

**ANALISIS PENILAIAN KELAYAKAN JAMINAN (*COLLATERAL*) PADA
PEMBIAYAAN MUDHARABAH DI PT. BSI (BANK SYARIAH INDONESIA)
KC MATARAM PEJANGGIK 1**



Oleh:

JULIANI

170502158

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM (FEBI)
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MATARAM
MATARAM**

2021

**ANALISIS PENILAIAN KELAYAKAN JAMINAN (*COLLATERAL*) PADA
PEMBIAYAAN MUDHARABAH DI PT. BSI (BANK SYARIAH INDONESIA)
KC MATARAM PEJANGGIK 1**

Skripsi

**Diajukan kepada Universitas Islam Negeri Mataram
untuk melengkapi persyaratan mencapai gelar
Sarjana Ekonomi (SE)**



Oleh:

JULIANI

170502158

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM (FEBI)
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MATARAM
MATARAM**

2021

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi oleh Juliani, NIM: 170502158 dengan judul “Analisis Penilaian Kelayakan Jaminan (*Collateral*) pada Pembiayaan *Mudharabah* di PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejangik 1” telah memenuhi syarat dan disetujui untuk diuji.

Disetujui pada tanggal: 24, Mei, 2021

Pembimbing I,

Pembimbing II,


Dr. Muh. Salahudin, M.Ag
NIP. 197608061999031002


Muhammad Muhajir Aminy, ME
NIP. 199007282019031009

Perpustakaan UIN Mataram

Mataram,

Hal: Ujian Skripsi

Yang Terhormat

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Di Mataram

Assalamu'alaikum, Wr.Wb.

Dengan hormat, setelah melakukan bimbingan, arahan dan koreksi, kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama Mahasiswa :Juliani

NIM :170502158

Jurusan/Prodi :Perbankan Syariah

Judul :Analisis Penilaian Kelayakan Jaminan (*Collateral*) pada Pembiayaan *Mudharabah* di PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1

Telah memenuhi syarat untuk diujikan dalam sidang *munaqasyah* skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Mataram. Oleh karena itu, kami berharap agar skripsi ini dapat segera di-*munaqasyah*-kan.

Wasalamu'alaikum , Wr.Wb.

Perpustakaan UIN Mataram

Pembimbing I,

Pembimbing II,


Dr. Muh. Salahudin, M.Ag
NIP. 197608061999031002


Muhammad Muhajir Aminy, ME
NIP. 199007282019031009

PENGESAHAN

Skripsi oleh Juliani, NIM. 170502158 dengan judul "Analisis Penilaian Kelayakan Jaminan (*collateral*) Pada Pembiayaan Mudharabah di PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik I". Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji Prodi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Mataram pada tanggal _____

Dewan Penguji

Dr. Muh. Salahudin, M.Ag.
(Ketua Sidang Pemb. I)

Muhammad Muhajir Aminy, ME.
(Sekretaris Sidang Pemb. II)

HJ. Siti Nurul Khairani, MM.
(Penguji I)

Dahlia Bonang, M.Si.
(Penguji II)

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MATARAM

Perpustakaan UIN Mataram

Mengetahui,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam


Dr. H. Ahmad Amir Aziz, M.Ag.
NIP. 197111041997031001

HALAMAN MOTTO

“Jangan takut pada pelajaran apapun, karena ketakutan itu sendiri kebodohan awal yang akan membodohkan semua”



Perpustakaan UIN Mataram

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan puji syukur Alhamdulillah atas kehadiran Allah SWT, Skripsi sederhana ini kupersembahkan kepada:

Kedua orang tuaku tercinta Bapak Hamdiah dan Ibu Saharmi yang selalu memberikan dukungan material maupun moral selama menempuh pendidikan, yang selalu menyayangi serta mendoakan keberhasilan demi tercapainya cita-citaku.

Kedua kakak ku Irwansyah dan Juliana, dan kedua adik ku Agus heri yanto dan Rendi perdana yang juga berkorban serta berjuang bersama bapak dan ibu.

Kepada seluruh keluarga ku yang selalu memberikan dukungan material, mensupport serta mendoakan kesuksesan ku.

Para Guru dan Dosen yang telah berjasa memberikan bimbingan dan ilmu yang sangat berharga melalui ketulusan dan kesabaranmu sehingga saya mampu sampai dititik sekarang.

Semua Sahabat yang selalu memberikan motivasi dan tulus menerima segala kekuranganku, serta selalu menjadi teman saat suka dan duka.

Serta

Almamater tercinta.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah, puji syukur atas kehadiran Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul Analisis Penilaian Kelayakan Jaminan (*collateral*) pada Pembiayaan *Mudharabah* di PT. BSI KC Mataram Pejanggik 1. Shalawat beserta salam tak lupa pula penulis hanturkan kepada junjungan kita panglima kita, suri teladan kita yaitu baginda Nabi Muhammad SAW yang telah mengeluarkan kita dari zaman kegelapan menuju zaman yang terang benderang seperti yang kita rasakan pada saat ini.

Penulis berharap sebuah karya yang merupakan sebuah pencapaian terbesar dalam hidup penulis ini yang merupakan hasil dari ikhtiar sungguh-sungguh dari penulis serta di bantu dan di dukung oleh banyak pihak, karya ini dapat memberikan manfaat dikemudian hari. Baik secara teoritis, maupun secara praktik dalam lingkungan akademis, lembaga keuangan, serta masyarakat pada umumnya. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa terselesaikannya skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Untuk itu penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. Muh. Salahudin, M.Ag selaku Pembimbing I atas kesediaannya memberikan bimbingan, motivasi, ilmu yang berharga, saran, dan kritik baik selama penyusunan skripsi sehingga skripsi ini menjadi lebih baik.

2. Bapak Muhammad Muhajir Aminy, ME selaku Pembimbing II atas kesediaannya memberikan bimbingan dan solusi selama proses penyusunan skripsi hingga selesai.
3. Ibu Dewi Sartika Nasution, M.Ec selaku ketua jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Bisnis Islam UIN Mataram yang membimbing kami selama proses akademis berlangsung sehingga kami bisa menyelesaikan program studi Perbankan Syariah dengan baik.
4. Bapak Dr. H. Ahmad Amir Aziz, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Mataram yang senantiasa tanggap terhadap kesulitan-kesulitan mahasiswa.
5. Prof. Dr. H. Mutawali, M.Ag selaku Rektor UIN Mataram, yang telah memberikan tempat bagi peneliti untuk menuntut ilmu dan memberikan bimbingan.
6. Kepada seluruh Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah memberikan ilmu dan pelajaran kepada penulis selama proses perkuliahan.
7. Kepada Lembaga Keuangan PT. BSI KC Mataram beserta karyawan yang telah memberikan izin dan lebih khusus kepada Bapak Bagas Wahyu, Bapak Ben Soares, Bapak Budi Wirawan, dan Ibu Meirina Indah Safitri yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan riset dan penelitian di PT. BSI KC Mataram Pejangik 1.
8. Kepada Kedua orang tua ku Bapak Hamdiah dan Ibu saharimi serta kepada seluruh keluarga yang sangat tulus memberikan waktu dan kasih

sayangnya, dan tak pernah lelah memberikan doa, materi, nasehat, serta dukungan

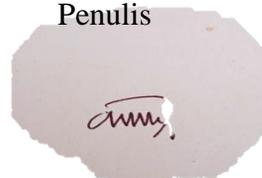
9. Kepada kakak ku tercinta Juliana terimakasih selalu menjadi penasehat terbaik selama ini.

10. Kepada Sahabat seperjuangan ku, Jumiati, Mega Zulaikha, Siti Rahmah, Baiq Himayatul Husna Putri, Rukiama kharunissa, Arma Megawati, Zohriatul Ummam, Ainun Hidayah, Intan Raudatul Adha, Nurul Hasanah, Hikfi Islami dan Fahrul Riski terimakasih telah menjadi rekan sekaligus keluarga yang baik selama ditanah rantau, selalu menghibur dan selalu menjadi penyemangat dalam proses pembuatan skripsi sampai akhirnya skripsi ini selesai dengan baik.

11. Kepada Semua pihak yang tak mampu saya sebutkan satu persatu terimakasih telah membantu dalam penyusunan skripsi ini. Semoga dengan kebaikan, bantuan dan dukungan yang diberikan pada penulis mendapat balasan pahala di sisi Allah SWT dan semoga skripsi ini bermanfaat. Aamiin.

Mataram, 23 Mei 2021

Penulis



Juliani

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
NOTA DINAS PEMBIMBING.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN.....	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
HALAMAN MOTO.....	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
ABSTRAK.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	8
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	10
A. Kajian Teori.....	10
1. Jaminan.....	10
2. Pembiayaan.....	16
3. Mudharabah.....	19
4. Jaminan dalam Pembiayaan Mudharabah di Bank Syariah.....	24
B. Penelitian Terdahulu.....	25

BAB III METEDOLOGI PENELITIAN.....	31
A. Jenis dan Pendekatan.....	31
B. Lokasi Penelitian.....	32
C. Sumber Data.....	32
D. Instrumen Penelitian.....	33
E. Tehnik Pengumpulan Data.....	33
F. Keabsahan Data.....	36
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	39
A. Hasil Penelitian.....	39
1. Gambaran Umum PT. BSI KC Mataram Pejanggik 1.....	39
2. Jaminan Dalam Pembiayaan di PT BSI KC Mataram.....	49
3. Penilaian Kelayakan Jaminan.....	59
B. Pembahasan.....	66
BAB V PENUTUP	77
A. Kesimpulan.....	77
B. Saran.....	79
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Sebaran Jaringan Kantor Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah di Indonesia Tahun 2016-2020. 2

Tabel 1.2 Data Presentase Perkembangan Pembiayaan Berdasarkan Total Nasabah di PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1 Tahun 2020. 6

Tabel 4.1 Daftar Informan. 54



Perpustakaan UIN Mataram

DAFTAR GAMBAR

Gambar.1 Struktur Organisasi PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) Kc Mataram
Pejanggik 1. 42



Perpustakaan UIN Mataram

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Pedoman Wawancara

Lampiran 2 Dokumentasi Wawancara Informan

Lampiran 3 Surat Izin Penelitian

Lampiran 4 Kartu Konsul Proposal/Skripsi

Lampiran 5 Surat Keterangan Cek Plagiasi



Perpustakaan UIN Mataram

**ANALISIS PENILAIAN KELAYAKAN JAMINAN (*COLLATERAL*) PADA
PEMBIAYAAN MUDHARABAH DI PT. BSI (BANK SYARIAH INDONESIA)
KC MATARAM PEJANGGIK 1**

**Oleh:
JULIANI
170502158**

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh realita yang ada bahwa jaminan adalah hal yang penting dalam suatu pembiayaan dimana jaminan berfungsi untuk menyelamatkan dana jika nasabah mengalami *wanprestasi*. Oleh karena pentingnya jaminan tersebut sehingga penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tentang penilaian kelayakan jaminan (*collateral*) pada pembiayaan *mudharabah* di PT. BSI KC Mataram Pejanggih 1. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu: Apa saja jenis-jenis jaminan (*collateral*) yang dapat digunakan dalam pembiayaan *mudharabah* di PT. BSI KC Mataram Pejanggih 1 dan Bagaimanakah analisis penilaian kelayakan jaminan (*collateral*) dalam pembiayaan *mudharabah* di PT. BSI KC Mataram Pejanggih 1. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif, yaitu suatu teknik analisis data yang menggambarkan seluruh data yang diperoleh dari hasil wawancara, dan dokumentasi pada beberapa informen di PT. BSI KC Mataram Pejanggih 1.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa jaminan yang dapat digunakan dalam pembiayaan *mudharabah* dengan pola *eksecating* adalah jaminan berupa piutang *end user*. Sedangkan kendaraan, tanah, dan bangunan hanya sebagai jaminan tambahan. Dan untuk jaminan pembiayaan *mudharabah* dengan pola *chanelling* jaminannya adalah berupa tanah, bangunan, dan kendaraan.

Sedangkan dalam melakukan penilaian jaminan PT. BSI KC Mataram Pejanggih 1 sudah sesuai dengan tata cara penilaian jaminan yang ada, dimana dalam menentukan jaminan yang layak PT. BSI KC Mataram Pejanggih 1 melakukan penilaian dari aspek hukum dan ekonomi jaminan. Yang dimaksud dengan penilaian secara hukum adalah penilaian dengan merujuk kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang legalitas objek jaminan, keabsahan jaminan, penggunaan dokumen yang sah, sangketa yang melekat pada objek jaminan, pengikatan jaminan, serta peruntukan dan perizinan penggunaan jaminan. Dan penilaian secara ekonomi dilakukan untuk mengetahui harga pasar dari jaminan dengan memperhatikan jenis dan bentuk jaminan, kondisi jaminan, kemudahan pengalihan kepemilikan, tingkat harga yang jelas, dan penggunaan atau pemanfaatan objek jaminan.

Kata Kunci: Penilaian Jaminan, Pembiayaan, dan *Mudharabah*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan lembaga keuangan syariah di Indonesia begitu pesat sejak diberlakukannya UU.Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan yang membuka peluang bagi lembaga perbankan untuk membuka usaha dengan prinsip bagi hasil. Undang-undang diatas kemudian disempurnakan dengan terbitnya UU.Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan dan UU. Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah. revisi undang-undang tentang perbankan di Indonesia ini menunjukkan bahwa ada arus kuat dari masyarakat bisnis untuk merespon secara lebih serius lagi akan hadirnya sistem perbankan syariah dalam sistem perbankan nasional. Hari ini, hampir 50% lebih lembaga usaha/industri perbankan nasional, baik dimiliki/dikelola pemerintah, lembaga swasta, dan lembaga keuangan luar negeri beroperasi di Indonesia telah membuka layanan syariah.¹ Baik lembaga keuangan syariah, bank maupun non bank berkembang pesat dan hampir menyentuh semua wilayah yang ada di Indonesia.² Hal ini dibuktikan dengan adanya data dari otoritas jasa keuangan (OJK) tentang perkembangan perbankan syariah. Berdasarkan data yang dihimpun otoritas jasa keuangan (OJK) adapun perkembangan bank

¹ Muh. Salahuddin, *Dictum Akad dan Dampaknya terhadap Pembiayaan (Studi Analisis di Lembaga Keuangan Mikro Syariah Kota Mataram)*, (Mataram: Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat IAIN Mataram, 2013), hlm. 1.

² Muh. Salahuddin, *Hijrah Ekonomi Masyarakat Kota Mataram (Studi tentang perpindahan Badan Hukum Koperasi)*, (Mataram: P2M UIN Mataram, 2018), hlm. 2.

syariah dari tahun 2016-2020 dijelaskan dalam tabel berikut:

Tabel 1.1 Sebaran Jaringan Kantor Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah di Indonesia Tahun 2016-2020

Tahun	KPO/KC	KCP/UP	KK
2016	473	1.207	189
2017	471	1.175	179
2018	478	1.199	198
2019	480	1.243	196
2020	490	1.259	197

Sumber: OJK, Statistik Perbankan Syariah, 13 Mei 2020.

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat terjadi penambahan KPO/KC (Kantor Pusat Operasional/Kantor Cabang) dan KCP/KC (Kantor Cabang Pembantu/Unit Pelaksana) terbanyak di Indonesia pada tahun 2020, yaitu masing-masing sebanyak 10 unit dan 15 unit. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa perbankan syariah mengalami pertumbuhan yang positif, yang dapat diterima baik oleh masyarakat Indonesia.³

Identitas bank syariah adalah bagi hasil, yang merupakan landasan utama dalam segala kegiatan operasionalnya, baik dilihat dari aspek simpanan maupun dari aspek pembiayaan. Dalam bahasa syariah, bagi hasil

³ OJK, Statistik Perbankan Syariah, 13 Mei 2020.

adalah *mudharabah* atau *musyarakah*.⁴ *Mudharabah* adalah produk jasa utama dalam lembaga keuangan syariah dalam memobilisasi dana dari masyarakat. Transaksi model ini paling tidak harus melibatkan dua orang/pihak. Pihak pertama pemilik modal biasa disebut *shahibul al-mal* dan pihak kedua pengelola harta/dana disebut sebagai *mudharib*.⁵ Sedangkan *Musyarakah* atau *syirkah* merupakan akad yang mengatur kesepakatan antara dua orang atau lebih dalam pengelolaan dan pengembangan harta. Oleh karena itu *musyarakah/syirkah* menuntut adanya pengumpulan modal, pengelolaan usaha (management), jangka waktu, garansi, sukses usaha, dan adanya bagi hasil.⁶ Selain model bagi hasil, pembiayaan yang ada di bank syariah juga menggunakan model jual beli (*murabahah, salam, dan istishna*), dan sewa (*ijarah dan ijarah mutahiyah bi tamlik*).

Seluruh proses pembiayaan, sebagaimana aturan dalam lembaga bank dan pembiayaan lainnya, dibutuhkan jaminan atas pembiayaan yang diajukan. Jaminan yang disyaratkan untuk meyakinkan pihak bank mengenai kesanggupan atau kemampuan nasabah dalam melunasi pembiayaan. Untuk memperoleh keyakinan mengenai calon nasabah maka pihak bank perlu melakukan penilaian terhadap *character* (watak), *capacity* (kemampuan),

⁴ Fariz Al- Hasni, *Akad Mudharabah Mutlaqah dalam Praktik Perbankan Syariah*, vol. IX, Nomor 2, Desember 2017, hlm. 2.

