

**Skripsi**

**NILAI AGUNAN TERHADAP PEMBERIAN KREDIT BANK BRI  
UNIT HASANUDDIN PAREPARE  
(ANALISIS EKONOMI ISLAM)**



**Oleh**

**AKMAL BASRI  
NIM. 14.2300.108**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
JURUSAN SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
PAREPARE**

**2018**

**NILAI AGUNAN TERHADAP PEMBERIAN KREDIT BANK BRI  
UNIT HASANUDDIN PAREPARE  
(ANALISIS EKONOMI ISLAM)**



**Oleh**

**AKMAL BASRI**  
**NIM. 14.2300.108**

Skripsi Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)  
Pada Program Studi Perbankan Syariah  
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
JURUSAN SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
PAREPARE**

**2018**

**NILAI AGUNAN TERHADAP PEMBERIAN KREDIT BANK BRI  
UNIT HASANUDDIN PAREPARE  
(ANALISIS EKONOMI ISLAM)**

**Skripsi**

**Sebagai salah satu syarat untuk mencapai  
Gelar Sarjana Ekonomi**

**Program Studi  
Perbankan Syariah**

**Disusun dan diajukan oleh**

**AKMAL BASRI  
NIM. 14.2300.108**

**PAREPARE**

**Kepada**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
JURUSAN SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
PAREPARE**

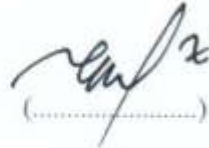
**2018**

**PENGESAHAN SKRIPSI**

Nama Mahasiswa : Akmal Basri  
Judul Skripsi : Nilai Agunan Terhadap Pemberian Kredit Bank BRI  
Unit Hasanuddin Parepare (Analisis Ekonomi Islam)  
Nomor Induk Mahasiswa : 14.2300.108  
Jurusan : Syariah dan Ekonomi Islam  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Dasar Penetapan Pembimbing : SK. Ketua STAIN Parepare  
No. B.2868/Sti.08/PP.00.01/10/2017

Disetujui oleh

Pembimbing Utama : Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag.



NIP : 19730129 200501 1 004

Pembimbing Pendamping : Dr. Damirah, S.E., M.M.



NIP : 19760604 200604 2 001

Mengetahui,

Pt. Ketua Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam



Budiman, M.HI.  
NIP. 19730627 200312 1 004

**SKRIPSI**  
**NILAI AGUNAN TERHADAP PEMBERIAN KREDIT**  
**BANK BRI UNIT HASANUDDIN PAREPARE**  
**(ANALISIS EKONOMI ISLAM)**

Disusun dan diajukan oleh

**AKMAL BASRI**  
**NIM 14.2300.108**

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian Munaqasyah  
Pada tanggal 20 Agustus 2018  
Dinyatakan telah memenuhi syarat

Mengesahkan

Dosen Pembimbing

Pembimbing Utama : Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag.

NIP : 19730129 200501 1 004



(.....)

Pembimbing Pendamping : Dr. Damirah, S.E., M.M.

NIP : 19760604 200604 2 001



(.....)

Rektor IAIN Parepare



**Dr. Ahmad Sultra Rustan, M.Si.**  
NIP 19640427 198703 1 002

Plt. Ketua Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam


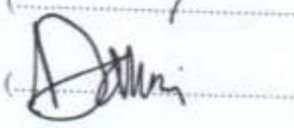
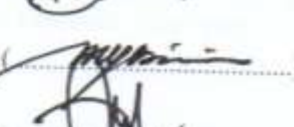
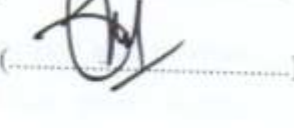


**Budiman, M.HI.**  
NIP 19730627 200312 1 004

### PENGESAHAN KOMISI PENGUJI

Judul Skripsi : Nilai Agunan Terhadap Pemberian Kredit Bank BRI  
Unit Hasanuddin Parepare (Analisis Ekonomi Islam)  
Nama Mahasiswa : Akmal Basri  
Nomor Induk Mahasiswa : 14.2300.108  
Jurusan : Syariah dan Ekonomi Islam  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Dasar Penetapan Pembimbing : SK. Ketua STAIN Parepare  
No. B. 2868/Sti.08/PP.00.01/10/2017  
Tanggal Kelulusan : 20 Agustus 2018

Disahkan oleh Komisi Penguji

|                                  |              |   |
|----------------------------------|--------------|---|
| Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag. | (Ketua)      |    |
| Dr. Damirah, S.E., M.M.          | (Sekertaris) |   |
| Drs. Moh. Yasin Soumena, M.Pd.   | (Anggota)    |  |
| Abdul Hamid, S.E., M.M.          | (Anggota)    |  |

Mengetahui,

Rektor IAIN Parepare



  
Dr. Ahmad Sultra Rustan, M.Si.  
NIP. 19640427 198703 1 002

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT. Atas berkah dan rahmat yang dilimpahkannya sehingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Nilai Agunan Terhadap Pemberian Kredit Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare (Analisis Ekonomi Islam)”**. Penulis membuat skripsi ini untuk memenuhi sebagai persyaratan untuk menyelesaikan studi dan memperoleh gelar **“Sarjana Perbankan Syariah Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam”** Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare.

Penulis menghaturkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada Ibunda dan Ayahanda tercinta yang telah mendidik dan memberikan do'a setulusnya, sehingga penulis mendapatkan kemudahan dalam menyelesaikan tugas akademik tepat pada waktunya.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak mungkin akan terwujud tanpa adanya bantuan, dukungan dan motivasi dari berbagai pihak, melalui kesempatan ini izinkan penulis menyampaikan ucapan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Ahmad Sultra Rustan, M.Si, selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare yang telah bekerja keras dalam mengelola lembaga pendidikan IAIN Parepare.
2. Bapak Muh. Djunaedi, M.Ag, selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kelembagaan yang senantiasa mendukung studi penulis di IAIN Parepare.

3. Bapak Budiman, M.HI, selaku Ketua Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam yang telah mengabdikan diri memimpin jurusan dan mendukung segala aktifitas akademik bagi mahasiswa.
4. Bapak Muhammad Kamal Zubair, M.Ag, selaku Penanggung Jawab Prodi Perbankan Syariah dan Pembimbing Utama penulis, atas segala dedikasinya dalam membimbing penyusunan skripsi penulis.
5. Ibu Damirah, S.E, M.M, selaku Pembimbing Pendamping penulis, yang telah memberikan arahan dan koreksi sehingga skripsi penulis selesai.
6. Bapak dan Ibu Dosen IAIN Parepare yang telah memberikan dan mengajarkan ilmu yang tiada batasnya kepada kami mahasiswa.
7. Bapak Muin, selaku Kepala Unit Bank BRI Unit Hasanuddin yang telah memberikan kesempatan bagi penulis dalam melaksanakan penelitian.
8. Bapak Fahmi Farid Hidayat, Selaku Staf Mantri Bank BRI Unit Hasanuddin yang telah meluangkan waktunya untuk menjadi narasumber bagi penulis.
9. Bapak Hedy Jusi, S.Si, M.M, yang telah memberikan dukungan dan motivasi selama pelaksanaan tugas akhir penulis.
10. Saudara Asriadi Arifin dan saudari Ayu Andira sebagai sahabat yang telah memberikan dukungan dan semangat dalam mengerjakan tugas akhir penulis.
11. Teman-teman Perbankan Syariah Angkatan 2014, Lacer FC dan Sahabat Ngopi yang telah bersama-sama berjuang dalam menyelesaikan tugas akhir penulis.

Sebagai ungkapan terima kasih yang mendalam penulis hanya dapat berdoa semoga segala bimbingan, bantuan, perhatian serta semangat yang telah diberikan mendapat balasan yang lebih baik dari Allah SWT.



Kekurangan akan selalu menjadi bagian manusia, kesempurnaan hanya menjadi milik-Nya, untuk itu saran dan kritik akan lebih menyempurnakan pikiran penulis untuk melangkah lebih lanjut. Semoga skripsi bisa memberikan manfaat bagi kita semua.

Parepare, Agustus 2018

Penulis



Akmal Basri

NIM: 14.2300.108



## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Mahasiswa yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Akmal Basri

NIM : 14.2300.108

Tempat/Tgl Lahir : Ujung, 06 Juli 1996

Program Studi : Perbankan Syariah

Judul Skripsi : Nilai Agunan Terhadap Pemberian Kredit Bank BRI Unit  
Hasanuddin Parepare (Analisis Ekonomi Islam)

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar merupakan hasil karya saya sendiri. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa ini merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain sebagian atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Parepare, Agustus 2018

Penulis



Akmal Basri

NIM: 14.2300.108

## ABSTRAK

**Akmal Basri.** *Nilai Agunan Terhadap Pemberian Kredit Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare (Analisis Ekonomi Islam)* (dibimbing oleh Muhammad Kamal Zubair dan Damirah).

PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Unit Hasanuddin Parepare sebagai salah satu bank milik pemerintah, dituntut untuk memberikan pelayanan kredit yang maksimal. Dalam penyaluran pemberian kredit harus diajukan suatu agunan yang akan menjadi faktor pendukung dalam realisasi pemberian kredit. Dari nilai agunan tersebutlah yang akan menentukan besarnya plafon pinjaman yang akan diberikan oleh bank sebagai pihak debitur.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui unsur-unsur dalam penilaian agunan kredit yang mana menjadi salah satu syarat realisasi dalam pemberian kredit dan dilakukan peninjauan analisis ekonomi Islam. Penelitian ini merupakan jenis penelitian Kualitatif dengan menggunakan pendekatan fenomenology dan studi kasus dalam mengumpulkan data primer sebagai hasil wawancara dan data sekunder dari hasil data yang diberikan. Teknik analisis data yang digunakan untuk menganalisis nilai agunan terhadap pemberian kredit dengan menggunakan analisis *Markettability, Ascertainably Of Value, Stability Of value, Transfertability dan Secured*.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1) unsur-unsur penilaian jaminan kredit antara lain : a) *Markettability* tidak terlepas dari faktor pemasaran yang lebih fokus kepada jaminan terhadap peluang pasar ke depannya. b) *Ascertainably Of Value* menggunakan dua metode pengukuran yaitu *Capital Asset Pricing Model (CAPM)* dan *Arbitrage Pricing Theory (APT)* yang telah ditentukan standar nilai pasar 80% dari nilai jaminan. Jadi bank akan memberikan kredit dibawah dari nilai pasar tersebut. c) *Stability Of value* dimana bank harus memperhatikan nilai pasar jaminan agar tetap stabil dan tidak merugikan pihak bank kedepannya. d) *Transfertability* memiliki ketentuan bahwa harta yang dijadikan jaminan harus mudah dipindahtangankan baik secara fisik dan yuridis yang mencakupi barang yang berwujud dan barang yang tidak berwujud. e) *Secured* berfungsi sebagai suatu pengikatan terhadap jaminan yang bersifat hukum seperti jenis Surat Kuasa Jual (SKJ), Akta Pemasangan Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Pemasangan Hak Tanggungan (SKMHT). Fidusia, *Cessie*, Surat gadai Deposito. 2) unsur-unsur penilaian jaminan kredit berdasarkan tinjauan ekonomi Islam sudah sesuai dengan prinsip ekonomi Islam yaitu prinsip mubah, sesuai asas manfaat, dan berdasarkan ketentuan pemerintah. *Nilai Agunan Terhadap Pemberian Kredit Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare* memiliki kesesuaian dengan ke tiga prinsip ekonomi Islam tersebut, walaupun Bank BRI Unit Hasanuddin beroperasi dilembaga konvensional.

*Key Words* : Appraisal Bank, Nilai Jaminan Kredit, Kelayakan Pemberian Kredit.

## DAFTAR ISI

|   |              |
|---|--------------|
| <b>HALAMAN JUDUL .....</b>                        | <b>.....</b> |
| <b>HALAMAN PENGAJUAN .....</b>                    | <b>.....</b> |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING.....</b>         | <b>.....</b> |
| <b>KATA PENGANTAR.....</b>                        | <b>.....</b> |
| <b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....</b>           | <b>.....</b> |
| <b>ABSTRAK .....</b>                              | <b>.....</b> |
| <b>DAFTAR ISI.....</b>                            | <b>.....</b> |
| <b>DAFTAR GAMBAR.....</b>                         | <b>.....</b> |
| <b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>                       | <b>.....</b> |
| <b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>                     | <b>1</b>     |
| <b>1.1 .....</b>                                  | <b>Latar</b> |
| <b>Belakang .....</b>                             | <b>1</b>     |
| <b>1.2 .....</b>                                  | <b>Rum</b>   |
| <b>usan Masalah .....</b>                         | <b>5</b>     |
| <b>1.3 .....</b>                                  | <b>Tuju</b>  |
| <b>an Penelitian.....</b>                         | <b>5</b>     |
| <b>1.4 .....</b>                                  | <b>Kegu</b>  |
| <b>naan Penelitian .....</b>                      | <b>5</b>     |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>               | <b>7</b>     |
| <b>2.1 Tinjauan Penelitian Terdahulu .....</b>    | <b>7</b>     |
| <b>2.2. Tinjauan Teori .....</b>                  | <b>10</b>    |
| <b>2.2.1 Konsep Penilaian Agunan Kredit .....</b> | <b>10</b>    |
| <b>2.2.1.1 Pengertian Agunan.....</b>             | <b>10</b>    |
| <b>2.2.1.2 Kriteria Barang Agunan .....</b>       | <b>12</b>    |
| <b>2.2.1.3 Jenis Agunan .....</b>                 | <b>12</b>    |
| <b>2.2.1.4 Penilaian Agunan.....</b>              | <b>14</b>    |
| <b>2.2.1.5 Rahn .....</b>                         | <b>15</b>    |
| <b>2.2.2 Konsep Pemberian Kredit .....</b>        | <b>16</b>    |
| <b>2.2.2.1 Pengertian Kredit .....</b>            | <b>16</b>    |
| <b>2.2.2.2 Manajemen Kredit .....</b>             | <b>17</b>    |
| <b>2.2.2.3 Unsur-Unsur Kredit .....</b>           | <b>17</b>    |
| <b>2.2.2.4 Tujuan Kredit .....</b>                | <b>19</b>    |
| <b>2.2.2.5 Analisa Pemberian Kredit .....</b>     | <b>20</b>    |

