saat penilaian jaminan (appraisal) awal terlalu tinggi karena pada saat dijual harganya tidak sesuai dengan harga pasar atau harga hitungan awal, yaitu dalam menilai jaminan awalnya dihitung 100 juta tetapi dihitung 200 juta ternyata harga yang sebenarnya tidak laku dengan harga pasar atau bisa dikatakan kemahalan karena kesalahan pada penilaian awal atau pada saat pencairan dilakukan.⁸

Contoh terdapat 1 kasus yaitu Pak Andi (Nama Samaran) melakukan pembiayaan mikro75iB dengan plafond 50 juta dengan harga jaminan 50 juta dan tenor 60 bulan untuk jangka waktu terpanjang dan untuk yang terpendek 6

⁷ Zaky Baswendra Wibhawa dan Anjar Sri Ciptorukmi N, "Urgensi Peran Appraisal Dalam Penyelesaian Kredit Macet Pada Perjanjian Kredit Produktif Dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/Pmk.01/2014 Tentang Penilai Publik", *Jurnal Privat Law* Volume IV No. 2/Juli - Desember 2016, 96.

⁸ Hasil Wawancara Kepada Bapak Yunan Pahlepi Selaku Accounting Officer Marketing Di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Tulang Bawang Barat, Pada Tanggal 27 Maret 2019.

bulan pada tahun 2012. Selanjutnya digunakan untuk modal kerja/usaha produktif yaitu pembelian peralatan toko, pembelian pupuk dan lain sebagainya. Kemudian pak Andi diberikan pembiayaan pada kenyataannya Pak Andi tidak bisa diberikan pembiayaan karena harga jaminannya kurang dari pinjamannya yang telah ditentukan oleh SOP sebesar 70% untuk tanah kosong dan tanah bangunan sebesar 80%.⁹

Berdasarkan kasus di atas dapat diketahui adanya unsur kerja sama antara nasabah dan AOM dahulu untuk diberikan pembiayaan dengan jaminan 50 juta dan pinjaman 50 juta akan tetapi agar jaminan tersebut marketable dengan cara menaikkan harga jaminan tersebut dari 50 juta menjadi 90 juta sehingga jaminan tidak laku di jual. Kasus tersebut termasuk faktor kesalahan manusianya dalam menilai jaminan (*human error*) karena ingin mendapatkan uang dari unsur kesengajaannya sehingga merugikan pihak bank akan tetapi orang tersebut sekarang sudah di pecat walaupun jaminan dan nasabahnya masih menunggak lalu jaminan terbengkalai tidak bisa dijual.

Kemudian ketika jaminan hendak dijual pihak bank, terdapat faktor-faktor yang menyebabkan kurangnya *marketable* jaminan yaitu:

1. Faktor lokasi/ tempat jaminan
 - a. Kondisi wilayahnya atau daerah yang tidak kondusif tempatnya rawan, banyak orang-orang primitif dan curanmor.
 - b. Letak tanahnya jauh menyendiri dari warga sekitar atau bisa dikatakan dipedalaman. contohnya di Gunung Batin dan perbatasan Mulya Asri.

⁹ Hasil Wawancara Kepada Mislani Thamrin Selaku Accounting Officer Marketing Di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Tulang Bawang Barat, Pada Tanggal 27 Maret 2019.

- c. Ukuran luas tanahnya sekitar $< 1000\text{m}^2$.
2. Penyusutan nilai jaminan yaitu nilai penyusutan bangunan yang terdapat IMB dimana nilai pasar atas bangunan yang berlaku dan penyusutan (depresiasi) sebesar 1% dari nilai pasar bangunan (Nilai Pasar 99%).
3. Karakter nasabah yang kooperatif karena lemahnya analisis *5C character, capacity, capital, condition of economy, dan collateral* sehingga menyebabkan jaminan kurang marketable karena pada realitanya dalam mengajukan pembiayaan awalnya kurang mengetahui karakter nasabah dan pada saat nasabah menunggak baru mengetahui karakter yang sebenarnya sehingga jaminan tidak laku dijual.¹⁰

Mekanisme sistem penilaian jaminan di Bri Syariah Kcp Tulang Bawang Barat meliputi: ¹¹

1. Penilaian Tanah Kosong sebesar 70%
 - a. Melakukan verifikasi atas jaminan tanah secara detail, yaitu dengan melakukan pengecekan keabsahan dokumen sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh BPN, melakukan survey ke lokasi jaminan untuk melihat kondisi jaminan yang sebenarnya dan melakukan interview terhadap tetangga sekitar lokasi jaminan atau orang-orang yang biasa melakukan jual beli tanah di lingkungan sekitar untuk mendapatkan informasi tentang kondisi tanah jaminan untuk perkiraan nilai pasar atas jaminan.

¹⁰ Hasil Wawancara Kepada Bapak Yunan Pahlepi Selaku Accounting Officer Marketing Di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Tulang Bawang Barat, Pada Tanggal 27 Maret 2019.

¹¹ Hasil Wawancara Kepada Bapak Yunan Pahlepi Selaku Accounting Officer Marketing Di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Tulang Bawang Barat, Pada Tanggal 21 Mei 2019.

- b. Perkiraan nilai atas jaminan atau nilai pasar wajar adalah nilai hasil appraisal atas jaminan yang diberikan berdasarkan kondisi harga pasar/nilai wajar (transaksi jual beli) dari jaminan tersebut.
- c. Untuk kondisi jaminan berupa tanah kosong masih dalam kondisi produktif, apabila kondisinya tidak produktif maka nilai pasar jaminan tersebut hanya dinilai sebesar 50% dari nilai pasar jaminan.
- d. Untuk mikro 75 iB maksimal FTV 50% baik tanah kosong seluas < 1000m² Nilai FTV maksimal 70% dari nilai pinjaman.

2. Penilaian Tanah & Bangunan sebesar 80%

- a. Melakukan verifikasi atas kondisi bangunan yaitu dengan melakukan survey ke lokasi jaminan untuk mengetahui kondisi bangunan serta melakukan interview dengan pihak ketiga sebagai informasi tambahan
- b. Menghitung Nilai Perkiraan Bangunan

Berdasarkan faktor-faktor di atas dapat di pahami dalam menilai jaminan sebelum dilikuidasi 70% untuk tanah kosong dan tanah bangunan 80% dari harga pasar atau normal terdapat unsur-unsur dalam menilai jaminan yaitu *marketable* atau tidaknya, lokasi jaminan, struktur bangunan, dan perbandingan harga tanah pada lingkungan sekitar karena semakain tinggi harga jaminan, semakin marketable harga jualnya. Sehingga bisa ditentukan dan mengetahui berapa pembiayaan yang akan diberikan oleh pihak bank. Berdasarkan latar belakang di atas, peneliti tertarik untuk meneliti dan menuangkannya dalam bentuk skripsi dengan judul “Faktor-Faktor Yang

Menyebabkan Kurangnya Marketable Jaminan Dalam Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus Di Bri Syariah Kcp Tulang Bawang Barat)”

B. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah diuraikan di atas maka peneliti tengahkan pertanyaan penelitian sebagai gambaran dari permasalahan yang akan peneliti analisa, pertanyaan tersebut adalah: **“Apa Saja Faktor-Faktor yang Menyebabkan Kurangnya Marketable Jaminan dalam Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus Di BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat)”?**

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan kurangnya marketable jaminan dalam pembiayaan murabahah (Studi Kasus Di BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat).

2. Manfaat Penelitian

- a. Secara teoritis, penelitian ini dapat membantu, memperkaya wawasan, khazanah dan ilmu pengetahuan terutama bagi perbankan syariah khususnya mengenai faktor-faktor yang menyebabkan kurangnya marketable jaminan dalam pembiayaan murabahah studi kasus di BRI Syariah Kcp Tubaba.
- b. Secara praktis, penelitian ini dapat memberi manfaat bagi penyusun sendiri dan bagi BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Tulang Bawang Barat bahwa terdapat faktor-faktor yang menyebabkan

kurangnya marketable jaminan sehingga khususnya tim *appraisal* harus lebih berhati-hati dan teliti dalam menilai jaminan agar saat jaminan dilelang atau dijual bisa dapat dicairkan.

D. Penelitian Relevan

Beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Skripsi Rosnita Febri Dianasari (NIM: 1586100037) Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam UIN Raden Fatah Palembang 2017 yang berjudul “Penilaian Agunan Dalam Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al-Falah Banyuasin”.¹² Skripsi ini berbeda dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti, adapun persamaanya yaitu membahas mengenai penilaian jaminan atau agunan dalam pembiayaan murabahah, dan perbedaanya yaitu objek penelitian pada skripsi Rosnita Febri Dianasari lebih kepada kriteria barang jaminan pada PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al-Falah Banyuasin 2017, sedangkan pada penelitian yang akan diteliti oleh peneliti lebih kepada penyebab jaminan tidak laku dijual karna kesalahan manusia atau orang yang menilai jaminan dan masih lemanya analisis 5c sehingga jaminan tersebut tidak laku di jual.
2. Skripsi Reno Sumardi (NPM. 1179028) yang berjudul, “Penilaian Jaminan Terhadap Pembiayaan Mudharabah Pada Bank Muamalat Indonesia

¹² Rosnita Febri Dianasari, “Penilaian Agunan Dalam Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al-Falah Banyuasin”, Skripsi UIN Raden Fatah Palembang (2017).

Cabang Bandar Lampung”.¹³ Skripsi Reno Sumardi menghasikan kesimpulan bahwa bank muamalat Indonesia cabang bandar lampung dalam melakukan penilaian jaminan dengan melakukan survey langsung atas jaminan (sesuai atau tidak dengan bukti tanda kepemilikan jaminan), menilai berapa harga jaminan tersebut, kemudian melihat plafond pembiayaan *murabahah* yang diajukan nasabah (analisis besar jaminan dengan plafond) apabila nilai jaminan sesuai dengan standar yang digunakan oleh Bank Muamalat Indonesia terpenuhi maka keputusan diterimanya pembiayaan *mudharabah* itu akan di putuskan di rapat komite. Skripsi Reno Sumardi ini sama-sama membahas tentang penilaian jaminan namun terdapat banyak perbedaan yang akan diteliti yaitu objek penelitian pada skripsi Reno Sumardi lebih kepada proses penilaian jaminan dalam pembiayaan *mudharabah* dan dilakukan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Bandar Lampung serta dilakukan pada tahun 2013, sedangkan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti lebih kepada penyebab jaminan tidak laku dijual karna kesalahan manusia atau orang yang menilai jaminan dan masih lemanya analisis 5c sehingga jaminan tersebut tidak laku di jual.

3. Skripsi Wahyu Nazar Universitas Islam Negri Raden Intan Lampung tahun 2018 yang berjudul “Analisis Penilaian Agunan dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah pada BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan” Skripsi Wahyu Nazar menghasilkan kesimpulan bahwa dalam

¹³ Reno sumardi, Penilaian Jaminan Terhadap Pembiayaan Mudharabah Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Bandar Lampung”, (Metro perpustakaan STAIN Metro, 2014).

penilaian agunan pada keputusan pembiayaan murabahah menggunakan agunan dengan cara fidusia terdapat pada penilaian plafond agunan, .¹⁴ Penelitian Wahyu Nazar ini yang akan diteliti terkait dengan jaminan dalam pembiayaan murabahah yaitu perhitungan penilaian agunan, jaminan menggunakan cara fidusia. Penelitian ini berbeda dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti. Penelitian yang dilakukan oleh peneliti berfokus pada faktor-faktor yang menyebabkan kurangnya marketable jaminan dalam pembiayaan murabahah dengan studi kasus di BRI Syariah KCP Tubaba karena faktor kesalahan dalam menilai jaminan sehingga jaminan ketika dijual tidak laku. sedangkan penelitian wahyu nazar berfokus pada penilaian agunan dalam memberikan keputusan pembiayaan murabahah di BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan.

Berdasarkan hasil penelusuran judul penelitian, belum ada penelitian yang mengangkat judul dengan fokus penelitian faktor-faktor yang menyebabkan kurangnya marketable jaminan dalam pembiayaan murabahah (studi kasus di BRI Syariah KCP Tubaba) tahun 2018.

¹⁴ Wahyu Nazar, Analisis Penilaian Agunan dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah pada BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan”, Skripsi UIN Raden Intan Lampung (2018).