⁵ Muh. Salahuddin, *Dictum Akad dan Dampaknya terhadap Pembiayaan (Studi Analisis di Lembaga Keuangan Mikro Syariah Kota Mataram)*, (Mataram: Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat IAIN Mataram, 2013), hlm. 22.

⁶ Muh. Salahuddin, *Ekonomi Syariah Gerakan Arus Bawah*, (Mataram: Febi UIN Mataram, 2019), hlm.44.

capital (modal), *condition of economy* (kondisi ekonomi), dan *collateral*(agunan). Karena adanya banyak hal yang perlu diperhatikan dalam menganalisis jaminan (*collateral*) sehingga analisis terhadap jaminan (*collateral*) merupakan analisis terakhir atau disebut dengan *second process*. Jaminan (*collateral*) yang diajukan oleh calon nasabah akan dinilai terlebih dahulu oleh badan usaha atau lembaga perbankan sebelum dinyatakan layak sebagai objek jaminan (*collateral*) yang baik dan berharga. Hal ini dilakukan karena mengingat adanya dana masyarakat yang harus lindungi agar jangan sampai merugikan masyarakat selaku nasabah, maupun lembaga keuangan syariah sendiri.

Jaminan (*collateral*) bertujuan sebagai pagar pengaman terhadap dana yang telah dikucurkan, jaminan (*collateral*) juga memiliki dua fungsi yaitu, yang pertama untuk menyelamatkan dana yang telah disalurkan jika nasabah mengalami wanprestasi atau gagal bayar maka sebagai penyelamat dana bank bisa melakukan eksekusi jaminan (*collateral*) untuk melunasi segala kewajiban nasabah. Yang kedua jaminan (*collateral*) adalah penentu jumlah pembiayaan yang akan diberikan kepada calon nasabah, sebab jumlah pembiayaan tidak boleh melebihi nilai harta yang dijaminkan.

Pada Tanggal 1 Februari 2021 yang bertepatan dengan 19 Jumadil Akhir 1442 H menjadi penanda sejarah bergabungnya Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan BRI Syariah menjadi satu entitas yaitu Bank Syariah Indonesia atau disingkat dengan BSI. Dengan adanya penggabungan

ketiga bank tersebut akan menyatukan kelebihan dari ketiga bank syariah, sehingga mampu menghadirkan layanan yang lebih lengkap, jangkauan yang lebih luas, serta memiliki kapasitas permodalan yang lebih baik. Penggabungan ketiga bank tersebut merupakan ikhtiar untuk melahirkan bank syariah kebanggaan umat, yang diharapkan menjadi energi baru pembangunan ekonomi nasional serta berkontribusi terhadap kesejahteraan masyarakat luas. Keberadaan bank syariah Indonesia juga menjadi cerminan wajah perbankan syariah di Indonesia yang modern, universal dan memberikan kebaikan bagi segenap alam (*Rahmatan lil Aalamiin*).⁷

PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1 yang berada di jalan pejanggik No. 23, Cakranegara merupakan bank yang memiliki lokasi yang strategis karena berada ditengah pusat kota mataram yang mudah dijangkau oleh masyarakat, serta memiliki pegawai yang memberi pelayanan yang memuaskan. Di PT. BSI KC Mataram Pejanggik 1 secara umum terdapat dua produk yaitu simpanan dan pembiayaan. Dalam pembiayaan umumnya hanya ada tiga pembiayaan yang bisa diberikan yaitu pembiayaan dengan akad *murabahah*, akad *musyarakah*, dan akad *mudharabah*. Hal ini di buktikan dengan adanya data mengenai presentase masing-masing pembiayaan tahun 2020 dilihat dari total nasabah adalah sebagai berikut.

⁷ <https://www.bankbsi.co.id/company-information/tentang-kami>, diakses Pada Tanggal 12 Maret 2021, Pukul 14.00.

Tabel: 1.2 Data Presentase Perkembangan Pembiayaan Berdasarkan Total Nasabah di PT. BSI KC Mataram Pejanggih 1 Tahun 2020

No	Nama Pembiayaan	Presentase Pembiayaan
1	<i>Murabahah</i>	87,83%
2	<i>Musyarakah</i>	33,30%
3	<i>Mudharabah</i>	20,7%

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa pembiayaan *murabahah* menempati urutan pertama yang paling populer dan diminati oleh masyarakat, *murabahah* menjadi idaman dilembaga keuangan syariah karena profil resiko untuk pembiayaan jenis ini cenderung kecil dibanding dengan pembiayaan lain seperti *musyarakah* dan *mudharabah*.⁸ Lalu urutan kedua disusul oleh pembiayaan *musyarakah*, dan terakhir pembiayaan *mudharabah*. Pembiayaan *mudharabah* menempati urutan ketiga, hal ini disebabkan karena pembiayaan *mudharabah* merupakan pembiayaan yang memiliki resiko tinggi, sehingga PT. BSI KC Mataram Pejanggih 1 banyak memberikan pembiayaan *mudharabah* kepada orang-orang tertentu saja dan lembaga keuangan seperti Koperasi dan BPRS.⁹

⁸ Baiq El Badriati, *Kritik terhadap Implementasi Akad Murabahah Lembaga Keuangan Syariah (Studi Kasus pada Bank Umum Syariah Kota Mataram)*, vol. VIII, Nomor 2, Desember 2017.

⁹ Ben Soares, Staf Pembiayaan Produktif (Pembiayaan UMKM), *Wawancara*, 19 Maret 2021.

Dalam pembiayaan *mudharabah* mengenal adanya jaminan (*collateral*) untuk kepentingan yuridis, yaitu digunakan sebagai jaminan (*collateral*) pelunasan pembiayaan apabila nasabah melakukan *wanprestasi* atau gagal bayar. PT. BSI KC Mataram Pejanggik 1 dalam proses penilaian jaminan merujuk pada Buku pedoman Perusahaan I, Bab III Tahun 2012 tentang jaminan. Bahwa jaminan (*collateral*) yang disyaratkan adalah jaminan (*collateral*) yang memiliki nilai yang *marketable* (memiliki harga yang tinggi) yang mampu mencapai rasio kecukupan modal dan meng-cover pembiayaan calon nasabah minimal 100% dan maksimal 125%. Selain memiliki nilai yang *marketable* pihak bank juga mensyaratkan jaminan (*collateral*) yang memiliki legalitas berupa dokumen-dokumen asli sebagai tanda kepemilikannya. Jaminan (*collateral*) yang tidak memiliki dokumen asli maka tidak bisa dijadikan sebagai jaminan (*collateral*) dalam permohonan pembiayaan.¹⁰

Di PT. BSI KC Mataram Pejanggik 1 saat melakukan penilaian jaminan (*collateral*) sering ditemukan masalah calon nasabah membawa jaminan (*collateral*) yang bukan atas nama nasabah/ pengurus/ pemegang saham, calon nasabah membawa jaminan (*collateral*) yang memiliki masalah sengketa waris, calon nasabah membawa jaminan (*collateral*) yang tidak *marketable*, dan calon nasabah membawa jaminan (*collateral*) yang tidak mampu meng-cover jumlah pembiayaan yang diajukan. Karena adanya

¹⁰ Buku Pedoman Perusahaan I, Bab III Tahun 2012 Tentang Jaminan.

masalah tersebut sehingga pihak bank perlu melakukan analisis mendalam terhadap jaminan (*collateral*) calon nasabah yang melakukan permohonan terhadap pembiayaan *mudharabah* agar tidak merugikan bank dikemudian hari.¹¹

Jadi dilihat dari permasalahan yang penulis temukan dilapangan, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: “Analisis Penilaian Kelayakan Jaminan (*collateral*) pada Pembiayaan *Mudharabah* di PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1”.

B. Rumusan Masalah

1. Apa saja jenis-jenis jaminan (*collateral*) yang dapat digunakan pada pembiayaan *mudharabah* di PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1?
2. Bagaimanakah analisis penilaian kelayakan jaminan (*collateral*) pada pembiayaan *mudharabah* di PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a. Untuk mengetahui jenis-jenis jaminan (*collateral*) yang dapat digunakan pada pembiayaan *mudharabah* di PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1.

¹¹ Ben Soares, Staf Pembiayaan Produktif (Pembiayaan UMKM), *Wawancara*, 21 Januari 2021.

- b. Untuk mengetahui penilaian kelayakan jaminan (*collateral*) pada pembiayaan *mudharabah* di PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1.

2. Manfaat Penelitian

a. Secara Teoritis :

Penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk memperluas ilmu bagi peneliti serta seluruh civitas akademik pendidik, sebagai salah satu rujukan untuk menambah pengetahuan yang bermanfaat bagi perkembangan ilmu perbankan syariah lebih khusus mengenai penilaian kelayakan jaminan (*collateral*) pada pembiayaan *mudharabah*.

b. Secara Praktis :

- 1) Bagi peneliti: penelitian ini dilakukan untuk memperbanyak wawasan keilmuan peneliti di bidang perbankan syariah secara umum dan penilaian jaminan (*collateral*) secara khusus.
- 2) Bagi lembaga keuangan syariah: sebagai bahan pertimbangan dalam pencairan pembiayaan *mudharabah* secara khusus, serta pembiayaan lain secara umum.
- 3) Bagi masyarakat: penelitian ini untuk memberikan informasi yang faktual, dan tambahan referensi khususnya mengenai penilaian kelayakan jaminan (*collateral*) pada pembiayaan *mudharabah*

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Kajian Teori

1. Jaminan

a. Pengertian Jaminan

Jaminan dalam bahasa arab dikenal dengan istilah *al-rahn* yang memiliki pengertian tetap dan terus menerus. Secara istilah jaminan pembiayaan adalah hak dan kekuasaan atas barang jaminan yang diserahkan kepada lembaga keuangan guna menjamin pelunasan utangnya apabila pembiayaan yang diterimanya tidak dapat dilunasi.¹²

Pasal 1 angka 26 Undang – Undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah menyebutkan bahwa 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.¹³

Dari ketentuan pasal 1 angka 26 tersebut terdapat dua istilah, yaitu agunan dan jaminan. Kamus besar bahasa Indonesia memberikan pengertian yang sama terhadap kata agunan dan jaminan. Jaminan, yaitu tanggungan atas pinjaman yang diterima.¹⁴

¹² Veithzal rivai dan Andria Permana Veithzal, *Islamic Financial Management*, hlm. 663.

¹³ Undang – Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 1 Ayat 26.

¹⁴ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), hlm. 285.

Untuk memahami istilah jaminan dan agunan dalam praktek perbankan, secara historis dapat kita lihat dari peraturan yang ada. Konsep jaminan syariah dalam tata aturan UU perbankan syariah,” dikeluarkan oleh bank Indonesia berupa Surat Keputusan No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang jaminan pemberian kredit dan Surat Edaran No. 23/6/UKU tanggal 28 Februari 1991 tentang jaminan pemberian kredit. Dalam pasal 1 huruf b dan huruf c Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR ditegaskan bahwa:¹⁵ Jaminan pemberian kredit adalah keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Sedangkan agunan adalah jaminan material, surat berharga, garansi risiko yang disediakan oleh debitur untuk menanggung pembayaran kembali suatu kredit, apabila debitur tidak dapat melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.

Sedangkan menurut Hartono Hadisoeparto dan M. Bahsan bahwa jaminan adalah “Sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.”¹⁶

¹⁵ *Ibid*, hlm. 268.

¹⁶ Ashibly, *Ajaran Hukum Jaminan*, (Bengkulu: MIH Unihaz, 2018), hlm.15-16.

b. Fungsi Jaminan

Jaminan secara umum berfungsi sebagai jaminan pelunasan pembiayaan. Jaminan pembiayaan berupa watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha yang dimiliki debitur merupakan jaminan *immaterial* yang berfungsi sebagai *first way out*. Dengan jaminan *immaterial* tersebut diharapkan debitur dapat mengelola perusahaannya dengan baik sehingga mendapatkan (*revenue*) bisnis guna melunasi pembiayaan sesuai yang diperjanjikan. Jaminan pembiayaan berupa agunan bersifat materi/kebendaan berfungsi sebagai *second way out*, pelaksanaan penjualan. Eksekusi agunan baru dilakukan apabila debitur gagal memenuhi kewajiban melalui *first way out*.¹⁷

c. Jenis Jaminan

Jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang dapat dibedakan menjadi dua macam. Yang pertama jaminan *materiil* (kebendaan). Yang dimaksud dengan jaminan kebendaan ialah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda, yang mempunyai ciri-ciri hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*) yang dapat diperalihkan (contoh hipotek, gadai, fidusia, dan lain-lain)¹⁸. Dan yang

¹⁷ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafinda, 2012), hlm. 44

¹⁸ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty Offset Yogyakarta, 2007), hlm. 46.

kedua jaminan *immateriil* (perorangan). Yang dimaksud dengan jaminan perorangan ialah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap harta kekayaan debitur seumumnya (contoh *Borgtocht*).¹⁹

d. Kriteria Jaminan

Secara perinci pertimbangan atas *collateral* dikenal dengan Mast. Yang pertama adalah *marketability* (agunan yang diterima oleh bank haruslah agunan yang mudah diperjual belikan dengan harga yang menarik dan meningkat dari waktu ke waktu). Yang kedua *ascertainability of value* (agunan yang diterima memiliki standar harga yang lebih pasti). Yang ketiga *Stability of value* (agunan yang diserahkan memiliki harga yang stabil, sehingga ketika agunan dijual, maka hasil penjualan bisa meng-cover kewajiban debitur). Dan yang keempat *transferability* (agunan yang diserahkan mudah dipindahtangankan dari satu tempat ke tempat lainnya).²⁰

e. Penilaian Jaminan

Setiap objek jaminan pembiayaan yang diajukan calon peminjam dilakukan penilaian oleh bank yang menerima. Yang dimaksud dengan penilaian jaminan adalah pernyataan tertulis dari penilaian *independen* atau penilaian *internal* bank mengenai taksiran dan pendapatan atas nilai

¹⁹ *Ibid*, hlm. 47.

²⁰ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2011), hlm. 124-125.

ekonomis dari agunan berdasarkan analisis terhadap fakta-fakta objektif dan relevan menurut metode dan prinsip-prinsip yang berlaku umum yang ditetapkan oleh *asosiasi* dan *institusi* yang berwenang.²¹

Menurut Peraturan Bank Indonesia pasal 44 14/15/PBI/2012 tentang penilaian kualitas aset dan restrukturisasi pembiayaan bahwa suatu agunan wajib dilengkapi dengan dokumen hukum yang sah serta diikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga memberikan hak *preferensi* bagi bank.²²

Sedangkan menurut M.bahsan tata cara penilaian jaminan pembiayaan dilakukan dengan penilaian secara hukum dan secara ekonomi. Penilaian secara hukum dilakukan dengan merujuk kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang legalitas objek jaminan pembiayaan dan penggunaannya sebagai jaminan pembiayaan.²³

Adapun aspek-aspek yang diperhatikan dalam penilaian secara hukum diantaranya ialah: Legalitas objek jaminan, keabsahan penggunaan objek jaminan, penggunaan dokumen yang sah, sangketa

²¹ Ramlan Ginting, dkk, *Kodifikasi Peraturan Bank Indonesia Penilaian Kualitas Aset dan Restrukturisasi Pembiayaan*, (Pusat Riset dan Edukasi Bank Sentral (Pers), 2012). hlm.32.

²² *Ibid*, hlm.31.

²³ M.Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 111.

yang dapat melekat pada objek jaminan, peruntukan dan perizinan penggunaan jaminan, kemungkinan pengikatan objek jaminan.²⁴

Sementara penilaian secara ekonomi dilakukan dengan memperhatikan aspek-aspek yang berkaitan dengan nilai ekonomi. Yang dimaksud dengan nilai ekonomi adalah nilai pasar. Nilai pasar menurut Peraturan Bank Indonesia pasal 13 13/26/PBI/2011 tentang penilaian kualitas asset dan restrukturisasi pembiayaan bahwa nilai pasar adalah jaminan uang yang diperkirakan dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu aktiva pada tanggal penilaian setelah dikurangi biaya-biaya transaksi.²⁵ Adapun aspek-aspek yang diperhatikan dalam penilaian ekonomi adalah sebagai berikut: Jenis dan bentuk jaminan, kondisi objek jaminan, kemudahan pengalihan kepemilikan jaminan, tingkat harga yang jelas dan prospek pemasaran, penggunaan atau pemanfaatan objek jaminan.²⁶

f. Pengikatan Jaminan.

Cara pengikatan objek jaminan pembiayaan yang secara umum akan mengamankan kepentingan bank adalah bila dilakukan melalui suatu lembaga jaminan. Lembaga jaminan yang dapat digunakan untuk mengikat jaminan utang, yaitu gadai, hipotek, hak tanggung, dan

²⁴ *Ibid*, hlm.113.