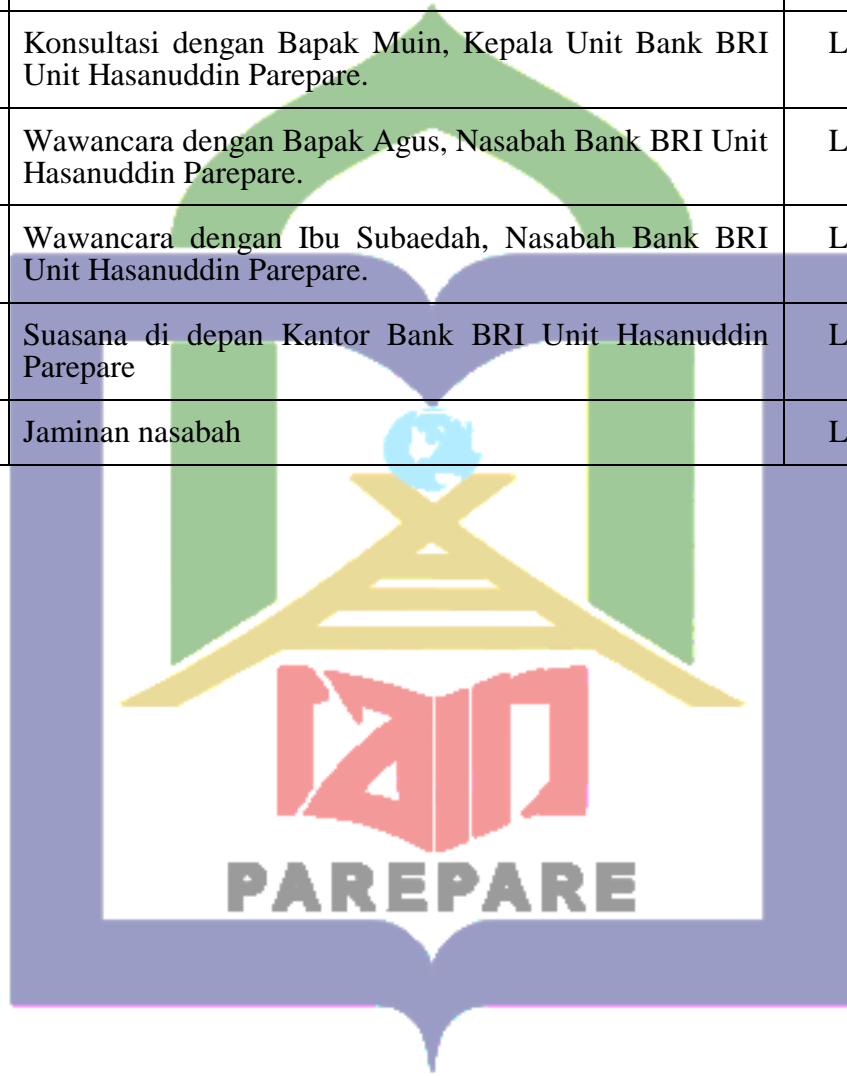
|                |   |           |
|----------------|---|-----------|
| 2.2.2.6        | Prosedur Analisis Pembiayaan.....   | 21        |
| 2.2.3          | Konsep Ekonomi Islam .....  | 22        |
| 2.2.3.1        | Pengertian Ekonomi Islam .....  | 22        |
| 2.2.3.1.1      | Mubah.....  | 22        |
| 2.2.3.1.2      | Sesuai Dengan Ketentuan Syariat dan Aturan<br>Pemerintah .....  | 24        |
| 2.2.3.1.3      | Asas Manfaat.....   | 25        |
| 2.3            | Tinjauan Konseptual.....  | 26        |
| 2.4            | Kerangka Pikir .....  | 26        |
| <b>BAB III</b> | <b>METODE PENELITIAN .....</b>  | <b>29</b> |
| 3.1            | Jenis Penelitian .....  | 29        |
| 3.2            | Lokasi dan Waktu Penelitian .....   | 30        |
| 3.3            | Fokus Penelitian.....   | 30        |
| 3.4            | Jenis dan Sumber Data yang Digunakan .....  | 30        |
| 3.5            | Teknik Pengumpulan Data .....   | 31        |
| 3.6            | Teknik Analisis Data .....  | 32        |
| <b>BAB IV</b>  | <b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>   | <b>34</b> |
| 4.1            | Gambaran Umum Bank BRI .....  | 34        |
| 4.1.1          | Sejarah Singkat Bank BRI .....  | 34        |
| 4.1.2          | Latar Belakang Bank BRI.....  | 35        |
| 4.1.3          | Fungsi Bank BRI.....  | 36        |
| 4.1.4          | Perkembangan Jaringan Usaha Bank BRI.....   | 37        |
| 4.1.5          | Visi dan Misi Bank BRI .....  | 37        |
| 4.1.6          | Produk-Produk Bank BRI.....   | 38        |
| 4.2            | Penilaian Jaminan pada Pembiayaan Bank BRI Unit<br>Hasanuddin Parepare .....                                | 39        |
| 4.2.1          | <i>Markettability</i> .....   | 40        |
| 4.2.2          | <i>Ascertainably of Value</i> .....   | 46        |
| 4.2.3          | <i>Stability of Value</i> .....   | 52        |
| 4.2.4          | <i>Transfertability</i> .....   | 56        |
| 4.2.5          | <i>Secured</i> .....  | 59        |
| 4.3            | Penilaian Jaminan pada Pembiayaan Bank BRI Unit<br>Hasanuddin Parepare Menurut Tinjauan Ekonomi Islam... 61 | 61        |

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| <b>BAB V PENUTUP</b> .....         | <b>67</b> |
| <b>5.1 Kesimpulan</b> .....        | <b>67</b> |
| <b>5.2 Saran</b> .....             | <b>68</b> |
| <b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....        | <b>69</b> |
| <b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....       |           |
| <b>RIWAYAT HIDUP PENULIS</b> ..... |           |



## DAFTAR GAMBAR

| No. | Judul Gambar   | Halaman  |
|-----|--|----------|
| 1.  | Wawancara dengan Bapak Fahmi Farid Hidayat, Staf Mantri Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare. | Lampiran |
| 2.  | Konsultasi dengan Bapak Muin, Kepala Unit Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare.               | Lampiran |
| 3.  | Wawancara dengan Bapak Agus, Nasabah Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare.                    | Lampiran |
| 4.  | Wawancara dengan Ibu Subaedah, Nasabah Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare.                  | Lampiran |
| 5.  | Suasana di depan Kantor Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare                                  | Lampiran |
| 6.  | Jaminan nasabah  | Lampiran |



**DAFTAR LAMPIRAN**

| <b>No. Lampiran</b> | <b>Judul Lampiran</b>   |
|---------------------|---|
| Lampiran 1          | Surat izin melaksanakan penelitian dari IAIN Parepare                                     |
| Lampiran 2          | Surat izin penelitian dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kota Parepare   |
| Lampiran 3          | Surat keterangan telah melakukan penelitian dari Kantor Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare |
| Lampiran 4          | Surat keterangan telah melakukan wawancara dari Kantor Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare  |
| Lampiran 5          | Daftar wawancara kepada Kantor Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare                          |
| Lampiran 6          | Daftar wawancara kepada nasabah   |
| Lampiran 7          | Lampiran format laporan penilaian jaminan   |
| Lampiran 8          | Biografi Penulis  |



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Pada dasarnya semua sistem atau tatanan dalam perekonomian suatu Negara mempunyai peranan penting dalam penyediaan fasilitas jasa-jasa di bidang keuangan yang dilakukan oleh lembaga-lembaga keuangan serta lembaga penunjang lainnya, misalnya pasar uang dan pasar modal. Pada prinsipnya sistem keuangan Indonesia digolongkan dalam dua jenis yaitu sistem perbankan dan sistem lembaga keuangan bukan bank. Lembaga keuangan yang termasuk dalam sistem perbankan adalah lembaga keuangan yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang dapat menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali dalam bentuk pemberian kredit atau bentuk-bentuk lainnya dan dalam kegiatan memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.<sup>1</sup>

Lembaga keuangan memiliki peranan yang sangat penting dalam perekonomian suatu negara. Lembaga ini merupakan semua perusahaan ataupun institusi keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dan menyalurkan sejumlah dana kepada calon debitur. Lembaga perbankan juga berperan sebagai agen pembangunan (*Agent of Development*) dalam pembangunan nasional, dimana bank menyalurkan dananya kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Meningkatnya pola kebutuhan akan pendanaan oleh masyarakat, salah satu cara untuk mendapatkan dana tersebut adalah melalui penggunaan fasilitas pengkreditan.

---

<sup>1</sup>Thamrin Abdullah dan Francis Tantri, *Bank dan Lembaga Keuangan*, Edisi I (Cet. III; Jakarta: Rajawali Pers, 2014), h. 69.

Kredit merupakan sebuah kepercayaan (trust). Dengan demikian pemberian fasilitas kredit haruslah berdasarkan suatu kepercayaan yaitu fasilitas yang diberikan tersebut digunakan untuk tujuan yang sesuai dengan permohonan calon debitur. Bagi bank (kreditur) pemberian fasilitas kredit tersebut dapat kembali dengan aman dan menguntungkan.<sup>2</sup>

Bank menyalurkan dana kepada nasabah sebagai bentuk tindakan operasionalisasinya, konsekuensinya adalah bank mendapat keuntungan namun tidak dapat dipungkiri bahwa terdapat pula resiko yang akan dialaminya, adanya masalah wanprestasi dari nasabah itu disebabkan oleh sangat banyak faktor. Diantara adalah usaha nasabah macet, nasabah lambat melunasi angsuran, nasabah yang lari dari tanggung jawab dan sebagainya, sehingga apabila kuantitas nasabah tiap tahunnya semakin mengalami kenaikan berarti besar kemungkinan semakin tinggilah resiko kredit macet terhadap lembaga perbankan, yang mana hal ini akan memberikan kekhawatiran tersendiri untuk para aktifis perbankan.

Menurut laporan keuangan yang dipublikasikan oleh Bank Sentral Indonesia (BI) periode tahunlalu, menampilkan bahwa besaran dana yang disalurkan sampai bulan April 2017 yakni sebanyak 4.516.886 Miliar pada Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat.<sup>3</sup> Ini adalah angka yang sangat besar dan tidak bisa dipungkiri tiap tahun akan mengalami peningkatan sebab jumlah bank pun tiap tahunnya akan meningkat sampai kepada pelosok desa terpencil. Sehingga untuk mengantisipasi

---

<sup>2</sup>Try Widiyono, *Agunan Kredit dalam Financial Engineering* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009), h. 2.

<sup>3</sup>Bank Indonesia, "Statistik Perbankan Indonesia," *Website BI*. <http://www.bi.go.id/id/statistik/perbankan/indonesia/Documents/SPI%20Agustus%202015.pdf> (8 Maret 2018).

resiko yang akan terjadi bank perlu mensyaratkan jaminan sebagai penangkal dari kecenderungan nasabah untuk lari dari perjanjian awal.

Salah satu solusi yang paling baik untuk menangani kondisi tersebut adalah lembaga harus membuat aturan atau mempersyaratkan untuk setiap nasabah yang akan mengambil pembiayaan kredit olehnya harus melampirkan jaminan berupa barang bernilai atau non-barang/surat-surat berharga sebagai instrument untuk lebih mengikat nasabah sewaktu-waktu ingin lari dari tanggung jawab. Adanya jaminan atau agunan yang diberikan nasabah kepada bank, akan dipegang oleh bank sampai nasabah tersebut melunasi hutang-hutangnya, sewaktu-waktu nasabah tidak mampu melunasi hutangnya maka isi perjanjian awal adalah nasabah harus bersedia untuk jaminannya dilelang oleh bank kepada pihak lain.

Disini juga tentunya bank harus mampu menilai kisaran harga jaminan yang berlaku dipasaran sehingga idealnya jaminan tersebut harus menutup jumlah pembiayaan yang diambil nasabah, sebab keliru jika jumlah pembiayaannya lebih besar daripada taksiran harga dari jaminan. Terhadap *Collateral* (Jaminan/agnan) bank memberikan pertimbangan khusus untuk merealisasi suatu kredit pada debitur, adapun tujuannya untuk menjamin keberadaan kredit debitur terhadap suatu kemungkinan resiko macetnya kredit tersebut. Jaminan merupakan sarana perlindungan bagi keamanan debitur, yaitu kepastian akan pelunasan hutang debitur atau usaha pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur.<sup>4</sup>

Jaminan merupakan persyaratan tambahan kepada nasabah untuk memperoleh pembiayaan dari bank, persyaratan tersebut baik berupa barang ataupun non-barang yang memiliki nilai kegunaan maupun nilai jual, sedangkan pembiayaan merupakan

---

<sup>4</sup>Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), h. 332.

penyediaan fasilitas finansial atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan, yang dibuat oleh lembaga pembiayaan dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu.

Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare dalam pemberian kredit mengharapkan kredit tersebut harus dapat dikembalikan dengan jumlah nilai yang ditentukan. Pemberian kredit harus didasarkan pada pertimbangan bahwa nasabah mempunyai kemampuan untuk mengembalikan kredit tersebut. Kegiatan usaha nasabah akan tetap berlangsung baik dalam kondisi ekonomi normal maupun dalam kondisi ekonomi yang kurang baik.

Sebagai salah satu badan usaha lembaga perbankan tidak sama dengan badan usaha lainnya, utamanya dalam hal pengawasan terhadap pembiayaan atau operasionalisasinya berdasarkan prinsip kehati-hatian,<sup>5</sup> asas manfaat serta sesuai dengan ketentuan syariat dan peraturan pemerintah. Prinsip kehati-hatian merupakan suatu asas yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi dana masyarakat.<sup>6</sup>

Berdasar dari hal tersebut di atas, penulis tertarik untuk meneliti prestasi nilai jaminan pemberian kredit yaitu peneliti ingin mengetahui lebih luas lagi mengenai kriteria dan ketentuan yang harus dimiliki oleh calon debitur terhadap penilaian agunan kredit yang menjadi salah satu persyaratan bank, karena fakta yang terjadi

---

<sup>5</sup>Bagya Agung Prabowo, *“Konstruksi Hukum Pembiayaan Al Musyarakah Pada Bank Syariah”* (Skripsi Sarjana; Fakultas Hukum UII: Yogyakarta, 2007), h.2.

<sup>6</sup>Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2001), h. 12.

dilapangan bahwa suatu bank akan melakukan penilaian terhadap jaminan yang diajukan oleh calon debitur sebelum memutuskan jumlah dana atau *plafond* yang akan diberikan oleh bank. Dan peneliti juga ingin mengetahui secara praktikum apakah dalam suatu lapangan yang ada di lembaga perbankan khususnya Bank Rakyat Indonesia (BRI) Parepare dalam pemberian kredit sesuai dengan prinsip-prinsip ekonomi Islam.

## 1.2 Rumusan Masalah

Dari latar belakang masalah di atas, maka dapat disimpulkan masalah sebagai berikut :

- 1.2.1 Bagaimana unsur-unsur penilaian agunan Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare?
- 1.2.2 Bagaimana tinjauan ekonomi Islam terhadap unsur-unsur penilaian agunan Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare ?

## 1.3 Tujuan Masalah

Dari rumusan masalah diatas, dapat ketahu tujuan masalah sebagai berikut :

- 1.3.1 Untuk memahami unsur-unsur penilaian agunan Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare.
- 1.3.2 Untuk memahami bagaimana tinjauan ekonomi Islam terhadap mekanisme penilaian agunan Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare.

## 1.4 Kegunaan Penelitian

### 1.4.1 Kegunaan Ilmiah

- 1.4.1.1 Sebagai referensi ilmu pengetahuan, khususnya tentang penilaian jaminan pada PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Unit Hasanuddin Parepare
- 1.4.1.2 Sebagai bahan perbandingan untuk melakukan observasi lebih lanjut

## 1.4.2 Kegunaan Praktis

1.4.2.1 Bagi perusahaan, diharapkan dapat menjadi acuan dalam menyusun sebuah kebijakan yang berguna bagi pihak yang membutuhkan dan berkepentingan.

1.4.2.2 Bagi pihak/peneliti lain, diharapkan dapat menjadi sumber informasi dan referensi tentang penilaian jaminan pada PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Unit Hasanuddin Parepare.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Tinjauan Penelitian Terdahulu

Dalam skripsi yang akan diteliti, bagian ini merupakan penelitian yang telah ada sebelumnya, namun tetap memiliki fokus penelitian dan objek penelitian yang berbeda di antara masing-masing penelitian, begitupun dengan metode penelitian yang dilakukan. Artinya, bahwa penelitian yang mengungkap tema yang diangkat oleh penulis sekarang bukanlah penelitian awal. Penelitian terdahulu sedikit banyaknya menyingung hubungan jaminan terhadap pemberian kredit, sehingga menjadi acuan bagi penulis di dalam penyusunan penelitian skripsi.

Beberapa penelitian terdahulu diantaranya oleh Sheeni Adhisti, seorang Mahasiswi alumni Universitas Sebelas Maret Surakarta tahun 2009 yang mengangkat judul "*Fidusia sebagai Jaminan dalam Pemberian Kredit di Perusahaan Daerah BPR Bank Pasar Klaten*". Dari hasil penelitiannya menunjukkan bahwa pertama, pelaksanaan prosedur pemberian kredit dengan jaminan fidusia pada dasarnya sama dengan pemberian kredit dengan jaminan lainnya, namun untuk kredit dengan jaminan fidusia setelah proses di Perusahaan Daerah BPR Bank Pasar Klaten harus dibuat akta fidusia dihadapan notaris lalu didaftarkan ke kantor pendaftaran fidusia. Kedua, hak dan kewajiban pemberi maupun penerima fidusia apabila terjadi wanprestasi dan resiko. Ketiga, permasalahan yang timbul pada dasarnya dikarenakan jaminan fidusia adalah benda bergerak sehingga nilai barang jika dijaminakan dalam waktu yang terlalu lama, nilai barang tersebut akan menurun dari waktu ke waktu.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup>Sheeni Adhisti, "*Fidusia sebagai Jaminan dalam Pemberian Kredit di Perusda BPR Bank Pasar Klaten*" (Skripsi Sarjana; Fakultas Hukum: Surakarta, 2009), h. 5.