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Menurut Veitzhal Rivai dan Ardian permata Veitzhal, Jaminan adalah hak dan kekuasaan atas barang jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada lembaga keuangan guna menjamin pelunasan utang apabila pembiayaan yang diterima tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan.¹⁵

Menurut Gatot Supramono, jaminan adalah suatu perjanjian antara kreditur dengan debitur, di mana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk kepentingan pelunasan utang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemcetan pembayaran utang debitur.¹⁶

Menurut pasal 1 angka 26 UU No 21 tahun 2008 tentang perbankan Syariah pengertian agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan/ atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas. Dari ketentuan pasal 1 angka 26 tersebut terdapat dua istilah, yaitu *agunan* dan *jaminan*. Kamus

¹⁵ Veitzhal Rivai dan Ardian Permata Veitzhal, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), 663.

¹⁶ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2009), 196.

Besar Bahasa Indonesia memberikan pengertian yang sama terhadap kata agunan dan jaminan. Jaminan, yaitu tanggungan atas pinjaman yang diterima.¹⁷

Jaminan dalam hukum Islam dikenal dengan *kafalah*. Secara etimologi dikenal dengan al-dhammu yang berarti memelihara, menanggung dan menjamin. Secara istilah *kafalah* merupakan jaminan yang diberikan seseorang kepada orang lain yang mempunyai tanggung jawab menunaikan hak membayar utang. Sementara dalam kompilasi Hukum ekonomi syariah (KHES) Pasal 20 ayat 12 kafalah adalah jaminan atau garansi yang diberikan oleh penjamin kepada pihak ketiga/ pemberi pinjaman untuk memenuhi kewajiban pihak kedua/peminjam.¹⁸

Berdasarkan pengertian di atas mengenai jaminan maka dapat disimpulkan jaminan atau lebih dikenal dengan *agunan* merupakan harta benda bergerak atau tidak bergerak milik debitur yang digunakan oleh debitur guna menjamin pelunasan utang.

2. Jenis dan Fungsi Jaminan

Jenis-jenis agunan yang berupa hak-hak kebendaan dapat dibedakan sebagai berikut:

- a. Benda tetap
- b. Bergerak¹⁹

¹⁷ Wangsa Widjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), 285.

¹⁸ *Ibid.*,

¹⁹ Ikatan Bankir Indonesia (IBI), *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, (PT. Gramedia Pustaka Utama, 2015), 187.

Berdasarkan salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 19 /POJK.03/2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah dijelaskan pada Pasal 31B bahwa Jaminan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31A ayat (2) harus memenuhi persyaratan yaitu:

- a. bersifat tanpa syarat (*unconditional*) dan tidak dapat dibatalkan (*irrevocable*);
- b. dapat dicairkan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak pengajuan klaim, termasuk pencairan sebagian untuk membayar tunggakan angsuran pokok dan/atau margin/bagi hasil/*ujrah*;
- c. mempunyai jangka waktu paling singkat sama dengan jangka waktu Aset Produktif; dan
- d. tidak dijamin kembali (*counter guarantee*).²⁰

Berdasarkan sifatnya jaminan/agunan dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

- a. Jaminan /agunan kebendaan adalah penyerahan hak oleh nasabah atau pihak ketiga atas barang-barang miliknya kepada lembaga keuangan guna dijadikan agunan atas pembiayaan yang diperoleh debitur.

Ditinjau dari Jenisnya, agunan kebendaan terbagi dua jenis yaitu:

- 1) Jaminan kebendaan atas barang bergerak

Dimaksud dengan barang bergerak adalah semua barang yang secara fisik dapat dipindahtangankan, kecuali karena ketentuan undang-undang barang tersebut ditetapkan sebagai barang tidak bergerak.

²⁰ Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 19/Pojk.03/2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/Pojk.03/2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah Pasal 31b

2) Jaminan kebendaan atas barang tidak bergerak

Dimaksud dengan barang tidak bergerak adalah tanah dan barang-barang yang lain karena sifatnya oleh undang-undang dinyatakan sebagai benda tidak bergerak, seperti mesin pabrik yang sudah terpasang, kapal laut dengan (bobot/isi tertentu), dan kapal udara (pesawat udara).

b. Jenis agunan non kebendaan terdiri dari:

- 1) Jaminan perorangan (*personal guarantee/borgtocht*) adalah suatu perjanjian penanggungan utang di mana pihak ketiga mengikatkan diri untuk memenuhi kewajiban debitur dalam hal debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada lembaga keuangan/wanprestasi.
- 2) Jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) adalah suatu perjanjian penanggungan utang yang diberikan oleh perusahaan lain untuk memenuhi kewajiban debitur dalam hal debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya.²¹

Adapun fungsi dari jaminan dan/ atau agunan antara lain sebagai berikut:

- a. Jaminan pembiayaan berupa watak, kemampuan, dan prospek usaha yang dimiliki debitur merupakan jaminan immateril yang berfungsi sebagai first way out. Dengan jaminan immateril tersebut, debitur diharapkan dapat mengelola modal dan perusahaannya dengan baik

²¹ Veitzhal Rivai, *Islamic Financial Management*, 663-664.

sehingga memperoleh pendapatan (revenue) bisnis guna melunasi pembiayaan yang telah diterimanya dari bank syariah/ UUS sesuai dengan akad pembiayaan.

- b. Jaminan pembiayaan berupa agunan yang bersifat materiel/kebendaan berfungsi sebagai *second way out*. Sebagai *second way out*, pelaksanaan penjualan agunan (eksekusi) baru dilakukan apabila debitur gagal (wanprestasi) atau macet dalam pelunasan/ pembayaran kembali pembiayaan melalui *firs way out*.²² Fungsi jaminan dan agunan pembelian kredit/pembiayaan berfungsi sebagai sumber dari upaya terakhir untuk pelunasan kredit/pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah /debitur, artinya apabila ternyata sumber utama pelunasan nasabah debitur berupa uang dari usaha yang dijalankan oleh debitur tidak memadai, sebagaimana yang diharapkan maka hasil eksekusi jaminan itu diharapkan menjadi sumber pelunasan alternatif terakhir yang dapat di harapkan oleh bank dari debitur tersebut.²³

Berdasarkan fungsi jaminan dan agunan di atas dapat dipahami fungsi jaminan dan agunan adalah sebagai sumber dari upaya terakhir dalam pelunasan pembiayaan di bank jika nasabah atau debitur mengalami wanprestasi, maka bank akan mengambil jalan terakhir yaitu eksekusi jaminan untuk pelunasan utang di bank tersebut.

²² Wangsa Widjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah.*, 290.

²³ Sri Rahayu Pandean, "Jaminan Perjanjian Kredit Bank Dalam Penyaluran Dana Bagi Masyarakat", *Jurnal Lex Et Societatis*, (Vol. IV No. 2 Feb 2016), 134.

3. Kriteria Barang Jaminan

Barang yang dapat dijadikan sebagai jaminan pembiayaan harus memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. Harus mempunyai nilai ekonomis, artinya dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang.
- b. Harus dapat dipindahtangankan kepemilikannya dari pemilik semula kepada pihak lain (*marketable, axecuteur baar*).
- c. Harus mempunyai nilai yuridis, dalam arti dapat diikat sehingga pembiayaan memiliki hak yang didahulukan (*preferent*) terhadap hasil pelalangan barang tersebut.²⁴
- d. Aspek likuidasi (mudah dan cepat dilikuidasi).
- e. Aspek lingkungan hidup²⁵

B. Penilaian Jaminan (*Appraisal*)

1. Dasar Penetapan Penilaian Jaminan

Allah subhanallahu wata'ala berfirman dalam surat al-baqarah [2]:

283) sebagai berikut:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنِ مَّقْبُوضَةً فَإِنْ أَمِنَ
بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَلْتَهُ وَلِيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا
تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ عَائِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ

عَلِيمٌ ﴿٢٨٣﴾

²⁴ Veitzhal Rivai, *Islamic Financial.*, 664.

²⁵ Ikatan Bankir Indonesia (IBI), *Mengelola Bisnis.*, 188.

Artinya: *Jika kamu dalam perjalanan dan (bermuamalah 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 dipercaya itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah ia bertaqwa kepada Allah Tuhan-Nya: dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barang siapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya ; dan Allah maha mengetahui apa yang kamu kerjakan. (Q.S Surat Al-Baqarah [2]: 283)*²⁶

Menurut Veitzhal Rivai, Penilaian jaminan adalah tanggung jawab pejabat pembiayaan (AO=*account officer* dan CRO=*credit recovery officer*). Namun dalam rangka melaksanakan *dual control*, jika dianggap perlu, maka dapat ditugaskan unit kerja lain (LO=*loan officer* untuk ikut serta menilai kewajaran nilai taksasi (*appraisal*) barang jaminan.²⁷

Dasar penetapan penilaian jaminan dibagi menjadi dua yaitu sebagai berikut:

a. Dasar penilaian umum

Dasar-dasar penilaian umum yang digunakan adalah sebagai berikut:

- 1) Harga buku, artinya harga beli dikurangi jumlah penghapusan yang pernah dilakukan terhadap barang tersebut.

²⁶ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Bandung: CV. Diponegoro, 2005), 38

²⁷ Veitzhal Rivai, *Islamic Financial.*, 667.

- 2) Harga pasar, artinya nilai dari pada barang-barang tersebut bila dijual pada saat pelaksanaan penilaian taksasi.²⁸ Informasi mengenai harga pasar dapat diperoleh, misalnya dengan cara:
- a) Mengecek langsung kepada penjual/pemasok/ penyalur.
 - b) Meminta *proforma service*/faktur pembeli.
 - c) Melalui media massa.
 - d) Membandingkan dengan harga beli yang sama pada/ nasabah lain yang sudah kita biyai.
 - e) Meminta keterangan harga tanah dari lurah, BPN, Pemda setempat.
 - f) Menggunakan jasa-jasa pihak ketiga yang ahli (*expert*, seperti *asuransi*, *sucofinds* dinas perdagangan dan perindustrian, lembaga-lembaga perusahaan penilai (*appraisal company*).
 - g) Nilai jual objek pajak (NJOP) yang tercantum dalam PBB.²⁹
- b. Dasar penilaian per jenis barang jaminan
- 1) Tanah
- Hak atas tanah meliputi:
- a) Hak milik
 - b) Hak guna usaha
 - c) Hak guna bangunan
 - d) Hak pakai
 - e) Hak sewa

²⁸ *Ibid.*,

²⁹ *Ibid.*,

- f) Hak membuka tanah hak memungut hasil hutan, dan
- g) Hak-hak lain yang tidak disebutkan di atas, yang ditetapkan oleh undang-undang serta hak yang sifatnya sementara.

Hak-hak atas tanah di atas dapat dijadikan jaminan pembiayaan dengan dibebani hak tanggungan, adalah milik, hak guna bangunan, dan hak guna usaha. Dalam penilaian jaminan berupa tanah harus diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a) Status hak tanah
- b) Letak tanah
- c) Ukuran tanah
- d) Kondisi daerah
- e) Kesuburan tanah
- f) Peraturan pemerintah, dan
- g) Peruntukan tanah (sawah, tegalan, perkarangan, kebun, perumahan dan lain-lain).

Untuk menentukan nilai taksasi tanah dapat berpedoman pada harga sebagai berikut:

- a) Harga standar dari kantor BPN (Badan Pertanahan) setempat,
atau
- b) Harga dasar yang diterbitkan oleh pemerintah daerah setempat,
atau

- c) Harga tanah berdasarkan nilai jual objek NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat, atau
- d) Harga umum yang diterbitkan oleh camat setempat, atau
- e) Harga menurut penilaian perusahaan penilai (*appraisal company*).³⁰

2) Bangunan

Nilai taksasi berupa bangunan ditetapkan atas dasar harga pasar dengan memperhatikan:

- a) Izin mendirikan bangunan (IMB).
- b) Hak guna bangunan (HGB)
- c) Lokasi bangunan
- d) Kontruksi bangunan
- e) Kondisi bangunan
- f) Tahun pendirian/ renovasi bangunan tersebut
- g) Peruntukan bangunan (rumah tinggal, pabrik, gudang hotel).³¹

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 8/21/Pbi/2006 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah Pada Pasal 42 yang berisi Nilai agunan yang dapat diperhitungkan sebagai pengurang pada pembentukan PPA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 dan Pasal 41 ditetapkan yaitu:

³⁰ *Ibid.*, 671.