²⁵ Ramlan Ginting, dkk, *Kodifikasi Peraturan Bank Indonesia Penilaian Kualitas Asset dan Restrukturisasi Pembiayaan*, (Pusat Riset dan Edukasi Bank Sentral (Pers), 2012), hlm.50.

²⁶ M.Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm.124.

jaminan fidusia. Masing-masing jaminan diatur oleh undang-undang yang berbeda-beda dan akan dapat memberikan kepastian hukum kepada kreditur dan pemilik objek jaminan utang

2. Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan adalah pemberian fasilitas berupa penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit* baik berupa kebutuhan konsumtif maupun produktif.²⁷ Selain itu juga pembiayaan diartikan sebagai aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya dengan penerima dana bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Menurut undang-undang perbankan No.10 tahun 1998, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.²⁸

²⁷ Syamsul Arifin, *Manajemen Berbasis Tauhid Konsep dan Aplikasi Pembiayaan Menuju Madrasah Bermutu*, (Mataram, Sanabil, 2020), hlm. 115.

²⁸ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2011), hlm. 105-106.

b. Unsur-unsur Pembiayaan

Ada beberapa unsur pembiayaan diantaranya adalah:²⁹

1) Bank Syariah

Merupakan badan usaha yang memberikan pembiayaan kepada pihak lain yang membutuhkan dana.

2) Mitra Usaha/Patner

Merupakan pihak yang mendapatkan pembiayaan dari bank syariah, atau pengguna dana yang disalurkan oleh bank syariah.

3) Kepercayaan (*trust*)

Bank syariah memberikan kepercayaan kepada pihak yang menerima pembiayaan bahwa mitra akan memenuhi kewajiban untuk mengembalikan dana bank syariah sesuai dengan jangka waktu tertentu yang diperjanjikan.

4) Akad

Akad merupakan suatu kontrak perjanjian atau kesepakatan yang dilakukan antara bank syariah dan pihak nasabah/mitra.

5) Risiko

Resiko pembiayaan merupakan kemungkinan kerugian yang akan timbul karena dana yang disalurkan tidak akan kembali.

²⁹ *Ibid*, hlm. 107-108.

6) Jangka Waktu

Jangka waktu dapat bervariasi antara lain: Jangka pendek adalah jangka waktu hingga 1 tahun. Jangka menengah adalah jangka antara 1 hingga 3 tahun dan jangka waktu panjang adalah jangka waktu lebih dari 3 tahun.

c. Tujuan Pembiayaan

Tujuan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah untuk meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi sesuai dengan nilai-nilai islam. Pembiayaan tersebut harus dapat dinikmati oleh sebanyak-banyaknya perusahaan yang bergerak dibidang industri, pertanian, dan perdagangan untuk menunjang kesempatan kerja dan menunjang produksi dan distribusi barang-barang dan jasa-jasa dalam rangka memenuhi kebutuhan dalam negeri maupun ekspor.³⁰

d. Fungsi Pembiayaan

Fungsi pembiayaan untuk memberikan pembiayaan dengan prinsip syariah yang menerapkan dengan prinsip bagi hasil yang tidak memberatkan nasabah. Serta membantu kaum *dhuafa* yang tidak tersentuh oleh bank konvensional karena tidak mampu.³¹

³⁰ Muhammad Yusup, *Manajemen Keuangan*, (Mataram: Institut Agama Islam Negeri, 2015), hlm. 76.

³¹ *Ibid*, hlm. 73

e. Kriteria Pemberian Pembiayaan

Yang diutamakan dalam pemberian pembiayaan adalah berdasarkan kelayakan usaha dan kemampuan membayar. Dan jangan pernah memberikan pembiayaan bila pertimbangan lebih kepada: Belas kasihan, kenalan (bersaudara atau teman), nasabah orang terhormat (terkenal, disegani, status sosial tinggi).³²

3. Mudharabah

a. Pengertian *Mudharabah*

Secara etimologi *mudharabah* berasal dari kata *al-darbu fi al-ardhi* yang artinya *al-safaru li al-tijarati*, yakni melakukan perjalanan untuk berdagang. Ada juga pendapat yang mengatakan bahwa kata *dharaba* sinonim dengan kata *tijarah*, seperti dalam kalimat *dharaba lifulani fii malihi*, artinya ia memberikan modal untuk berdagang kepada si fulan. Sedangkan secara terminologi, *mudharabah* diartikan sebagai akad penyerahan modal oleh pemilik modal kepada pengelola untuk diperdagangkan dan keuntungan dimiliki bersama antara keduanya sesuai dengan pesyaratan yang mereka buat. Dengan kata lain *mudharabah* adalah akad antara dua pihak dimana salah satu pihak memberikan modal kepada pihak lain untuk diperdagangkan dengan

³² *Ibid.* hlm. 74.

ketentuan bahwa keuntungan dibagi antara mereka berdua sesuai dengan kesepakatan mereka.³³

Dari definisi tersebut dapat dipahami bahwa *mudharabah* adalah suatu akad perjanjian antara dua orang atau lebih, dimana pihak yang pertama memberikan modal usaha, sedangkan pihak lain menyediakan tenaga dan keahlian, dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi antara mereka sesuai dengan kesepakatan yang mereka sepakati bersama.

b. Dasar Hukum *Mudharabah*

Landasan hukum pengaturan pembiayaan *mudharabah* adalah Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *mudharabah (Qiradh)*, bahwa dalam rangka mengembangkan dan mengangkat dana lembaga keuangan syariah (LKS), pihak LKS dapat menyalurkan dananya kepada pihak lain dengan cara *mudharabah*, yaitu akad kerja sama suatu usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (*malik, shahib al-mal, LKS*) menyediakan seluruh modal, sedangkan pihak kedua (*amil, mudharib, nasabah*) bertindak selaku pengelola, dan keuntungan usaha dibagi antara mereka sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak.³⁴ Adapun

³³ Muhammad Harfin Zuhdi, *Muqaranah Fiqh Mu'amalah*, (Mataram: Sanabil, 2018), hlm. 251.

³⁴ Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Mudharabah (*Qiradh*), hlm. 1.

dalil Al-Qur'an yang mendasari hukum *mudharabah* diantaranya sebagai berikut:

1) Al-Qur'an

إِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانْتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِنْ فَضْلِ اللَّهِ
 Artinya : “Apabila telah ditunaikan shalat, maka bertebaranlah kamu di muka bumi; dan carilah karunia Allah (QS. Al-Jumu'ah ayat 10)”³⁵

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ.
 Artinya: "Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu makan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu (An-Nisa ayat 29)”³⁶

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba (QS. Al-Baqarah ayat 275)”³⁷

2) Hadist

Artinya: “Nabi SAW bersabda, ada tiga hal yang didalamnya mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqharadhah (*mudharabah*) dan mencampur gandum dengan jemawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual” (HR.Ibnu Majah dari Shuhaib).³⁸

c. Rukun dan Syarat *Mudharabah*

Rukun adalah segala sesuatu yang menyebabkan suatu akad dapat dilaksanakan, karena rukun merupakan bagian integral yang tidak terpisahkan sehingga akad tersebut tidak rusak/batal (*fasad*) dalam

³⁵ QS. Al-Jumu'ah [62] : 10.

³⁶ QS. An-Nisa [4]: 29.

³⁷ QS. Al-Baqarah [2]: 275.

³⁸ Tim OJK, Standar Produk *Mudharabah*, 2017, hlm. 19.

pelaksanaannya. Berikut adalah rukun *mudharabah* menurut jumhur ulama:³⁹

- 1) Pihak-pihak yang melakukan akad
- 2) Modal
- 3) Usaha yang dijalankan
- 4) Keuntungan
- 5) Pernyataan Ijab dan Kabul

Sedangkan syarat *mudharabah* berkaitan dengan rukunnya, ialah yang pertama pihak-pihak yang melakukan akad *mudharabah* disyaratkan harus memiliki kemampuan untuk dibebani hukum/cakap hukum (*mukallaf*) untuk melakukan kesepakatan, dalam hal ini pemilik modal (*shahibul maal*) akan memberikan kuasa dan pengelola modal (*mudharib*) menerima kuasa tersebut, karena di dalam akad *mudharabah* terkandung akad *wakalah*/kuasa. Dan yang kedua modal dalam akad *mudharabah* harus memenuhi ketentuan bahwa modal harus berupa alat tukar, modal harus dapat diketahui sehingga mudah untuk diukur, modal harus dalam bentuk tunai, modal harus dapat dipindahkan/diserahkan dari *shahibul maal* atau pemilik modal kepada *mudharib* atau pengelola modal.⁴⁰

³⁹ *Ibid*, hlm. 22

⁴⁰ *Ibid*, hlm. 23.

d. Macam-macam *Mudharabah*

Dilihat dari aspek transaksi yang dilakukan pemilik modal dengan pekerja, maka para fuqaha membagi akad *mudharabah* kepada dua bentuk, yaitu:

1) *Mudharabah Muthlaqah*

Adalah penyerahan modal dengan secara mutlak tanpa syarat dan pembatasan. Dalam pembiayaan *mudharabah muthlaqah*, pekerja diberikan untuk mengelola modal itu selama *profitable*.⁴¹

2) *Mudharabah Muqayyadah*

Adalah penyerahan modal dan syarat dan batas tertentu. Dalam pembiayaan *mudharabah muqayyadah*, pekerja mengikuti ketentuan-ketentuan yang diajukan oleh pemilik modal. Seperti; pemilik modal menentukan barang dagangan, lokasi bisnis, dan *supplier*.⁴²

e. Prinsip-prinsip *Mudharabah*

Adapun prinsip-prinsip dalam akad *mudharabah* yaitu :⁴³

- 1) Prinsip berbagi keuntungan di antara pihak-pihak yang berakad
- 2) Prinsip berbagi kerugian di antara pihak-pihak yang berakad
- 3) Prinsip kejelasan
- 4) Prinsip kepercayaan dan amanah

⁴¹ Muhammad Harfin Zuhdi, *Muqaranah Fiqh Mu'amalah*, (Mataram: Sanabil, 2018), hlm. 256.

⁴² *Ibid*, hlm. 257.

⁴³ Tim OJK, Standar Produk Mudharabah, 2017, hlm. 24.

5) Prinsip kehati-hatian

4. Jaminan dalam Pembiayaan *Mudharabah* di Bank Syariah

Dalam praktek di perbankan syariah disyaratkan jaminan pada permohonan pembiayaan *mudharabah*. Hal ini dikarenakan jaminan pada pembiayaan *mudharabah* untuk menunjukkan adanya tanggung jawab *mudharib* dalam mengembalikan modal kepada *shahibul maal*. Setidaknya ada beberapa alasan yang mendukung terhadap pentingnya jaminan dalam pembiayaan *mudharabah* yaitu:⁴⁴

- a. Jaminan dalam pembiayaan *mudharabah* berkaitan dengan resiko terhadap pelanggaran (*ta'addi*), kelalaian (*taqsir*), menyalahi kesepakatan yang telah ditentukan (*mukhalafatu al-syurut*) yang mungkin dilakukan oleh *mudharib*, oleh karena itu *fuqaha* mengizinkan adanya jaminan.
- b. Pada konteks perbankan syariah saat ini *mudharabah* yang dilakukan berbeda dengan *mudharabah* tradisional sebab perbankan sebagai lembaga perantara (*intermediary*) me-*mudharabahkan* dana *shahibul maal* yang jumlahnya banyak kepada *mudharib* lain sehingga pemilik modal tidak mengetahui dengan pasti *kredibilitas* dan *kapabilitas* dari para *mudharib*.

⁴⁴ Muhammad Harfin Zuhdi, *Muqaranah Fiqh Mu'amalah*, (Mataram: Sanabil, 2018), hlm. 260.

c. Situasi dan kondisi masyarakat saat ini telah berubah dalam hal komitmen terhadap kepercayaan (*trust*) sehingga konsekuensi hukum pun berubah, hal ini sesuai dengan kaidah *al hukmu yaduru ma'a illat wujudan wa 'adaman* (keberadaan hukum ditentukan oleh ada tidaknya 'illat/alasan). Jika 'illat berubah, maka akibatnya pun hukumnya berubah.⁴⁵

B. Penelitian Terdahulu

Dalam kajian pustaka ini penulis akan memaparkan tentang beberapa penelitian terdahulu yang membahas tentang tema yang hampir sama dengan variabel-variabel yang berkaitan dengan penelitian yang berjudul "Analisis Penilaian Kelayakan Jaminan (*Collateral*) pada Pembiayaan *Mudharabah* di PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejangik 1".

1. Susilawati tahun 2020, dengan judul "Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada Akad *Mudharabah* di Koperasi Serba Usaha BMT Al-Iqtishady Mataram"

Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif deskriptif. Adapun hasil dari penelitian ini bahwa faktor penyebab pembiayaan bermasalah pada akad *mudharabah* di koperasi serba usaha BMT Al-Iqtishady disebabkan oleh faktor internal yaitu kesalahan dari BMT dalam hal menganalisis pembiayaan dan kurangnya pengawasan yang dilakukan terhadap usaha yang dilakukan oleh nasabah. Faktor eksternalnya yang menyebabkan

⁴⁵ *Ibid*, hlm. 261.

pembiayaan bermasalah yaitu karena faktor pasar yang kurang mendukung, faktor ekonomi dan kesenjangan dari nasabah itu sendiri yang tidak mampu membayar pembiayaan. Strategi penanganan pembiayaan bermasalah pada akad *mudharabah* di Koperasi Serba Usaha BMT Al-Iqtishady dilakukan dengan cara pendekatan secara kekeluargaan yaitu dengan cara bermusyawarah agar dapat diberikan solusi terkait pembiayaan bermasalah tersebut kemudian dilakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*), perubahan persyaratan (*reconditioning*), penataan kembali (*restructuring*), sita jaminan dan penghapusan buku. ⁴⁶

Persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu yaitu sama-sama membahas tentang pembiayaan *mudharabah* dan perbedaannya penelitian ini lebih fokus pada strategi penanganan pembiayaan bermasalah pada akad *mudharabah* di Koperasi Serba Usaha BMT Al-Iqtishady sedangkan penelitian ini lebih fokus pada analisis penilaian kelayakan jaminan (*collateral*) pada pembiayaan *mudharabah* di PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1.

2. Latifah Nur Fajri tahun 2016, dengan judul "Pengaruh Tingkat Bagi Hasil Pembiayaan *Mudharabah* terhadap Profitabilitas (Studi Kasus Bank Mandiri Syariah)".

⁴⁶ Susilawati, *Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada Akad Mudharabah di Koperasi Serba Usaha BMT Al-Iqtishady Mataram*, (Skripsi, UIN Mataram, 2020)

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dan metode kausalitas semua data yang digunakan diambil dari data sekunder yang bersumber dari laporan keuangan yang telah dipublikasikan oleh bank syariah mandiri. Adapun hasil dari penelitian ini berdasarkan analisis yang dilakukan menggunakan regresi sederhana dan koefisien determinasi maka diperoleh bahwa tingkat bagi hasil mengalami fluktuasi dengan kecenderungan menurun setiap tahun, tingkat profitabilitas pernah mendapatkan ROA yang sangat kecil karena dipengaruhi tingkat bagi hasil pembiayaan *mudharabah* yang cenderung turun yang mengakibatkan perolehan profitabilitas yang menurun, dan tingkat bagi hasil pembiayaan *mudharabah* berpengaruh positif terhadap prifitabilitas Bank Syariah Mandiri.⁴⁷

Adapun persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu yaitu sama-sama membahas tentang pembiayaan *mudharabah* sedangkan perbedaanya yaitu terletak pada metode penelitian yang digunakan dan penelitian terdahulu lebih fokus pada pengaruh tingkat bagi hasil pembiayaan *mudharabah* terhadap profitabilitas (studi kasus Bank mandiri syariah) sedangkan penelitian ini fokus pada analisis penilaian kelayakan jaminan (*collateral*) pada pembiayaan *mudharabah* di PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1.

⁴⁷ Latifah Nur Fajri, *Pengaruh Tingkat Bagi Hasil Pembiayaan Mudharabah terhadap Profitabilitas Studi Kasus Bank Mandiri Syariah*, (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Mataram, 2016).

3. Dian Yustikarini tahun 2019, dengan judul “Implementasi Penilaian Jaminan pada Pembiayaan Mikro di PT. Bank Syariah Mandiri KCP Kedaton”.

Dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah deskriptif kualitatif. Dan merupakan penelitian yang masuk dalam kategori jenis penelitian lapangan (*Field Research*).

Adapun hasil penelitian ini bahwa adanya jaminan pembiayaan merupakan komitmen nasabah untuk melunasi pembiayaan yang dilakukan. Implementasi Penilaian Jaminan pada Pembiayaan Mikro di PT Bank Syariah Mandiri KCP Kedaton telah sesuai dengan Pasal 43 PBI No. 13/13/PBI/2011 yaitu maksimal penilaian untuk tanah dan bangunan senilai 70% serta memperhatikan aspek *Marketability, Ascertainability of Value, Stabily Value* dan *Transferbility*.⁴⁸

Persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu yaitu sama-sama membahas tentang penilaian jaminan. Perbedaanya adalah penelitian terdahulu lebih memfokuskan terhadap implementasi penilaian jaminan pada pembiayaan mikro di PT. Bank Syariah Mandiri KCP Kedaton sedangkan penelitian ini lebih memfokuskan pada analisis penilaian kelayakan jaminan (*collateral*) pada pembiayaan *mudharabah* di PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1.