Penelitian yang dilakukan oleh Sheeni memiliki persamaan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu sama-sama mengkaji mengenai nilai jaminan dalam penyalurana kredit pada lembaga perbankan. Metode penelitian yang dilakukan sama yaitu metode penelitian kualitatif. Perbedaannya adalah peneliti sebelumnya berfokus kepada jaminan fidusia, yang dimana jaminan fidusia ini setelah diproses di Perusda BPR akan dibuatkan akta fidusia dan akan di daftarkan ke kantor pendaftaran fisudia. Sedangkan penelitian yang akan di teliti penulis berfokus kepada penilaian jaminan kredit sebagai salah satu syarat dalam pemberian kredit dan serta di analisis dari prinsip ekonomi Islam.

Penelitian kedua oleh Yusvendy Hardinata, Mahasiswa Jurusan Ekonomi Fakultas Ekonomi dan Bisnis di Universitas Brawijaya Malang tahun 2014 yang mengangkat judul jurnal ilmiah “ *Analisis Keputusan Pemberian Kredit Modal Kerja terhadap Usaha Kecil dan Menengah (Studi Kasus pada Bank BRI KCP Sukun Malang)*”. Dari hasil penelitian yang telah dilakukan disimpulkan bahwa jumlah agunan dan omset usaha berpengaruh terhadap keputusan pemberian kredit KMK yang diterima, umur usaha dan jumlah tanggungan keluarga berpengaruh negative tidak signifikan terhadap keputusan pemberian kredit modal kerja (KMK), secara parsial temuan penelitian menunjukkan bahwa factor omset usaha memiliki koefisien regresi yang terbesar (0,082) dengan probabilitas terkecil (0,04). Hal ini menunjukkan bahwa omset usaha calon debitur menjadi pertimbangan tertinggi dalam pengambilan Lo Lo keputusan pemberian kredit pada Bank KCP Sukun Malang.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup>Yusvendy Hardinata, “*Analisis Keputusan Pemberian Kredit Modal Kerja terhadap Usaha Kecil dan Menengah (Studi Kasus pada Bank BRI KCP Sukun Malang)*” (Jurnal Ilmiah; Fakultas Ekonomi: Malang, 2014), h. 3.



Penelitian yang dilakukan oleh Yusvendy memiliki persamaan dengan penelitian yang akan diteliti oleh penulis yaitu sama-sama mengkaji mengenai penyaluran kredit dalam lembaga perbankan. Metode penelitian yang digunakan sama-sama menggunakan metode penelitian kualitatif. Adapun letak perbedaannya yaitu peneliti sebelumnya membahas mengenai analisis pemberian Kredit Modal yang mana omset usaha calon debitur yang menjadi pertimbangan dalam pemberian kredit sedangkan penelitian yang akan diteliti penulis berfokus kepada penilaian jaminan calon debitur dalam pemberian kredit bank serta dianalisis menggunakan prinsip ekonomi Islam.

Penelitian ketiga oleh Wiwin Erfina Simanjuntak, Mahasiswi alumni Universitas Pembangunan Nasional “VETERAN” Jawa Timur, fakultas ekonomi tahun 2012 yang mengangkat judul *“Pengaruh Laba Usaha dan Nilai Jaminan Kredit terhadap Keputusan Pemberian Kredit Investasi di Bank ICB Bumiputera Cabang Wiyung”*. Dari hasil penelitiannya menunjukkan bahwa variable yang mempengaruhi keputusan pemberian kredit investasi di Bank ICB Bumiputera Cabang Wiyung adalah nilai laba usaha, sedangkan nilai jaminan kredit tidak signifikan berpengaruh terhadap keputusan pemberian kredit investasi di Bank ICB Bumiputera Cabang Wiyung diterima dan terbukti kebenarannya.<sup>9</sup>

Penelitian yang dilakukan oleh Wiwin Erfina memiliki persamaan dengan penelitian yang akan diteliti penulis yaitu sama-sama mengkaji nilai jaminan kredit dalam keputusan pemberian kredit. Perbedaannya peneliti sebelumnya membahas

---

<sup>9</sup>Wiwin Erfina Simanjuntak, *“Pengaruh Laba Usaha dan Nilai Jaminan Kredit terhadap Keputusan Pemberian Kredit Investasi di Bank ICB Bumiputera Cabang Wiyung”* (Skripsi Sarjana; Konsentrasi Ekonomi: Jawa Timur, 2012), h. 12.

nilai jaminan kredit dan laba usaha dalam pemberian kredit investasi dan penjelasannya bahwa laba usaha signifikan berpengaruh dalam pemberian kredit dan menggunakan metode penelitian kuantitatif sedangkan penelitian yang akan diteliti penulis berfokus kepada penilaian jaminan kredit sebelum bank menentukan jumlah kredit yang diberikan kepada calon debitur dan letak perbedaan lainnya yaitu peneliti menggunakan metode penelitian kualitatif.

## **2.2 Tinjauan Teori**

Penelitian ini dimaksudkan untuk meneliti teori-teori penilaian jaminan dan penerapannya di perbankan. Untuk mendukung penyusunan skripsi tersebut, peneliti menggunakan teori dari buku dan media cetak lainnya. Adapun tinjauan teori yang digunakan peneliti sebagai berikut :

### **2.2.1 Konsep Penilaian Jaminan kredit**

#### **2.2.1.1 Pengertian Jaminan**

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu "*Zakerheid*", sedangkan istilah "*Zakerheidsrecht*" digunakan untuk hukum jaminan atau hak jaminan. Namun istilah hukum jaminan ternyata mempunyai makna yang lebih luas dan umum serta bersifat mengatur dibandingkan dengan hak jaminan seperti halnya hukum kebendaan yang mempunyai ruang lingkup yang lebih luas dan mempunyai sifat mengatur dari pada pihak kebendaan.

Secara umum jaminan kredit diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu hutang. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang usaha bank umum pasal 8 (1) menyebutkan bahwa " Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang

mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan". Berdasarkan dari pengertian tersebut, nilai dan legalitas jaminan yang dikuasai oleh bank atau yang disediakan oleh debitur harus cukup untuk menjamin fasilitas kredit yang diterima nasabah/debitur. Barang-barang yang diterima bank harus dikuasai atau diikat secara yuridis, bank berupa akta dibawah tangan maupun akta otentik.<sup>10</sup>

Dari pengertian lain, jaminan atau yang lebih dikenal sebagai agunan adalah harta benda milik debitur atau pihak ketiga yang diikat sebagai alat pembayar jika terjadi wanprestasi terhadap pihak ketiga. Jaminan dalam pengertian yang lebih luas tidak hanya harta yang ditanggungkan saja, melainkan hal-hal lain seperti kemauan hidup usaha yang dikelola oleh debitur. Untuk jaminan jenis ini, diperlukan kemampuan analisis dari *officer* pembiayaan untuk menganalisa *circle live* usaha debitur serta penambahan keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diberikan berdasarkan prinsip-prinsip perbankan.

Jaminan dalam pembiayaan memiliki dua fungsi yaitu pertama, untuk pembayaran hutang seandainya terjadi wanprestasi atas pihak ketiga yaitu dengan jalan menguangkan atau menjual jaminan tersebut. Kedua, sebagai akibat dari fungsi pertama, atau sebagai indikator penentuan jumlah pembiayaan yang akan diberikan kepada pihak debitur. Pemberian jumlah pembiayaan tidak boleh melebihi nilai harta yang dijaminan.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup>Hukum Online, "Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan". *Situs Resmi Hukum Online*.<http://www.hukumonline.com> (13 April 2018).

<sup>11</sup>Syaifurrahman. "Jaminan dalam pembiayaan bank syariah". *Blog Syaifurrahman*, <http://syaifurrahman.blogspot.com>. ( 24 Desember 2017).

### 2.2.1.2 Kriteria Barang Agunan

Suatu barang yang dapat dijadikan agunan harus memenuhi kriteria sebagai berikut :

- 2.2.1.2.1 Mempunyai nilai ekonomis dalam arti dapat dinilai dengan uang dan memiliki nilai/harga yang relatif stabil (*valuability*), serta dapat dengan mudah dijadikan uang melalui transaksi jual beli (*marketability*).
- 2.2.1.2.2 Dapat dinilai secara umum dan pasti, bukan merupakan penilaian yang dipengaruhi factor subjektifitas tinggi (*ascertainability*). Contoh barang yang tidak memiliki kriteria tersebut misalnya lukisan, barang antik, benda pusaka atau sarung burung walet.
- 2.2.1.2.3 Mempunyai nilai yuridis (*legality*) dalam arti memiliki bukti kepemilikan yang sah dan kuat berdasarkan hukum positif yang berlaku, serta dapat dipindah-tangankan kepemilikannya (*transferability*)

### 2.2.1.3 Jenis Agunan

2.2.1.3.1 Berdasarkan sifatnya, agunan dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu :

#### 2.2.1.3.1.1 Agunan Kebendaan

Penyerahan hak oleh nasabah/pihak ketiga atas barang-barang miliknya kepada bank guna dijadikan agunan atas fasilitas pemberian kredit yang diperoleh nasabah, dimana bank mempunyai hak untuk mengambil pelunasan atas fasilitas pemberian kredit dari hasil penjualan barang tersebut apabila nasabah cidera janji.

Jenis agunan kebendaan terdiri dari:

#### 2.2.1.3.1.1.1 Benda tidak bergerak

Yang dimaksud dengan benda tidak bergerak adalah tanah dan barang-barang lain karena sifatnya oleh undang-undang dinyatakan sebagai benda tidak bergerak.

Contohnya: tanah dan bangunan, pesawat terbang, kapal laut, dengan bobot 20 M3 ke atas.

#### 2.2.1.3.1.1.2 Benda bergerak

Benda bergerak adalah semua barang yang secara fisik dapat dipindah tangankan kecuali apabila karena ketentuan undang-undang barang tersebut ditetapkan sebagai barang tidak bergerak.

Contoh: kendaraan bermotor, mobil, peralatan kantor, persediaan barang, perhiasan, mesin-mesin, kapal laut dengan bobot di bawah 20 M3, tagihan, surat berharga (*marketable securities*), serta deposito.

#### 2.2.1.3.1.2 Agunan Non-Kebendaan

Agunan non-kebendaan adalah suatu perjanjian penanggungan hutang di mana pihak ke III mengikatkan diri untuk memenuhi kewajiban debitur dalam hal debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya (*wanprestasi*) kepada bank.

Jenis agunan/jaminan non kebendaan terdiri dari:

##### 2.2.1.3.1.2.1 Personal *Guarantee/Borgtocht*

Personal *Guarantee/Borgtocht* adalah jaminan seseorang pihak ke tiga yang menjamin pembayaran kembali kepada bank sekiranya yang berhutang (debitur) tidak mampu (gagal) dalam memenuhi kewajiban-kewajibannya finansialnya terhadap kreditur (bank). Personal *Guarantee/borgtoch* ini bersifat umum, artinya mengakibatkan seluruh harta kekayaan si penjamin (*guarantor*) menjadi jaminan pembiayaan debitur yang bersangkutan dengan mengesampingkan ketentuan pasal 1831 KUH perdata dan telah ada persetujuan suami/istri.

#### 2.2.1.3.1.2.2 *Corporate Guarantee*

*Corporate Guarantee* adalah jaminan perusahaan (pihak ke III) yang menjamin pembayaran kembali pada bank sekiranya yang berhutang (debitur) tidak mampu (gagal) dalam memenuhi kewajiban-kewajiban finansialnya terhadap kreditur (bank).<sup>12</sup>

#### 2.2.1.4 Penilaian Jaminan

##### 2.2.1.4.1 Penilaian/Appraisal Jaminan

Jaminan yang diberikan selanjutnya perlu dilakukan appraisal guna mengetahui seberapa besar nilai harta yang di jaminkan. Penilaian atau appraisal didefinisikan sebagai proses menghitung atau mengestimasi nilai harta jaminan. Proses dalam memberikan suatu estimasi didasarkan pada nilai ekonomis suatu harta jaminan baik dalam bentuk property berdasarkan hasil analisa fakta-fakta objektif dan relevan dengan menggunakan metode yang berlaku.

Kedudukan jaminan atau kolateral bagi pembiayaan memiliki karakteristik khusus. Tidak semua benda atau harta dapat dijadikan jaminan kredit, melainkan harus memenuhi unsur MASTS yaitu :

2.2.1.4.1.1 *Marketability* yakni adanya pasar yang cukup luas bagi jaminan sehingga tidak sampai melakukan banting harga.

2.2.1.4.1.2 *Ascertainably of Value*, yakni jaminan harus memiliki standar harga tertentu.

2.2.1.4.1.3 *Stability of Value*, yakni harta yang dijadikan jaminan stabil dalam harga atau tidak menurun nilainya.

---

<sup>12</sup>Bank Kita, "Agunan Pembiayaan", *Blog Bank Kita*. <http://bank-kita.blogspot.com/2011/01/agunan-pembiayaan.html>, (17 Januari 2018).

2.2.1.4.1.4 *Transfertility*, yaitu harta yang dijaminakan mudah dipindah tangankan baik secara fisik maupun yuridis.

2.2.1.4.1.5 *Secured*, yakni barang yang dijaminakan dapat dilakukan pengikatan secara yuridis formal sesuai dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku apabila terjadi wanprestasi.<sup>13</sup>

### 2.2.1.5 *Rahn*

Adapun konsep jaminan di dalam Islam yaitu *Rahn*. Yang dimaksud *Rahn* adalah menahan harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya, pihak yang menahan memperoleh pinjaman untuk mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya. Dengan akad ini, lembaga perbankan menahan barang bergerak sebagai jaminan atas utang nasabah.

Adapun ketentuan dan syarat dalam akad *Rahn* antara lain:

2.2.1.5.1 Akad tidak mengandung syarat *Fasid/bathil* seperti *murtahin* mensyaratkan barang jaminan dapat dimanfaatkan tanpa batas.

2.2.1.5.2 *Marhun bih* (pinjaman) merupakan hak yang wajib dikembalikan kepada *murtahin* dan bisa dilunasi dengan barang yang *dirahnkan* tersebut. Serta, pinjaman itu jelas dan tertentu.

2.2.1.5.3 *Marhun* (barang yang *dirahnkan*) bisa dijual dan nilainya seimbang dengan pinjaman, memiliki nilai, jelas ukurannya, milik sah penuh dari *rahin*, tidak terkait dengan hak orang lain, dan bisa diserahkan baik materi atau manfaatnya.

2.2.1.5.4 Jumlah maksimum dana *Rahn* dan nilai likuidasi barang yang *dirahnkan* serta jangka waktu *rahn* ditetapkan dalam prosedur.

<sup>13</sup>Apiss Msv. "Jaminan Kredit." *Blog Apiss*  
Msv.[http://www.academia.edu/551985/jaminan\\_kredit/](http://www.academia.edu/551985/jaminan_kredit/) (18 Januari 2018)

2.2.1.5.5 *Rahin* dibebani jasa manajemen atas barang berupa biaya asuransi, biaya penyimpanan, biaya keamanan, dan biaya pengelolaan serta administrasi.<sup>14</sup>

## 2.2.2 Konsep Pemberian Kredit

### 2.2.2.1 Pengertian Kredit

Kredit berasal dari kata *Credere* yang artinya adalah kepercayaan, maksudnya adalah apabila seseorang memperoleh kredit maka berarti mereka memperoleh kepercayaan. Sedangkan bagi si pemberi kredit artinya memberikan kepercayaan kepada seseorang bahwa uang yang dipinjamkan pasti kembali.<sup>15</sup>

Pengertian kredit menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>16</sup>

Kredit dapat diartikan memperoleh barang dengan membayar dengan cicilan atau angsuran dikemudian hari atau memperoleh pinjaman uang yang pembayarannya dilakukan dikemudian hari dengan cicilan atau angsuran sesuai dengan perjanjian. Jadi dapat diartikan bahwa kredit dapat berbentuk barang atau berbentuk uang. Baik kredit berbentuk barang maupun kredit berbentuk uang dalam hal pembayarannya adalah dengan menggunakan metode angsuran atau cicilan tertentu. Kredit dalam

---

<sup>14</sup>Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga keuangan Syariah*, Edisi II (Cet. VII; Jakarta: Kencana, 2017), h. 403-404.

<sup>15</sup>Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: RajaGrafindo,2003), h.72.