³¹ *Ibid.*,

1. Untuk agunan tunai berupa giro dan/atau tabungan Wadiah, giro Mudharabah, tabungan dan/atau deposito Mudharabah, dan setoran jaminan dalam mata uang rupiah dan valuta asing yang diblokir disertai dengan surat kuasa pencairan setinggi-tingginya sebesar 100% (seratus perseratus);
2. Untuk agunan berupa Sertifikat Wadiah Bank Indonesia dan surat berharga dan/atau tagihan yang diterbitkan pemerintah berdasarkan prinsip syariah paling tinggi sebesar 100% (seratus perseratus);
3. Untuk agunan berupa Surat Berharga Syariah setinggi-tingginya sebesar 50% (lima puluh perseratus)
4. Untuk agunan berupa tanah, gedung, rumah tinggal, pesawat udara, kapal laut, kendaraan bermotor dan persediaan paling tinggi sebesar:
 - a. 70% (tujuh puluh perseratus) dari penilaian, untuk penilaian yang dilakukan sebelum melampaui 12 (dua belas) bulan;
 - b. 50% (lima puluh perseratus) dari penilaian, untuk penilaian yang dilakukan setelah 12 (dua belas) bulan tetapi belum melampaui 18 (delapan belas) bulan;
 - c. 30% (tiga puluh perseratus) dari penilaian, untuk penilaian yang dilakukan setelah melampaui 18 (delapan belas) bulan tetapi belum melampaui 30 (tiga puluh) bulan;

- d. 0% (nol perseratus) dari penilaian, untuk penilaian yang dilakukan setelah melampaui 30 (tiga puluh) bulan.³²

2. Prosedur Penilaian dan Pengikatan Jaminan

a. Prosedur penilaian jaminan

Sebelum barang-barang yang terdapat pada daftar barang-barang agunan ditetapkan nilainya, diterima, dan diikat sebagai jaminan pembiayaan perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Meneliti dan mempelajari kelengkapan, kebenaran, dan keabsahan dokumen-dokumen yang diserahkan oleh nasabah sehingga diperoleh kesimpulan bahwa barang-barang atau dapat diikat secara hukum atau yuridis. Untuk meneliti keabsahan dan sertifikat tanah melakukan pengecekan langsung ke BPN setempat.
- 2) Melakukan peninjauan setempat (*on the spot*) untuk mengetahui dan menilai keadaan fisik barang-barang yang akan dijadikan jaminan, apakah sesuai dengan yang tercantum dalam berkas-berkas dokumen yang ada dan keterangan penjelasan lain yang diberikan nasabah. Jika penilaian harga barang-barang agunan diserahkan kepada pihak ketiga, maka peninjauan setempat harus dilakukan bersama-sama pihak lembaga keuangan.³³

³² Peraturan Bank Indonesia Nomor: 8/21/Pbi/2006 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah Pada Pasal 42.

³³ *Ibid.*, 675.

b. Pengikatan jaminan

- 1) Terhadap barang-barang yang diterima sebagai jaminan pembiayaan harus dilaksanakan pengikatan yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum yuridis. Dimaksud di sini adalah pengikatan yang dilakukan menurut ketentuan hukum yang berlaku. Pengikatan dapat dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum. Dalam hal ini notaris dan/ atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Pejabat pembuat akta tanah ini dapat dijabat oleh notaris, camat, dan pejabat-pejabat umum yang ditunjuk.
- 2) Pengikatan atas barang-barang jaminan dilaksanakan setelah perjanjian pembiayaan ditandatangani mengingat perjanjian pembiayaan merupakan perjanjian pembiayaan merupakan perjanjian pokok dari perjanjian pengikatan barang-barang agunan. Atau dengan kata lain, perjanjian pengikatan agunan adalah *accessoir* dari perjanjian pokok.
- 3) Pengikatan atas barang-barang berupa benda-benda tak bergerak (tanah, kapal laut, di atas 20 m²) dilakukan dengan pemasangan hipotek pertama sebesar 100% dari nilai taksasi barang agunan yang bersangkutan atau 100% dari maksimum pembiayaan apabila nilai barang agunan lebih besar dari maksimum pembiayaan.³⁴

³⁴ *Ibid.*, 676.

3. Penilaian Kembali Barang Jaminan

Setiap kali diberikan perpanjangan/perubahan jumlah pembiayaan, harus dilakukan penilaian kembali atas barang jaminan. Sebagaimana dikemukakan, penilaian kembali barang-barang agunan dilaksanakan minimal satu kali dalam enam bulan untuk barang-barang jaminan utama dan satu kali dalam satu tahun untuk agunan tambahan. Penilaian kembali ini dimaksudkan untuk menjaga pembiayaan dari penurunan nilai jaminan karena:

- a. Hilangnya berpindahnya barang-barang jaminan
- b. Kerusakan/keausan barang-barang jaminan
- c. Terjadi perubahan atas barang-barang jaminan
- d. Merosotnya nilai jaminan.

C. Pembiayaan *Murabahah*

1. Pengertian Pembiayaan *Murabahah*

Pembiayaan menurut istilah adalah “saya percaya” atau saya menaruh kepercayaan. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan berarti lembaga pembiayaan selaku *shahibul mal* menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil, dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas, dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.³⁵

³⁵ Adiwarmanto A Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (PT Raja Grafindo Persada, 2013), 3.

Menurut Syafi'i Antonio pembiayaan adalah fasilitas yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit atau orang-orang sedang membutuhkan dana untuk memenuhi kebutuhan produktif maupun konsumtif.³⁶

Kasmir mendefinisikan pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka panjang waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.³⁷

Berdasarkan pendapat di atas dapat dipahami bahwa pembiayaan adalah penyediaan uang atau pendanaan yang disediakan oleh bank kepada nasabah berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

Pengertian akad *murabahah* dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.³⁸

Menurut Syafi'i Antonio, *Bai'al murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, sehingga penjual harus memberi tahu harga pokok dan beberapa keuntungan sebagai tambahannya.³⁹

³⁶ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 160.

³⁷ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2001), 92.

³⁸ Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah*, (Bandung: Pustaka Setia 2013), 89.

³⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah.*, 101.

Murabahah adalah dalam istilah fikih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi barang meliputi, harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (margin) yang diinginkan.⁴⁰

Berdasarkan pengertian di atas mengenai *murabahah* maka dapat disimpulkan *Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal ditambahkan dengan tambahan keuntungan yang disepakati (margin). Pembiayaan *Murabahah* berupa talangan danan yang dibutuhkan oleh nasabah untuk membeli suatu barang/jasa dengan kewajiban mengembalikan talangan dana tersebut seluruhnya ditambah dengan margin keuntungan bank pada waktu jatuh tempo.

2. Landasan Hukum *Murabahah*

a. Al-Quran

اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: ...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba... (Q.S. Al-Baqarah: 275)⁴¹

3. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Rukun *murabahah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu:

⁴⁰ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada 2008), 81-82.

⁴¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya.*, 36

- a. Pelaku akad, yaitu *bai* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang;
- b. Objek akad, yaitu *mabi'* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga); dan
- c. *Shighah*, yaitu *Ijab* dan *Qabul*.⁴²

Syarat *bai al-murabahah* yaitu:

- a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas dan riba.
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Secara prinsip, jika syarat dalam (a), (d), atau (e) tidak terpenuhi, pembeli memiliki pilihan:

- a. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya,
- b. Kembali pada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual,
- c. Membatalkan kontrak⁴³

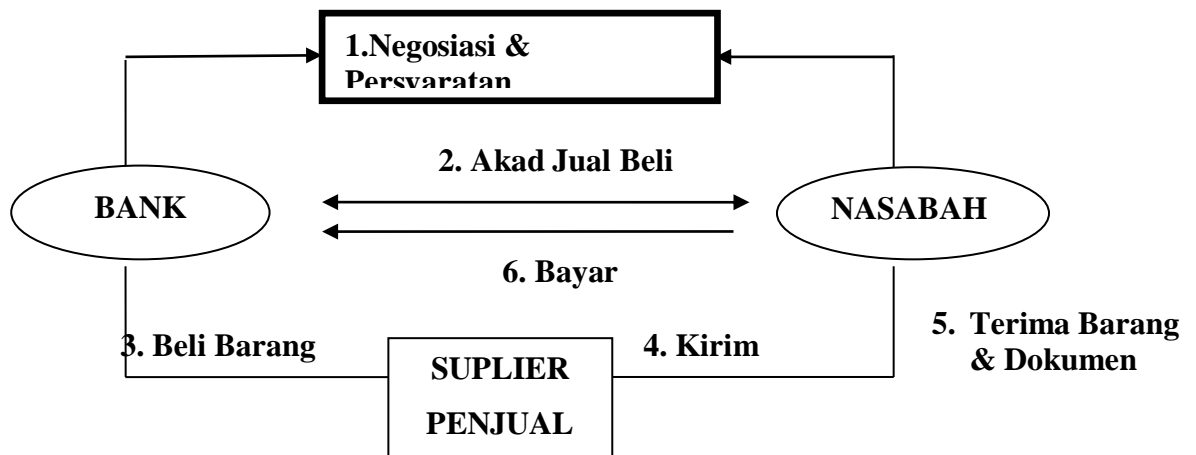
4. Alur Transaksi *Murabahah*

Secara umum alur transaksi *Murabahah* dapat digambarkan sebagai berikut:⁴⁴

⁴² Ascarya, *Akad dan Produk*, 81-82

⁴³ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah*, 102.

Gambar 2.1
Alur transaksi Bai'Al-Murabahah



Keterangan:

- 1) Nasabah mengajukan pembiayaan kepada Bank Syariah. Melakukan negosiasi harga dan barang pesanan serta persyaratan dalam pembiayaan *murabahah*.
- 2) Bank syariah dan nasabah melakukan akad jual beli
- 3) Bank syariah membeli barang yang diinginkan oleh nasabah, bisa juga dilakukan wakalah kepada nasabah untuk membeli barang tersebut.
- 4) Supplier mengirim barang yang diinginkan oleh nasabah
- 5) Nasabah menerima barang dan dokumen yang diperlukan dari supplier.
- 6) Nasabah membayar pembelian barang dagangan kepada bank
- 7) Jaminan dalam pembiayaan *Murabahah*

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian dan Sifat Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan adalah suatu penelitian yang dilakukan dilapangan atau di lokasi atau penelitian suatu tempat yang dipilih sebagai lokasi untuk menyelidiki gejala objektif sebagai terjadi dilokasi tersebut dan dilakukan juga untuk penyusunan laporan ilmiah.⁴⁵ Penelitian ini dilakukan di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Tulang Bawang Barat.

2. Sifat Penelitian

Sifat dari penelitian ini yaitu deskriptif. “Penitian deskriptif yaitu suatu penelitian yang bermaksud mengadakan pemeriksaan dan pengukuran terhadap gejala-gejala tertentu.⁴⁶ Penelitian deskriptif pada umumnya dilakukan dengan tujuan utamanya itu menggambarkan secara sistematis fakta karakteristik objek atau subjek yang diteliti secara tepat. Sedangkan kualitatif adalah suatu penelitian yang mendalam (*in-deptn*), berorientasi pada kasus dari sejumlah kecil kasus, termasuk satu studi kasus, tujuan utamanya adalah untuk membuat suatu fakta dapat dipahami. Berdasarkan uraian tersebut dapat dilihat bahwa penelitian ini akan

⁴⁵Abdurrahmat Fathoni, *Metodelogi Penelitian Teknik Penyusunan Skripsi*, (Jakarta: PT Rineka Cipta 2011), 96.

⁴⁶ *Ibid.*, 97

menggambarkan mengenai fakta apa adanya dengan cara yang sistematis dan akurat sesuai dengan masalah yang ada guna memperoleh suatu kejelasan dari suatu fakta sehingga dapat menarik kesimpulan mengenai faktor-faktor yang menyebabkan kurangnya marketable jaminan dalam pembiayaan murabahah studi kasus di BRI Syariah Kcp Tulang Bawang Barat.

B. Sumber Data

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer merupakan data yang langsung diperoleh dari sumber data pertama di lokasi penelitian atau objek penelitian.⁴⁷ Sumber data primer dalam penelitian ini di peroleh dari Bapak Subli selaku pimpinan cabang pembantu, Bapak Yunan Pahlepi dan Bapak Mislani Tamrin selaku Accounting Officer Marketing (AOM) di BRI syariah Kantor Cabang Pembantu Tulang Bawang Barat. Dengan data ini peneliti dapat menggambarkan Apa Saja Faktor-Faktor Yang menyebabkan Kurangnya Marketable Jaminan Dalam Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat).

2. Sumber data sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber data kedua setelah sumber data primer.⁴⁸ sumber data sekunder dalam penelitian ini berasal dari buku-buku antara lain *Islamic Financial Management* karangan Veitzhal

⁴⁷ Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi: Format-Format Kuantitatif Dan Kualitatif Untuk Studi Sosiologi, Kebijakan Publik, Publik, Komunikasi, Manajemen, Dan Pemasaran*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), 129.