⁴⁸ Dian Yustikarini, *Implementasi Penilaian Jaminan pada Pembiayaan Mikro di PT. Bank Syariah Mandiri KCP Kedaton*, (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Metro, 2019).

4. Abdul Rahim Hafa tahun 2019 dengan judul “Analisis Penilaian Barang Jaminan dalam Pemberian Kredit Modal Kerja pada PT. Bank Pengkreditan Rakyat Sulewesi Mandiri”

Penelitian ini menggunakan tehnik analisis data kualitatif deskriptif dan kuantitatif. Adapun hasil penelitian tersebut bahwa penilaian jaminan terhadap pemberian modal kerja pada PT. Bank Pengkreditan Rakyat Sulewesi Mandiri telah sesuai dengan sistem yang berlaku saat ini yaitu nilai likuiditas yang dimana nilai likuiditas yaitu nilai yang paling objektif dan aman digunakan oleh bank.⁴⁹

Persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu yaitu sama-sama membahas tentang penilaian jaminan. Perbedaanya adalah penelitian terdahulu lebih memfokuskan pada analisis penilaian barang jaminan dalam pemberian kredit modal kerja pada PT. Bank Pengkreditan Rakyat Sulewesi Mandiri sedangkan penelitian ini lebih memfokuskan pada analisis penilaian kelayakan jaminan (*collateral*) pada pembiayaan *mudharabah* di BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1

5. Randy Quido Presley Jacob, Hari janto Sabijono, Steven Tangkuman tahun 2014, dengan judul “Analisis Kinerja Laporan Keuangan Perusahaan dan Penilaian Agunan dalam Keputusan Pemberian Kredit Modal Kerja pada PT. Rakyat Indonesia (persero) TBK Cabang Manado”.

⁴⁹ Abdul Rahim Hafa, *Analisis Penilaian Barang Jaminan dalam Pemberian Kredit Modal Kerja pada PT Bank Pengkreditan Rakyat Sulewesi Mandiri*, vol. 15, Nomor 2, November, 2019, hlm.84 .

Penelitian menggunakan metode penelitian deskriptif kuantitatif. Adapun hasil dari penelitian tersebut agunan yang dijadikan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan. Bagaimana pun baiknya terhadap penilaian terhadap watak, kemampuan, permodalan, kondisi serta prospek usaha permohonan, apabila kredit menjadi bermasalah maka sumber pembayaran terakhir yang dapat diharapkan oleh bank hanya dari penjualan agunan.⁵⁰

Persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu yaitu sama-sama membahas tentang penilaian jaminan. Perbedaannya adalah penelitian terdahulu lebih memfokuskan pada analisis kinerja laporan keuangan perusahaan dan penilaian agunan dalam keputusan pemberian kredit modal kerja pada PT. Rakyat Indonesia (persero) TBK Cabang Manado sedangkan penelitian ini lebih memfokuskan pada analisis penilaian kelayakan jaminan (*collateral*) pada pembiayaan *mudharabah* di PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1.

⁵⁰ Randy Quido Presley Jacob, dkk, *Analisis Kinerja Laporan Keuangan Perusahaan dan Penilaian Agunan dalam Keputusan Pemberian Kredit Modal Kerja pada PT. Rakyat Indonesia (Persero) TBK Cabang Manado*, vol. 2, Nomor 3, September, 2014.

BAB III

METEDOLOGI PENELITIAN

A. Jenis dan Pendekatan

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan adalah penelitian yang dilakukan secara intensif, terperinci dan mendalam terhadap suatu obyek tertentu. Sesuai dengan judul dan fokus permasalahan yang diambil maka sifat penelitian ini adalah kualitatif deskriptif. Karena penelitian ini berupaya mengumpulkan fakta yang ada serta usaha mengungkapkan suatu masalah dan keadaan sebagaimana adanya, yang diteliti dan yang dipelajari.

Menurut Husein Umar deskriptif adalah menggambarkan sifat sesuatu yang berlangsung pada saat penelitian dilakukan dan memeriksa sebab sebab dari suatu gejala tertentu. Sedangkan kualitatif merupakan penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misalnya prilaku, persepsi, motivasi, tindakan dan lain-lain secara holistik dengan cara mendeskripsikannya dalam bentuk kata-kata dan bahasa.⁵¹

⁵¹ Surya Murcitaningrum, *Metodeologi Penelitian Ekonomi Islam*, (Bandar Lampung: Ta'lim Press, 2012), hlm. 137.

B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1 yang berada di jalan pejanggik No. 23, Cakranegara Barat, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat. 83239.

C. Sumber Data

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1. Untuk memperoleh data ini penulis melakukan wawancara secara langsung dengan menanyakan berbagai pertanyaan mengenai penilaian kelayakan jaminan pada pembiayaan *mudharabah* di PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1. Adapun subjek penelitian ini adalah karyawan PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari *literature kepustakaan* yang berguna untuk melengkapi proses analisis. Dengan menggunakan sumber data sekunder dapat membantu melengkapi data-data yang kurang ditemukan pada saat wawancara ataupun observasi. Data sekunder dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh melalui

buku, artikel dan karya ilmiah yang berkaitan dengan pokok pembahasan yang diperlukan oleh peneliti yaitu mengenai penilaian kelayakan jaminan pada pembiayaan *mudharabah*.

D. Instrumen Penelitian

Dalam hal ini yang dimaksud dengan instrumen penelitian adalah pedoman wawancara. Instrumen dalam pengumpulan data dapat dibedakan dalam dua bentuk, diantaranya:

1. Pedoman wawancara terstruktur adalah bentuk pedoman wawancara yang disusun secara terperinci mengenai hal-hal yang ingin ditanyakan.
2. Pedoman wawancara tidak terstruktur adalah bentuk pedoman wawancara yang hanya menurut pokok-pokok pikiran yang akan ditanyakan.

E. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan dua tehnik pengumpulan data. Di antaranya adalah sebagai berikut:

1. Metode *Interview*/Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara

(*interviewee*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan.⁵² Sementara Nazir memberikan pengertian wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara si penanya atau pewawancara dengan si penjawab atau responden dengan menggunakan alat yang dinamakan *interview guide* (panduan wawancara).⁵³

Adapun yang menjadi sasaran dalam metode ini adalah bapak Bagas Wahyu selaku staf *Sales Lending*, bapak Ben Soares selaku staf pembiayaan produktif (UMKM), ibu Meirina Indah Safitri selaku staf *Area Consumer Verification* dan bapak Budi Wirawan selaku staf *Appraisal Officer/Appraisal Internal*.

2. Dokumentasi

Dokumentasi berasal dari kata dokumen, yang artinya barang-barang tertulis. Menurut Sugiyono dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang.⁵⁴ Dengan menggunakan dokumentasi, peneliti bisa mengumpulkan data atau arsip dari objek penelitian misalnya data mengenai sejarah, visi dan misi, struktur organisasi, brosur pembiayaan, produk pembiayaan, dan foto pada saat

⁵² Lexy. J. Meleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosda Karya, 2016), hlm. 37.

⁵³ Hardani, dkk, *Metode Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif*, (Yogyakarta: CV Pustaka Ilmu Group Yogyakarta, 2020), hlm.138 .

⁵⁴ *Ibid*, hlm. 150.

penelitian di PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1.

F. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang di peroleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi. Dalam hal ini data yang ditemukan dipaparkan secara apa adanya. Setelah keseluruhan data terkumpulkan, langkah selanjutnya penulis menganalisis data tersebut sehingga dapat ditarik kesimpulan. Berikut ini langkah-langkah tehnik analisis data adalah sebagai berikut:

1. Data *Reduction* (Reduksi Data)

Reduksi data merupakan bagian dari analisis yang menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tidak perlu, dan mengorganisasi data dengan cara sedemikian rupa hingga simpulan-simpulan akhirnya dapat ditarik dan di *verifikasi*.⁵⁵ Dalam hal ini peneliti melakukan perampingan data dan memilih data yang penting sehingga peneliti hanya fokus pada penilaian jaminan serta menyesuaikan dengan data yang diperoleh dilapangan mengenai penilaian kelayakan jaminan pada pembiayaan *mudharabah*.

⁵⁵ *Ibid*, hlm. 164.

2. Data *Display* (Penyajian Data)

Penyajian data yang dimaksud Miles dan Huberman, adalah sekumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan adanya penarikan simpulan dan pengambilan tindakan.⁵⁶ Dalam hal ini peneliti melakukan penyajian data dalam bentuk uraian, table, serta bagan yang berkaitan dengan penilaian kelayakan jaminan pada pembiayaan *mudharabah*.

3. Conclucion *Drawing/Verification*

Penarikan kesimpulan menurut Miles dan Huberman adalah penarikan kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya.⁵⁷ Dalam hal ini peneliti menggambarkan pendapat-pendapat terakhir yang berdasarkan pada uraian-uraian sebelumnya atau keputusan yang diperoleh berdasarkan metode berpikir *induktif* atau *deduktif*.

G. Keabsahan Data

1. Pembahasan Dengan Teman Sejawat

Tehnik ini merupakan cara memaparkan hasil penelitian yang peneliti peroleh dalam bentuk diskusi bersama teman-teman sejawat.⁵⁸

Dalam hal ini peneliti melakukan diskusi dengan teman sebaya yang memiliki pengetahuan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti,

⁵⁶ *Ibid*, hlm. 167.

⁵⁷ *Ibid*, hlm. 168.

⁵⁸ Ibrahim, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta,2005),hlm. 126.

sehingga peneliti dapat menambah wawasan dan pandangan akan penelitian yang dilakukan.

2. Ketekunan Peneliti

Dalam melakukan pengamatan atau dalam menggunakan teknik lain dalam pengumpulan data di lapangan akan menentukan pula keabsahan dan kesahihan data yang terkumpul. Situasi sosial di lapangan yang bervariasi dan kadang-kadang kurang bersahabat untuk peneliti sehingga memengaruhi proses dan aktivitas pengumpulan data.⁵⁹ Dalam hal ini peneliti mengadakan pengamatan dengan teliti dan rinci secara berkala terhadap faktor-faktor yang menonjol. Kemudian peneliti menelaahnya secara terperinci sampai pada suatu titik sehingga mendapatkan data yang dibutuhkan dalam penelitian dan benar-benar valid.

3. Triangulasi

Triangulasi merupakan salah satu teknik dalam pengumpulan data untuk mendapatkan temuan dan *interpretasi* data yang lebih akurat dan *kredibel*.⁶⁰ Adapun triangulasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah triangulasi sumber dan triangulasi teori. Dalam hal ini peneliti melakukan perbandingan antara teori yang ada dengan hasil

⁵⁹ Yusuf A. Muri, *Metode Penelitian Kualitatif dan Penelitian Gabungan*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 395.

⁶⁰ *Ibid*, hlm. 396

wawancara sehingga peneliti mendapatkan data yang benar-benar valid.



Perpustakaan UIN Mataram

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Profil PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1

a. Sejarah Singkat PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1

PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1 termasuk salah satu pelopor berdirinya sekaligus berkembangnya Bank syariah di Indonesia. PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1 merupakan salah satu bank BNI Syariah Kantor Cabang Mataram yang sekarang telah berubah nama menjadi PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1 dikarenakan bergabungnya Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan BRI Syariah menjadi satu entitas yaitu PT. Bank Syariah Indonesia Tbk (BSI) yaitu pada tanggal 1 Februari 2021 yang bertepatan dengan 19 Jumadil Akhir 1442 H. Tujuan dari penggabungan Bank Syariah yaitu agar menyatukan kelebihan dari ketiga Bank Syariah tersebut sehingga akan menghadirkan layanan yang lebih lengkap, jangkauan lebih luas, dan memiliki kapasitas permodalan yang lebih baik lagi. Selain itu, penggabungan ketiga Bank Syariah tersebut sebagai ikhtiar untuk melahirkan Bank Syariah kebanggaan umat, yang diharapkan mampu

menjadi energi baru pembangunan ekonomi nasional dan berkontribusi terhadap kesejahteraan masyarakat luas. Keberadaan Bank Syariah Indonesia juga sebagai cerminan wajah perbankan syariah di Indonesia yang modern, universal, sekaligus memberikan kebaikan bagi segenap alam (*Rahmatan Lil'Aalamiin*).⁶¹

b. Letak Geografis PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1

Kantor PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1 berlokasi di Jl. Pejanggik No. 23 Cakranegara, Mataram Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat. Kantor PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1 tempatnya sangat strategis yang dimana terletak di pinggir jalan besar dan berada di sekitar pusat kegiatan ekonomi masyarakat yaitu pusat-pusat perdagangan/pembelanjaan sehingga dapat menarik minat masyarakat untuk bertransaksi di PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1. Bangunan Kantor BSI Mataram sangat bagus, bersih dan nyaman sehingga membuat pegawai dan clientnya nyaman berada di kantor. Bangunan PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1 terdiri dari tiga lantai. Lantai pertama merupakan ruangan yang terdiri dari beberapa bagian, bagian depan ruangan untuk pelayanan nasabah (*customer service* dan *teller*), ruang tengah

⁶¹ <https://www.bankbsi.co.id/company-information/tentang-kami>.

merupakan ruangan untuk bagian operational service, dan ruangan bagian belakang terdapat toilet dan dibelakang bangunan terdapat tempat parkir khusus untuk pegawai. Sedangkan untuk lantai dua terdiri dari ruangan pimpinan, ruangan divisi marketing, devisi analis, ruang akad/meeting, tempat tamu, gudang dan toilet. Kemudian untuk lantai ketiga terdapat ruangan bagian umum, ruangan berkas, ruangan tempat alat-alat keperluan kantor (map, kertas dll), kemudian terdapat ruang dapur, musholla, dan toilet.⁶²

c. Visi dan Misi

1) Visi

Menciptakan Bank Syariah yang masuk ke dalam 10 besar menurut kapitalisasi pasar secara global dalam waktu 5 tahun ke depan.

2) Misi

a) Memberikan akses solusi keuangan syariah di Indonesia.

Melayani 20 juta nasabah dan menjadi top 5 Bank berdasarkan asset (500+T) dan nilai buku 50 T di tahun 2025

b) Menjadi bank besar yang memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham.

Top 5 bank yang paling profitable di Indonesia (ROE 18%) dan valuasi kuat (PB>2)

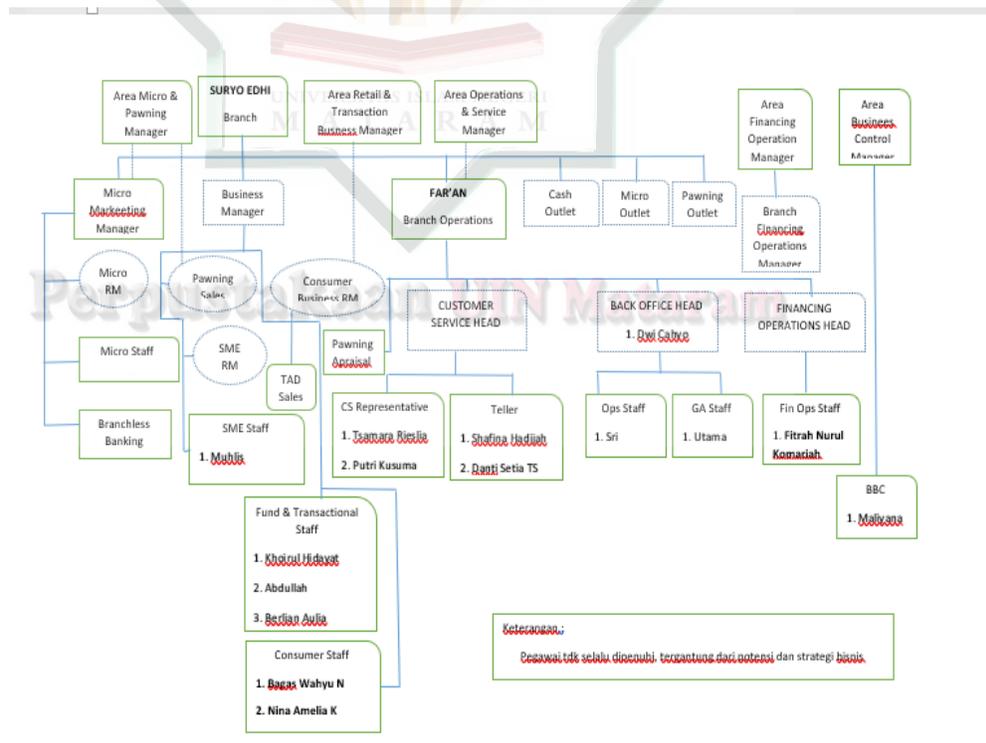
⁶² Dokumentasi, PT BSI KC Mataram, 23 Maret 2021.

c) Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggaan para talenta terbaik Indonesia.