<sup>16</sup>Sigit Triandaru dan Totok Budisantoso, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Edisi II (Jakarta: Salemba Empat, 2006), h.114.



bentuk uang lebih dikenal dengan istilah pinjaman. Dalam perkembangan saat ini pemberian kredit disamping dengan istilah pinjaman oleh bank yang berdasarkan prinsip konvensional dan istilah pembiayaan yang digunakan oleh bank berdasarkan prinsip syariah.<sup>17</sup>

### 2.2.2.2 Manajemen Kredit

Manajemen pengkreditan adalah ilmu yang mempelajari tentang bagaimana suatu lembaga atau institusi dengan mempergunakan sumberdaya yang dimilikinya untuk merencanakan, mengorganisasikan, mengendalikan, dan memimpin sehubungan dengan ruang lingkup dan berbagai kebijakan yang berhubungan dengan kredit beserta aturannya.<sup>18</sup>

Secara konsep manajemen memiliki 4 fungsi yaitu :

- 2.2.2.2.1 Fungsi personalia,
- 2.2.2.2.2 Fungsi keuangan,
- 2.2.2.2.3 Fungsi produksi dan
- 2.2.2.2.4 Fungsi pemasaran.<sup>19</sup>

Ke empat fungsi manajemen diatas adalah satu kesatuan yang utuh, jika seorang manajer tidak mengindahkan salah satu fungsi tersebut, maka bisa dikatakan ini adalah sesuatu hal yang keliru.

### 2.2.2.3 Unsur-Unsur Kredit

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut :

<sup>17</sup>Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: RajaGrafindo, 2003), h.72.

<sup>18</sup>Irham Fahmi, *Bank dan lembaga Keuangan Lainnya : Teori dan Aplikasi* (Bandung: Alfabeta, 2014), h. 90.

<sup>19</sup>Irham Fahmi, *Bank dan lembaga Keuangan Lainnya : Teori dan Aplikasi*, h. 90.

#### 2.2.2.3.1 Kepercayaan

Pada dasarnya semua hal harus mengaitkan unsur kepercayaan, kepercayaan (*credible*) merupakan hal mutlak yang harus dipegang dalam semua bidang usaha. Kepercayaan kepada calon nasabah setelah dilakukan analisis mendalam sebelumnya terkait latar belakang baik atau tidaknya nasabah tersebut.

#### 2.2.2.3.2 Kesepakatan

Langkah awal sebelum pembiayaan tersebut disalurkan terjadilah kesepakatan antara dua belah pihak. Nasabah dengan bank sepakat tentang besar pinjaman maupun bunga/*margin* begitupun dengan jaminan serta waktu pengembalian pinjaman.<sup>20</sup>

#### 2.2.2.3.3 Jangka Waktu

Salah satu fungsi dari dipersyaratkannya jaminan adalah untuk mengikat nasabah sewaktu-waktu malas untuk membayar angsurannya sesuai waktu yang telah disepakati. Dalam tekhnisi perbankan, biasanya waktunya tergantung kemampuan nasabah untuk mengembalikan pinjamannya dalam waktu tersebut.

#### 2.2.2.3.4 Risiko

Risiko adalah sesuatu hal mutlak ada dalam sebuah usaha disamping keuntungan yang diperoleh bank. Sebuah bank, jika tidak mengindahkan kemungkinan risiko yang akan timbul, maka bias dikatakan bank tersebut akan berbahaya. Resiko akan menjadi tanggungan bank, baik risiko disengaja maupun tidak disengaja.

---

<sup>20</sup>Thamrin Abdullah dan Francis Tantri, *Bank dan Lembaga Keuangan*, Edisi I (Cet. III; Jakarta: Rajawali Pers, 2014), h. 162-163.

#### 2.2.2.3.5 Balas Jasa

Bank sebagai lembaga intermediasi atau sebagai media yang memberikan pelayanan jasa keuangan. Pada praktiknya, balas jasa yang dimaksud oleh perbankan adalah pemberian bunga atau margin kepada bank. Dan inilah yang menjadi keuntungan bagi bank.<sup>21</sup>

#### 2.2.2.4 Tujuan Kredit

Dalam pembiayaan yang disalurkan tentu memiliki tujuan tertentu. Tujuan pemberian kredit tersebut tidak terlepas dari visi misi perusahaan. Adapun tujuan pembiayaan adalah sebagai berikut :<sup>22</sup>

##### 2.2.2.4.1 Mencari Keuntungan

Keuntungan bank tidak terlepas dari kualitas penyaluran kreditnya, sebab operasionalisasi utama dari bank adalah menyalurkan pembiayaan. Dari pembiayaan yang disalurkan bank mendapat keuntungan.

##### 2.2.2.4.2 Membantu Usaha Nasabah

Kredit yang disalurkan kepada nasabah akan meningkatkan performa nasabah dalam usahanya. Kredit permodalan yang diberikan kepadanya akan membantu nasabah yang kesusahan mencari dana. Sehingga tidak jarang nasabah yang mengalami kesulitan dana akan mencari bank sebagai alternatif yang bisa memberikan bantuan dana.

##### 2.2.2.4.3 Membantu Pemerintah

Kegiatan pembiayaan perdagangan (*trade finance operation*) yang dilakukan oleh bank-bank dengan memfasilitasi ekspor-impor memainkan peranan penting

---

<sup>21</sup>Thamrin Abdullah dan Francis Tantri, *Bank dan Lembaga Keuangan*, Edisi I (Cet. III; Jakarta: Rajawali Pers, 2014), h. 162-163.

<sup>22</sup>Thamrin Abdullah dan Francis Tantri, *Bank dan Lembaga Keuangan*, h. 166.

dalam pembangunan ekonomi secara keseluruhan disemua Negara.<sup>23</sup> Bagi pemerintah, semakin banyak dana yang diberikan kepada nasabah, maka akan semakin baik, mengingat adanya perkembangan di berbagai sektor.

#### 2.2.2.5 Analisa Pemberian Kredit

Analisa pemberian kredit menggunakan prinsip 5 C antara lain :

2.2.2.5.1 *Character*, yaitu sifat atau karakter nasabah pengambil pinjaman.

2.2.2.5.2 *Capacity*, yaitu kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil.

2.2.2.5.3 *Capital*, yaitu besarnya modal yang diperlukan.

2.2.2.5.4 *Colateral*, yaitu jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjaman kepada bank.

2.2.2.5.5 *Condition*, yaitu keadaan usaha atau nasabah prospek.<sup>24</sup>

Dalam prinsip 5 C, setiap permohonan kredit calon debitur telah di analisis secara mendalam sehingga hasil analisis sudah cukup memadai. Sedangkan analisa pemberian kredit menggunakan prinsip 5 P, antara lain :

2.2.2.5.1.1 *Party* (Golongan) yaitu penilaian terhadap beberapa golongan yang terdiri dari golongan yang sesuai dengan *character*, *capacity* dan *capital*.

2.2.2.5.1.2 *Purpose* (Tujuan) yaitu lebih memfokuskan tujuan penggunaan kredit yang diajukan oleh debitur.

2.2.2.5.1.3 *Payment* (Pembayaran kembali) yaitu penganalisaan kembali kemampuan calon nasabah dengan melakukan estimasi terhadap pendapatan dan biaya.

<sup>23</sup>Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah: Produk-produk dan Aspek Hukumnya*, (Jakarta: Kencana, 2014), h. 419.

<sup>24</sup>Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKN, 2002) h. 261.

2.2.2.5.1.4 *Profitability*, yaitu tidak terbatas pada keuntungan calon debitur, akan tetapi juga keuntungan yang akan dicapai oleh bank.

2.2.2.5.1.5 *Protection* (Perlindungan), yaitu upaya perlindungan yang akan dilakukan bank dalam rangka berjaga-jaga apabila calon debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya.<sup>25</sup>

### 2.2.2.6 Prosedur Analisis Pembiayaan

Dalam perbankan, analisis pembiayaan sangat diperlukan gunanya adalah untuk meminimalisir resiko kredit. Resiko kredit adalah dampak dari penyaluran dana kepada nasabah yang menimbulkan kerugian bagi lembaga. Maka dari itu, berikut adalah langkah-langkah dalam menganalisis pembiayaan :

2.2.2.6.1 Berkas dan pencatatan.

2.2.2.6.2 Data pokok dan analisis pembiayaan :

2.2.2.6.2.1 Realisasi pembelian, produksi dan penjualan.

2.2.2.6.2.2 Rencana pembelian, produksi dan penjualan.

2.2.2.6.2.3 Jaminan.

2.2.2.6.2.4 Laporan keuangan.

2.2.2.6.2.5 Data kualitatif dan calon debitur.

2.2.2.6.3 penelitian data.

2.2.2.6.4 Penelitian atas realisasi usaha.

2.2.2.6.5 Penelitian atas rencana usaha.

2.2.2.6.6 Penelitian dan penilaian barang jaminan.

2.2.2.6.7 Laporan keuangan dan penelitiannya.<sup>26</sup>

<sup>25</sup>Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*, (Cet I; Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2010), h. 116.

<sup>26</sup>Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: Kalimedia, 2005), h. 88-89.

## 2.2.3 Konsep Ekonomi Islam

### 2.2.3.1 Pengertian Ekonomi Islam

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), ekonomi adalah ilmu tentang asas-asas produksi, retribusi dan pemakaian barang-barang serta kekayaan (seperti hal keuangan, perindustrian, dan perdagangan); pemanfaatan uang, tenaga, waktu, dan sebagainya; tata kehidupan perekonomian (suatu Negara); urusan keuangan rumah tangga (organisasi, negara).<sup>27</sup> Ekonomi juga diartikan sebagai tata kelola atau sistem pemenuhan kebutuhan individu atau kelompok. Ekonomi dalam arti sempit diartikan sebagai pemenuhan kebutuhan hidup dalam rumah tangga sedangkan dalam arti luas ekonomi diartikan tata kelola pemenuhan kebutuhan-kebutuhan dalam suatu negara.

Islam merupakan aturan yang dibawa oleh Nabi Muhammad saw. sebagai aturan yang bersifat absolut dan menyikat terhadap umat muslim. Dalam ekonomi Islam seorang individu atau kelompok dianjurkan untuk menumpuk kekayaan namun dalam proses yang tetap berada dalam koridor aturan ilahi. Ekonomi syariah didefinisikan sebagai ilmu pengetahuan yang bersifat sosial yang mempelajari masalah-masalah perekonomian yang dilandaskan pada nilai-nilai ke-Islaman. Adapun beberapa prinsip ekonomi yang dikutip didalam buku Rozalinda yakni sebagai berikut :<sup>28</sup>

#### 2.2.3.1.1 Mubah

Mubah adalah sebuah status hukum terhadap suatu hukum terhadap suatu

---

<sup>27</sup>KBBI, Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Kamus Online*. <http://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/ekonomi> (14 Februari 2018).

<sup>28</sup>Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah : Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah* Edisi I (Cet. II; Jakarta:Rajawali Pers, 2017), h. 4-9.

aktivitas dalam dunia Islam. Aktivitas yang berstatus hukum Mubah boleh untuk dilakukan, bahkan lebih condong kepada dianjurkan (bersifat perintah), namun tidak ada janji berupa konsekuensi berupa pahala terhadapnya.<sup>29</sup> Pada dasarnya dalam setiap bentuk muamalah dalam Islam adalah mubah atau boleh. Setiap akad muamalah yang dilakukan manusia dalam rangka pemenuhan kebutuhan hidupnya adalah boleh selama tidak ada dalil menyatakan keharamannya.<sup>30</sup>

Adapun ayat Al-Qur'an yang menegaskan kaidah diatas adalah terdapat didalam QS Al-Baqarah/2: 275, yakni sebagai berikut :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ٢٧٥

Terjemahnya:

Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila, Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya<sup>31</sup>.

Karena itu, segala bentuk kegiatan perekonomian baik itu transaksi jual beli ataupun sejenisnya, di dalam Islam hukumnya boleh dilakukan sampai ada dalil yang menyatakan pengharamannya.

<sup>29</sup>“Mubah,” *Wikipedia Ensiklopedia Bebas*, <http://id.m.wikipedia.org/wiki/mubah> (14 Februari 2018).

<sup>30</sup>Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah : Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*, Edisi I (Cet. II; Jakarta:Rajawali Pers, 2017), h. 4.

<sup>31</sup>Imam Ghazali Masykur, et al., eds., *Al-Qur'an Tajwid Warna Transliterasi Per Kata Terjemahan Per Kata* (Bekasi; Cipta Bagus Segara, 2014), h.

### 2.2.3.1.2 Sesuai Dengan Ketentuan Syariah dan Aturan Pemerintahan

Dalam Islam prinsip yang berlaku adalah melakukan transaksi harus sesuai dengan apa yang diatur dalam syariat dan peraturan pemerintah. Transaksi yang dilakukan dengan cara melawan hukum yang berlaku atau bertentangan dengan ketentuan syariat dipandang tidak sah.<sup>32</sup> Hal ini sesuai dengan QS An-Nisa/4: 59, yakni sebagai berikut :<sup>33</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِي الْأَمْرِ مِنْكُمْ فَإِن تَنَزَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِن كُنتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا ٥٩

Terjemahnya :

Hai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nya), dan ulil amri di antara kamu. kemudian jika kamu berlainan Pendapat tentang sesuatu, Maka kembalikanlah ia kepada Allah (Al Quran) dan Rasul (sunnahnya), jika kamu benar-benar beriman kepada Allah dan hari kemudian. yang demikian itu lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya.

Berdasarkan ayat diatas dapat diketahui bahwa muamalah yang dilakukan harus mematuhi dan mentaati ketentuan yang ada dalam Al-Qur'an dan Hadis, ijmak ulama sertaperaturan pemerintah. Dengan dasar prinsip ini, segala transaksi yang membawa kearah positif atau kebaikan dapat dibenarkan selama tidak bertentangan dengan ketentuan syariat. Sebaliknya, setiap transaksi yang membawa kearah negatif atau merugikan para pihak dilarang dalam syariat. Begitu juga dengan muamalah yang dilakukan harus dapat merealisasikan tujuan syariat, yaitu mewujudkan kemaslahatan dan menghindari kemudaratn dalam kehidupan manusia.<sup>34</sup>

<sup>32</sup>Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah : Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*, (Cet. II; Jakarta:Rajawali Pers, 2017), h. 6.

<sup>33</sup>Imam Ghazali Masykur, et al., eds., *Al-Qur'an Tajwid Warna Transliterasi Per Kata Terjemahan Per Kata* (Bekasi; Cipta Bagus Segara, 2014), h.

<sup>34</sup>Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah : Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*, Edisi I (Cet. II; Jakarta:Rajawali Pers, 2017), h. 6.



### 2.2.3.1.3 Asas Manfaat

Benda yang ditransaksikan harus mempunyai manfaat, baik manfaat yang dapat dirasakan secara langsung seperti buah-buahan, maupun tidak langsung seperti bibit tanaman. Jadi, tidak dibenarkan melakukan transaksi terhadap benda yang akan mendatangkan kesia-siaan pada para pihak yang berakad, karena muamalah dalam Islam harus mengandung manfaat serta menghindari bentuk kesia-siaan. Kesia-siaan itu termasuk sikap mubazir dan orang yang melakukan tindakan mubazir termasuk saudara setan.<sup>35</sup>

Hal ini sesuai dengan QS. Al-Isra'/17: 27 yakni sebagai berikut :

إِنَّ الْمُبَدِّرِينَ كَانُوا إِخْوَانَ الشَّيْطَانِ ط وَكَانَ الشَّيْطَانُ لِرَبِّهِ كَفُورًا ۚ ٢٧

Terjemahnya:

Sesungguhnya pemboros-pemboros itu adalah saudara-saudara syaitan dan syaitan itu adalah sangat ingkar kepada Tuhannya.<sup>36</sup>

Prinsip ini dilahirkan dari ajaran Islam yang melarang seseorang melakukan tindakan yang merugikan diri sendiri maupun orang lain. Membuang-buang harta atau merusak harta, tidak hanya merugikan diri sendiri juga bias merugikan orang lain.<sup>37</sup>

Dari keseluruhan prinsip diatas merupakan unsur ekonomi Islam yang saling berkaitan, jika salah satu unsur tersebut hilang, maka unsur yang lain akan goyah karena ini merupakan satu kesatuan yang utuh antara satu dengan lainnya.

<sup>35</sup> Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah : Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*, h. 6.

<sup>36</sup> Imam Ghazali Masykur, et al., eds., *Al-Qur'an Tajwid Warna Transliterasi Per Kata Terjemahan Per Kata* (Bekasi; Cipta Bagus Segara, 2014), h.

<sup>37</sup> Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah : Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*, h. 6.