⁴⁸ *Ibid.*, 129

Rifa'i dan Andria Permata Veitzhal *Pembiayaan Bank Syariah* karangan Wangsa Widjaja Z dan *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* karangan Muhammad Syafii Antonio, dan dilengkapi dengan dokumen-dokumen tentang penilaian jaminan yang ada di BRI Syariah Kantor Cabang pembantu Tulang Bawang Barat serta sumber-sumber lain yang ada kaitanya dengan penelitian.

C. Teknik Pengumpulan Data

Kegiatan seorang peneliti dalam melakukan penelitian adalah pengumpulan data. Pengumpulan data ini dimaksudkan untuk memudahkan menulis karya ilmiah lebih lanjut. Untuk mendapatkan data secara objektif. Ada beberapa teknik pengumpulan data yang digunakan oleh penulis yang diantaranya:

1. Teknik Wawancara (*Interview*)

Teknik wawancara (*interview*) merupakan proses tanya jawab dalam penelitian yang langsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.⁴⁹ Pada penelitian ini, wawancara dilakukan dengan cara bebas terpimpin, wawancara bebas terpimpin merupakan kombinasi antara wawancara bebas dan terpimpin. Jadi pewawancara hanya membuat pokok-pokok masalah yang akan diteliti.⁵⁰ Hal ini dikarenakan untuk menghindari pembicaraan yang menyimpang dari

⁴⁹ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodelogi Penelitian*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2012), 83.

⁵⁰ *Ibid.*, 85.

permasalahan yang akan diteliti dengan membuat pertanyaan-pertanyaan sebelum dilakukannya wawancara.

Pada penelitian ini peneliti mewawancarai Bapak Subli selaku pimpinan cabang pembantu, Bapak Yunan Pahlepi dan Bapak Mislani Thamrin selaku Accounting Officer Marketing (AOM) di BRI syariah Kantor Cabang Pembantu Tulang Bawang Barat. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan data yang akurat untuk keperluan proses pemecahan yang diteliti yaitu apa saja faktor-faktor yang menyebabkan kurangnya marketable jaminan dalam pembiayaan murabahah (studi kasus di BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat).

2. Teknik Dokumentasi

Dokumentasi adalah metode yang digunakan untuk memperoleh informasi dari sumber tertulis atau dokumen-dokumen, baik berupa buku-buku majalah, peraturan-peraturan, notulen rapat, catatan harian, dan sebagainya.⁵¹ Pada penelitian ini peneliti meminta dokumen di BRI Syariah Kcp Tubaba dokumen yang berisi gambaran umum, visi misi, struktur organisasi berupa data cara penilaian jaminan di BRI Syariah Kcp Tubaba, dan lain sebagainya untuk mendukung penelitian ini.

D. Teknik Analisis Data

⁵¹ Edi Kusnadi, *Metodelogi Penelitian: Aplikasi Praktis*, (Ramayana Pers dan STAIN Metro, 2008), 102.

Analisis data adalah proses penyederhanaan data ke dalam bentuk yang lebih mudah di baca dan interpretasikan.⁵² Kemudian mengorganisasikan data, dan memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang paling penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.⁵³

Analisis yang digunakan dalam penelitian adalah analisis kualitatif dengan pengumpulan data deksriptif berupa kata-kata tertulis, lisan, ataupun data lainnya. Proses analisis data dilakukan dengan mempelajari seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber, yaitu wawancara dan dokumentasi. Maka langkah selanjutnya memilih dan mengambil data-data mana saja yang diperlukan. Data-data yang dipilih kemudian dikategorisasikan hingga tersusun secara sistematis⁵⁴ Analisis data kualitatif adalah bersifat induktif, yaitu suatu analisis berdasarkan data yang diperoleh, selanjutnya dikembangkan menjadi hipotesis.⁵⁵ Bersifat induktif adalah suatu cara berfikir yang berawal dari fakta-fakta yang khusus dan konkrit kemudian dari fakta atau peristiwa tersebut ditarik kesimpulan.

Langkah-langkah dalam menganalisis data dari fakta yang khusus dan konkrit tersebut berupa data yang berasal dari sumber data primer melalui teknik wawancara terlebih dahulu diolah dan dianalisis dengan metode kualitatif, kemudian sumber data sekunder yaitu dengan teknik dokumentasi

⁵² Masri Singarimbun Dan Sofian Efendi, *Metode Penelitian Survei*, (Jakarta: LP3ES 1995), 263.

⁵³ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Resdakarya 2013), 248.

⁵⁴ *Ibid*, 178.

⁵⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: CV Alfabeta, 2009), 245.

digunakan untuk menunjang hasil wawancara. Sedangkan dalam pengambilan kesimpulan, digunakan metode analisis yang bersifat induktif yaitu berawal dari informasi tentang jaminan yang meliputi ketentuan umum mengenai marketable jaminan serta ketentuan umum mengenai penilaian jaminan (appraisal) kemudian ditarik kesimpulan mengenai faktor-faktor yang menyebabkan kurangnya marketable jaminan dalam pembiayaan murabahah (studi kasus di BRI Syariah Kcp Tubaba).

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Profil BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat

1. Sejarah Singkat BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat

Bank Rakyat Indonesia (BRI) berdiri pertama kali di Purwokerto Jawa Tengah dengan nama *Hulp-en Spaabank der Islandsche Besruurs Abtenaren* (Bank bantuan dan simpanan milik kaum priyayi yang berkebangsaan Indonesia/pribumi). Berdiri pada tanggal 16 Desember 1895 yang didirikan oleh Raden Aria Wirjaatmaja yang selanjutnya diperingati sebagai hari lahirnya BRI.

Pada periode setelah kemerdekaan Republik Indonesia pemerintah mengeluarkan Peraturan No. 01 Tahun 1946 pasal 1 yang menyebutkan Bank Rakyat Indonesia adalah sebagai bank pemerintah pertama di Indonesia. Pada tahun 1948 kegiatan BRI sempat terhenti untuk sementara waktu karena pada saat itu masih dalam kondisi perang untuk mempertahankan kemerdekaan dan mulai aktif kembali setelah perjanjian renville pada tahun 1949 yang kemudian berubah nama menjadi Bank Rakyat Indonesia Serikat. Pada saat itu melalui PERPU No. 41 Tahun 1960 dibentuk Bank Koperasi Tani dan Nelayan (BKTN) yang merupakan leburan dari BRI. Kemudian berdasarkan Penetapan Presiden No. 9 Tahun 1965 BKTN diintegrasikan dengan Bank Indonesia dengan nama Bank Indonesia Urusan Tani Koperasi dan Nelayan.

Setelah berjalan selama sebulan keluarlah Penpres No. 17 Tahun 1965 tentang pembentukan bank tunggal dengan nama Bank Negara Indonesia (BNI). Dalam ketentuan baru ini Bank Negara Indonesia Urusan Tani dan Nelayan (BKTN) diintegrasikan dengan nama Bank Negara Indonesia Unit II bidang ekspor impor.

Berdasarkan Undang-Undang No.14 Tahun 1967 tentang Undang-Undang Pokok Perbankan dan Undang-Undang No. 13 Tahun 1968 tentang Undang-Undang Bank Sentral, yang intinya mengembalikan fungsi Bank Indonesia sebagai bank sentral dan Bank Negara Indonesia Unit II bidang Ritel dan Ekspor Impor dipisahkan masing-masing menjadi dua bank yaitu Bank Rakyat Indonesia dan Bank Ekspor Impor Indonesia, selanjutnya berdasar Undang-Undang No. 21 Tahun 1968 menetapkan kembali tugas-tugas pokok Bank Rakyat Indonesia sebagai bank umum.

Sejak tanggal 1 Agustus 1992 status Bank Rakyat Indonesia berubah menjadi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) yang kepemilikannya 100% ditangan pemerintah, hal ini berdasarkan Undang-Undang Perbankan No. 7 Tahun 1992 dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 21 Tahun 1992. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) sejak berdirinya tahun 1895 yang berdasarkan pelayanan kepada masyarakat kecil hingga sekarang masih tetap konsisten dengan pemberian fasilitas kredit kepada golongan pengusaha kecil. Seiring dengan perkembangan dunia perbankan yang semakin pesat, Bank Rakyat Indonesia membuka dua unit usaha dengan sistem bunga dan bagi hasil.

Pada awalnya bank-bank syariah masih kesulitan untuk melakukan gerak dikarenakan undang-undang perbankan yang ada yaitu Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, belum memberikan landasan hukum yang kuat bagi operasional bank syariah di Indonesia. Namun kemudian pada tahun 1998 dikeluarkan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 maka hal ini membawa angin segar dan landasan hukum bagi berdirinya bank syariah. Dengan adanya Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 maka lahirlah bank syariah yang alin setelah Bank Muamalat Indonesia termasuk Bank Rakyat Indonesia yang membuka unit usaha syariah.

Pada tanggal 7 Desember 2001 sesuai SK Nokep: S 74 Dir/PPP/12/2001 maka lahirlah Bank Rakyat Indonesia Syariah yang mempunyai legalitas dibawah Bank Rakyat Indonesia. Bank BRI Syariah lahir dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat yang ingin bertransaksi di perbankan yang berdasarkan pada nilai-nilai syariah. BRI Syariah dibentuk mengacu dan berlandaskan aturan-aturan hukum sebagai berikut:⁵⁶

- a. Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 yang telah diubah menjadi Undang-Undang No. 10 Tahun 1998.
- b. Undang-Undang No. 23 Tahun 1992 tentang Bank Indonesia.
- c. Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 4/1/PBI/2002 tanggal 27 Maret 2002 tentang perubahan kegiatan usaha bank umum konvensional

⁵⁶ https://www.brisyariah.co.id/tentang_kami.php?f=sejarah

menjadi bank umum berdasarkan prinsip syariah dan pembukaan kantor bank berdasarkan prinsip syariah oleh bank umum konvensional.

- d. Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) luar biasa PT. BRI (Persero) tanggal 27 Juni 2001.
- e. SK DIR BRI No. Kep : S.74 DIR/PPP/12/2001 tanggal 7 Desember 2001 tentang operasional unit usaha syariah PT. BRI (Persero).
- f. SK DIR BRI No. Kep : S.75 DIR/PPP/12/2001 tanggal 7 Desember 2001.

Aktivitas PT. Bank BRISyariah semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., untuk melebur ke dalam PT. Bank BRISyariah (proses spin off-) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dan Bapak Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama PT. Bank BRISyariah.

Dengan lahirnya BRI Syariah yang pertama maka Bank BRI Syariah terus melakukan gerak cepat dengan melakukan ekspansi dan membuka cabang di beberapa kota di Indonesia yakni Jakarta, Serang, Bandung, Semarang, Malang, Cirebon, Lampung. Selanjutnya pada tanggal 3 Februari 2013 BRI Syariah membuka kantor cabang pembantu di Tulang

Bawang Barat dengan lokasi yang berada di Jalan Jend Sudirman Daya Murni, Tumijajar, Tulang Bawang Barat.⁵⁷

2. Visi dan Misi BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat

a. Visi

Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.

b. Misi:

- 1) Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
- 2) Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etikasesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
- 3) Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dimana pun.
- 4) Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketentraman pikiran.⁵⁸

c. Motto

BRI Syariah mempunyai motto yang berbunyi “Bersama Wujudkan Harapan Bersama” sebagai perwujudan dari visi dan misi BRI Syariah sendiri yang mempunyai arti bahwa BRI Syariah ingin menjelaskan bahwa seluruh *stake holder* BRI Syariah baik *internal*

⁵⁷ Wawancara dengan Bspak Andri Saputra, Branch Operasional Supervisor di BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat Pada Tanggal 30 Agustus 2019.