Perusahaan dengan nilai yang kuat dan memberdayakan masyarakat serta berkomitmen pada pengembangan karyawan dengan budaya berbasis kinerja.⁶³

d. Stuktur Organisasi

Gambar 1. Struktur PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1



⁶³ <https://www.bankbsi.co.id/company-information/tentang-kami>.

e. Job Description

Fungsi dari masing-masing struktur adalah: ⁶⁴

- 1) Pimpinan Cabang: Berperan mengambil seluruh keputusan dalam PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1 syariah.
- 2) Pimpinan Bidang Operasional: memimpin dan memutuskan setiap jalannya usaha dalam bidang operasional bank.
- 3) Pengelola Pemasaran: menghimpun dana dari nasabah, memasarkan produk dan jasa bank kepada nasabah dan calon nasabah.
- 4) *Financing Asisstant*: menyiapkan kelengkapan berkas pembiayaan, berkoordinasi dengan developer dan notaris, menyiapkan kelengkapan akad.
- 5) *Funding Assistant*: memasarkan produk pendanaan, membantu nasabah untuk pembuatan rekening,
- 6) *Teller*: melayani semua jenis transaksi kas/tunai, pemindahan dan kliring, mencairkan uang nasabah yang melakukan transaksi. Menerima uang nasabah yang ingin menabung dll.
- 7) *Customer Service*: melayani nasabah yang akan membuat rekening, menyiapkan formulir dengan akad *Wadiah* dan *Mudharabah*, melayani nasabah yang bermasalah dengan ATM atau kehilangan buku tabungan, dan lupa dengan pin ATM dll.

⁶⁴ Dokumentasi Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mataram, 26 Maret 2021..

- 8) Asisten Administrasi Keuangan Umum: mengelola sistem otomatis cabang dan sistem cabang pembantu, memeriksa transaksi keuangan, mengelola laporan harian dari sistem, mengelola laporan cabang, mengelola masalah kepegawaian, menyelenggarakan administrasi umum, dan melaksanakan perbaikan/penyempurnaan hasil temuan audit.

f. Mekanisme Pelaksanaan Pembiayaan *Mudharabah*

Ada beberapa tahap dalam pelaksanaan pembiayaan *mudharabah* di BSI KC Mataram Pejanggik 1. Diantaranya sebagai berikut:

1) Tahap Permohonan

Pada tahap permohonan calon nasabah diarahkan untuk mengisi formulir permohonan pembiayaan yang sudah di sediakan oleh BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1, sebagai bahan bukti keseriusan dalam mengajukan suatu pembiayaan. Formulir yang telah diisi bertujuan untuk dijadikan arsip bank yang akan menjadi identitas calon nasabah, sehingga bank bisa mendapatkan identitas lengkap dari calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan. Dalam tahap permohonan ini ada beberapa syarat yang perlu dilampirkan oleh calon nasabah.⁶⁵

Adapun syarat yang perlu dilampirkan adalah sebagai berikut:

⁶⁵ Ben Soares, Staf Pembiayaan Produktif (Pembiayaan UMKM), *Wawancara*, 24 Maret 2021.

➤ Data Pribadi

- a) KTP suami dan istri
- b) Surat keterangan belum menikah/duda/janda
- c) Kartu keluarga
- d) Buku nikah
- e) NPWP
- f) Foto suami dan istri

➤ Data Pekerjaan

- a) Surat keputusan pengangkatan
- b) Surat keterangan peg. aktif
- c) Surat rekomendasi atasan
- d) Surat kuasa potongan bendahara
- e) Surat pernyataan bendahara bersedia memotong
- f) Slip gaji 3 bulan terakhir
- g) Rekening koran/tabungan 6 bulan terakhir
- h) Izin usaha (NIB, SIUP, TDP, dan lain-lain)
- i) Pembukaan usaha
- j) Data suplyer
- k) Data buyer

➤ Data Agunan/Objek Pembiayaan

- a) Sertifikat (SHM/SHGB)
- b) IMB
- c) SPPT PBB
- d) Surat penawaran
- e) Objek dan bukti *mudharabah*.⁶⁶

2) Tahap Verifikasi Pembiayaan

Pada tahap ini *area consumer verification* melakukan verifikasi untuk membuktikan kevalidan data calon nasabah. Adapun hal yang dilakukan dalam proses verifikasi adalah membuktikan kebenaran data mengenai data pribadi, melakukan verifikasi dokumen income/usaha serta agunan, melakukan kunjungan kepada calon nasabah untuk memastikan kebenaran data yang telah diberikan oleh calon nasabah, melakukan monitoring tentang kondisi atau potensi bisnis yang dijalankan oleh calon nasabah.⁶⁷

3) Tahap Analisis Pembiayaan

Dalam analisis pembiayaan, PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejangik 1 menggunakan analisis prinsip 5C. Yang melakukan pemeriksaan pada tahap ini adalah unit bisnis (SME,

⁶⁶ Dokumentasi, Pembiayaan Konsumtif Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mataram, 26 Maret 2021.

⁶⁷ Ben Soares, Staf Pembiayaan Produktif (Pembiayaan UMKM), *Wawancara*, 24 Maret 2021.

Mikro, *Pawning*, *Sales*, dan *Processing*) atau lebih spesifik lagi yaitu unit analisis. Tahap analisis merupakan tahap yang penting bagi PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1. Karena pada tahap ini yang akan menentukan layak dan tidaknya calon nasabah untuk mendapatkan pembiayaan *mudharabah*. Adapun hal yang dianalisis pada tahap ini adalah sebagai berikut:⁶⁸

a) Analisis *Character*/Watak/Kepribadian

Penilaian *Character*/watak/kepribadian ini dilakukan untuk mengetahui latar belakang calon nasabah, baik yang berhubungan dengan pekerjaan calon nasabah, sifat atau watak calon nasabah, gaya hidupnya serta kehidupan keluarganya. Analisis karakter dapat dilakukan dengan cara melakukan BI Checking, mencari informasi kepihak lain dengan cara melakukan wawancara bersama masyarakat sekitar calon nasabah.

b) Analisis *Capacity*

Penilaian *capacity*/kemampuan dilakukan untuk mengetahui kemampuan keuangan calon nasabah dalam rangka memenuhi segala kewajibannya. Analisis *capacity*/kemampuan dapat dilakukan dengan melihat laporan keuangan calon nasabah,

⁶⁸ *Ibid.*

memeriksa slip gaji dan rekening tabungan, dan survey kelokasi usaha calon nasabah.

c) *Analisis Capital*

Penilaian *capital* atau modal dilakukan untuk melihat modal yang dimiliki calon nasabah atau jumlah dana yang akan diikuti sertakan terhadap usaha yang akan dijalankan oleh calon nasabah. Analisis *capacity* ini dapat dilakukan dengan melihat laporan keuangan calon nasabah dan uang muka calon nasabah.

d) *Analisis Condition of Economic*

Penilaian *condition of economic* yaitu penilaian terhadap situasi dan kondisi usaha calon nasabah dengan tujuan untuk memprediksi resiko yang akan terjadi. Analisis *condition of economic* dapat dilakukan dengan melihat usaha yang sedang dijalankan oleh calon nasabah dan kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah.

e) *Analisis Collateral*

Penilaian *collateral* dilakukan untuk melihat permasalahan jaminan serta kesesuaian barang jaminan dengan jumlah pembiayaan yang akan diberikan. Jaminan yang disyaratkan oleh PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1 adalah jaminan yang *marketable* yang mampu mengcover jumlah pembiayaan minimal 100% dan maksimal 125%.. Analisis

collateral dapat dilakukan dengan mempertimbangkan beberapa hal diantaranya: *marketability, ascertainability of value, stability of value, trasferability* .

4) Tahap Persetujuan Pembiayaan

Setelah melakukan tahap analisis, kemudian dilakukan tahap persetujuan pembiayaan. Hal yang pertama dilakukan ialah berdasarkan hasil yang dikeluarkan oleh *micro analisis* maka akan dikeluarkan keputusan terkait dengan persetujuan atau penolakan pembiayaan. Yang kedua persetujuan atau penolakan suatu pembiayaan akan disampaikan kepada calon nasabah. Dan yang ketiga apabila permohonan pembiayaan tersebut disetujui, maka *micro analisis* akan memberikan surat berupa penawaran pemberian pembiayaan kepada calon nasabah.⁶⁹

2. Jaminan dalam Pembiayaan di PT. BSI KC Mataram Pejanggik 1

a. Macam-Macam Pembiayaan di BSI KC Mataram Pejanggik 1

Secara umum ada tiga macam pembiayaan yang ditawarkan oleh BSI KC Mataram Pejanggik 1 di antaranya:⁷⁰

⁶⁹ *Ibid.*

⁷⁰ Ben Soares, Staf Pembiayaan Produktif (Pembiayaan UMKM), *Wawancara*, 24 Maret 2021.

1) Pembiayaan *Murabahah*

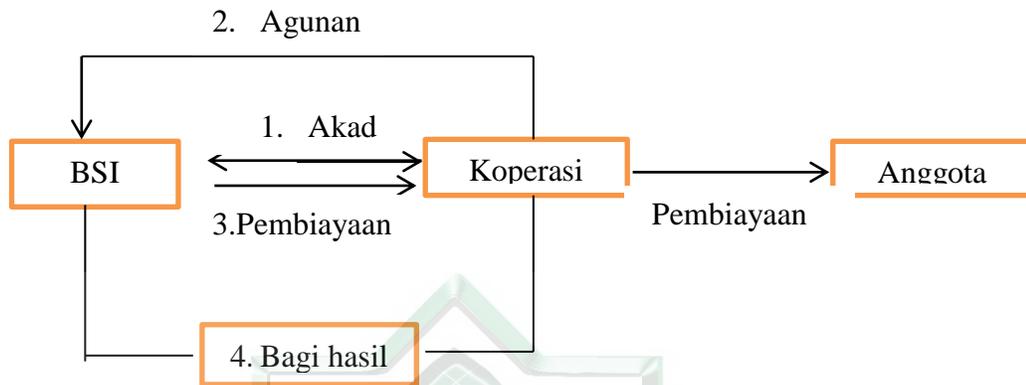
Pembiayaan *murabahah* adalah pembiayaan berdasarkan akad jual beli antara bank dan nasabah. bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok dan kemudian ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati.

2) Pembiayaan *Musyarakah*

Pembiayaan khusus untuk modal kerja yaitu dari bank merupakan bagian dari modal usaha nasabah dan keuntungan sesuai dengan nisbah yang disepakati.

3) Pembiayaan *Mudharabah*

Pembiayaan *mudharabah* adalah pembiayaan untuk kegiatan modal kerja dan investasi nasabah. Pembiayaan ini ditujukan untuk lembaga keuangan seperti Koperasi, BPRS, maupun orang perorangan dari anggota Koperasi dan BPRS. Dalam pembiayaan ini ada dua pola yang diterapkan yaitu pembiayaan *mudharabah* dengan pola *eksecating* dan pembiayaan *mudharabah* dengan pola *chanelling*. Adapun skema pembiayaan dari kedua pola tersebut adalah sebagai berikut:

a) Pola *eksecating*

Keterangan:

(1) BSI melakukan akad kerjasama *mudharabah* dengan Koperasi.

Dan untuk bagi hasil disesuaikan dengan presentase nisbah yang telah disepakati oleh BSI dan Koperasi

(2) Koperasi memberikan jaminan berupa piutang *end user* sebagai jaminan utama dan jaminan tambahan bisa berupa tanah, bangunan, dan kendaraan.

(3) BSI/*shahibul mal* menyerahkan modal

(4) Pendapatan dari pembiayaan yang telah disalurkan akan dibagikan sesuai dengan kesepakatan bersama yang telah diperjanjikan.

b) Pola *chanelling*.

Keterangan:

- (1) Koperasi mengajukan permohonan pembiayaan di BSI berdasarkan kebutuhan anggotanya.
- (2) Setelah permohonan pembiayaan disetujui, BSI melakukan akad kerjasama *mudharabah* dengan anggota Koperasi. Dan untuk bagi hasil disesuaikan dengan presentase nisbah yang telah disepakati oleh BSI dan anggota Koperasi.
- (3) Anggota menyerahkan jaminan. Jaminan yang diserahkan bisa berupa tanah, bangunan, dan kendaraan.
- (4) BSI menyerahkan modal
- (5) Pendapatan dari pembiayaan yang telah disalurkan akan dibagikan sesuai dengan kesepakatan bersama yang telah diperjanjikan.

b. Jaminan dalam Pembiayaan di BSI KC Mataram Pejanggik 1

Jaminan merupakan sesuatu yang harus disiapkan oleh calon nasabah ketika mengajukan permohonan pembiayaan. Tujuan disyaratkannya jaminan ialah untuk menjaga komitmen nasabah agar bersungguh-sungguh terhadap pembiayaan yang dilakukan.

Bapak Ben Saores selaku staf pembiayaan produktif (UMKM) di BSI KC Mataram Pejanggik 1 mengungkapkan bahwa:

“Jadi begini mbak, agunan itu mbak bisa dikatakan sesuatu yang urgent. Agunan yang disyaratkan oleh bank bertujuan sebagai bentuk kehati-hatian bank saja si mbak, untuk melindungi dana terhadap *moral hazard*/ perilaku curang yang dilakukan oleh nasabah. Agunan juga memiliki fungsi sebagai penyelamat dana jika nasabah mengalami wanprestasi/gagal bayar.⁷¹

Pernyataan yang disampaikan oleh bapak Ben Saores tidak jauh berbeda dengan apa yang disampaikan oleh ibu Meirina Indah Safitri selaku staf *Area Consumer Verification* yang juga memaparkan:

“Agunan yang disyaratkan oleh bank itu mbak sebenarnya bertujuan sebagai bentuk tanggung jawab nasabah saja si. Bahwa nasabah akan bersedia memenuhi segala kewajibannya, agar tidak merugikan bank selaku lembaga keuangan yang menyalurkan fasilitas pembiayaan. Agunan juga memiliki fungsi sebagai penyelamat dana jika nasabah mengalami wanprestasi. Dimana jika nasabah tidak bisa melunasi pembiayaannya ya bakalan dieksekusi agunanya”⁷²

Pada dasarnya jaminan yang disyaratkan oleh setiap bank tentu berbeda-beda tergantung pada aturan yang dibuat oleh masing-masing

⁷¹ *Ibid.*

⁷² Meirina Indah Safitri, Staf Area Consumer Verification, *Wawancara*, 29 Maret 2021.

bank. Begitupun dengan BSI KC Mataram Pejanggik 1 dalam menentukan jaminan pembiayaan merujuk pada Buku Pedoman Perusahaan I, Bab III Tahun 2012 tentang jaminan bahwa secara umum jaminan pembiayaan yang disyaratkan di BSI KC Mataram Pejanggik 1 adalah jaminan yang memiliki nilai yang *marketable* atau jaminan yang memiliki harga yang tinggi yang mampu mengcover jumlah pembiayaan minimal 100% dan maksimal 125%, memiliki dokumen yang asli untuk membuktikan legalitas dari jaminan tersebut. Hal ini dibuktikan dengan wawancara yang dilakukan dengan beberapa informan yang merupakan karyawan BSI KC Mataram Pejanggik 1. beberapa informannya yaitu:

Tabel: 4.1 Daftar Informan

No	Nama	Jabatan
1	Bapak Ben Saores	Staf Pembiayaan Produktif (UMKM)
2	Bapak Bagas Wahyu	Staf <i>Sales Landing</i>
3	Bapak Budi Wirawan	Staf <i>Apraisal Officer (appraisal internal bank)</i>
4	Ibu Meirina Indah Safitri	Staf <i>Area Consumer Verification</i>

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Bagas Wahyu selaku *sales landing* di BSI KC Mataram Pejanggik 1 yang mengatakan bahwa:

“Jaminan yang dapat disyaratkan dalam pembiayaan di BSI adalah jaminan yang *marketable*, jaminan yang memiliki dokumen asli serta tidak memiliki sangketa waris mbak, karena kalau jaminan itu bermasalah tentu akan mempersulit bank dalam melakukan eksekusi jaminan jika nasabah mengalami *wanprestasi*”.⁷³

Bapak Ben Soares selaku staf pembiayaan produktif (UMKM) beliau juga memaparkan:

“Pada dasarnya mbak jaminan yang disyaratkan dalam permohonan pembiayaan di BSI KC Mataram adalah jaminan yang *marketable* yang mampu mengcover jumlah pembiayaan minimal 100% dan maksimal 125%. Selain itu jaminan yang dapat digunakan dalam permohonan pembiayaan adalah jaminan yang memiliki dokumen asli. dan jaminan yang tidak memiliki dokumen asli maka tidak bisa dijadikan jaminan dalam pembiayaan. Nah ada juga yang perlu mbak ketahui, kalau bank BSI KC Mataram dalam penggunaan agunan menggunakan sistem 1 derajat. Maksud dari system 1 derajat itu mbak yaitu yang masih memiliki hubungan darah. Yaitu, yang dapat dijadikan agunan dalam permohonan pembiayaan adalah agunan milik sendiri, orang tua (ibu dan ayah), saudara (kakak dan adik) sedangkan untuk agunan milik orang lain tidak dapat digunakan. Hal ini berlaku untuk permohonan pembiayaan yang bersifat perorangan ya mbak, kalau bersifat lembaga keuangan beda lagi. Untuk permohonan pembiayaan yang bersifat lembaga keuangan agunan yang dapat digunakan bisa atas nama direktur/komisaris/pemegang saham. Jika agunan tersebut milik orang tua atau saudara maka tidak perlu dilampirkan surat kuasa tetapi si pemilik agunan akan datang pada saat akad dengan membawah sertifikat agunan dan mengisi form dari notaris yang berisi bahwa sipemilik agunan bersedia menjaminkan agunanya.”⁷⁴

⁷³ Bagas Wahyu, Staf Sales Landing, *Wawancara*, 24 Maret 2021.