### 2.3 Tinjauan Konseptual

Agar tidak terjadi kesalahpahaman dalam memberikan pengertian, maka penulis memberikan penjelasan secara mendasar dari beberapa pokok-pokok pembahasan yang dianggap perlu untuk dipahami secara mudah yaitu sebagai berikut:

- 2.3.1 Jaminan adalah *asset* pihak peminjam yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jika peminjam gagal bayar, pihak pemberi pinjaman dapat memiliki agunan tersebut.
- 2.3.2 Penilaian Jaminan dilakukan dengan melakukan peninjauan langsung kepada objek jaminan untuk membuktikan kebenaran atas sertifikat yang diserahkan oleh calon debitur dengan mengisi formulir penilaian sesuai dengan format yang telah ditetapkan oleh Bank. Selama pemeriksaan jaminan, penilai juga harus mengumpulkan data-data umum disekitar lokasi jaminan semisal jika jaminan tersebut adalah tanah maka penilai perlu untuk mencari harga tanah disekitar lokasi tersebut.
- 2.3.3 Appraisal Bank adalah penilaian yang dilakukan oleh bank untuk mengecek kebenaran data antara dokumen pengajuan kredit dengan kebenaran di lapangan, sekaligus melakukan taksasi bangunan guna menilai harga asset tersebut. Biasanya bank akan menilai rumah sesuai dengan harga pasaran di daerah tersebut.

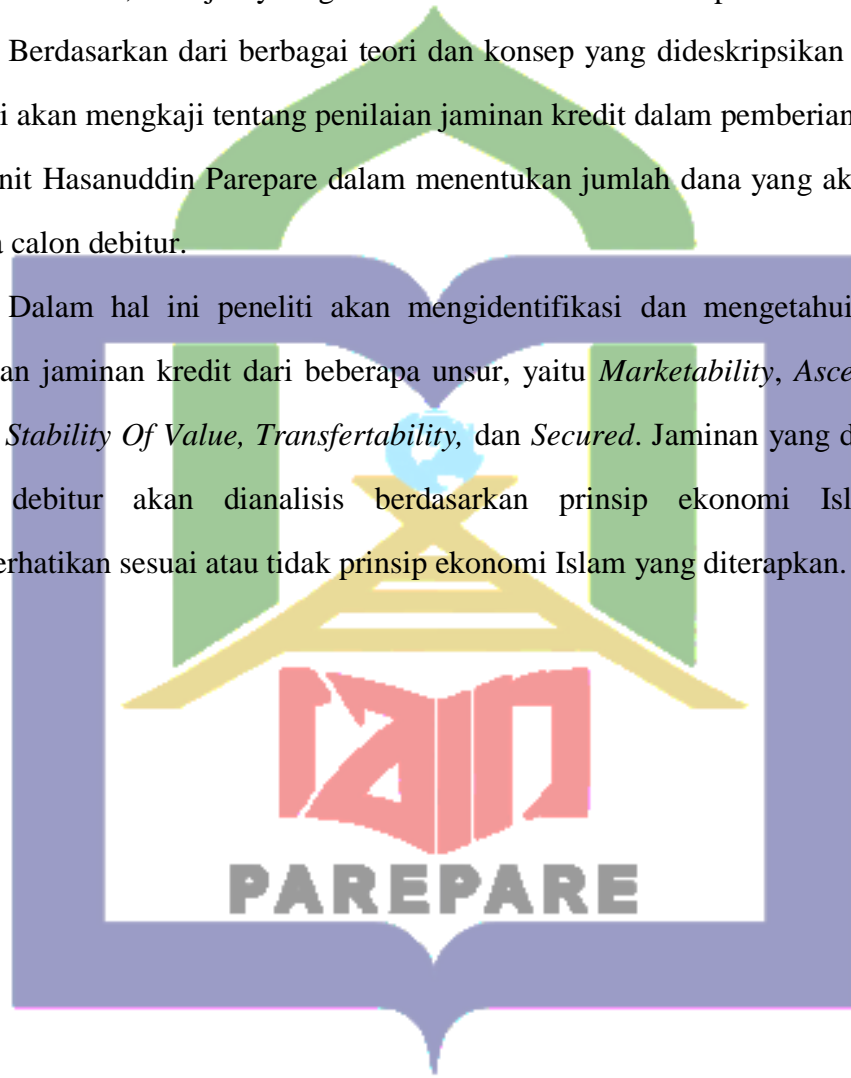
### 2.4 Kerangka Pikir

Kerangka pikir sebagai gambaran tentang pola hubungan antara konsep dan atau variabel secara koheren yang merupakan gambaran keseluruhan terhadap fokus penelitian. Jadi kerangka berfikir merupakan sintesa tentang hubungan antar variabel

yang disusun dari berbagai teori yang telah dideskripsikan. Berdasarkan teori-teori tersebut, selanjutnya dianalisis secara kritis dan sistematis, sehingga menghasilkan sintesa tentang hubungan antar variabel yang diteliti. Sintesa tentang hubungan variabel tersebut, selanjutnya digunakan untuk merumuskan hipotesis.<sup>38</sup>

Berdasarkan dari berbagai teori dan konsep yang dideskripsikan sebelumnya, peneliti akan mengkaji tentang penilaian jaminan kredit dalam pemberian kredit Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare dalam menentukan jumlah dana yang akan diberikan kepada calon debitur.

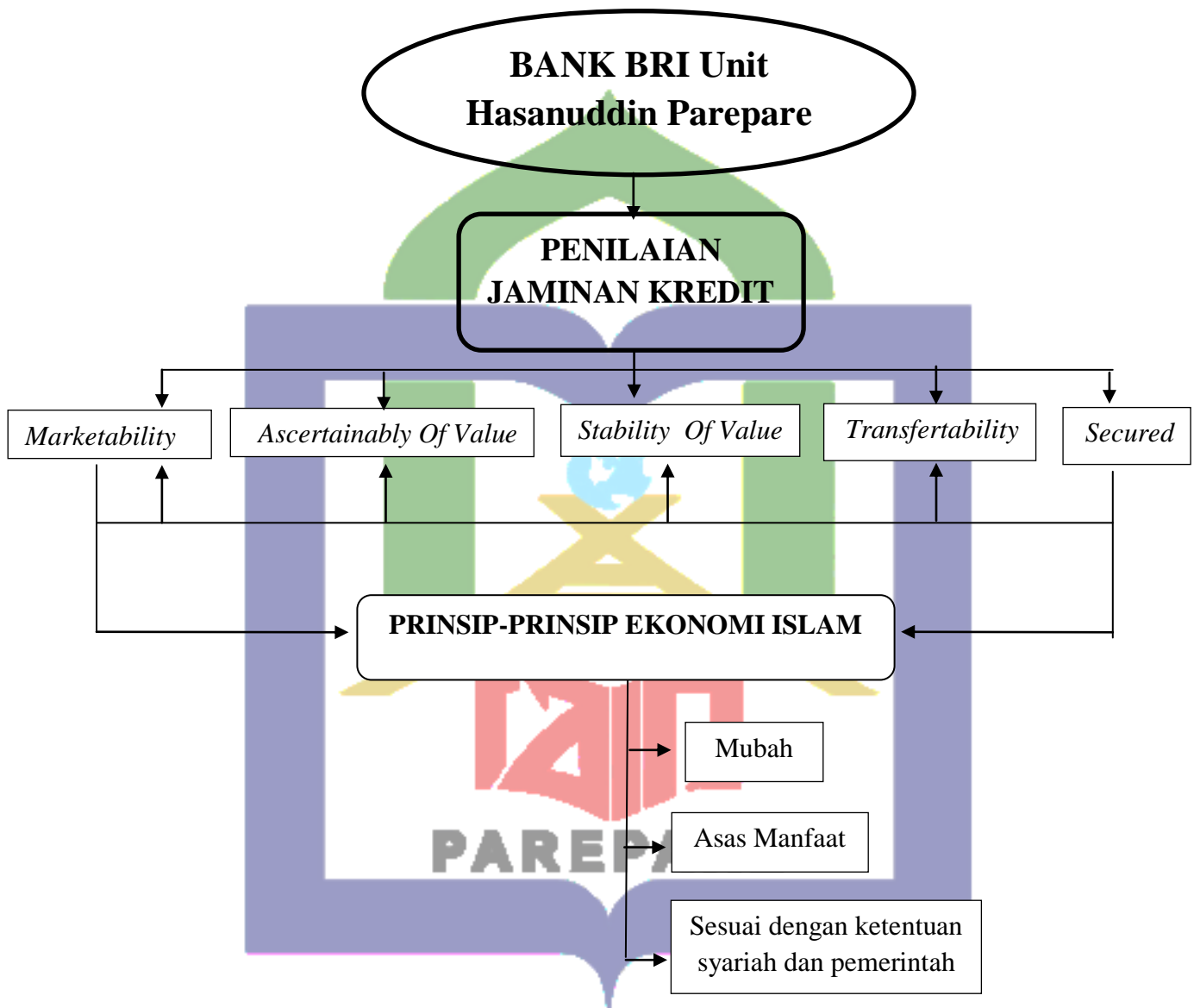
Dalam hal ini peneliti akan mengidentifikasi dan mengetahui mekanisme penilaian jaminan kredit dari beberapa unsur, yaitu *Marketability*, *Ascertainably Of Value*, *Stability Of Value*, *Transfertability*, dan *Secured*. Jaminan yang diajukan oleh calon debitur akan dianalisis berdasarkan prinsip ekonomi Islam dengan memperhatikan sesuai atau tidak prinsip ekonomi Islam yang diterapkan.



---

<sup>38</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R & D)*, (Bandung: Alfabeta, 2012), h. 92.

## Kerangka Pikir



## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### 3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis yaitu jenis kualitatif. Penelitian kualitatif yang khusus menggambarkan sifat dan karakter terhadap subjek individu dan kelompok maupun kondisi di sekitarnya. Dalam penelitian ini menggunakan data empiris dalam pengelolaan masalahnya.

Penelitian kualitatif, menggunakan berbagai metode untuk penelitian dengan latar alamiah agar tujuan penelitian dapat dicapai, yang mana dalam fenomena yang diteliti terdapat unsur pembentuknya, yaitu partisipan, peristiwa, latar dan waktu.<sup>39</sup> Penelitian kualitatif menggunakan lingkungan alamiah sebagai sumber data, peristiwa-peristiwa yang terjadi dalam suatu situasi social merupakan kajian utama penelitian kualitatif. Peneliti mengunjungi ke lokasi tersebut, memahami dan mempelajari situasi. Studi dilakukan pada waktu interaksi langsung tempat kejadian, peneliti mengamati, mencatat, wawancara, dan mengambil sumber yang erat hubungannya dengan peristiwa yang terjadi saat itu.

Adapun jenis metode pendekatan yang digunakan yaitu *fenomenology* dan studi kasus. Metode *fenomenology* bertujuan untuk mengembangkan secara kualitatif sebuah pemahaman terhadap cara-cara berbeda dalam berpikir atau disebut dengan deskripsi, dalam artian bahwa peneliti ingin mengidentifikasi perbedaan baik itu terhadap responden maupun masalah yang terjadi.

Sedangkan metode studi kasus yaitu untuk bertujuan untuk memusatkan diri secara intensif pada suatu objek tertentu yang mempelajari sebagai suatu kasus. Data studi kasus dapat diperoleh dari semua pihak yang bersangkutan.

---

<sup>39</sup>Muhammad, *Metode Penelitian Bahasa*, (Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2011) h.30.

## **3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian**

### **3.2.1 Lokasi**

Penelitian yang dilakukan oleh peneliti terkait Lembaga keuangan Konvensional yaitu Bank Rakyat Indonesia (BRI) Parepare, yang berlokasi di Jl. Daeng Baso Patompo, Kota Parepare. Lokasi tersebut di pilih karena lebih mudah ditempuh oleh peneliti. Kemudian yang menjadi daya tarik peneliti adalah lokasi bank tersebut tidak terletak jauh dari tempat masyarakat yang beraktivitas dan melakukan kegiatan perekonomian baik masyarakat perekonomian menengah keatas maupun menengah kebawah. Sehingga berpeluang menarik minat masyarakat untuk mengajukan kredit di bank tersebut.

### **3.2.2 Waktu**

Estimasi waktu penelitian yang digunakan peneliti dalam penyusunan penelitian ini, mulai dari tahap pengumpulan data dan penyusunan sampai tahap penyelesaian skripsi minimal menggunakan waktu selama 60 hari.

## **3.3 Fokus Penelitian**

Prestasi nilai agunan pada suatu bank adalah suatu persyaratan khusus bagi nasabah untuk mengajukan kredit, sehingga suatu lembaga keuangan yakni Bank BRI Parepare harus menilai secara spesifik terhadap jaminan yang diajukan sebagai permohonan oleh calon debitur atau nasabah. Peneliti berfokus kepada mekanisme penilaian jaminan kredit bank dalam menilai tingkat prestasi agunan nasabah dan menilai secara spesifik agunan nasabah dalam tahap pemberian kredit usaha serta meninjau dari segi ekonomi Islam.

## **3.4 Jenis dan Sumber Data yang Digunakan**

Sumber data yang digunakan oleh penulis ada dua, yaitu sebagai berikut :

### 3.4.1 Data Primer

Data Primer merupakan jenis data yang diperoleh secara langsung dari pihak responden dan informasi melalui wawancara serta observasi secara langsung di lapangan. Responden adalah orang yang dikategorikan sebagai sampel dalam penelitian yang merespon pertanyaan-pertanyaan peneliti.<sup>40</sup> Adapun data primer ini akan diperoleh langsung dengan melakukan observasi dan wawancara kepada Staf Mantri Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare dan nasabah pada bank tersebut.

### 3.4.2 Data Sekunder

Data sekunder adalah sumber data yang diperoleh melalui media perantara atau secara tidak langsung baik berupa buku, jurnal, dan arsip yang sudah dipublikasikan dan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum. Dengan kata lain, peneliti membutuhkan pengumpulan data dengan cara berkunjung ke perpustakaan dan membaca jurnal-jurnal yang berhubungan dengan penelitian tersebut.

## 3.5 Teknik Pengumpulan Data

### 3.5.1 Dokumentasi.

Dokumentasi merupakan metode pengumpulan data berupa dokumen penting yang diperlukan untuk penelitian, seperti catatan, data arsip, serta catatan lain yang berkaitan dengan objek penelitian di lapangan.<sup>41</sup>

### 3.5.2 Wawancara

Wawancara merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi atau ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik

---

<sup>40</sup>Sugiyono, *Statistik Untuk Penelitian*, (Bandung: CV. Alfabet, 2002), h. 34.

<sup>41</sup>Masyuri dan Zainuddin, *Metode Penelitian Pendekatan Praktis dan Aplikatif*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), h. 30.

tertentu.<sup>42</sup> Metode ini digunakan untuk menggali lebih dalam informasi tentang benda yang bisa dijadikan jaminan dalam pemberian kredit. Adapun narasumber yang akan peneliti wawancarai yaitu staf mantri Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare dan Nasabah bank tersebut.

### 3.5.3 Observasi

Observasi adalah alat pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengamati dan mencatat secara sistematis fakta-fakta yang diselidiki.<sup>43</sup>

Penelitian menggunakan metode observasi untuk mengetahui secara langsung apa yang terdapat dilapangan tentang bagaimana mekanisme penilaian jaminan kredit pada Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare.

## 3.6 Teknik Analisis Data

Setelah data-data yang dihasilkan dari penelitian langsung yang dilakukan oleh peneliti, langkah selanjutnya adalah menganalisis keabsahan data tersebut dengan menerapkan teknik analisis data sebagai berikut:

### 3.6.1 Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang akan dilakukan oleh peneliti dalam hal ini adalah mengumpulkan data-data dari hasil penelitian untuk dilakukan langkah selanjutnya. Hasil-hasil tersebut baik itu dari hasil wawancara, file data dari proses dokumentasi maupun catatan-catatan lapangan.

---

<sup>42</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2012), h. 231.