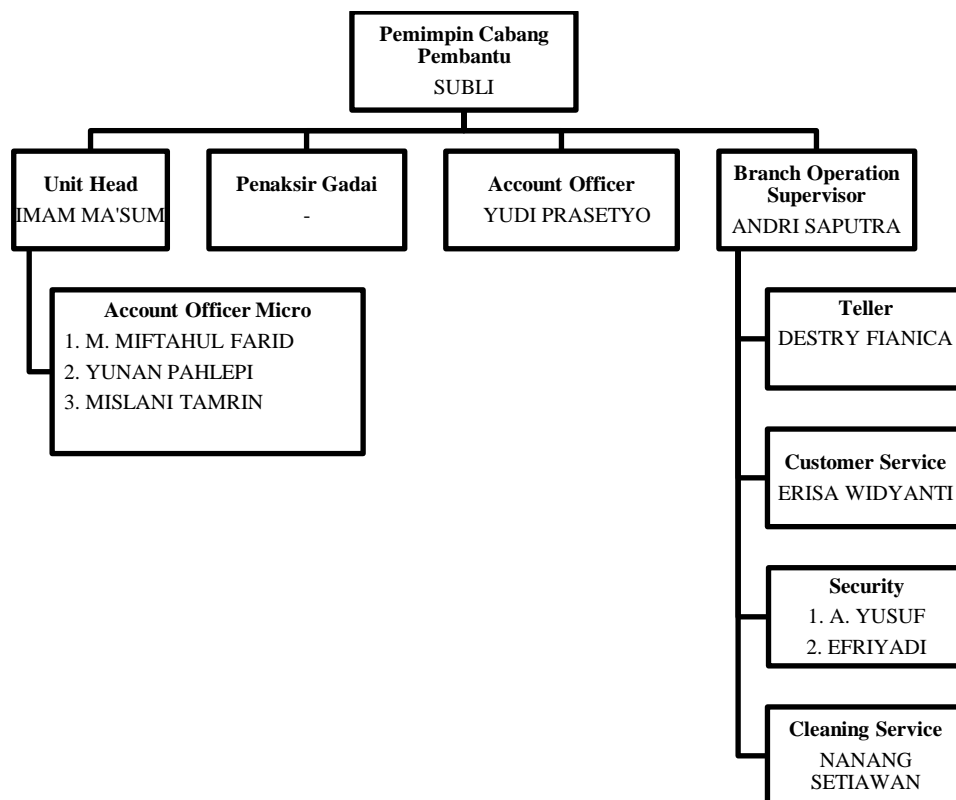
⁵⁸ Dokumen BRI Syariah Laporan Tahunan 2015, 8

(seluruh karyawan) maupun *external* (nasabah) merupakan instrument yang penting dalam rangka mewujudkan seluruh harapan *stake holder*.⁵⁹

3. Struktur Organisasi BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat

Struktur Organisasi BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat dapat dilihat pada gambar di bawah ini:

Gambar 4.1.
Struktur Organisasi BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat



⁵⁹ *Ibid.*, 9.

4. Produk dan Aplikasi Akad BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat

Bank Rakyat Indonesia Syariah banyak meluncurkan produk-produk handal yang berkarakter syariah, adapau produk-produk tersebut akan diuraikan sebagai berikut :

a. *Funding* (Pendanaan)

Bank tidak memberikan imbalan berupa bunga atas dasar dana yang disimpan oleh nasabah di dalam Bank. Imbalannya diberikan atas dasar prinsip bagi hasil. Produk-produk penghimpunan dana meliputi:

1) Tabungan BRI Syariah iB

Ialah tabungan perorangan, bersifat titipan dan fleksibel dalam penyetoran dan penarikannya. Tabungan ini memiliki beberapa fasilitas:

- a) Setoran awal minimal Rp. 100.000, -
- b) Setoran selanjutnya min Rp. 10.000, -
- c) Saldo min Rp. 50.000, -
- d) Gratis biaya administrasi bulanan tabungan
- e) Gratis biaya bulanan kartu ATM
- f) Dapat diberikan bonus sesuai kebijakan Bank
- g) Dapat dilakukan pemotongan zakat secara otomatis dari bonus yang diterima.

2) Tabungan Haji BRI Syariah iB

Ialah simpanan yang dikhususkan bagi perorangan dengan tujuan untuk menunaikan Ibadah Haji. Tabungan Haji BRISyariah iB ini memiliki beberapa fasilitas:

- a) Aman, karena diikutsertakan dalam program penjaminan pemerintah
- b) Dapat bertransaksi diseluruh jaringan kantor cabang BRISyariah secara online
- c) Gratis biaya asuransi jiwa dan kecelakaan dan biaya administrasi tabungan
- d) Bagi hasil yang kmpetitif
- e) Pemotongan zakat secara otomatis dari bagi hasil yang didapatkan
- f) Online dengan siskohat Kemudahan dalam mempersiapkan ibadah haji

3) Tabungan Impian BRI Syariah iB

Tabungan Impian BRI Syariah iB adalah tabungan berjangka dari BRI Syariah dengan prinsip bagi hasil yang dirancang untuk mewujudkan impian nasabah dengan terencana. Tabungan Impian BRISyariah iB ini memiliki beberapa fasilitas, yaitu:

- a) TENANG, dikelola dengan prinsip syariah.
- b) RINGAN, setoran awal ataupun setoran rutin bulanan minimum Rp. 100.000, -
- c) PRAKTIS, tidak perlu datang ke cabang untuk melakukan setoran rutin bulanan dengan adanya autodebet.
- d) FLEKSIBEL, bebas memilih jangka waktu maupun tanggal autodebet setoran rutin.
- e) GRATIS, biaya administrasi tabungan dan premi asuransi.
- f) AMAN, karena otomatis dilindungi asuransi jiwa.
- g) MUDAH, perlindungan asuransi otomatis tanpa pemeriksaan kesehatan.
- h) KOMPETITIF, bagi hasil yang menarik.
- i) NYAMAN, dengan layanan berstandar tinggi dari BRI Syariah dalam mengingatkan kedisiplina untuk mewujudkan impian.

4) Deposito BRI Syariah iB

Fasilitas:

- a) Aman karena diikutsertakan dalam program penjaminan pemerintah
- b) Tersedia pilhan jangka waktu 1, 3, 6, dan 12 bulan
- c) Bagi hasil yang kompetitif
- d) Pemotongan zakat secara otomatis dari bagi hasil yang didapatkan

- e) Pemindahbukuan otomatis setiap bulan dari bagi hasil yang didapat ke rekening tabungan atau giro
 - f) Dapat diperpanjang secara otomatis dengan nisbah bagi hasil sesuai kesepakatan pada saat diperpanjang
 - g) Dapat dijadikan sebagai jaminan pembiayaan
- 5) Giro BRI Syariah iB

Merupakan simpanan untuk kemudahan berbisnis dengan pengelolaan dana berdasarkan prinsip titipan (*wadi'ah yad dhamanah*) yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan Cek/Bilyet Giro. Keuntungan dan fasilitas yang diberikan berupa Online real time di seluruh kantor BRI Syariah dan Laporan dana berupa rekening Koran setiap bulannya.⁶⁰

b. Produk Penyaluran Dana (*lending*)

Adapun produk penyaluran dana yang ditawarkan oleh Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Tulang Bawang Barat sebagai berikut:

- 1) Kepemilikan Kendaraan Bermotor (KKB) BRI Syariah iB

KKB BRI Syariah iB merupakan produk jual-beli yang menggunakan sistem murabahah, dengan akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh bank dan nasabah sebagai harga jual (fixed margin). Manfaat yang diberikan dengan menggunakan produk ini

⁶⁰ <https://www.brisyariah.co.id/produkPerbankan.php?f=personal>

adalah system syariah, jangka waktu maksimal 5 tahun, cicilan tetap dan meringankan selama jangka waktu serta bebas pinalti untuk pelunasan sebelum jatuh tempo. Produk ini diluncurkan bertujuan untuk pembelian mobil baru, second, take over atau pengalihan pembiayaan KKB dari pembiayaan lain.

2) Kepemilikan Rumah (KPR) BRI Syariah iB

Merupakan Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (Murabahah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Tujuan dari produk ini adalah: Pembelian property, pembangunan/renovasi rumah dan take Over/Pengalihan Pembiayaan KPR.

3) Pembiayaan Umroh BRISyariah iB

Produk Pembiayaan Umrah BRI Syariah iB menggunakan prinsip akad jual beli manfaat/jasa (Ijarah Multijasa). Produk ini dapat membantu dalam menyempurnakan niat ibadah dan berziarah ke Baitullah.

4) Pembiayaan Mikro 25iB

Pembiayaan untuk mikro dimana nasabah hanya dapat melakukan pembiayaan sebagai modal usaha sebesar 5 juta sampai dengan 50 juta dengan tenor waktu maksimal 12 bulan dan tanpa agunan.

5) Pembiayaan Mikro 75iB

Pembiayaan untuk mikro dimana nasabah hanya dapat melakukan pembiayaan sebagai modal usaha sebesar 5 juta sampai dengan 75 juta dengan tenor waktu maksimal 60 bulan dan dengan agunan.

a) Pembiayaan Mikro 200iB

Pembiayaan untuk mikro dimana nasabah hanya dapat melakukan pembiayaan sebagai modal usaha sebesar >100 juta sampai dengan 200 juta dengan tenor waktu maksimal 60 bulan dan dengan agunan.

6) Kur Mikro iB

Pembiayaan untuk mikro dimana nasabah hanya dapat melakukan pembiayaan modal usaha sebesar 5 juta sampai dengan 25 juta dengan tenor waktu maksimal 36 bulan dan tanpa agunan. Produk ini memberikan margin kecil karena merupakan subsidi pemerintah.⁶¹

c. Jasa (*Service*)

- 1) Kartu ATM BRIS dan Kartu Debit BRIS
- 2) Kartu *co-branding*
- 3) *University/School Payment System*
- 4) Jaringan ATM BRIS, ATM BRI, ATM Bersama, ATM Prima
- 5) *Electornic Data Capture* (EDC)

⁶¹ <https://www.brisyariah.co.id/produkPerbankan.php?f=corporate>

- 6) *SMS Banking*
- 7) *Mobile BRIS*
- 8) *CallBRIS 500-789* ⁶²

B. Implementasi Praktik Jaminan di BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat

Praktik jaminan/agunan di BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat terkait penilaian jaminan dan harga jual jaminan telah ditentukan oleh standar operasional prosedur (SOP) guna menghindari hal-hal yang tidak diinginkan atau tidak merugikan pihak bank.

Adapun SOP terkait penilaian jaminan di BRI Syariah Kcp Tulang Bawang Barat : ⁶³

1. FTV (Financing to Value ratio) yaitu rasio pembiayaan terhadap nilai pembiayaan.
 - a. Mengikuti ketentuan-ketentuan mengenai penilaian jaminan.
 - b. Untuk tanah bangunan/ tanah kosong dimana bentuk dokumen jaminannya berupa *non strata title*, maksimal plafond yang dapat diberikan sebesar 70% untuk tanah kosong dan tanah dan bangunan sebesar 80%.
 - c. Pembiayaan dengan tujuan konsumsi (beragunan properti dan kendaraan bermotor) mengikuti surat edaran BI.

⁶² Dokumen BRI Syariah Laporan Tahunan 2018, 5

⁶³ Bapak Yunan Pahlepi, Accounting Officer Marketing di BRI Syariah Kcp Tubaba, Wawancara pada 21 Desember 2019 pukul 08.45 WIB.

2. Dokumen jaminan
 - a. BKPB mobil/motor
 - b. Girik, petok, letter C
 - c. AJB/APHB/Hibah dari girik,petok D, letter C dan sejenisnya.
 - d. AJB/APHB/HIBAH dari sertifikat.
 - e. SHM,SHGB,SHMSRS
3. Dokumen legalitas berizinan jaminan
 - a. SIPTB,SIPTU, atau sejenis (kios/los/lapak/dasaran)
 - b. IMB-Tidak wajib (mikro 25iB & mikro 75iB)

Untuk mengetahui pembiayaan bermasalah terkait dengan nasabah pembiayaan maka dapat dilihat dari kriteria kolektibilitasnya yang ada di BRI Syariah KCP Tubaba adalah :

- a. Lancar, pembayaran angsuran nasabah pembiayaan sesuai yang telah dijanjikan pada saat akad.
- b. Perhatian khusus, dimana nasabah mengalami tunggakan angsuran dalam jangka waktu 1-90 hari.
- c. Kurang lancar, dimana nasabah mengalami tunggakan angsuran dalam jangka waktu 90-180 hari.
- d. Diragukan, dimana nasabah mengalami tunggakan angsuran dalam jangka waktu 181-270 hari.

e. Macet, dimana nasabah mengalami tunggakan angsuran dalam jangka waktu lebih dari 270 hari.⁶⁴

Ada 1-5 nasabah dari 150 nasabah yang masuk dalam kategori macet.

Berdasarkan wawancara kepada pimpinan cabang pembantu yaitu Bapak Subli untuk menilai jaminan di BRI Syariah KCP Tubaba dan menentukan nasabah tersebut layak atau tidaknya diberikan pembiayaan setelah dilakukannya survey terdapat 3 orang yang berperan penting yaitu *pertama*, Penggagas marketing (AOM), *kedua* Unite head dan *ketiga*, Pincapem.⁶⁵ BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat dalam proses mengajukan pinjaman atau pembiayaan murabahah dengan agunan yaitu:

1. Ketika mendapat nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan murabahah, maka bagian marketing mikro menjelaskan beberapa hal antara lain :
 - a. Perbedaan sistem pembiayaan pada bank syariah dengan kredit di bank konvensional
 - b. Pembiayaan murabahah di BRI Syariah Kcp Tulang Bawang Barat.
2. Setelah semua dijelaskan tindakan yang dilakukan selanjutnya adalah:
 - a. Nasabah mengisi formulir aplikasi pembiayaan dan melampirkan dokumen pendukung sesuai ketentuan yang dibuat oleh pihak bank.