⁷⁴ Ben Soares, Staf Pembiayaan Produktif (Pembiayaan UMKM), *Wawancara*, 24 Maret 2021.

Berdasarkan hasil wawancara diatas sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa jaminan yang disyaratkan dalam pembiayaan di BSI KC Mataram Pejanggik 1 adalah jaminan yang memiliki nilai yang *marketable* yang mampu mengcover jumlah pembiayaan minimal 100% dan maksimal 125%, memiliki dokumen asli, serta jaminan tidak memiliki masalah sengketa waris. Selain itu juga BSI menggunakan sistem 1 derajat yaitu yang dapat dijadikan jaminan yang bersifat perorangan adalah jaminan milik orang tua, kakak, dan adik tanpa harus melampirkan surat kuasa. Sedangkan untuk lembaga keuangan yang dapat dijadikan jaminan adalah atas nama direktur/komisaris/pemegang saham.

c. Jenis dan Bentuk Jaminan di BSI KC Mataram Pejanggik 1

Jenis jaminan secara umum dapat digolongkan menjadi dua macam. Yang pertama jaminan *materiil* (kebendaan). Yang dimaksud dengan jaminan kebendaan ialah jaminan berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak. Dan yang kedua jaminan *immaterial* (perorangan). Yang dimaksud dengan jaminan perorangan ialah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu. Jaminan perorangan lebih dikenal dalam lingkungan perbankan dengan istilah *borgtocht*. Sedangkan untuk bentuk jaminan yaitu ada jaminan pokok dan jaminan tambahan, jaminan tambahan adalah jaminan yang

diberikan jika nilai dari jaminan pokok tidak bisa mengcover jumlah pembiayaan.

BSI KC Mataram Pejanggik 1 memiliki ketentuan tersendiri terkait dengan jenis jaminan yang dapat digunakan dalam pembiayaan. Hal ini dibuktikan dengan hasil wawancara dengan bapak Ben Soares selaku staf pembiayaan produktif (UMKM) yang mengatakan bahwa:

“Jenis-jenis jaminan yang secara umum dapat digunakan dalam permohonan pembiayaan di BSI adalah seperti: tanah, bangunan, kendaraan, mesin-mesin, kapal laut, piutang *end user*, logam mulia atau emas, saham, spk (surat perintah kerja untuk kontraktor), jaminan perorangan (atas nama badan usaha dan pemilik saham,), deposito, tabungan, dan lain sebagiannya mbak.”⁷⁵

Namun dari jenis-jenis jaminan diatas tidak semua jaminan tersebut dapat diterima dalam permohonan pembiayaan *mudharabah* di BSI KC Mataram Pejanggik 1. Hal ini dibuktikan melalui wawancara yang dilakukan dengan bapak Bagas Wahyu selaku *sales landing* di BSI KC Mataram Pejanggik 1 yang mengatakan bahwa:

“Jadi begini ya mbak, jaminan (*collateral*) yang dapat digunakan dalam permohonan pembiayaan di BSI pada dasarnya adalah jaminan yang marketable atau jaminan yang memiliki harga yang tinggi mbak, tapi perlu diketahui bahwa di BSI jaminan dalam permohonan pembiayaan *mudharabah* yang diutamakan adalah jaminan (*collateral*) berupa piutang *end user*. Piutang *end user* adalah jaminan yang akan diperoleh pada saat yang akan datang mbak yang diserahkan oleh lembaga keuangan. Bentuknya kadang bermacam-macam si mbak, ada dalam bentuk *hard copy* maupun *soft copy*. Sedangkan untuk jaminan seperti kendaraan (mobil dan

⁷⁵ Ben Soares, Staf Pembiayaan Produktif (Pembiayaan UMKM), *Wawancara*, 24 Maret 2021.

motor) dan jaminan fixed asset (tanah dan bangunan) hanya sebagai jaminan tambahan saja mbak.”⁷⁶

Pernyataan yang disampaikan oleh bapak Wahyu tidak jauh berbeda dengan apa yang disampaikan oleh bapak Ben Soares selaku staf pembiayaan produktif (UMKM) juga memaparkan:

“Begini ya mbak juliani, agunan yang dapat digunakan dalam permohonan pembiayaan di BSI adalah agunan yang marketable yang mampu mengcover jumlah pembiayaan minimal 100% dan maksimal 125%. Tapi tidak semua jenis agunan dapat digunakan dalam pembiayaan *mudharabah* dan perlu mbak ketahui bahwa didalam pembiayaan *mudharabah* di BSI KC Mataram memiliki dua pola pembiayaan. Yaitu pembiayaan *mudharabah* dengan pola eksecating dan channeling. Pembiayaan *mudharabah* dengan pola ekscating yang dibiayai adalah Koperasi dan BPRS nya, lalu kemudian Koperasi ini menyalurkan kembali kepada anggotanya. Dan untuk jaminan dalam pembiayaan *mudharabah* dengan pola eksecating agunan yang diutamakan adalah agunan berupa piutang *end user*. Nah piutang *end user* ini adalah agunan yang akan diperoleh pada saat yang akan datang dari lembaga keuangan seperti: Koperasi dan BPRS. Piutang *end user* dibuat dalam bentuk data yang diprint dan di dalam data tersebut berisi tentang nomor, nama *end user*, alamat, nomor hp nya, maksimum pembiayaan, jenis pembiayaan (produktif/konsumtif), jangka waktu, nilai jaminanya, dan cover asuransi. Sedangkan untuk jaminan berupa kendaraan, dan jaminan fixed asset (tanah, dan bangunan) hanya sebagai jaminan tambahan jika nilai dari piutang *end user* tidak dapat mengcover jumlah pembiayaan yang diajukan. Berbeda halnya dengan pembiayaan *mudharabah* dengan pola channeling yang dibiaya langsung adalah anggotanya sementara lembaga keuangan seperti Koperasi, BPR, dan BPRS hanya menjebatani anggotanya dalam hal melengkapi dokumen dari anggota. Dan untuk jaminanya yaitu berupa tanah, bangunan, dan kendaraan. Didalam pola channelling ini juga jaminan yang diserahkan oleh anggota langsung diikat oleh BSI sendiri serta BSI yang melakukan penilaian terhadap jaminan tersebut. Nah berbeda halnya pembiayaan *mudharabah* dengan pola eksecating tadi mbak, jaminanya hanya diikat di Koperasi dan

⁷⁶ Bagas Wahyu, Staf Sales Landing, Wawancara, 24 Maret 2021.

Koperasi sendiri yang melakukan penilaian terhadap jaminan dari anggotanya. Dan BSI hanya menerima piutang *end user* dari lembaga keuangan tersebut.⁷⁷

3. Penilaian Kelayakan Jaminan (*collateral*) di PT. BSI KC Mataram

Pejanggik 1

a. Petugas Penilai Jaminan di BSI KC Mataram Pejanggik 1

Dalam melakukan analisis pembiayaan, BSI KC Mataram Pejanggik 1 pada umumnya menerapkan prinsip 5C, yaitu *character, capacity, capital, condition of economi, dan collateral*. Penerapan prinsip 5C dilakukan dengan dua tahap. Pada tahap pertama dilakukan penilaian terhadap *character, capacity, capital, condition of economi*. Jika nasabah dinyatakan lolos pada tahap pertama maka akan dilanjutkan ketahap kedua. Pada tahap kedua hal yang dilakukan adalah melakukan penilaian terhadap jaminan (*collateral*) calon nasabah. Analisis *collateral* merupakan analisis terakhir atau yang disebut dengan *second process*.

Pada dasarnya di BSI KC Mataram Pejanggik 1 yang menangani penilaian terhadap jaminan (*collateral*) yaitu *appraisal officer (appraisal internal)*. Namun ada saatnya BSI juga menggunakan jasa lain untuk melakukan penilaian terhadap jaminan calon nasabah. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara yang dilakukan bapak Ben saores

⁷⁷ Ben Soares, *Pembiayaan Produktif (Pembiayaan UMKM)*, Wawancara, 24 Maret 2021.

selaku staf pembiayaan produktif (UMKM) di BSI KC Mataram

Pejanggik 1 yang mengatakan bahwa:

“Penilaian terhadap agunan dapat dilakukan oleh *appraisal officer (appraisal internal)* dan *appraisal independen*. Dengan ketentuan jika jumlah pembiayaan dibawah lima milyar maka yang melakukan penilaian terhadap agunan calon nasabah yaitu *appraisal officer/appraisal internal*. Sedangkan jika jumlah pembiayaan diatas lima milyar BSI menggunakan pihak ketiga yaitu *appraisal independen* atau yang disebut dengan KJPP (kantor jasa penilaian publik). Dan untuk pembayaran jasa tersebut ditanggung oleh calon nasabah selaku pemilik jaminan (*collateral*).”⁷⁸

b. Alur Penilaian Jaminan di BSI KC Mataram Pejanggik 1

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti maka diperoleh hasil, bahwa alur penilaian jaminan di BSI KC Mataram Pejanggik, sesuai Standar Operasional Perusahaan (SOP) adalah sebagai berikut:⁷⁹

1) Form pengajuan pembiayaan

Yang pertama nasabah datang dan mengajukan pembiayaan dan mengisi form pengajuan pembiayaan.

2) Memo permohonan penilaian jaminan

Setelah mengisi form pengajuan pembiayaan, calon nasabah mengisi memo permohonan penilaian jaminan yang dibuat oleh internal bank antar unit untuk melakukan taksasi

⁷⁸ *Ibid.*

⁷⁹ Budi Wirawan, Staf Appraisal Officer/Appraisal Internal, *Wawancara*, 29 Maret 2021.

3) Survey lokasi jaminan

Appraisal officer/appraisal internal melakukan survey kelokasi jaminan

4) Pembuatan acara taksasi jaminan

Setelah melakukan survey kelokasi jaminan, *appraisal internal* unit membuatkan acara taksasi jaminan

5) Penyerahan hasil nilai taksasi

Setelah pembuatan BATJ, yang terakhir ialah penyerahan hasil nilai taksasi ke unit terkait disetujuinya oleh SPV atau pimpinan.

c. Penilaian Kelayakan Jenis Jaminan di BSI KC Mataram Pejanggik 1

Penilaian terhadap jaminan adalah hal yang perlu dilakukan oleh setiap Bank, karena *mengingat* jaminan adalah salah satu hal yang sangat penting dalam pembiayaan. Sehingga diperlukan sikap kehati-hatian dan teliti agar tidak merugikan bank dikemudian hari.

Dalam menentukan jaminan yang layak dalam suatu pembiayaan, penilaian yang seharusnya dilakukan sebagaimana yang terjadi dibidang perbankan meliputi penilaian dari segi hukum dan ekonomi. Berdasarkan penilaian dari kedua aspek tersebut sehingga dapat disimpulkan kelayakan jaminan yang baik dan berharga.

Dari hasil pengumpulan data yang dilakukan oleh peneliti dengan beberapa informen yang berada di BSI KC Mataram Pejanggik 1. Adapun

hal-hal yang diperhatikan dalam menentukan jaminan yang layak sesuai dengan jenis jaminan yang digunakan dalam pembiayaan *mudharabah* adalah sebagai berikut:

1) Piutang *end user*

Piutang *end user* adalah harta yang dimiliki oleh seseorang yang ada pada orang lain, yang akan diperoleh pada saat yang akan datang . piutang *end user* ini diserahkan oleh lembaga keuangan seperti Koperasi dan BPRS.

Bapak Ben Saores selaku staf pembiayaan produktif (UMKM) di BSI KC Mataram Pejanggik 1 mengungkapkan bahwa:

“Ada beberapa aspek yang diperhatikan dalam menilai jaminan piutang *end user*. Dari aspek hukumnya yang perlu diperhatikan mengenai legalitas dari piutang *end user* nya. Untuk mengetahuinya itu mbak dapat melakukan pengecekan isi data dari piutang *end user* seperti yang saya katakan tadi sama mbak mengenai kelengkapan nomor, nama *end user*, alamat, nomor hp, maksimum pembiayaan, jenis pembiayaan (produktif/konsumtif), jangka waktu, dan cover asuransi. Selain melihat isi dari piutang *end user* tersebut, dapat juga dilakukan dengan cara verifikasi yaitu langsung turun kelokasi lembaga keuangan mbak, seperti BPRS dan Koperasi untuk membuktikan keabsahan piutang *end user* tersebut. Dan yang terakhir bisa juga langsung melakukan verifikasi kepada nasabahnya. Misalnya ne mbak ya: dalam sebuah Koperasi dan BPRS ada 30 nasabah yang menggunakan piutang *end user* maka akan dilakukan kunjungan kenasabah tersebut, tetapi dari 30 orang tersebut akan disampling mbak, atau sederhanakan lagi. Tapi caranya diacak, misalnya tadi diambil nomor 1, nah nanti bisa diambil nomor 5 atau nomor lainnya mbak. Dalam artian bahwa tidak semua dari 30 orang tersebut dikunjungi oleh bank mbak, tetapi akan diambil sebagiannya saja untuk dikunjungi, karna bank tentu mempunyai ketentuan sendiri mbak terkait dengan berapa persen nasabah yang perlu dikunjungi. Yang tadi itu dari aspek hukum ya mbak, kalau aspek ekonominya

dengan melihat maksimum pembiayaan yang tercantum dalam piutang *end user*".⁸⁰

2) Kendaraan

Kendaraan adalah jenis jaminan kebendaan yang dimaksud dalam kategori jaminan benda bergerak.

Bapak Budi Wirawan selaku *appraisal officer/appraisal internal* di BSI KC Mataram Pejanggik 1 mengatakan bahwa:

“Dalam menilai suatu agunan tentu berbeda-beda cara penilaiannya mbak, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan tergantung dari jenis agunanya. Jika jaminan dalam bentuk kendaraan seperti mobil atau motor maka yang perlu diperhatikan dari segi hukumnya ialah kelengkapan BPKB, untuk membuktikan keabsahan BPKB dapat dilakukan pengecekan pada kantor samsat, dan jaminan berupa kendaraan dapat diikat menggunakan fidusia. Sedangkan untuk menentukan nilai ekonomisnya/harga jualnya dengan melihat kondisi dari kendaraan tersebut dimana kendaraan baik dan terawat, dan usia kendaraan maksimal 10 tahun setelah pembiayaan lunas.”⁸¹

Bapak Ben Soares selaku staf pembiayaan produktif (UMKM) di BSI KC Mataram Pejanggik 1 juga mengungkapkan hal yang hampir sama bahwa:

“Jaminan dalam bentuk kendaraan seperti mobil atau motor maka dari aspek hukumnya yang perlu diperhatikan ialah kelengkapan BPKB tentunya mbak. Sedangkan dari aspek ekonomisnya dengan melihat kondisi dari kendaraan harus dalam keadaan baik (mobil atau motor baru) tentu akan berbeda

⁸⁰ Ben Soares, Staf Pembiayaan Produktif (Pembiayaan UMKM), *Wawancara*, 24 Maret 2021.

⁸¹ Budi Wirawan, Staf Appraisal Officer/Appraisal Internal, *Wawancara*, 29 Maret 2021.

harganya dengan mobil atau motor bekas pakai walaupun dengan merek yang sama”.⁸²

3) Tanah dan bangunan

Tanah adalah salah satu jaminan yang banyak diminat oleh suatu bank. Karena memiliki beberapa kelebihan dibandingkan dengan jaminan lainnya. Meskipun memiliki banyak kelebihan bank tetap harus berhati-hati sebelum menerima tanah tersebut sebagai jaminan pembiayaan. Begitupun dengan bangunan. dalam menilai tanah dan bangunan bank wajib menilai secara lengkap baik dari aspek hukum maupun ekonominya.