<sup>43</sup>Usman, Rianse dan Abdi, *Metodelogi Penelitian Sosial dan Ekonomi: Teori dan Aplikasi*, (Bandung: Alfabeta, 2012). h. 213



### 3.6.2 Reduksi Data

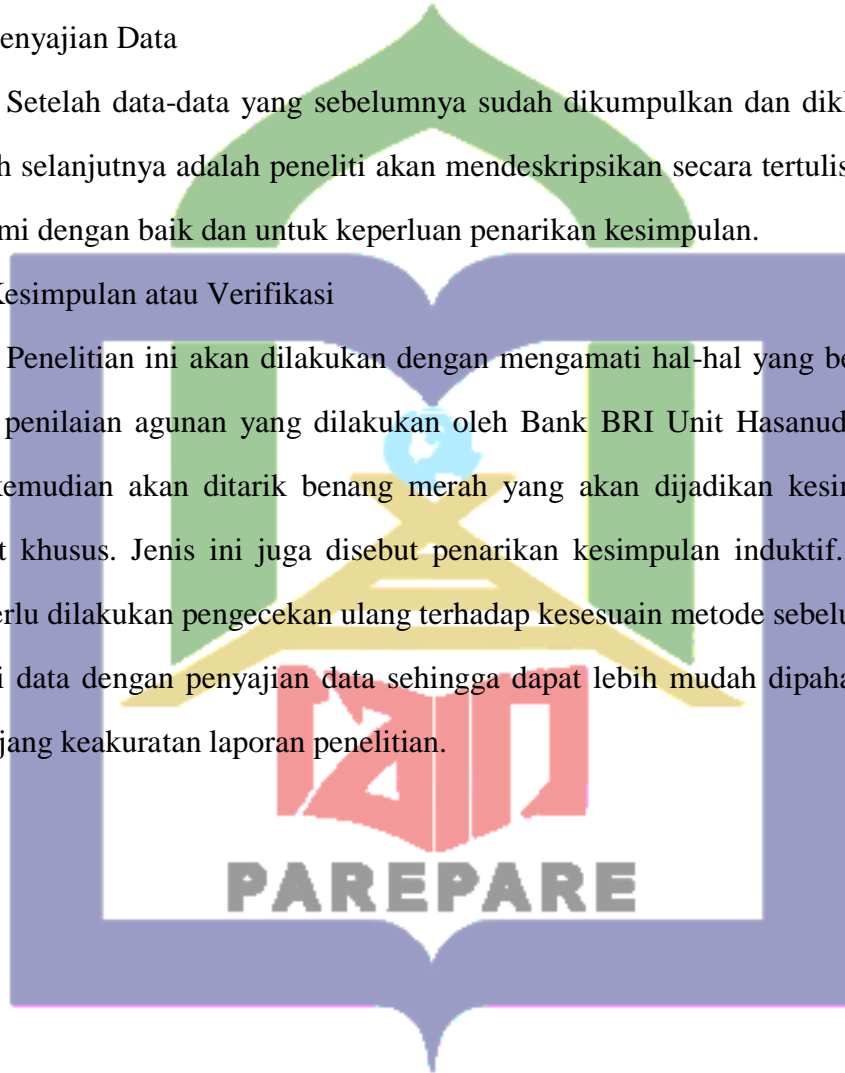
Setelah semua data dikumpulkan dari metode sebelumnya, peneliti akan mereduksi data tersebut dengan cara mengelompokkan, mengklasifikasikan atau memberikan kode khusus untuk menyesuaikan menurut hasil penelitian.

### 3.6.3 Penyajian Data

Setelah data-data yang sebelumnya sudah dikumpulkan dan diklasifikasikan, langkah selanjutnya adalah peneliti akan mendeskripsikan secara tertulis agar mudah dipahami dengan baik dan untuk keperluan penarikan kesimpulan.

### 3.6.4 Kesimpulan atau Verifikasi

Penelitian ini akan dilakukan dengan mengamati hal-hal yang bersifat umum terkait penilaian agunan yang dilakukan oleh Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare yang kemudian akan ditarik benang merah yang akan dijadikan kesimpulan yang bersifat khusus. Jenis ini juga disebut penarikan kesimpulan induktif. Laporan ini juga perlu dilakukan pengecekan ulang terhadap kesesuaian metode sebelumnya, yakni reduksi data dengan penyajian data sehingga dapat lebih mudah dipahami dan juga menunjang keakuratan laporan penelitian.



## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### 4.1 Gambaran Umum Bank BRI

##### 4.1.1 Sejarah Singkat Bank BRI

Bank Rakyat Indonesia (BRI) didirikan di Purwokerto, Jawa Tengah oleh Raden Bei Aria Wirjaatmadja dengan nama De Poerwokertosche Hulp En Spaarbank Der Inlandsche Hoofden atau “Bank Bantuan dan Simpanan Milik Kaum Priyayi Purwokerto”, suatu lembaga keuangan yang melayani orang-orang yang berkebangsaan Indonesia (pribumi). Lembaga tersebut berdiri tanggal 16 Desember 1895, yang kemudian dijadikan sebagai hari kelahiran BRI. Pada 1897, bank ini berganti nama menjadi Poerwokertosche Hulp en Spaar Landbouw Credietbank atau bank kredit simpan pinjam pertanian Purwokerto. Pada tahun berikutnya, bank ini dikenal sebagai Volksbank atau bank rakyat dan diterjemahkan sebagai bank desa.

Pada periode setelah kemerdekaan RI, berdasarkan Peraturan Pemerintah No.1 tahun 1946 Pasal 1 disebutkan bahwa Bank BRI adalah sebagai bank pemerintah pertama di Republik Indonesia. Dalam masa perang mempertahankan kemerdekaan pada tahun 1948, kegiatan bank BRI sempat terhenti untuk sementara waktu dan mulai aktif kembali setelah perjanjian Renville pada tahun 1949 dengan berubah nama menjadi Bank rakyat Indonesia Serikat. Pada waktu itu melalui PERPU No. 41 tahun 1960 dibentuklah Bank Koperasi Tani dan Nelayan (BTKN) yang merupakan peleburan Bank BRI, Bank Tani Nelayan dan Nederlandsche Maatschappij (NHM). Kemudian berdasarkan Penetapan Presiden (Penpres) No. 9 tahun 1965, BTKN diintegrasikan ke dalam Bank Indonesia dengan nama Bank Indonesia Urusan Koperasi Tani dan Nelayan.

Setelah berjalan selama satu bulan, keluar Penpres No. 17 tahun 1965 tentang pembentukan bank tunggal dengan nama Bank Negara Indonesia. Dalam ketentuan baru itu, Bank Indonesia Urusan Koperasi, Tani dan Nelayan (eks BKTN) diintegrasikan dengan nama Bank Negara Indonesia unit II bidang Rural, sedangkan NHM menjadi Bank Negara Indonesia unit II bidang Ekspor Impor (Exim).

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

Sejak 1 Agustus 1992 berdasarkan Undang-Undang Perbankan No. 7 Tahun 1992 dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 21 Tahun 1992 status Bank BRI berubah menjadi perseroan terbatas. Kepemilikan Bank BRI saat itu masih 100% ditangan Pemerintah Republik Indonesia. Pada tahun 2003, pemerintah Indonesia memutuskan untuk menjual 30% saham bank ini, sehingga menjadi perusahaan publik dengan nama resmi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. yang masih digunakan sampai saat ini.<sup>44</sup>

#### **4.1.2 Latar Belakang Bank BRI**

Sebagai bank komersial tertua, Bank BRI konsisten memberikan pelayanan kepada segmen usaha mikro, kecil dan menengah (UMKM) dan hingga saat ini bank BRI tetap mampu menjaga komitmen tersebut ditengah kompetisi industri perbankan

<sup>44</sup>“Bank Rakyat Indonesia”, *Wikipedia Ensiklopedia Bebas*, [https://id.m.wikipedia.org/wiki/Bank\\_Rakyat\\_Indonesia](https://id.m.wikipedia.org/wiki/Bank_Rakyat_Indonesia), (24 Juni 2018).

di Indonesia. Bank BRI konsisten fokus pada segmen Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM) melalui lebih dari 1.000 unit kerja yang terintegrasi secara online diseluruh Indonesia menjadikan Bank BRI sebagai salah satu Bank dengan layanan *Micro Banking* terbesar di Indonesia. Bank BRI juga terus mengembangkan berbagai produk *consumer banking* dan layanan institusional bagi masyarakat perkotaan. Untuk mendukung upaya tersebut, Bank BRI terus mengembangkan jaringan kerja sehingga kini tercatat sebagai bank terbesar dalam hal jumlah unit kerja di Indonesia yang seluruhnya terhubung secara *Real Time Online*.<sup>45</sup>

#### 4.1.3 Fungsi Bank BRI

Menurut Y. Sri Susilo Fungsi Bank BRI, antara lain:

##### 4.1.3.1 *Agent Of Trust*

Dasar utama kegiatan perbankan adalah *trust* atau kepercayaan, baik dalam hal menghimpun atau penyaluran dana.

##### 4.1.3.2 *Agent Of Development*

Kelancaran kegiatan investasi, distribusi, konsumsi ini tidak lain adalah kegiatan pembangunan perekonomian masyarakat.

##### 4.1.3.3 *Agent Of Service*

Selain menghimpun dan menyalurkan dana, bank juga memberikan penawaran jasa-jasa perbankan yang lain kepada masyarakat seperti jasa pengiriman uang, jasa penitipan barang berharga, dll.<sup>46</sup>

<sup>45</sup>“Bank Rakyat Indonesia”, *Wikipedia Ensiklopedia Bebas*, [https://id.m.wikipedia.org/wiki/Bank\\_Rakyat\\_Indonesia](https://id.m.wikipedia.org/wiki/Bank_Rakyat_Indonesia), (24 Juni 2018).

<sup>46</sup>Bank BRI. “ Fungsi Bank BRI”. *Blog Slide Share*. <http://www.slideshare.net/mobile/090698/bri-30499309>. (24 Juni 2018).

#### 4.1.4 Perkembangan Jaringan Usaha

Seiring perkembangan dunia perbankan yang semakin pesat maka sampai saat ini Bank BRI (Persero) Tbk. mempunyai jaringan usaha antara lain :

4.1.4.1 1 Kantor Pusat

4.1.4.2 19 Kantor Wilayah

4.1.4.3 461 Kantor Cabang (termasuk 3 unit kerja luar negeri)

4.1.4.4 584 Kantor Cabang Pembantu

4.1.4.5 971 Kantor Kas

4.1.4.6 5.293 BRI Unit

4.1.4.7 2.457 Teras BRI

4.1.4.8 610 Teras BRI Keliling

4.1.4.9 152.443 Jaringan E-Channel (ATM, EDC, CDM, E-Buzz) di seluruh Indonesia.

#### 4.1.5 Visi dan Misi Bank BRI

Dalam menjalankan fungsinya sebagai lembaga *intermediary*, agar dalam pelaksanaan kegiatan operasionalnya tercapai apa yang telah ditargetkan. Berikut ini adalah visi dan misi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. antara lain :

4.1.5.1 Visi Bank BRI (Persero) Tbk. :

4.1.5.1.1 Menjadi bank komersial terkemuka yang selalu mengutamakan kepuasan nasabah.

4.1.5.2 Misi Bank BRI (Persero) Tbk. :

4.1.5.2.1 Melakukan kegiatan perbankan yang terbaik dengan mengutamakan pelayanan kepada usaha mikro, kecil dan menengah untuk menunjang peningkatan ekonomi masyarakat.

5.1.5.2.2 Memberikan pelayanan prima kepada nasabah melalui jaringan kerja yang tersebar luas dan didukung oleh sumber daya manusia yang profesional dengan melaksanakan praktek *good corporate governance*.

5.1.5.2.3 Memberikan keuntungan dan manfaat yang optimal kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

#### **4.1.6 Produk-produk Bank BRI**

4.1.6.1 Tabungan

4.1.6.1.1 Simpedes

4.1.6.1.2 Simpedes TKI

4.1.6.1.3 BRItAma Bisnis

4.1.6.1.4 BRItAma Valas

4.1.6.1.5 Tabungan Haji

4.1.6.1.6 Tabungan BRI Junio

4.1.6.2 Deposito

4.1.6.2.1 Deposito BRI Rupiah

4.1.6.2.2 Deposito BRI Valas

4.1.6.3 Giro BRI

4.1.6.4 Pinjaman Mikro

4.1.6.4.1 KUPEDES

4.1.6.5 Pinjaman Ritel Komersial

4.1.6.5.1 Kredit Modal Kerja

4.1.6.5.2 Kredit Investasi

4.1.6.6 Kredit Usaha Rakyat (KUR)

4.1.6.6.1 KUR BRI



#### 4.2 Penilaian Jaminan pada Pembiayaan Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare

Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare sebagai salah satu lembaga keuangan yang beroperasi dalam menghimpung dan menyalurkan dana. Salah satu produk yang diunggulkan dalam mengembangkan sektor usaha mikro menengah yaitu Pinjaman KUR Komersil BRI.

Pinjaman KUR Kecil BRI merupakan pinjaman modal kerja dan pembiayaan investasi yang ditujukan bagi pelaku usaha produktif dan layak. Pinjaman KUR Komersil BRI hanya dapat diajukan dengan nilai plafon diatas Rp. 25.000.000,- dan maksimal Rp. 500.000.000,- per nasabah dengan tujuan pembiayaan untuk usaha produktifnya maupun konsumtif. Produk ini memerlukan jaminan sebagai langkah mitigasi resiko jika nasabah terjadi *wanprestasi*.

Jaminan pemberian kredit sebagai kepercayaan atau keyakinan dari bank atas kemampuan atau kesanggupan debitur untuk melaksanakan kewajibannya yaitu untuk melunasi pembiayaan sesuai dengan yang diperjanjikan. Dengan demikian bank dilarang untuk memberikan pembiayaan kepada siapapun tanpa jaminan pemberian kredit. Jaminan pemberian kredit diperoleh bank melalui penilaian yang seksama terhadap karakter, kemampuan, modal, prospek usaha debitur.

Penilaian sebagai proses menghitung atau mengestimasi nilai harta jaminan. Proses dalam memberikan suatu estimasi didasarkan pada nilai ekonomis suatu harta jaminan baik dalam bentuk property berdasarkan hasil analisa fakta-fakta objektif dan relevan dengan menggunakan metode yang berlaku dan harus memenuhi unsur-unsur penilaian jaminan kredit.

Penilaian sebagai proses menghitung atau mengestimasi nilai harta jaminan. Proses dalam memberikan suatu estimasi didasarkan pada nilai ekonomis suatu harta

jaminan baik dalam bentuk property berdasarkan hasil analisa fakta-fakta objektif dan relevan dengan menggunakan metode yang berlaku dan harus memenuhi unsur-unsur penilaian jaminan kredit. Untuk itu, adapun unsur-unsur penilaian jaminan kredit pada Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare adalah sebagai berikut :

#### 4.2.1 *Marketability*

Pemasaran adalah suatu proses social dan manajerial dengan mana individu da kelompok memperoleh apa yang mereka butuhkan dan inginkan dengan cara menciptakan serta mempertukarkan produk dan nilai dengan pihak lain.<sup>47</sup>

Kegiatan pemasaran selalu ada dalam setiap usaha, baik usaha yang berorientasi profit maupun usaha-usaha sosial. Pentingnya pemasaran dilakukan dalam rangka memenuhi kebutuhan dan keinginan masyarakat akan suatu produk atau jasa. Pemasaran menjadi semakin penting dengan semakin meningkatnya pengetahuan masyarakat. Pemasaran juga dilakukan dalam rangka menghadapi pesaing yang dari waktu ke waktu semakin meningkat.<sup>48</sup>

Kegiatan pemasaran yang dilakukan suatu perusahaan memiliki beberapa tujuan yang hendak dicapai, baik tujuan jangka panjang maupun jangka pendek. Dalam jangka pendek biasanya untuk merebut konsumen terutama untuk produk yang baru diluncurkan. Sedangkan dalam jangka panjang dilakukan untuk mempertahankan produk-produk yang sudah ada agar tetap eksis.<sup>49</sup>

Sedikit berbeda tindakan pemasaran yang dilakukan terhadap agunan atau jaminan nasabah kepada bank. Jika sebelumnya pemasaran produk atau jasa yang

---

<sup>47</sup>Kasmir, Jakfar, *Studi Kalayakan Bisnis*, Edisi Ke II (Cet. IV; Jakarta: Kencana ,2007), h.46.

<sup>48</sup>Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), h. 80.

<sup>49</sup>Kasmir, *Manajemen Perbankan*, h. 168.



pada bank berorientasi kepada bagaimana bank harus memiliki manajemen untuk memperkenalkan produk atau jasa kepada masyarakat hingga pada tingkat masyarakat membutuhkan produk tersebut, namun market dalam hal jaminan adalah pembacaan terhadap jaminan tentang peluang pasar kedepan, sebab pemasaran jaminan adalah bagaimana bank melihat kesediaan pasar menampung jaminan dan apakah pasar cukup luas untuk jaminan.