⁶⁴ Bapak Yunan Pahlepi, Accounting Officer Marketing di BRI Syariah Kcp Tubaba, Wawancara pada 21 Desember 2019 pukul 09.00 WIB.

⁶⁵ Bapak Subli, Pimpinan Cabang Pembantu di BRI Syariah KCP Tubaba, Wawancara pada 30 September 2019 pukul 09.15 WIB.

- b. Accounting Officer Marketing memeriksa kelengkapan berkas nasabah.
3. Apabila berkas awal nasabah sudah lengkap maka marketing menyerahkan kepada *Customer Service* untuk melakukan registrasi.
4. *Customer Service* menyatakan data calon nasabah kepada *Financing Support*, kemudian *Financing Support* melakukan *BI Checking* untuk meneliti calon nasabah dengan melihat data nasabah melalui online dengan Bank Indonesia. *BI Checking* dilakukan untuk mengetahui apakah calon nasabah termasuk nasabah bermasalah ataukah si calon nasabah masuk DHN (Daftar Hitam Nasional).
5. Setelah hasil *BI Checking* menyatakan bahwa calon nasabah tidak terdaftar DHN (Daftar Hitam Nasional) maka bank akan melakukan pemeriksaan jaminan atau agunan pada calon nasabah secara teliti.
6. Tahap selanjutnya adalah verifikasi usaha yang dituangkan pada usulan pembiayaan lalu di input secara online ke Aplikasi Penunjang Pembiayaan (APP), setelah di input secara otomatis akan keluar memorandum pembiayaan yang diisi oleh calon nasabah, kondisi usaha, analisis keuangan calon nasabah, analisis jaminan (agunan), dan analisis risiko pembiayaan yang akan dihadapi pada calon nasabah.
7. Selanjutnya setelah memorandum diisi oleh calon nasabah, memorandum diserahkan kepada pejabat BWPP (Batas Wewenang Persetujuan Pembiayaan) yang diusulkan oleh *Account Officer* dan

disetujui oleh Manajer Manajemen kemudian melaporkan kepada pimpinan cabang.

8. Selanjutnya setelah pembiayaan dietujui oleh pimpinan cabang dan tahap selanjutnya *Financing Support* yaitu melakukan survey ke lapangan untuk mengetahui apakah lokasi tersebut benar di huni atau tidak, pihak bank juga mendatangi tempat usaha pada calon nasabah.
9. Apabila survey telah dilakukan lalu pihak bank melakukan rapat komite pembiayaan, apabila pembiayaan dinyatakan layak maka pihak bank memberitahu nasabah untuk melakukan akad dihari yang ditentukan oleh pihak bank, biasanya satu minggu setelah survey dilakukan. Akan tetapi jika pihak bank menolak, pihak bank memberitahu alasan penolakan tersebut.
10. Pihak BRI Syariah Kcp Tulang Bawang Barat memberikan berkas berupa dokumen yang harus diisi nasabah dengan materai sebagai penguat, kemudian nasabah menandatangani akad pembiayaan.
11. *Customer Service* membuka rekening tabungan atas nama nasabah.
12. Pihak bank menyerahkan berkas yang dibutuhkan nasabah, lalu nasabah melakukan pembiayaan sesuai akad yang telah disepakati bersama.⁶⁶

Berdasarkan wawancara kepada salah satu accounting officer marketing mikro yaitu bapak Yunan Pahlepi bahwa yang menyebabkan jaminan kurang *marketable* terdapat daerah yang rawan tidak kondusif banyak orang-orang

⁶⁶ Bapak Subli, Pimpinan Cabang Pembantu di BRI Syariah Kcp Tubaba, Wawancara pada 29 Oktober 2019 pukul 09.25 WIB.

primitif dan Curanmor, letaknya jauh dari tempat warga dan atau bisa dikatakan dipedalaman dan nasabah yang kooperatif maksudnya tidak boleh dijual jaminannya karena nasabah membayar apabila sudah ada uang walaupun jaminan tersebut sampai sekarang belum bisa dijual dan nasabah masih terus menunggak.⁶⁷ Kemudian kondisi jaminan ketika tidak bisa dijual masih terbengkalai.⁶⁸

Menurut Bapak Yunan Pahlepi di BRI Syariah untuk menjual barang jaminan ketika pembiayaan macet sebesar 70% dari harga normal dengan harga bangunan misalnya 100 juta dengan plafond 70juta agar menghindari adanya kerugian.⁶⁹

Menurut salah satu Marketing yaitu bapak Mislani Tamrin untuk mekanisme penilaian jaminan di BRI Syariah Kcp Tulang Bawang Barat sebagai berikut:⁷⁰

Penilaian Tanah Kosong sebesar 70% yaitu sebagai berikut:

- e. Melakukan verifikasi atas jaminan tanah secara detail, yaitu dengan melakukan pengecekan keabsahan dokumen sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh BPN, melakukan survey ke lokasi jaminan untuk melihat kondisi jaminan yang sebenarnya dan melakukan interview terhadap

⁶⁷ Bapak Yunan Pahlepi Accounting Officer Marketing di BRI Syariah Kcp Tubaba, Wawancara pada 29 Oktober 2019 pukul 09.30 WIB.

⁶⁸ Bapak Mislani Tamrin, Accounting Officer Marketing di BRI Syariah Kcp Tubaba, Wawancara pada 29 Oktober 2019 pukul 11.05 WIB.

⁶⁹ Bapak Yunan Pahlepi Accounting Officer Marketing di BRI Syariah Kcp Tubaba, Wawancara pada 29 Oktober 2019 pukul 09.33 WIB.

⁷⁰ Bapak Mislani Tamrin, Accounting Officer Marketing di BRI Syariah Kcp Tubaba, Wawancara pada 29 Oktober 2019 pukul 09.35 WIB.

tetangga sekitar lokasi jaminan atau orang-orang yang biasa melakukan jual beli tanah di lingkungan sekitar untuk mendapatkan informasi tentang kondisi tanah jaminan untuk perkiraan nilai pasar atas jaminan.

- f. Perkiraan nilai atas jaminan atau nilai pasar wajar adalah nilai hasil appraisal atas jaminan yang diberikan berdasarkan kondisi harga pasar/nilai wajar (transaksi jual beli) dari jaminan tersebut.
- g. Untuk kondisi jaminan berupa tanah kosong masih dalam kondisi produktif, apabila kondisinya tidak produktif maka nilai pasar jaminan tersebut hanya dinilai sebesar 50% dari nilai pasar jaminan 70%.
- h. Untuk mikro 75 iB maksimal 50% baik tanah kosong seluas < 1000m² Nilai maksimal 70% dari nilai pinjaman. Kemudian Penilaian Tanah & Bangunan sebesar 80% yaitu melakukan verifikasi atas kondisi bangunan seperti dengan melakukan survey ke lokasi jaminan untuk mengetahui kondisi bangunan serta melakukan interview dengan pihak ketiga sebagai informasi tambahan kemudian menghitung Nilai Perkiraan Bangunan.

Penilaian jaminan di BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat telah dilakukan penilaian kembali apabila nasabah menunggak atau bisa disebut rekruturisasi ulang penilaian kembali atau peninjauan kembali apabila terdapat masalah dalam menghitung jaminan pada kurun waktu minimal satu kali dalam satu tahun guna menghindari risiko hilangnya atau berpindahnya barang jaminan, kerusakan barang jaminan dan merosotnya nilai jaminan.⁷¹

⁷¹ Bapak Yunan Pahlepi Accounting Officer Marketing di BRI Syariah Kcp Tubaba, Wawancara pada 29 Oktober 2019 pukul 10.00 WIB.

Penilaian jaminan terkait dengan SOP di BRI Syariah masih belum sesuai dengan SOP yang ditentukan oleh pihak bank masih ada yang dilanggar terkait pada hitungan jaminan dan harga jaminan akan tetapi lebih dominan pada harga jaminan. Dimana harga jaminan tergantung pada daerah masing-masing dan harus lebih teliti dalam menghitungnya dan apabila pada saat menilai dan menentukan harga jaminan memaksakan dari segi harganya untuk menaikkan harga jaminan padahal jaminan tersebut kurang dari harga yang sebenarnya.⁷²

C. Analisis Praktik Jaminan di BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat

Jaminan merupakan harta benda bergerak atau tidak bergerak guna menjamin pelunasan utang atau pinjaman. Jaminan dibagi menjadi 2 jenis yaitu benda tetap dan benda bergerak. Adapun benda tetap seperti tanah dan bangunan sedangkan benda bergerak seperti sepeda motor, mobil, mesin pabrik yang sudah terpasang, kapal laut dan kapal udara. Dimana jaminan di BRI Syariah KCP Tubaba berupa sertifikat tanah untuk pembiayaan murabahah dengan plafond di atas 5 juta sampai 75juta dengan tenor 6-60 bulan dan lebih dari 75 juta sampai 200 juta dengan tenor 6-60 bulan.

Produk pembiayaan murabahah di BRI Syariah KCP Tubaba yang menggunakan jaminan atau agunan berupa sertifikat tanah yaitu Pembiayaan Mikro 75iB, Pembiayaan Mikro 200iB dan untuk mikro 25 iB tidak menggunakan agunan sedangkan untuk Pur Mikro iB tidak ada agunan karena

⁷² Bapak Mislani Tamrin, Accounting Officer Marketing di BRI Syariah Kcp Tubaba, Wawancara pada 29 Oktober 2019 pukul 11.00 WIB.

merupakan produk yang memberikan margin kecil karena merupakan subsidi pemerintah.

Faktor-faktor yang menyebabkan kurangnya marketable jaminan dalam pembiayaan murabahah adalah karena masih lemahnya penilaian jaminan sehingga nasabah yang melakukan pembiayaan murabahah pada saat mengalami wanprestasi atau menunggak jaminan tersebut ketika dijual kurang dari harga pasaran (marketable). Berdasarkan hasil penelitian dan wawancara dengan bapak yunan pahlepi yang menyebabkan jaminan kurang marketable karena Faktor lokasi atau tempat jaminan, dimana Kondisi wilayahnya atau daerah yang tidak kondusif tempatnya rawan, banyak orang-orang primitif dan curanmor. Letak tanahnya jauh menyendiri dari warga sekitar atau bisa dikatakan dipedalaman. contohnya di Gunung Batin dan perbatasan Mulya Asri. Ukuran luas tanahnya sekitar $< 1000\text{m}^2$, Penyusutan nilai jaminan yaitu nilai penyusutan bangunan yang terdapat IMB dimana nilai pasar atas bangunan yang berlaku dan penyusutan (depresiasi) sebesar 1% dari nilai pasar bangunan (Nilai Pasar 99%), Karakter nasabah yang kooperatif karena lemahnya analisis *5C character, capacity, capital, condition of economy, dan collateral* sehingga menyebabkan jaminan kurang marketable karena pada realitanya dalam mengajukan pembiayaan awalnya kurang mengetahui karakter nasabah dan pada saat nasabah menunggak baru mengetahui karakter yang sebenarnya sehingga jaminan tidak laku dijual. Sehingga dalam teori sebelumnya dalam penilaian jaminan berupa tanah harus diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- h) Status hak tanah
- i) Letak tanah
- j) Ukuran tanah
- k) Kondisi daerah
- l) Kesuburan tanah
- m) Peraturan pemerintah, dan
- n) Peruntukan tanah (sawah, tegalan, perkarangan, kebun, perumahan dan lain-lain).

Penentuan jaminan terkait SOP di BRI Syariah apabila dilanggar lebih kepada hitungan jaminan dan harga jaminan akan tetapi lebih dominan pada harga jaminan. Dimana harga jaminan tergantung pada daerah masing-masing dan harus lebih teliti dalam menghitungnya dan apabila pihak bank tersebut memaksakan dari segi harganya untuk menaikkan harga jaminan padahal jaminan tersebut kurang dari harga yang sebenarnya kemudian orang tersebut mengalami wanprestasi akan menyebabkan jaminan tersebut tidak laku dijual. Berdasarkan hasil penelitian dari teori sebelumnya bahwa dalam menilai jaminan harus memperhatikan kriteria jaminan dan mekanisme penilaian jaminan yang terdapat pada SOP di BRI Syariah KCP Tubaba. Kriteria jaminan yang mendominasi adalah harus mempunyai nilai ekonomis, artinya dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang, harus dapat dipindahtangankan kepemilikannya dari pemilik semula kepada pihak lain (*marketable, axecuteur baar*), harus mempunyai nilai yuridis, dalam arti dapat diikat sehingga pembiayaan memiliki hak yang didahulukan (*preferent*)

terhadap hasil pelalangan barang tersebut, dan aspek likuidasi (mudah dan cepat dilikuidasi).