Bapak Budi Wirawan selaku staf *appraisal officer/appraisal internal* di BSI KC Mataram Pejanggik 1 mengatakan bahwa:

“Jika jaminan tersebut dalam bentuk tanah atau bangunan maka yang perlu diperhatikan untuk membuktikan legalitas agunan tersebut adalah dengan memperhatikan kelengkapan sertifikatnya seperti SHM (sertifikat hak milik), sertifikat SHGB (sertifikat hak guna bangunan), dan SHP (sertifikat hak pakai) diatas tanah pemerintah untuk tanah. Sedangkan untuk bangunan dengan memperhatikan sertifikat IMB (izin mendirikan bangunan). Dan untuk membuktikan keabsahan terkait dengan sertifikat agunan tersebut dapat dilakukan pengecekan ke BPN (badan pertanahan nasional) untuk agunan berupa tanah, dan ke dinas PPSP (Perizinan perpaduan satu pintu) untuk agunan berupa bangunan. Lalu untuk pengikatan agunan berupa tanah dan bangunan dapat diikat menggunakan Hak tanggungan yang dilakukan oleh via notaris. Selain itu peruntukan penggunaan tanah dan bangunan juga harus diketahui, serta kemudahan pemindah tangan jaminan perlu juga diperhatikan. Sedangkan dari aspek ekonominya yang dapat ditentukan dengan melihat kondisi

⁸² Ben Soares, Staf Pembiayaan Produktif (Pembiayaan UMKM), *Wawancara*, 24 Maret 2021.

agunan. Kondisi tanah akan sangat mempengaruhi nilai ekonomis dari tanah tersebut. Contohnya ne mbak ya, sebidang tanah darat yang siap pakai/siap dimanfaatkan tentu akan memiliki nilai ekonomis yang lebih tinggi dibandingkan dengan tanah rawan meskipun memiliki luas maupun ukuran yang sama. Bangunan baru tentu akan lebih memiliki harga yang tinggi dibandingkan bangunan yang sudah terpakai/bekas pakai meskipun bangunan tersebut memiliki luas maupun ukuran yang sama. Selain dilihat melalui kondisi agunan untuk menentukan harga jual juga dapat dilihat apakah agunan memiliki harga yang jelas dan stabil. Hal ini dapat merujuk pada harga pasar yang berlaku di masyarakat pada tempat objek jaminan yang bersangkutan. Dan lokasi keberadaan agunan minimal bisa ditempuh oleh kendaraan beroda empat, contohnya seperti mobil.⁸³

d. Penentuan Nilai Taksasi Jaminan di BSI KC Mataram Pejanggik 1

Setelah penilaian jaminan dilakukan maka langkah selanjutnya yang dilakukan oleh bank ialah penentuan nilai taksasi. Nilai taksasi perlu ditentukan karena biasanya harga yang dicapai pada saat jaminan dieksekusi sering lebih rendah dari harga pasarnya. Nilai taksasi biasanya ditentukan dari harga pasar suatu jaminan. Nilai presentase tersebut dapat ditentukan dari 0% sampai dengan 100% tergantung dari objek jaminannya.

Bapak Ben Saores selaku staf pembiayaan produktif (UMKM) di BSI KC Mataram Pejanggik 1 mengungkapkan bahwa:

“Untuk piutang *end user* bank dapat menilainya dengan 100%, tanah yang memiliki sertifikat SHM, SHGB, dan SHP bank bisa menilainya paling tinggi 70% sampai 75%, bangunan yang memiliki sertifikat IMB

⁸³ Budi Wirawan, Staf Appraisal Officer/Appraisal Internal, *Wawancara*, 29 Maret 2021.

dapat dinilai 70% sedangkan yang tidak memiliki sertifikat IMB hanya dapat dinilai 30%, begitupun dengan kendaraan mbak, kendaraan yang masih baru bisa dinilai 70%, kendaraan yang sudah 2 tahun hanya bisa dinilai 60% sampai 50%, dan yang sudah 3 tahun hanya bisa dinilai 30%. Nah mungkin mbak bertanya kenapa tanah, bangunan dan juga kendaraan tidak dinilai 100%, alasannya karna dalam penjualannya nanti pasti akan mengalami kesulitan, beda halnya dengan deposito, tabungan, piutang yang memang dinilai oleh bank 100% alasannya karna nilai liquiditasnya sangat liquid/cepat untuk dicairkan atau dijadikan uang. Begitupun dengan emas, itu dapat dinilai 100% mbak karna penjualan emas akan lebih mudah dari pada penjualan tanah, bangunan dan juga kendaraan.”⁸⁴

B. Pembahasan

1. Jenis-jenis Jaminan (*Collateral*) yang dapat digunakan dalam Pembiayaan *Mudharabah* di PT. BSI KC Mataram Pejanggik 1

Dalam pembiayaan *mudharabah* di BSI KC Mataram Pejanggik 1 memiliki dua pola pembiayaan. Yaitu pembiayaan *mudharabah* dengan pola eksecating dan pembiayaan *mudharabah* dengan pola channeling. Pembiayaan *mudharabah* dengan pola ekscating yaitu pembiayaan untuk lembaga keuangan. Pembiayaan dengan pola ini, yang dibiayai adalah

⁸⁴ Ben Soares, Staf Pembiayaan Produktif (Pembiayaan UMKM), *Wawancara*, 24 Maret 2021.

Koperasi dan BPRS nya, lalu kemudian koperasi ini menyalurkan kembali kepada anggotanya. Berbeda halnya dengan pembiayaan *mudharabah* dengan pola channeling yang dibiayai langsung adalah anggotanya sementara lembaga keuangan seperti Koperasi dan BPRS hanya menjebatani anggotanya dalam hal melengkapi dokumen dari anggota. Dan untuk jaminanya yaitu berupa tanah, bangunan, dan kendaraan.

Secara umum jaminan dapat digolongkan menurut hukum menjadi dua macam. Yang pertama jaminan *materiil* (kebendaan). Yang dimaksud dengan jaminan kebendaan ialah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda, yang mempunyai ciri-ciri hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*).⁸⁵ Dan yang kedua jaminan *immateriil* (perorangan). Yang dimaksud dengan jaminan perorangan ialah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap harta kekayaan debitur seumumnya (contoh *Borgtocht*).⁸⁶

Untuk jaminan kebendaan dispesifikasikan lagi menjadi dua bagian yaitu jaminan bergerak (yang meliputi jaminan berwujud dan jaminan tidak berwujud) dan jaminan tidak bergerak. Jaminan kebendaan berupa barang bergerak (berwujud dan tidak berwujud), meliputi: perhiasan, surat

⁸⁵ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty Offset Yogyakarta, 2007), hlm. 46.

⁸⁶ *Ibid*, hlm. 47.

berharga, kendaraan bermotor, perlengkapan rumah tangga, perlengkapan kantor, alat berat, alat transportasi laut dan sungai, alat transportasi udara, barang persediaan, barang dagang, tagihan, piutang, dan sejenisnya. Sedangkan jaminan tidak bergerak meliputi: tanah, rumah tinggal, gedung kantor, gudang, hotel, dan sebagainya. Sementara Jaminan perorangan meliputi: jaminan pribadi (*personal guaranty*), dan jaminan perusahaan (*company/corporate/guaranty*).

Jenis-jenis jaminan yang secara umum dapat digunakan dalam permohonan pembiayaan di BSI KC Mataram Pejanggik 1 adalah seperti: tanah, bangunan, kendaraan, mesin-mesin, kapal laut, piutang *end user*, logam mulia atau emas, saham, spk (surat perintah kerja untuk kontraktor), jaminan perorangan (atas nama badan usaha dan pemilik saham,), deposito, tabungan, dan lain sebagainya. Namun tidak semua jenis jaminan dapat digunakan dalam pembiayaan *mudharabah*.

Berdasarkan data yang diperoleh dilapangan maka dapat disimpulkan bahwa. BSI KC Mataram Pejanggik 1 memberikan batasan terhadap jaminan yang dapat digunakan pada pembiayaan *mudharabah*. Jaminan yang dapat digunakan dalam permohonan pembiayaan *mudharabah* ternyata berbeda-beda tergantung pada pola pembiayaan yang diterapkan. Pembiayaan *mudharabah* dengan pola *eksecating* maka jaminan yang diutamakan adalah jaminan berupa piutang *end user* yang merupakan jenis

jaminan kebendaan yang tidak berwujud. Piutang *end user* adalah jaminan yang akan diperoleh disaat yang akan datang.

Jenis jaminan (*collateral*) dalam bentuk piutang *end user* cukup memiliki resiko yang besar karena akan ada kemungkinan pihak ketiga atau nama yang tertera dalam piutang *end user* tersebut tidak mampu memenuhi kewajibanya kepada bank. Hal ini didukung dengan penelitian yang dilakukan oleh Rotua Hotmauli dengan judul perlindungan hukum terhadap kreditur penerima jaminan fidusia dalam bentuk daftar piutang yang mengatakan bahwa terdapat banyak resiko dalam suatu piutang. Yang pertama ialah adanya risiko tidak dibayarnya seluruh tagihan (piutang). Hal ini bisa disebabkan oleh beberapa faktor, misalnya karena seleksi yang kurang baik dalam memilih langganan sehingga perusahaan memberikan kredit kepada langganan yang tidak potensial dalam membayar tagihan, juga dapat terjadi adanya stabilitas ekonomi dan kondisi negara yang tidak menentu sehingga piutang tidak dapat dikembalikan. Yang kedua risiko tidak dibayarnya sebagian piutang sehingga mengurangi pendapatan suatu bank, bahkan bisa menimbulkan kerugian bila jumlah piutang yang diterima kurang dari harga pokok barang yang dijual. Yang ketiga risiko keterlambatan pelunasan piutang yang mengakibatkan adanya tambahan dana atau untuk biaya penagihan yang lebih besar apabila harus dibelanjai oleh pinjaman. Dan yang keempat risiko tidak tertanamnya modal dalam piutang akibat adanya tingkat perputaran piutang yang rendah sehingga

akan mengakibatkan jumlah modal kerja yang tertanam dalam piutang semakin besar dan hal ini bisa mengakibatkan adanya modal kerja yang tidak produktif.⁸⁷

Selain piutang *end user* jaminan seperti kendaraan yang masuk dalam kategori jaminan kebendaan berupa barang bergerak serta jaminan fixed asset (tanah dan bangunan) yang masuk dalam kategori jaminan kebendaan berupa barang tidak bergerak juga diperbolehkan tetapi hanya menjadi jaminan pelengkap jika nilai dari piutang *end user* yang diserahkan oleh lembaga keuangan tidak bisa mengcover jumlah pembiayaan yang diajukan. Sedangkan untuk pembiayaan *mudharabah* dengan pola *chanelling* tidak diperbolehkan jaminan berupa piutang *end user* yang diperbolehkan adalah jaminan berupa tanah, bangunan, dan kendaraan.

2. Analisis Penilaian Kelayakan Jaminan (*Collateral*) pada Pembiayaan *Mudharabah* di PT. BSI KC Mataram Pejanggik 1.

Sebagai badan usaha yang memberikan fasilitas pembiayaan kepada masyarakat BSI KC Mataram Pejanggik 1 wajib melakukan upaya pengamanan agar pembiayaan tersebut dapat dilunasi oleh nasabah yang menerima pembiayaan. BSI KC Mataram Pejanggik 1 sebelum mencairkan pembiayaan memberikan arahan untuk memenuhi segala

⁸⁷ Rotua Hotmauli, *Perlindungan Hukum terhadap Kreditur Penerima Jaminan Fidusia dalam Daftar Piutang*, hlm. 8-9

persyaratan dan prosedur yang telah diatur oleh BSI. Termaksud melengkapi jaminan (*collateral*).

Hal ini sesuai dengan ketentuan dari pasal 1 angka 26 undang-undang nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah yang menyatakan bahwa: 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.⁸⁸

Dalam suatu jaminan (*collateral*) mengenal istilah penilaian jaminan. Penilaian terhadap jaminan (*collateral*) di BSI KC Mataram Pejanggik 1 dilakukan oleh *appraisal officer (appraisal internal)* dengan ketentuan permohonan pembiayaan dibawah 5 milyar. Namun jika permohonan pembiayaan tersebut diatas 5 milyar maka yang melakukan penilaian terhadap jaminan (*collateral*) calon nasabah adalah *appraisal independen* atau yang disebut dengan KJPP (kantor jasa penilaian publik).

Tujuan dari penilaian jaminan (*collateral*) yang dilakukan oleh BSI KC Mataram Pejanggik 1 ialah karena mengingat jaminan (*collateral*) merupakan salah satu hal yang penting yang berfungsi sebagai upaya untuk meminimasir resiko dalam suatu pembiayaan sehingga diperlukan langkah penilaian tersebut sebagai bentuk kehati-hatian BSI KC Mataram Pejanggik

⁸⁸ Undang-Undang No.21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Pasal 1 Ayat 26 .

1 terhadap dana yang telah disalurkan agar tidak merugikan BSI KC Mataram Pejanggik 1 dikemudian hari nanti.

Jika dilihat berdasarkan teori penilaian kelayakan jaminan, menurut M. bahsan untuk menentukan jaminan yang layak dapat dilakukan penilaian dengan melihat aspek hukum dan aspek ekonomi dari suatu jaminan. Dalam hal ini peneliti menganalisis dari data yang diperoleh dilapangan, adapun aspek-aspek yang diperhatikan oleh BSI KC Mataram Pejanggik 1 dalam menentukan jaminan yang layak dalam permohonan pembiayaan *mudharabah* dilihat berdasarkan jenisnya yaitu:

a. Piutang *end user*

- 1) Piutang *end user* dapat dinilai 100%
- 2) Melakukan pengecekan terhadap kelengkapan isi dari piutang *end user*
- 3) Melakukan *verifikasi* atau kunjungan kepada lembaga keuangan atau nasabah
- 4) Pengikatan piutang *end user* menggunakan fidusia

b. Tanah dan bangunan

- 1) Tanah yang memiliki sertifikat SHM, SHGB, SHP hanya dapat dinilai maksimal 70% sampai 75%.
- 2) Bangunan yang memiliki sertifikat IMB hanya dapat dinilai 70%, sedangkan yang tidak memiliki sertifikat IMB hanya dapat dinilai 30%.

- 3) Melakukan pengecekan kelengkapan serta keabsahan sertifikat SHM (sertifikat hak milik), SHGB (sertifikat hak guna bangunan), SHP (sertifikat hak pakai) diatas tanah pemerintah ke BPN
 - 4) Melakukan pengecekan kelengkapan serta keabsahan sertifikat IMB (izin mendirikan bangunan) ke dinas PPSP.
 - 5) Melakukan pengikatan menggunakan hak tanggungan
 - 6) Memperhatikan penggunaan peruntukan jaminan
 - 7) Melihat lokasi dan kondisi tanah dan bangunan
 - 8) Menentukan harga suatu jaminan
- c. Kendaraan
- 1) Kendaraan baru hanya dapat dinilai 70%
Kendaraan yang berusia sudah 2 tahun dapat dinilai 60% sampai 50%
Kendaraan yang berusia sudah 3 tahun dapat dinilai 30%
 - 2) Melakukan pengecekan kelengkapan serta keabsahan BPKB ke kantor samsat
 - 3) Umur kendaraan maksimal berumur 10 tahun setelah pembiayaan lunas
 - 4) Kondisi kendaraan masih dalam keadaan bagus dan terawatt
 - 5) Melakukan pengikatan menggunakan fidusia

Berdasarkan data yang diperoleh dilapangan maka dapat disimpulkan bahwa BSI KC Mataram Pejangik 1 dalam melakukan penilaian jaminan

sudah sesuai dengan tata cara penilaian jaminan (*collateral*) yang ada. Yang pertama dari petugas penilaian jaminan bahwa tim penilai jaminan (*collateral*) BSI KC Mataram Pejanggik 1 menggunakan dua tim yaitu *appraisal officer (appraisal internal)* untuk pembiayaan diatas 5 miliar dan *appraisal independen/KJPP* (kantor jasa penilaian publik) untuk pembiayaan diatas 5 miliar. Hal ini sesuai dengan prosedur yang ada menurut peraturan PBI No.7/2/PBI/2005 serta perubahanya dengan PBI No.8/2/PBI/2006 dan PBI No. 9/6/PBI/2007 mengenai penilaian kualitas aktiva yang mengatakan bahwa: “penilaian dapat dilakukan oleh penilai independen atau penilai internal bank. Penilaian agunan wajib dilakukan oleh penilai independen bagi aktiva produktif lebih dari 5 miliar kepada debitur atau kelompok pemimjam”.⁸⁹

Yang kedua dalam menentukan jaminan yang layak BSI KC Mataram Pejanggik 1 melakukan penilaian dari aspek hukum dan ekonomi jaminan (*collateral*). Yang dimaksud dengan penilaian secara hukum adalah penilaian dengan merujuk kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang legalitas objek jaminan (*collateral*), keabsahan jaminan (*collateral*), penggunaan dokumen yang sah, sangketa yang melekat pada objek jaminan (*collateral*), pengikatan jaminan, serta peruntukan dan perizinan penggunaan jaminan (*collateral*). Dan penilaian

⁸⁹ *Ibid*, hlm. 89.

secara ekonomi dilakukan untuk memastikan beberapa aspek yang berkaitan dengan nilai atau harga ekonomi dari jaminan. Yang dimaksud dengan harga ekonomi ialah harga pasar. Nilai pasar menurut peraturan Bank Indonesia pasal 13 13/26/PBI/2011 tentang penilaian kualitas asset dan restrukturisasi pembiayaan bahwa nilai pasar adalah jaminan uang yang diperkirakan dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu aktiva pada tanggal penilaian setelah dikurangi biaya-biaya transaksi.⁹⁰ Adapun aspek-aspek untuk menentukan nilai ekonomi jaminan adalah dengan memperhatikan jenis dan bentuk jaminan (*collateral*), kondisi jaminan (*collateral*), kemudahan pengalihan kepemilikan, tingkat harga yang jelas, dan penggunaan atau pemanfaatan objek jaminan (*collateral*).⁹¹

Dan yang ketiga dalam penentuan nilai taksasi jaminan di BSI KC Mataram Pejanggik 1 menggunakan sistem tidak sama rata. Dimana tanah yang memiliki sertifikat SHM, SHGB, SHP dapat dinilai maksimal 75% sampai 70%. Bangunan ber IMB dapat dinilai maksimal 70% dan tidak berIMB dinilai 30%. Kendaraan dapat dinilai maksimal 70% untuk yang baru, 60% sampai dengan 50% untuk yang berusia 2 tahun, dan 30% untuk yang berusia 3 tahun. Hal tersebut sesuai dengan peraturan Bank Indonesia

⁹⁰ *Ibid*, hlm.50.