*Marketability* adalah pasar yang cukup luas bagi jaminan sehingga tidak sampai melakukan banting harga. Pasar yang luas diperlukan oleh lembaga pembiayaan bukan hanya sebagai target untuk menjadi nasabah tetapi bank juga harus memperhitungkan resiko kredit yang diberikan. Sehingga suatu ketika terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, seperti wanprestasi dari pihak nasabah yang dibiayai dapat dilakukan penjualan atau pelelangan barang untuk menutupi nilai kredit yang diberikan.

Dalam realitas, peneliti banyak melihat kondisi dimana bank yang setelah menjual barang jaminan nasabah yang wanprestasi kemudian apabila ada kelebihan hasil penjualan yang dilakukan maka bank harus mengembalikan sisanya tersebut. Hal ini merupakan bentuk integritas dari bank itu sendiri bahwa bank tidak sepenuhnya akan mengambil hasil penjualan tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan oleh peneliti, proses penjualan jaminan diserahkan sepenuhnya kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai instansi yuridis untuk menguatkan dibidang hukum sebagai bentuk legalitas dari bank tersebut. Menurut Staf Mantri Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare adalah :

Proses penjualan jaminan diserahkan ke KPKNL untuk pelelangan, pihak BRI mensosialisasikan atau menyebarkan info terkait jaminan yang akan dilelang.<sup>50</sup>

Namun, meskipun penjualan jaminan diserahkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), dalam hal ini bank tetap bertanggung jawab mensosialisasikan barang yang akan dilelang. Maka dari itu, bank tetap harus memiliki proyeksi seperti apa pasar yang akan dijangkau untuk penjualan jaminan di waktu yang akan datang sehingga tetap harus memperhatikan terkait hal yang berhubungan dengan segmentasi pasar, target penjualan jaminan dan nilai jaminannya. Dalam pemasaran ada beberapa faktor yang harus diperhatikan :

- 4.2.1.1 Meneliti pemasaran yang direncanakan customer meliputi jumlah, cara, daerah, *letter of intend*, dari calon-calon pembeli, dan lain-lain.
- 4.2.1.2 Meneliti apakah ada kontrak jangka panjang/jangka pendek dari pihak pembeli.
- 4.2.1.3 Meneliti kemungkinan perluasan pemasaran yang berhubungan dengan kemungkinan perubahan kondisi ekonomi keuangan dalam dan luar negeri.
- 4.2.1.4 Meneliti perkembangan pembangunan ekonomi dan perkembangan keuangan di dalam negeri, perkembangan teknologi, perkembangan harga, dan lain-lain.
- 4.2.1.5 Meneliti apakah ada ketentuan yang membatasi atau justru membantu. Misalnya, untuk komoditi ekspor apakah ada ketentuan kuota atau pengenaan pajak yang memberatkan atau meringankan, meneliti pengaruh peraturan/ketentuan GATT untuk komoditas ekspor.<sup>51</sup>

<sup>50</sup>Fahmi Farid Hidayat, Staf Mantri, Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare, wawancara oleh penulis di Jln. Baso Daeng Patompo, Kota Parepare, 25 Mei 2018.

<sup>51</sup>Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: Kalimedia, 2015), h. 106.

Selain meneliti beberapa hal di atas, sebuah lembaga bank harus kembali menganalisis pasar konsumen tempat dimana penjualan jaminan akan dilakukan, ada beberapa faktor yang harus diperhatikan dalam menganalisis pasar konsumen.

#### 4.2.1.1 Faktor Budaya

Budaya, sub-budaya dan kelas sosial mempunyai peranan yang sangat penting bagi perilaku pembelian. Budaya merupakan penentu keinginan dan perilaku yang paling dasar. Dalam budaya, terdapat sub-budaya yang lebih menampakkan identifikasi dan sosial khusus bagi opera anggotanya. Sub-ubdaya ini mencakup beberapa hal diantaranya agama, kebangsaan, kelompok ras, dan wilayah geografis. Ketika subkultur menjadi besar dan makmur, berbagai perusahaan sering merancang program pemasaran secara khusus untuk melayani mereka. Pemasaran lintas budaya muncul dari berbagai riset pemasaran yang cermat, yang menyingkapkan bahwa relung etnis dan demografik yang berbeda tidak selalu menanggapi dengan baik iklan pasar-massal.<sup>52</sup>

#### 4.2.1.2 Faktor Pribadi

Faktor pribadi meliputi usia dan tahap dalam siklus hidup, pekerjaan dan lingkungan ekonomi, kepribadian dan konsep diri, gaya hidup dan nilai. Hal ini penting bagi para pemasar karena memiliki dampak sangat langsung pada perilaku konsumen :

4.2.1.2.1 Usia dan siklus tahap hidup, Konsumsi dibentuk oleh siklus hidup karena orang membeli barang dan jasa yang berbeda-beda sepanjang hidupnya. Oleh karena itu, para pemasar harus memberi perhatian yang besar pada hal tersebut.

---

<sup>52</sup>Agus Noval Firdaus, Analisis Pasar Konsumen, *Blog AgusNovalFirdaus* analisispasarkonsumen.blogspot.com/?m=1 (2 Juni 2018).

- 4.2.1.2.2 Pekerjaan dan lingkungan ekonomi, Pekerjaan sangat mempengaruhi pola konsumsi seseorang. Para pemasar berusaha mengidentifikasi kelompok pekerjaan yang memiliki minat di atas rata-rata terhadap produk dan jasa mereka. Selain itu, pilihan produk sangat dipengaruhi oleh keadaan ekonomi seseorang. Para pemasar barang yang peka terhadap harga terus-menerus memerhatikan kecenderungan penghasilan pribadi, tabungan, dan tingkat suku bunga.
- 4.2.1.2.3 Kepribadian dan konsep diri, masing-masing orang sangat berbeda yang memengaruhi perilaku pembeliannya. Kepribadian adalah cara bawaan psikologis manusia yang khas yang menghasilkan tanggapan yang relatif konsisten terhadap rangsangan lingkungannya. Kepribadian dapat menjadi variabel yang sangat berguna dalam menganalisis pilihan merek konsumen. Gagasannya adalah bahwa merek juga mempunyai kepribadian dan konsumen mungkin memilih merek yang kepribadiannya cocok dengan kepribadian dirinya.
- 4.2.1.2.4 Gaya hidup dan nilai, Setiap orang sangat berbeda dalam hal gaya hidup dan nilai yang dianutnya. Gaya hidup adalah pola seseorang di dunia yang terungkap pada aktivitas, minat dan opininya. Para pemasar berusaha mencari hubungan antara produk merek dan kelompok gaya hidup. Dengan demikian, para pemasar dapat lebih jelas mengarahkan mereknya ke gaya hidup seseorang dan para pemasar selalu menyingkapkan tren baru dalam gaya hidup konsumen. Gaya hidup sebagian dibentuk oleh apakah konsumen itu dibatasi oleh uang dan waktu. Perusahaan bertujuan untuk melayani konsumen yang dibatasi uang akan menciptakan produk dan jasa

berbiaya rendah. Keputusan konsumen juga dipengaruhi oleh nilai inti, yaitu sistem kepercayaan yang melandasi sikap atau perilaku konsumen.<sup>53</sup>

#### 4.2.1.3 Persepsi

Persepsi adalah proses yang digunakan oleh individu untuk memilih, mengorganisasi, dan menginterpretasikan masukan informasi guna menciptakan gambaran dunia yang memiliki arti. Persepsi tidak hanya bergantung pada rangsangan fisik, tapi juga pada rangsangan yang berhubungan pada lingkungan sekitar dan keadaan individu yang bersangkutan. Poin pentingnya adalah bahwa persepsi dapat sangat beragam antara individu satu dengan yang lainnya yang mengalami realitas sama. Orang dapat memiliki persepsi yang berbeda atas objek yang sama karena tiga proses persepsi, yaitu :

4.2.1.3.1 Perhatian Selektif artinya para pemasar harus bekerja keras dalam rangka menarik perhatian konsumen, tantangan yang sesungguhnya adalah menjelaskan rangsangan mana yang akan diperhatikan orang. Berikut ini adalah beberapa temuan :

4.2.1.3.1.1 Orang cenderung memperhatikan rangsangan yang berhubungan dengan kebutuhannya saat ini.

4.2.1.3.1.2 Orang cenderung memperhatikan rangsangan yang mereka antisipasi

4.2.1.3.1.3 Orang cenderung memperhatikan rangsangan yang berdeviasi besar terhadap ukuran rangsangan normal.

4.2.1.3.2 Distorsi selektif rangsangan yang telah mendapat perhatian bahkan tidak selalu muncul dipikiran orang persis seperti yang diinginkan oleh

---

<sup>53</sup>Agus Noval Firdaus, Analisis Pasar Konsumen, *Blog Agus Noval Firdaus* analisis pasar konsumen .blogspot.com/?m=1 (2 Juni 2018).

pengirimnya. Distorsi selektif adalah kecenderungan menafsirkan informasi sehingga sesuai dengan pra-konsepsi kita. Karena konsumen akan sering memelintirkan informasi sehingga sesuai dengan keyakinan awal mereka tentang merek dan produk.

4.2.1.3.2.1 Ingatan selektif orang akan melupakan banyak hal yang mereka pelajari, tapi cenderung mengingat informasi yang mendukung pandangan dan keyakinan mereka karena adanya ingatan selektif

4.2.1.3.2.2 Persepsi subliminal mekanisme persepsi subliminal menuntut keterlibatan dan pemikiran aktif pihak konsumen, karena diam diam pemasar menanamkan pesan subliminal dalam iklan dan kemasan.<sup>54</sup>

Dalam beberapa uraian diatas dapat dipahami bahwa struktur pembacaan pasar atau analisa pasar konsumen bukan hanya terfokus pada tindakan bank melakukan penjualan produk tabungan, giro dan depositonya saja, tetapi lebih meluas lagi bagaimana memasarkan barang jaminan sebagai bahan antisipasi terhadap penutupan resiko-resiko ke depan. Analisa pasar dibutuhkan untuk mengetahui sejauh mana prospek penjualan bisa dilakukan, juga mampu menjawab apakah penjualan akan sukses atau tidak sukses.

#### 4.2.2 *Ascertainably of Value*

Dalam teori pasar, ada dua metode pengukuran harga di yakni :

##### 4.2.2.1 *Capital Asset Pricing Model (CAPM)*

*Capital Asset Pricing Model (CAPM)* merupakan model untuk menentukan harga suatu *asset*. Model ini mendasarkan diri pada kondisi ekuilibrium. Dalam

---

<sup>54</sup>Agus Noval Firdaus, Analisis Pasar Konsumen, *Blog AgusNovalFirdaus* analisispasarkonsumen.blogspot.com/?m=1 (2 Juni 2018).

keadaan ekuilibrium tingkat keuntungan yang disyaratkan oleh pemodal untuk suatu saham akan dipengaruhi oleh risiko tersebut. Di sini risiko bukan lagi diartikan sebagai deviasi standar tingkat keuntungan, tetapi diukur dengan beta. Penggunaan parameter ini konsisten dengan teori portofolio yang mengatakan bahwa apabila pemodal melakukan diversifikasi dengan baik, maka pengukur risiko dari tambahan tim.

#### 4.2.2.2 *Arbitrage Pricing Theory*

*Arbitrage Pricing Theory* adalah sebuah model *asset pricing* yang didasarkan pada sebuah gagasan bahwa pengembalian sebuah aset dapat diprediksi dengan menggunakan hubungan yang terdapat diantara aset yang sama dan faktor-faktor resiko secara umum. Teori ini dibuat oleh Stephen Ross pada tahun 1976. Teori ini memprediksi hubungan tingkat pengembalian sebuah portofolio dan pengembalian dari aset tunggal melalui kombinasi linear dari banyak variabel makro ekonomi yang mandiri.

APT pada dasarnya menggunakan pemikiran yang menyatakan bahwa dua kesempatan investasi yang mempunyai karakteristik yang identic sama tidaklah bias dijual dengan harga yang berbeda. Konsep yang digunakan adalah hukum satu harga (*the law one price*). Apabila aktiva yang berkarakteristik sama tersebut terjual dengan harga yang berbeda, maka akan terdapat kesempatan untuk melakukan arbitrage dengan membeli aktiva yang berharga murah dan pada saat yang sama menjualnya dengan harga yang lebih tinggi sehingga memperoleh laba tanpa risiko. Tingkat keuntungan dari setiap sekuritas yang diperdagangkan di pasar keuangan terdiri dari dua komponen, yaitu :

1. Tingkat keuntungan yang normal atau yang diharapkan.
2. Tingkat keuntungan yang tidak pasti atau berisiko.

Dalam pembiayaan yang disalurkan bank, persyaratan jaminan adalah jaminan harus memiliki standar harga tertentu sehingga ekspektasi harga terhadap jaminan lebih mudah. Staf Mantri adalah pemeran utama dalam hal menilai jaminan. Jaminan yang akan disalurkan nasabah akan menjadi tugas utamanya untuk dinilai, apakah jaminannya layak, kisaran harga pasar jaminan dan standar harga jaminan. Umumnya pembiayaan yang disalurkan tidak boleh melebihi harga wajar jaminan atau dengan kata lain harga jaminan harus meng-cover dari pinjaman.

Dalam wawancara yang telah dilakukan, Staf Mantri Bank BRI Unit Hasanuddin mengatakan "80% dari nilai pasar wajar/jaminan adalah nilai maksimal yang dapat diberikan kredit"<sup>55</sup>. Dari standar nilai pasar jaminan yang diperoleh, bank hanya akan memberikan pembiayaan dibawah nilai pasar tersebut, maksimal 80% dari nilai pasar.

Maksimal pembiayaan antara jaminan kebendaan yang satu dengan yang lainnya umumnya tidak sama, jaminan berupa tanah dengan bangunan belum tentu nilai maksimalnya adalah 80%, berikut keterangan yang diberikan dari hasil wawancara peneliti :<sup>56</sup>

1. tanah = 90%
2. Bangunan = 80%
3. Kendaraan roda 2 = 75%
4. Kendaraan roda 3 = 70%
5. Kendaraan roda 4 = 80%

---

<sup>55</sup>Fahmi Farid Hidayat, Staf Mantri, Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare, wawancara oleh penulis di Jln. Baso Daeng Patompo, Kota Parepare, 25 Mei 2018.

<sup>56</sup>Fahmi Farid Hidayat, Staf Mantri, Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare, wawancara oleh penulis di Jln. Baso Daeng Patompo, Kota Parepare, 25 Mei 2018.



Berikut tabel perhitungan pembiayaan berdasarkan standar nilai pasar wajar/jaminan :

| NO | JAMINAN          | PERSENTASE | NILAI PASAR    | MAKSIMAL PEMBIAYAAN |
|----|------------------|------------|----------------|---------------------|
| 1  | Tanah            | 90%        | Rp 100,000,000 | Rp 90,000,000       |
| 2  | Bangunan         | 80%        | Rp 150,000,000 | Rp 120,000,000      |
| 3  | kendaraan roda 2 | 75%        | Rp 30,000,000  | Rp 22,500,000       |
| 4  | kendaraan roda 3 | 70%        | Rp 30,000,000  | Rp 21,000,000       |
| 5  | kendaraan roda 4 | 80%        | Rp 300,000,000 | Rp 240,000,000      |

Adapun penilaian agunan pada PT. Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare menurut hasil wawancara Staf Mantri Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare adalah “Bank BRI menggunakan tolak ukur FTV (*Financing To Value Ratio*) dimana yang dimaksud dengan FTV adalah perbandingan antara plafon pembiayaan yang akan diberikan dengan nilai pasar jaminan/agunan yang diberikan”.<sup>57</sup>

$$\text{Tolak ukur penilaian : FTV} = \frac{\text{Plafon}}{\text{Nilai pasar jaminan}} \times 100\%$$

Masing-masing bank biasanya menentukan besaran FTV, seperti PT. Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare yang menerapkan FTV (*Financing To Value*) seperti pada daftar tabel diatas. Adapun contoh kasus dalam perhitungan nilai jaminan sebagaimana hasil wawancara dari Ibu Suraedah salah satu calon nasabah Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare adalah :

“Kemarin saya mengajukan permohonan kredit sebesar Rp. 40.000.000,- ke bank dengan jaminan BPKB motor Kawasaki Ninja 250cc tahun 2016 tetapi setelah pihak bank datang melakukan survei lokasi dan memperhitungkan nilai jaminan saya, pihak bank memutuskan tidak dapat memberikan pinjaman karena beralasan bahwa nilai jaminan tidak dapat menutupi dengan dana yang saya ajukan”.<sup>58</sup>

Dari contoh kasus diatas, calon nasabah mengajukan pembiayaan sebesar Rp. 40.000.000,- dengan mencantumkan jaminan berupa BPKB kendaraan beroda dua

<sup>57</sup> Fahmi Farid Hidayat, Staf Mantri, Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare, wawancara oleh penulis di Jln. Baso Daeng Patompo, Kota Parepare, 25 Mei 2018.