Di BRI Syariah dalam menentukan harga jaminan sebelum dilikuidasi yaitu 70% untuk tanah kosong dan untuk tanah dan bangunan sebesar 80% sehingga menurut Bapak Yunan Pahlepi di BRI Syariah untuk menjual barang jaminan ketika pembiayaan macet sebesar 70% dari harga normal dengan harga tanah bangunan misalnya 100 juta dengan plafond 70juta untuk menghindari adanya penyusutan.

Berdasarkan uraian di atas bahwa dalam penilaian jaminan di BRIS masih belum sesuai dengan standar operasional perusahaan dan masih ada SOP yang dilanggar yang menyebabkan jaminan tidak laku dijual (marketable).

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan dengan metode interview (wawancara), survey dapat disimpulkan faktor-faktor yang menyebabkan kurangnya marketable jaminan dalam pembiayaan murabahah sebagai berikut :

1. Dalam hal ini Bank BRI Syariah KCP Tubaba dalam menilai jaminan berupa tanah dan bangunan masih lemah sehingga jaminan kurang *marketable* karena disebabkan beberapa faktor yaitu faktor lokasi/ tempat jaminan, kondisi wilayahnya atau daerah yang tidak kondusif tempatnya rawan, banyak orang-orang primitif dan curanmor, Letak tanahnya jauh menyendiri dari warga sekitar atau bisa dikatakan dipedalaman, contohnya di Gunung Batin dan perbatasan Mulya Asri, Ukuran luas tanahnya sekitar < 1000m², Penyusutan nilai jaminan yaitu nilai penyusutan bangunan yang terdapat IMB dimana nilai pasar atas bangunan yang berlaku dan penyusutan (depresiasi) sebesar 1% dari nilai pasar bangunan (Nilai Pasar 99%), dan Karakter nasabah yang kooperatif .
2. Dalam hal ini Bank BRI Syariah KCP Tubaba belum melakukan penilaian jaminan/agunan sesuai SOP, dimana hitungan jaminan tidak sesuai dengan SOP dan harga jaminan akan tetapi lebih dominan pada harga jaminan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas maka dapat diambil beberapa saran yaitu :

1. Kepada Pihak BRI Syariah KCP Tubaba agar lebih berhati-hati dan selektif dalam memberikan pembiayaan mikro pada akad *murabahah* kepada nasabah.
2. Pihak bank BRI Syariah KCP Tubaba yang melakukan survey lapangan harus sesuai dengan prosedur dan SOP yang ada di BRIS.
3. Pihak bank harus meningkatkan sistem dalam menilai jaminan agar semakin minimnya nasabah yang menunggak.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahmat Fathoni, *Metodelogi Penelitian Teknik Penyusunan Skripsi*, Jakarta: PT Rineka Cipta 2011.
- Adiwarman A Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, PT Raja Grafindo Persada, 2013.
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada 2008.
- Buchari Alma dan Donni Juni Priansa, *Manajemen Bisnis Syariah*, Bandung: Alfabeta, 2009.
- Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi: Format-Format Kuantitatif Dan Kualitatif Untuk Studi Sosiologi, Kebijakan Publik, Publik, Komunikasi, Manajemen, Dan Pemasaran*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.
- Cholid Narbuko Dan Abu Achmadi, *Metodelogi Penelitian*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2012.
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Bandung: CV. Diponegoro, 2005.
- Edi Kusnadi, *Metodelogi Penelitian: Aplikasi Praktis*, Ramayana Pers dan STAIN Metro, 2008.
- Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Jakarta: Rineka Cipta, 2009
Irham Fahmi, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya Teori dan Aplikasi*, (Bandung: CV. Alfabeta, 2016.
- Ikatan Bankir Indonesia (IBI), *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, PT. Gramedia Pustaka Utama, 2015.
- Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2001.
- Khaerul Umam, *Lembaga Keuangan Lainnya*, Bandung: Pustaka Setia, 2013.
- Lexy J. Moleong, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Resdakarya 2013.
- Masri Singarimbun Dan Sofian Efendi, *Metode Penelitian Survei*, Jakarta: LP3ES 1995.

- Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Peraturan Bank Indonesia Nomor: 8/21/Pbi/2006 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah Pada Pasal 42.
- Sri Rahayu Pandean, "Jaminan Perjanjian Kredit Bank Dalam Penyaluran Dana Bagi Masyarakat", *Jurnal Lex Et Societatis*, Vol. IV No. 2 Feb 2016.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: CV Alfabeta, 2009.
- Sumar'in, *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012.
- Veitzhal Rivai dan Ardian Permata Veitzhal, *Islamic Financial Management*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.
- Veitzhal Rivai yang dikutip oleh Imam Mustofa, *Fiqih Muamalah Kontemporer*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.
- Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012.
- Zaky Baswendra Wibhawa dan Anjar Sri Ciptorukmi N, "Urgensi Peran Appraisal Dalam Penyelesaian Kredit Macet Pada Perjanjian Kredit Produktif Dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/Pmk.01/2014 Tentang Penilai Publik", *Jurnal Privat Law Volume IV No. 2/Juli - Desember 2016*.



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.metrouniv.ac.id; email: iaimetro@metrouniv.ac.id

Nomor : 2310/In.28.3/D.1/PP.00.9/10/2018
Lampiran : -
Perihal : **Pembimbing Skripsi**

18 Oktober 2018

Kepada Yth:

1. Drs. Dri Santoso, M.H
 2. Rina El Maza, S.H.I., M.S.I
- di – Tempat

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dalam rangka membantu mahasiswa dalam penyusunan Proposal dan Skripsi, maka Bapak/Ibu tersebut diatas, ditunjuk masing-masing sebagai Pembimbing I dan II Skripsi mahasiswa :

Nama : May Leni Soraya
NPM : 1502100083
Fakultas : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan : S1-Perbankan Syariah (S1-PBS)
Judul : Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kurangnya Marketable Jaminan Akibat Dari Lemahnya Appraisal Dalam Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus Di BRI Syariah KCP. TUBABA)

Dengan ketentuan :

1. Pembimbing, membimbing mahasiswa sejak penyusunan Proposal sampai selesai Skripsi:
 - a. Pembimbing I, mengoreksi out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi setelah pembimbing II mengoreksi.
 - b. Pembimbing II, mengoreksi proposal, out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi, sebelum ke Pembimbing I.
2. Waktu penyelesaian Skripsi maksimal 4 (empat) semester sejak SK bimbingan dikeluarkan.
3. Diwajibkan mengikuti pedoman penulisan karya ilmiah yang dikeluarkan oleh LP2M Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.
4. Banyaknya halaman Skripsi antara 40 s/d 70 halaman dengan ketentuan :
 - a. Pendahuluan ± 2/6 bagian.
 - b. Isi ± 3/6 bagian.
 - c. Penutup ± 1/6 bagian.

Demikian disampaikan untuk dimaklumi dan atas kesediaan Bapak/Ibu Dosen diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Dekan Bidang Akd &
Keuangan

MUHAMMAD SALEH

OUTLINE

FAKTOR-FAKTOR YANG MENYEBABKAN KURANGNYA MARKETABLE JAMINAN DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH

(Studi Kasus Di BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat)

HALAMAN SAMPUL

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAMAN NOTA DINAS

HALAMAN PENGESAHAN

ABSTRAK

HALAMAN ORISINILITAS PENELITIAN

HALAMAN MOTTO

HALAMAN PERSEMBAHAN

HALAMAN KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL

DAFTAR GAMBAR

DAFTAR LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Pertanyaan Penelitian
- C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian
- D. Penelitian Relevan

BAB II LANDASAN TEORI

- A. Jaminan -

1. Pengertian Jaminan
2. Jenis dan Fungsi Jaminan
3. Kriteria barang jaminan
- B. Penilaian Jaminan (Appraisal)
 1. Dasar-Dasar Penetapan Penilaian Jaminan
 2. Prosedur penilaian dan Pengikatan Jaminan
 3. Penilaian Kembali Barang Jaminan
- C. Pembiayaan Murabahah
 1. Pengertian pembiayaan murabahah
 2. Landasan hukum murabahah
 3. Rukun dan syarat murabahah
 4. Alur transaksi murabahah

BAB III METODELOGI PENELITIAN

- A. Jenis Penelitian dan Sifat penelitian
- B. Sumber data
- C. Teknik Pengumpulan Data
- D. Teknis Analisis Data

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. **Gambaran Umum BRI Syariah Kcp Tulang Bawang Barat**
 1. Sejarah Singkat BRI Syariah Kcp Tulang Bawang Barat
 2. Visi Dan Misi BRI Syariah Kcp Tulang Bawang Barat
 3. Struktur Organisasi BRI Syariah Kcp Tulang Bawang Barat
 4. Produk Dan Aplikasi Akad BRI Syariah Kcp Tulang Bawang Barat
- B. **Faktor-Faktor yang Menyebabkan Kurangnya Marketable Jaminan Dalam Pembiayaan Murabahah**
 1. Implementasi Praktik Jaminan di BRI Syariah Kcp Tulang Bawang Barat
 2. Analisis praktik jaminan di BRI Syariah Kcp Tulang Bawang Barat

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Metro, Juli 2019

Mahasiswa ybs,

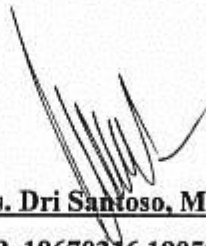


May Leni Soraya
NPM. 1502100083

Mengetahui,

Dosen Pembimbing I

Dosen pembimbing II



Drs. Dri Santoso, M.H
NIP. 19670316 199503 1 001



Rina El Maza, S.H.I., M.S.I
NIP. 19840123 200912 2 005

ALAT PENGUMPULAN DATA

FAKTOR-FAKTOR YANG MENYEBABKAN KURANGNYA MARKETABLE JAMINAN DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH (Studi Kasus Di BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat)

1. INTERVIEW/WAWANCARA

a. Interview kepada AO di BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat

1. Bagaimana proses mengajukan pinjaman atau pembiayaan murabahah dengan agunan di BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat?
2. Apa yang menyebabkan kurangnya marketable jaminan di BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat
3. Bagaimana mekanisme penilaian jaminan di BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat ?
4. Apa kriteria penilaian umum jaminan di BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat?
5. Apa penyebab salah dalam menilai jaminan di BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat ?
6. Apakah ketika menilai jaminan tidak dilakukan kembali agar jaminan laku dijual di BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat ?

b. Interview kepada AOM di BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat

1. Siapa saja yang menilai jaminan di BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat ?
2. Apa saja kendala dalam menilai jaminan di BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat?
3. Bagaimana ketika terjadi pembiayaan macet di BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat?
4. Bagaimana kondisi jaminan saat tidak laku dijual di BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat ?

5. Berapa BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat menilai jaminan sebelum dilikuidasi ?
6. Berapa BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat menjual barang jaminan ketika pembiayaan macet?
7. Bagaimana SOP di BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat terkait jaminan dan penilaian jaminan?

c. DOKUMENTASI

1. Mencari data mengenai sejarah di BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat
2. Mencari data mengenai visi dan misi yang digunakan BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat
3. Penggambaran struktur organisasi di BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat.
4. Mencari data tentang akad dan produk yang digunakan di BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat
5. Mencari data tentang mekanisme penilaian jaminan di BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat

Metro, Agustus 2019
Mahasiswa ybs.



May Leni Soraya
NPM. 1502100083

Pembimbing I



Drs. Dri Santoso, MH
NIP. 19670316 199503 100 1

Pembimbing II



Rina Elmaza, S.H.I., M.S.I
NIP. 19840123 200912 200 3



**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 : 3328/In.28/D.1/TL.00/11/2019
Lampiran : -
Perihal : **IZIN RESEARCH**

Kepada Yth.,
Pimpinan Cabang Pembantu BRI
Syariah Kantor Pembantu Tulang
Bawang Barat
di-
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Sehubungan dengan Surat Tugas Nomor: 3327/In.28/D.1/TL.01/11/2019, tanggal 21 November 2019 atas nama saudara:

Nama : **MAY LENI SORAYA**
NPM : 1502100083
Semester : 9 (Sembilan)
Jurusan : S1 Perbankan Syari'ah

Maka dengan ini kami sampaikan kepada saudara bahwa Mahasiswa tersebut di atas akan mengadakan research/survey di BRI Syariah Kantor Pembantu Tulang Bawang Barat, dalam rangka menyelesaikan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "FAKTOR-FAKTOR YANG MENYEBABKAN KURANGNYA MARKETABLE JAMINAN DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH (STUDI KASUS DI BRI SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU TULANG BAWANG BARAT)".