⁹¹ M.Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm.124.

pasal 46 14/15/PBI/2012 tentang penilaian kualitas asset dan restrukturisasi pembiayaan yang mengatakan bahwa: nilai agunan yang dapat diperhitungkan sebagai pengurangan dalam pembentukan PPA ditetapkan tanah, gedung, rumah tinggal, pesawat udara, kapal laut, kendaraan bermotor, dan persediaan paling tinggi dinilai sebesar 70% dari penilaian independen dilakukan dalam 18 bulan terakhir dan penilaian oleh internal bank dilakukan dalam 12 terakhir. 50% dari penilaian independen telah melampaui 18 bulan tetapi belum melampaui 24 bulan terakhir dan penilaian dari internal bank telah melampaui 12 bulan namun belum melampaui 18 bulan. 30% dari penilaian independen telah melampaui 24 bulan namun belum melampaui 30 bulan terakhir dan penilaian dari internal bank telah melampaui 18 bulan dan belum melampaui 24 bulan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan yang telah peneliti lakukan mengenai penilaian kelayakan jaminan pada pembiayaan *mudharabah* di PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1 maka dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Pembiayaan *mudharabah* adalah salah satu pembiayaan yang ditawarkan oleh BSI KC Mataram Pejanggik 1 untuk kegiatan modal kerja dan investasi nasabah. Pembiayaan *mudharabah* di BSI KC Mataram Pejanggik 1 menggunakan dua pola. Yaitu pembiayaan *mudharabah* dengan pola *eksecating* dan pembiayaan *mudharabah* dengan pola *channeling*. Pembiayaan *mudharabah* dengan pola *ekscating* yaitu pembiayaan untuk lembaga keuangan. Pembiayaan dengan pola ini, yang dibiayai adalah Koperasi dan BPRS nya, lalu kemudian Koperasi menyalurkan kembali kepada anggotanya. Berbeda halnya dengan pembiayaan *mudharabah* dengan pola *channeling* yang dibiayai langsung adalah anggotanya sementara lembaga keuangan seperti Koperasi dan BPRS hanya menjebatani anggotanya dalam hal melengkapi dokumen dari anggota.

Jenis jaminan yang dapat digunakan dalam pembiayaan *mudharabah* di BSI KC Mataram Pejanggik 1 dengan pola *eksecating* yang diutamakan

adalah jaminan berupa piutang *end user*. Sedangkan tanah, bangunan, dan kendaraan hanya sebagai jaminan tambahan. Jaminan piutang *end user* adalah jaminan yang diperoleh pada saat yang akan datang, oleh karena itu jaminan tersebut memiliki resiko yang besar karena akan ada kemungkinan pihak ketiga tidak mampu memenuhi kewajibannya kepada bank. Sedangkan untuk jenis jaminan yang digunakan dalam pembiayaan *mudharabah* dengan pola *chanelling* yaitu tanah, bangunan dan juga kendaraan.

2. Untuk penilaian kelayakan jaminan di BSI KC Mataram Pejanggik 1 sudah sesuai dengan tata cara penilaian jaminan yang ada. Dimana untuk menentukan jaminan yang layak dalam pembiayaan *mudharabah* BSI KC Mataram Pejanggik 1 melakukan penilaian dari aspek hukum dan ekonomi jaminan. Yang dimaksud dengan penilaian secara hukum adalah penilaian dengan merujuk kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang legalitas objek jaminan (*collateral*), keabsahan jaminan (*collateral*), penggunaan dokumen yang sah, sangketa yang melekat pada objek jaminan (*collateral*), pengikatan jaminan, serta peruntukan dan perizinan penggunaan jaminan (*collateral*). Dan penilaian secara ekonomi dilakukan untuk memastikan beberapa aspek yang berkaitan dengan nilai pasar atau harga ekonomi dari jaminan dengan memperhatikan jenis dan bentuk jaminan (*collateral*), kondisi jaminan (*collateral*), kemudahan pengalihan kepemilikan, tingkat harga yang jelas, dan penggunaan atau

pemanfaatan objek jaminan (*collateral*). Selain itu dalam penentuan nilai taksasi dan petugas penilai jaminan BSI KC Mataram Pejanggik 1 telah melakukan prosedur sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia pasal 46 14/15/PBI/2012 tentang penilaian kualitas asset dan restrukturisasi pembiayaan. Dimana dalam penentuan nilai taksasi jaminan BSI KC Mataram Pejanggik 1 menggunakan sistem tidak sama rata, serta dari petugas penilai jaminan BSI KC Mataram Pejanggik 1 menggunakan dua tim yaitu *appraisal internal* dan *appraisal independen*.

B. Saran

1. Untuk PT. BSI (Bank Syariah Indonesia) KC Mataram Pejanggik 1

Sebaiknya dalam menilai jaminan piutang *end user* harus lebih teliti, mengingat adanya resiko yang besar yang akan berdampak pada tidak kembalinya dana yang telah disalurkan. Serta sebaiknya PT. BSI KC Mataram Pejanggik 1 sesering mungkin untuk memberikan pelatihan kepada SDM nya agar memiliki keterampilan dalam melakukan penilaian jaminan, mengingat jaminan adalah salah satu hal yang urgent dalam suatu pembiayaan.

2. Untuk peneliti berikutnya

Semoga mahasiswa atau peneliti berikutnya dapat mengkaji kembali dengan lebih detail tentang jaminan, serta dapat dikembangkan melalui

indikator-indikator lain agar dapat memberikan dampak positif yang lebih luas.



Perpustakaan UIN Mataram

DAFTAR PUSTAKA

- Arifin Syamsul, *Manajemen Berbasis Tauhid Konsep dan Aplikasi Pembiayaan Menuju Madrasah Bermutu*, Mataram: Sanabil, 2020.
- Ashibly, *Ajaran Hukum Jaminan*, Bengkulu: MIH Unihaz, 2018..
- Bahsan M. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Badriati Baiq El, *Kritik terhadap Implementasi Akad Murabahah Lembaga Keuangan Syariah (Studi Kasus pada Bank Umum Syariah Kota Mataram)*, vol. VIII, Nomor 2, Desember 2017.
- Buku Pedoman Perusahaan I, Bab III Tahun 2012 Tentang Jaminan..
- Dokumentasi, Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mataram, 26 Maret 2021.
- Dokumentasi, Pembiayaan Konsumtif Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mataram, 26 Maret 2021...
- Fajri Latifah Nur, *Pengaruh Tingkat Bagi Hasil Pembiayaan Mudharabah terhadap Profitabilitas (Studi Kasus bank Mandiri Syariah)*, (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Mataram, 2016)..
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor.07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Mudharabah (*Qiradh*)..
- Ginting Ramlan, dkk, *Kodifikasi Peraturan Bank Indonesia Penilaian Kualitas Asset dan Restrukturisasi Pembiayaan*, Pusat Riset dan Edukasi Bank Sentral (Pers), 2012.
- Hafa Abdul Rahim, *Analisis Penilaian Barang Jaminan dalam Pemberian Kredit Modal Kerja pada PT. Bank Pengkreditan Rakyat Sulawesi Mandiri*, vol. 15, Nomor 2, November, 2019.
- Hardani, dkk, *Buku Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*, Yogyakarta: CV Pustaka Ilmu Group Yogyakarta, 2020.
- Hasni Fariz Al, *Akad Mudharabah Muthalaqah dalam Praktik Perbankan Syariah*, vol. 9, Nomor 2, 2017..

Hotmauli Rotua, *Perlindungan Hukum terhadap Kreditur Penerima Jaminan Fidusia dalam Bentuk Daftar Piutang.*

<https://www.bankbsi.co.id/company-information/tentang-kami>, Diakses pada Tanggal 12 Maret 2021, Pukul 14.00..

Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2011..

Jacob Randy Quido Presley, dkk, *Analisis Kinerja Laporan Keuangan Perusahaan dan Penilaian Agunan dalam Keputusan Pemberian Kredit Modal Kerja pada PT. Rakyat Indonesia (Persero) TBK Cabang Manado*, vol. 2, Nomor 3, September, 2014..

Moleong Lexy J. *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosda Karya, 2016..

Murcitaningrum Surya, *Metodeologi Penelitian Ekonomi Islam*, Bandar Lampung: Ta'lim Press, 2012..

OJK, Statistik Perbankan Syariah 13 Mei 2020..

QS. Al-Jumu'ah [62] : 10..

QS. Al-Baqarah [2]: 275..

QS. An-Nisa [4]: 29..

Salahuddin Muh, *Dictum Akad Dampaknya terhadap Pembiayaan (Studi Analisis di Lembaga Keuangan Mikro Syariah Kota Mataram)*, Mataram: LPPM IAIN MATARAM, 2013.

Safitri Meirina Indah, Area Customer Verification, *Wawancara*, 24 Maret 2021.

SalahuddinMuh, *Ekonomi Syariah Gerakan Arus Bawah*, Mataram: Febi UIN Mataram, 2019..

Salahuddin Muh, *Hijrah Ekonomi Masyarakat Kota Mataram (Studi tentang Perpindahan Badan Hukum Koperasi)*, Mataram: P2M UIN Mataram, 2018..

Saores Ben, Pembiayaan Produktif (Pembiayaan UMKM), *Wawancara*, 24 Maret 2021.

- Sofwan Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty Offset Yogyakarta, 2007..
- Susilawati, *Strategi Pembiayaan Bermasalah pada Akad Mudharabah di Koperasi Serba Usaha BMT AL-IQSTISHABY Mataram*, Skripsi: UIN Mataram, 2020.
- Tim OJK, *Standar Produk Mudharabah*, 2017..
- Undang – Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 1 Ayat 26..
- Veithzal rivai dan Andria Permana Veithzal, *Islamic Financial Management*.
- Wahyu Bagas, Sales Landing , *Wawancara*, 24 Maret 2021.
- Wirawan Budi, Appraisal Officer/ Appraisal Internal, *Wawancara*, 24 Maret 2021.
- Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012..
- Yustikarini Dian, *Implementasi Penilaian Jaminan pada Pembiayaan Mikro di PT Bank Syariah Mandiri Kcp Kedaton*, Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Metro, 2019..
- Yusuf A. Muri, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Penelitian Gabungan*, Jakarta: Kencana, 2014.
- Yusup Muhammad, *Manajemen Keuangan*, Mataram: Institut Agama Islam Negeri, 2015.
- Zuhdi Muhammad Harfin, *Muqaranah Fiqh Mu'amalah*, Mataram: Sanabil, 2018..

The logo of Universitas Islam Negeri Mataram is a green seven-pointed star. Inside the star is a stylized illustration of a mosque with a central dome and minarets, rendered in shades of orange and brown. Below the mosque illustration, the text "UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MATARAM" is written in a light grey, sans-serif font.

LAMPIRAN-LAMPIRAN

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
M A T A R A M

Perpustakaan **UIN Mataram**

Lampiran 1 Pedoman Wawancara

1. Apa fungsi jaminan pada pembiayaan mudharabah di BSI Kantor Cabang Mataram?
2. Bagaimanakah alur permohonan pembiayaan mudharabah di BSI Kantor Cabang Mataram?
3. Apa saja syarat yang harus dipenuhi nasabah jika ingin mengajukan pembiayaan mudharabah di BSI Kantor Cabang Mataram?
4. Bagaimanakah kriteria jaminan yang di syaratkan dalam pembiayaan di BSI Kantor Cabang Mataram?
5. Apa saja jenis jaminan yang dapat digunakan dalam permohonan pembiayaan di BSI Kantor Cabang Mataram?
6. Apa saja jenis jaminan yang dapat digunakan dalam permohonan pembiayaan mudharabah di BSI Kantor Cabang Mataram?
7. Siapakah yang melakukan penilaian jaminan di BSI Kantor Cabang Mataram?
8. Bagaimanakah alur penilaian jaminan di BSI Kantor Cabang Mataram?
9. Apa saja Aspek yang diperhatikan dalam penilaian jenis jaminan yang digunakan dalam pembiayaan mudharabah di BSI Kantor Cabang Mataram?
10. Bagaimanakah penentuan nilai taksasi jaminan dalam pembiayaan di BSI Kantor Cabang Mataram?

Lampiran 2 Dokumentasi Wawancara Informan



Wawancara bersama Ibu Meirina Indah Safitri selaku staf Area customer verification di BSI Kantor Cabang Mataram



Wawancara bersama Bapak Bagas Wahyu selaku staf sales landing di BSI Kantor Cabang Mataram



Wawancara bersama Bapak Ben Soares selaku Staf Pembiayaan produktif (pembiayaan UMKM) di BSI Kantor Cabang Mataram



Wawancara bersama Bapak Budi Wirawan selaku staf appraisal officer/appraisal internal di BSI Kantor Cabang Mataram



Mataram, 18 November 2020

Nomor : MTR/02/
Hal : Persetujuan Izin Penelitian
Lamp : -

Kepada
UIN Mataram
Jln. Pendidikan No.35 Mataram
Up: Lalu Superman

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarokatuh

"Semoga bapak/ibu beserta seluruh staff dalam keadaan sehat dan selalu dalam lindungan Allah SWT"

Menindak lanjuti surat permohonan saudara No.1545/Un.12/FEBI/PP.00.09/11/2020 mengenai permohonan izin penelitian untuk keperluan penyelesaian tugas skripsi, dengan ini kami sampaikan persetujuan untuk pelaksanaan penelitian skripsi dengan rincian sebagai berikut :

Nama : Juliani
NIM : 170502158
Program Studi : Perbankan Syari'ah
Judul : Analisis Penilaian Kelayakan Jaminan (*Collateral*) Pada Pembiayaan Mudharabah di BSI Kantor Cabang Mataram.

Hak Peneliti :

- Mendapatkan data-data yang diperlukan terkait penelitian tersebut selama mendapatkan izin BNI Syariah.

Kewajiban peneliti :

1. Memiliki rekening BNI syariah
2. Menunjukkan penampilan dan perilaku yang sesuai dengan aturan perusahaan selama berada dilingkungan BNI Syariah
3. Merahasiakan data dan informasi yang diperoleh dari BNI Syariah, kecuali untuk tujuan akademik
4. Melaporkan hasil Penelitian ke BNI Syariah
5. Agar menyampaikan surat pernyataan untuk tidak mempublikasikan hasil penelitian di BNI Syariah

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama saudara kami ucapkan terima kasih.
Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabaroaktuh

PT. Bank BNI Syariah
Kantor Cabang Mataram





**KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) MATARAM
UPT PERPUSTAKAAN**

Jl. Pendidikan No. 35 Tlp. (0370) 621298-625337-634490 Fax. (0370) 625337

SURAT KETERANGAN

No. :557/Un.12/Perpustakaan/05/2021

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Juliani
Nim : 170502158
Jurusan : Perbankan syariah
Fakultas : FEBI

Telah melakukan pengecekan tingkat similiarity dengan menggunakan software Turnitin plagiarism checker. Hasil pengecekan menunjukkan tingkat similiarit 2% Skripsi yang bersangkutan dinyatakan layak untuk **diuji**.

Demikian surat keterangan untuk dipergunakan sebagaimana semestinya.

Mataram, 21 Mei 2021

Kepala UPT Perpustakaan



Murqeni, S.IPI

NIP. 197706182005012003



Digital Receipt

This receipt acknowledges that Turnitin received your paper. Below you will find the receipt information regarding your submission.

The first page of your submissions is displayed below.

Submission author: Juliani 170502158
Assignment title: Perbankan Syari'ah
Submission title: ANALISIS PENILAIAN KELAYAKAN JAMINAN (COLLATERAL)
File name: bismilah_skripsi_juliani.docx
File size: 317.94K
Page count: 84
Word count: 12,295
Character count: 80,673
Submission date: 24-May-2021 09:23AM (UTC+0800)
Submission ID: 1592673031



Perpustakaan UIN Mataram

JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN HUKUM ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MATARAM
MATARAM
2021

ANALISIS PENILAIAN KELAYAKAN JAMINAN (COLLATERAL)

ORIGINALITY REPORT

2% SIMILARITY INDEX	2% INTERNET SOURCES	0% PUBLICATIONS	0% STUDENT PAPERS
-------------------------------	-------------------------------	---------------------------	-----------------------------

PRIMARY SOURCES

1	etheses.iainponorogo.ac.id Internet Source	2%
----------	--	-----------

Exclude quotes On
Exclude bibliography On
Exclude matches < 2%



Perpustakaan UIN Mataram