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

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.



Metro, 21 November 2019
Wakil Dekan I,


Drs. H.M. Saleh MA
NIP 19650111 199303 1 001



**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.iain@metrouniv.ac.id

SURAT TUGAS

Nomor: 3327/In.28/D.1/TL.01/11/2019

Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Metro, menugaskan kepada saudara:


Nama : **MAY LENI SORAYA**
NPM : 1502100083
Semester : 9 (Sembilan)
Jurusan : S1 Perbankan Syariah

- Untuk :
1. Mengadakan observasi/survey di BRI Syariah Kantor Pembantu Tulang Bawang Barat, guna mengumpulkan data (bahan-bahan) dalam rangka menyelesaikan penulisan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "FAKTOR-FAKTOR YANG MENYEBABKAN KURANGNYA MARKETABLE JAMINAN DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH (STUDI KASUS DI BRI SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU TULANG BAWANG BARAT)".
 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 : 21 November 2019

Mengetahui,
Pejabat Setempat


Subi



Wakil Dekan I,


Drs. H.M. Saleh MAJ.
NIP 19650111 199303 1 001



PT. BANK BRISYARIAH Tbk

KANTOR CABANG PEMBANTU

Jl. Jend. Sudirman No. 206, Tulang Bawang Barat

Tlp. (0724)3200100

www.brisyariah.co.id

Nomor : 706 – KCP-TBB/12/2019

03 Desember 2019

Lampiran : -

Perihal : izin Research a/n MAY LENI SORAYA
NPM. 1502100083

Kepada Yth.

Wakil Dekan I

IAIN METRO

Jl. Ki. Hajar Dewantara Kampus

15A, Iringmulyo Metro Timur

KOTA METRO

Surat No. B-3328/In.28/D.1/TL.00/11/2019 Tgl. 21 November 2019

Assalamu'alaikum warahmatullaahi wabarakatuh

Semoga Allah SWT senantiasa memberikan taufik dan hidayahNya kepada kita semua, serta kemudahan dalam menjalankan aktivitas sehari-hari.

Sehubungan dengan surat permohonan izin Research No. B-3328/In.28/D.1/TL.00/11/2019 Tgl. 21 November 2019 atas mahasiswa dengan data sbb.:

Nama : **MAY LENI SORAYA**
NPM : **1502100083**
Fakultas : **Ekonomi dan Bisnis Islam / Semester : 9 (Sembilan)**
Jurusan / Prodi : **S1 Perbankan Syari'ah**
Judul Penelitian : **Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Kurangnya Marketable Jaminan Dalam Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus di BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Tulang Bawang Barat)**

Pada prinsipnya kami tidak berkeberatan untuk dilakukan Research tersebut, dengan ketentuan sbb.:

1. Semua informasi nasabah dan bank adalah bersifat rahasia dan hanya diperuntukan untuk tujuan ilmu pengetahuan
2. Penerbitan hasil penelitian harus terlebih dahulu mendapatkan izin dari BRISyariah KCP Tulangbawang Barat

Demikian, atas perhatian dan kerjasamanya kami sampaikan terimakasih.

Wassalammu'alaikum warahmatullaahi wabarakatuh

PT BANK BRISYARIAH Tbk
KCP Tulang Bawang Barat


SUBLI
Pincapem



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

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

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL

Nama : May Leni Soraya
NPM : 1502100083

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam /SIPBS
Semester/TA : VII/2017/2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan	Tanda Tangan
1.	Selasa 29/2018 12	Rina ElMaza, S.H.I., M.S.I	Acc out line	
2.	Jum'at 14/2018 12	Rina ElMaza, S.H.I., M.S.I	- BAB I Menyusun LBM : - Bank Syariah - produk lending - pembiayaan Murabahah - jaminan - Realitanya.	

Dosen Pembimbing II

Rina El Maza, S.H.I., M.S.I
NIP . 19840123 200912 2 005

Mahasiswa Ybs,

May Leni Soraya
NPM. 1502100083



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

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

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL

Nama : May Leni Soraya
NPM : 1502100083

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam /SIPBS
Semester/TA : VII/2017/2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan	Tanda Tangan
3.	Rabu 9/2019	Rina El Maza S.H.I., M.S.I	Menambahkan jaminan lagunan berupa sertifikat tanah pada produk Mikro 75 B & Mikro 500 B. Langut ke BAB II Acc BAB II Langut BAB III	
4.	Rabu 30/2019 /01	Rina El Maza S.H.I., M.S.I	- Teknik Dokumentasi berupa data & BRIS - Teknik analisis data dengan menggunakan step & yang terdapat Buku Sugiyono - Sumber data primer menggunakan apa faktor & yang memenga nhi kurangnya marke table jaminan.	

Dosen Pembimbing II

Rina El Maza, S.H.I., M.S.I
NIP . 19840123 200912 2 005

Mahasiswa Ybs,

May Leni Soraya
NPM. 1502100083



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

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

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL

Nama : May Leni Soraya Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam /S1PBS
NPM : 1502100083 Semester/TA : VII/2017/2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan	Tanda Tangan
	Jum'at 1/ 03 2019	Rina Elmaza S.H.I., M.S.I	Acc bab 1 - bab iii lanjut ke pembimbing I	

Dosen Pembimbing II

Rina El Maza, S.H.I., M.S.I
NIP . 19840123 200912 2 005

Mahasiswa Ybs,

May Leni Soraya
NPM. 1502100083



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.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL

Nama : May Leni Soraya
NPM : 1502100083

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam /S1PBS
Semester/TA : VII/2017/2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan	Tanda Tangan
	Rabu 15/0019 /08		di cari ptk dan ken. PBI syarit pms di a-jaw ken.	

Dosen Pembimbing I

Drs. Dri Santoso, M.H
NIP. 196703161995031001

Mahasiswa Ybs,

May Leni Soraya
NPM. 1502100083



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

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

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL

Nama : May Leni Soraya
NPM : 1502100083

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam /S1PBS
Semester/TA : VII/2017/2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan	Tanda Tangan
	Kamis 16/2019 /08		Au. di Gai uok uau	

Dosen Pembimbing I

Drs. Dri Santoso, M.H
NIP. 196703161995031001

Mahasiswa Ybs,

May Leni Soraya
NPM. 1502100083



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

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

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL

Nama : May Leni Soraya
NPM : 1502100083

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam /S1PBS
Semester/TA : VII/2017/2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan	Tanda Tangan
	Kamis 16/2019 /08		Au. di Gai uok uau	

Dosen Pembimbing I

Drs. Dri Santoso, M.H
NIP. 196703161995031001

Mahasiswa Ybs,

May Leni Soraya
NPM. 1502100083



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) 47298; Website: www.syariah.metro.univ.ac.id; e-mail: syariah.iaim@metro.univ.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama : May Leni Soraya
NPM : 1502100083

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam /S1PBS
Semester/TA : VII/2017/2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan	Tanda Tangan
	Jum'at 20/2019 /06		Revisi Outline Implementasi penerimaan Praktek jaminan & BRI Syarah KCP Tubab.	
	Selasa 23/2019 /07		Acc pendalaman Acc outline	
	Jum'at 9/2019 /08		Revisi APD - Bagaimana proses mengajukan pinjaman atau pembiayaan murabahah dengan agunan ABIS KCP Tubab? - Apa yang menyebabkan kurangnya marketable jaminan? - Bagaimana mekanisme penilaian jaminan? - Apa kriteria penilaian umum jaminan? - Apakah ketika menilai jaminan tidak dilakukan kembali agar jaminan laku jual - Siapa saja yang menilai jaminan - Apa saja kendala dalam menilai jaminan?	

Dosen Pembimbing II

Mahasiswa Ybs,

Rina El Maza, S.H.I., M.S.I
NIP. 19840123 200912 2 005

May Leni Soraya
NPM. 1502100083





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.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN ~~PROPOSAL~~ / SKRIPSI

Nama : May Leni Soraya
NPM : 1502100083

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam /SIPBS
Semester/TA : VII/2017/2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan	Tanda Tangan
	Jumat 19/2019 /09		ACC MPD	
	Selasa 9/2019 /10		<ul style="list-style-type: none">- Tidak memakai penjelasan Struktur organisasi- ketentuan collateral jaminan- praktek jaminan bagaimana- sop terkait penentuan jaminan apabila ditanggung Bagaimana- Bagaimana implementasi jaminan tersebut.	
	Selasa 29/2019 /10		ACC BAB 4-5 Lanjut ke PA I	

Dosen Pembimbing II

Mahasiswa Ybs,

Rina El Maza, S.H.I., M.S.I
NIP . 19840123 200912 2 005



May Leni Soraya
NPM. 1502100083



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.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL

Nama : May Leni Soraya
NPM : 1502100083

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam /S1PBS
Semester/TA : VII/2017/2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan	Tanda Tangan
	Senin 4/2017 /h		Hal-hal yang dibicarakan	

Dosen Pembimbing I

Drs. Dri Santoso, M.H
NIP. 196703161995031001

Mahasiswa Ybs,

May Leni Soraya
NPM. 1502100083



**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.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL /SKRIPSI

Nama : May Leni Soraya
NPM : 1502100083

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam /S1PBS
Semester/TA : VII/2017/2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan	Tanda Tangan
	Selasa 14/2018 /4		Acc. Out line Wpd -	

Dosen Pembimbing I

Drs. Dri Santoso, M.H
NIP. 196703161995031001

Mahasiswa Ybs,

May Leni Soraya
NPM. 1502100083



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.syahiah.metrouniv.ac.id. e-mail: syahiah.iaim@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL / SKRIPSI

Nama : May Leni Soraya
NPM : 1502100083

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam /SIPBS
Semester/TA : VII/2017/2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan	Tanda Tangan
	19/2019 4 Selasa		Acc. di rumah pawh car	

Dosen Pembimbing I

Drs. Dri Santoso, M.H
NIP. 196703161995031001

Mahasiswa Ybs,

May Leni Soraya
NPM. 1502100083

FOTO DOKUMENTASI



Foto proses wawancara langsung dengan Bapak Subli selaku pimpinan Cabang pembantu BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat



Foto proses wawancara langsung dengan Bapak Yunan Pahlepi selaku Accounting Officer Marketing (AOM) di BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat



Foto proses wawancara langsung dengan Bapak Andri Saputra selaku Branch operasional supervisor (BOS) di BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat



Foto proses wawancara langsung dengan Bapak Mislani Thamrin selaku Accounting Officer Marketing (AOM) di BRI Syariah KCP Tulang Bawang Barat



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
UNIT PERPUSTAKAAN**

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-1068/In.28/S/U.1/OT.01/12/2019**

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

Nama : MAY LENI SORAYA
NPM : 1502100083
Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/S1 Perbankan Syariah

Adalah anggota Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung Tahun Akademik 2019 / 2020 dengan nomor anggota 1502100083.

Menurut data yang ada pada kami, nama tersebut di atas dinyatakan bebas dari pinjaman buku Perpustakaan dan telah memberi sumbangan kepada Perpustakaan dalam rangka penambahan koleksi buku-buku Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, agar dapat dipergunakan seperlunya.

Metro, 11 Desember 2019
Kepala Perpustakaan

Drs. Mokhtaridi Sudin, M.Pd.
NIP. 195808311981031001



RIWAYAT HIDUP



May Leni Soraya dilahirkan di Sidodadi pada tanggal 09 Mei 1997, Peneliti merupakan putri pertama dari pasangan Bapak Suratemin dan Ibu Mintarsih Bertempat tinggal di Dusun II RT 011/RW 006, Desa Sidodadi, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur, Provinsi Lampung.

Berikut ini riwayat pendidikan yang telah peneliti tempuh:

1. SD N 1 Bratasena Adiwarna, lulus pada tahun 2009
2. SMP N 1 Dente Teladas, lulus pada tahun 2012
3. MAN 1 METRO, lulus pada tahun 2015

Kemudian pada tahun 2015 peneliti melanjutkan study di IAIN Metro, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Jurusan S1 Perbankan Syariah. Pada akhir masa study, peneliti mempersembahkan Skripsi yang berjudul : **“Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Kurangnya Marketable Jaminan Dalam Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus Di Bri Syariah Kcp Tulang Bawang Barat)”**.