<sup>58</sup>Suraedah, Nasabah Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare, wawancara oleh penulis di Kelurahan Cappa Ujung, Kota Parepare, 29 Mei 2018.

(motor) Kawasaki Ninja 250cc 2016 dengan harga taksiran saat ini sebesar Rp. 34.000.000,-. Maka peneliti melakukan analisis perhitungan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{FTV} &= (\text{Rp. } 40.000.000,- : \text{Rp.}34.000.000) \times 100\% \\ &= 1.176 \times 100\% \\ &= 117.6\% \end{aligned}$$

Dari analisis diatas menunjukkan tingkat FTV dari jaminan tersebut adalah diatas 75%. Dimana untuk berupa jaminan BPKB FTV maksimalnya yaitu 75%. Oleh sebab itu, maka permohonan pembiayaan nasabah tidak disetujui oleh bank karena FTV dari agunan nasabah melebihi dari ketentuan FTV maksimal untuk jaminan berupa BPKB kendaraan roda dua sebesar 75%. Oleh karena itu, pihak bank memberitahukan kepada nasabah bahwa plafon pembiayaan yang diajukan tidak dapat dipenuhi dan untuk itu harus mengajukan nilai plafon pembiayaan dibawah nilai taksasi jaminannya.

Berdasarkan analisis dari peneliti bahwa dalam penilaian agunan dengan mempertimbangkan FTV, maka untuk jaminan berupa BPKB kendaraan roda dua bank akan memperhitungkan nilai plafon pembiayaan maksimal 75% dari nilai agunan yaitu 75% dari harga taksiran kendaraan sebesar Rp. 40.000.000 yaitu Rp. 30.000.000,-. Jadi maksimal pembiayaan yang bisa diperoleh oleh nasabah adalah sebesar Rp. 30.000.000,-.

Jika sebuah agunan tidak mencukupi atau *mengcover* pembiayaan maka nasabah bisa menambah jaminannya atau mengganti jaminan yang dirasa *mengcover* pembiayaan tersebut.

Adapun contoh kasus pembiayaan pinjaman Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare yang jaminannya memenuhi ketentuan nilai FTV dari pihak bank dari Pak Agus salah satu nasabah Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare adalah :

“Saya kemarin mengajukan permintaan kredit sebesar Rp. 150.000.000,- dan mengajukan jaminan berupa sertifikat tanah, dengan harga jual tanah itu sebesar Rp. 400.000.000,-”<sup>59</sup>

Dari contoh kasus Pak Agus sebagai calon nasabah mengajukan pembiayaan sebesar Rp. 150.000.000,- yang mengajukan jaminan berupa sertifikat tanah dengan harga jual sebesar Rp. 400.000.000,-. Adapun analisis perhitungan nilai jaminan pembiayaan pinjamannya sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{FTV} &= (\text{Rp. } 150.000.000,- : \text{Rp.}400.000.000) \times 100\% \\ &= 0.375 \times 100\% \\ &= 37.5\% \end{aligned}$$

Analisis diatas menunjukkan bahwa tingkat FTV masih dibawah 80%. Maka pembiayaan tersebut disetujui bank karena nilainya masih dibawah 80% dari nilai FTV Tanah. Karena Pak Agus mengajukan pembiayaan sebesar Rp. 150.000.000,- sedangkan nilai agunannya sebesar Rp. 400.000.000,- maka permohonan pembiayaannya dari aspek *collateral* sebesar Rp. 150.000.000,- disetujui karena agunan yang dijaminan nasabah sebesar Rp. 400.000.000,- dinilai mengcover pembiayaan yang diajukan sebesar Rp. 150.000.000,-.

FTV (*Financing To value*) berfungsi untuk melihat *cover* atau tidaknya nilai agunan terhadap nilai pembiayaan. Semakin rendah nilai FTV, maka akan semakin bagus bagi bank, karena risikonya semakin rendah.

<sup>59</sup>Agus, Nasabah Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare, wawancara oleh penulis di Jl. Abd. Hamid Saleh, Kelurahan Cappa Ujung, Kota Parepare, 28 Mei 2018.

Dari daftar nilai jaminan dan contoh kasus di atas, peneliti menyimpulkan bahwa bank hanya akan memberikan pembiayaan dibawah harga/persentase pasar dari jaminan. Sebagaimana jaminan berfungsi untuk melindungi bank dari kerugian. Dengan adanya jaminan kredit dimana nilai jaminan, biasanya melebihi nilai kredit maka bank akan aman.<sup>60</sup> Sehingga bentuk perlindungan jaminan terhadap bank adalah selain dapat mengikat nasabah, juga dapat dilakukan penjualan kepada pihak lain jika sewaktu-waktu nasabah wanprestasi. Tindakan tersebut adalah tindakan eksekusi.

Eksekusi merupakan alternatif terakhir yang dapat dilakukan oleh bank untuk menyelamatkan kredit bermaslah. Eksekusi merupakan penjualan jaminan yang dimiliki oleh bank. Hasil penjualan jaminan diperlukan untuk melunasi semua kewajiban debitur baik kewajiban atas pinjaman pokok, maupun bunga. Sisa atau hasil penjualan jaminan akan dikembalikan kepada debitur. Sebaliknya kekurangan atas hasil penjualan jaminan menjadi tanggungan debitur, artinya debitur diwajibkan untuk membayar kekurangannya. Pada praktiknya, bank tidak dapat menagih lagi debitur untuk melunasi kewajibannya. Atas kerugian karena hasil penjualan jaminan tidak cukup, maka bank akan membebankan kerugian tersebut ke dalam kerugian bank.<sup>61</sup>

#### **4.2.3 Stability of Value**

Telah dijelaskan sebelumnya bahwa Fungsi utama jaminan adalah untuk melindungi bank dari kerugian. Dengan adanya jaminan kredit dimana nilai jaminan,

---

<sup>60</sup>Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), h. 80.

<sup>61</sup>Ismail, *Manajemen Perbankan : dari Teori Menuju Aplikasi* (Jakarta: Kencana, 2010), h. 131.

biasanya melebihi nilai kredit maka bank akan aman. Bank dapat mempergunakan atau menjual jaminan kredit untuk menutupi kredit apabila kredit yang diberikan macet. Jaminan kredit juga akan melindungi bank dari nasabah yang nakal. Hal ini disebabkan tidak sedikit nasabah yang mampu tetapi tidak mau membayar kreditnya. Yang paling penting dari kredit adalah mengikat nasabah.<sup>62</sup> Sebab nasabah akan merasa terikat dengan jaminan yang diberikan kepada bank.

Untuk itu, bank perlu memperhatikan *Stabilitas of Value* (Stabilitas Harga) dari jaminan yang akan diterima dari nasabah pemohon kredit. Yang diperhatikan adalah harta yang dijadikan jaminan harus memiliki harga yang stabil di pasaran sehingga apabila bank melakukan pelelangan, maka akan mempermudahnya.

Dalam praktiknya, yang dapat dijadikan jaminan kredit oleh calon debitur adalah sebagai berikut :<sup>63</sup>

1. Tanah
2. Bangunan
3. Kendaraan bermotor
4. Mesin-mesin peralatan
5. Barang dagangan
6. Tanaman/kebun/sawah
7. Dan barang-barang berharga lainnya.

#### 4.2.3.1 Ketentuan Penilaian masing-masing Agunan

##### 4.2.1.2.1 Penilaian Agunan Tanah :

<sup>62</sup>Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), h. 80.

<sup>63</sup>Kasmir, *Manajemen Perbankan*, h. 80.

4.2.1.2.1.1 Nilai pasar harus divalidasikan dengan minimal salah satu dari pihak ketiga yang tersebut dibawah ini :

4.2.1.2.1.1.1 *Developer*.

4.2.1.2.1.1.2 *Agent property*.

4.2.1.2.1.1.3 Perusahaan lembaga penilaian jaminan (penilai *independent*).

4.2.1.2.1.1.4 Bukti tertulis dari hasil penelitian sebelumnya.

4.2.1.2.1.1.5 Bukti pembayaran SPPT PBB (Pajak Bumi dan Bangunan).

4.2.1.2.1.1.6 Kelurahan atau Kecamatan.

4.2.1.2.1.2 Denah lokasi tanah untuk dijadikan jaminan berupa girik atau dokumen lainnya yang setara dan telah mendapat persetujuan dari Komite Kebijakan Pembiayaan.

4.2.1.2.1.3 Kategori jenis jaminan berupa tanah kosong antara lain :

4.2.1.2.1.3.1 Tanah sawah yang produktif (minimal panen 2 kali dalam satu tahun dan memiliki saluran irigasi permanen).

4.2.1.2.1.3.2 Tanah pekarangan.

4.2.1.2.1.3.3 Tanah tambak darat yang produktif dan permanen.

4.2.1.2.1.3.4 Tanah kebun.

4.2.1.2.1.3.5 Tanah darat.

4.2.1.2.2 Penilaian agunan bangunan oleh analisis mikro atau tim penilai lain :

4.2.1.2.2.1 Untuk produk Pinjaman KUR Kecil BRI jika bangunan tanpa IMB (Izin Mendirikan Bangunan) maka nilai bangunan dinilai maksimal 50% (ketentuan khusus akan diatur dalam SE tersendiri).

4.2.1.2.2.2 Perhitungan nilai bangunan dikurangi dengan nilai penyusutan terhadap bangunan.

- 4.2.1.2.2.3 Jika terdapat perbedaan antara luas bangunan fisik dengan luas bangunan yang tercantum dalam IMB, maka nilai bangunan dihitung berdasarkan bangunan yang terdapat pada IMB.
- 4.2.1.2.2.4 Untuk kondisi agunan tanah dan bangunan yang tidak dapat dibiayai akan diatur dalam ketentuan tersendiri.
- 4.2.1.2.3 Penilaian agunan kios/ los/ lapak/ dasaran oleh analisis mikro atau tim penilai lain :
- 4.2.1.2.3.1 Perkiraan nilai kios/ los/ lapak/ sejenisnya : yang dimaksud Nilai Pasar Wajar adalah nilai hasil *appraisal* atas jaminan yang diberikan berdasarkan kondisi harga pasar/ nilai wajar (transaksi jual beli) dari jaminan tersebut, baik yang dinilai oleh analisis mikro maupun yang dilakukan oleh tim penilai *independent* (kalau ada).
- 4.2.1.2.3.2 Apabila ada perbedaan nilai pasar hasil *appraisal* jaminan dengan nilai pasar yang tercantum dalam laporan analisa pasar yang telah disetujui, dimana dalam laporan analisa pasar nilainya lebih rendah dari hasil *appraisal* jaminan, maka harus diajukan ulang melalui revisi laporan analisa pasar baru.
- Nilai pasar kios/ los/ lapak/ dasaran / sejenisnya wajib divalidasi dengan salah satu pihak ketiga yang tersebut dibawah ini :
- 4.2.1.2.3.2.1 Kepada Dinas Pasar
- 4.2.1.2.3.2.2 Minimal 2 pedagang dipasar tersebut, apabila ada perbedaan nilai pasar, ambil nilai terendah.
- 4.2.1.2.4 Penilaian agunan kendaraan bermotor oleh analisis mikro dan tim penilai lain :

4.2.1.2.4.1 Perkiraan atas nilai jaminan kendaraan : yang dimaksud dengan “nilai pasar wajar” adalah nilai hasil *appraisal* atas jaminan yang diberikan berdasarkan kondisi harga pasar/ nilai wajar (transaksi jual beli) dari jaminan tersebut, baik yang dinilai oleh Mantri maupun yang dilakukan oleh tim penilai *independent* (kalau ada).

4.2.1.2.4.2 Nilai pasar harus divalidasi dengan minimal salah satu dari pihak ketiga dibawah ini :

4.2.1.2.4.2.1 *Dealer* setempat.

4.2.1.2.4.2.2 Daftar harga/ buku panduan otomatis dimedia masa.

4.2.1.2.4.2.3 Bukti pembayaran pajak yang setara di STNK.

4.2.1.2.4.2.4 Perusahaan/ lembaga penilai jaminan (penilai *independent*).

4.2.1.2.4.2.5 *Independent* bank (penilai internal).

4.2.1.2.4.2.6 Penilai sebelumnya.

4.2.1.2.5 Penilai agunan deposito :

4.2.1.2.5.1 Wajib dilakukan verifikasi keabsahan dan keaslian bilyet deposito dari cabang penerbit.

4.2.1.2.5.2 Wajib dilakukan verifikasi terhadap kewenangan pejabat bank yang mendatangi bilyet deposito tersebut.

4.2.1.2.5.3 Penilai khusus agunan deposito mengikuti ketentuan yang diatur secara terpisah.

#### **4.2.4 Transfertility**

Kredit dengan jaminan merupakan jenis kredit yang di dukung dengan jaminan (agunan). Kredit dengan jaminan ini dapat digolongkan menjadi perorangan, benda berwujud, dan benda tidak berwujud.<sup>64</sup>

<sup>64</sup>Ismail, *Manajemen Perbankan : dari Teori Menuju Aplikasi* (Jakarta: Kencana, 2010), h. 107.



#### 4.2.4.1 Jaminan perorangan

Jaminan perorangan merupakan jenis kredit yang di dukung dengan jaminan seseorang atau badan sebagai pihak ke tiga yang bertindak sebagai penanggungjawab apabila terjadi wanprestasi dari pihak debitur.

#### 4.2.4.2 Jaminan Benda Berwujud

Jaminan benda berwujud merupakan jaminan kebendaan yang terdiri dari barang bergerak maupun barang tidak bergerak, misalnya kendaraan bermotor, mesin dan peralatan, inventaris kantor, barang dagangan. Jaminan yang bersifat barang tidak bergerak antara lain, tanah, gedung yang berdiri di atas tanah atau tanah tanpa gedung, kapal api dengan bobot 20m<sup>3</sup>.

#### 4.2.4.3 Jaminan Benda Tidak Berwujud

Beberapa jenis jaminan yang dapat diterima adalah jaminan benda tidak berwujud. Benda tidak berwujud tersebut antara lain, promes, obligasi, saham, dan surat berharga lainnya. Barang tidak berwujud tersebut dapat di ikat dengan cara pemindah tanganan atau *cessie*.

Adanya ketentuan bahwa harta yang dijadikan jaminan harus mudah dipindah tangankan baik secara fisik maupun secara yuridis disebut *tranfertility*. Hal ini perlu, sebab ketika bank akan menjual jaminan atau agunan memungkinkan akan lebih mudah dilakukan transfer atau pemindahtanganan jaminan. Kategori harta yang dijadikan jaminan ada dua yakni jaminan kebendaan dan jaminan non-kebendaan. Dari hasil wawancara yang telah dilakukan, penggolongan jaminan yakni sebagai berikut :<sup>65</sup>

---

<sup>65</sup>Fahmi Farid Hidayat, Staf Mantri, Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare, wawancara oleh penulis di Jln. Baso Daeng Patompo, Kota Parepare, 25 Mei 2018.

#### 4.2.4.4 Jaminan Kebendaan

4.2.4.4.1 Tanah atau bangunan berupa SHM, SHGB, SHGU, PETOK D, LETTER, GIRIK/Kepemilikan tanah berdasarkan hak adat lainnya.

4.2.4.4.2 Kendaraan bermotor roda 2 dan empat (bekas/baru)

#### 4.2.4.5 Jaminan Non-kebendaan

4.2.4.5.1 *Cash coll* (deposito)

4.2.4.5.2 *Personal* Garansi

Harta yang dijadikan agunan atau jaminan pada Lembaga Keuangan khususnya lembaga pembiayaan umumnya sama yakni berupa tanah, kendaraan, deposito, personal garansi. Namun, ada juga yang berupa BPKB Kendaraan Bermotor ataupun berupa sertifikat lainnya.

Selain kredit atau pembiayaan yang mempersyaratkan jaminan, ternyata terdapat pula pembiayaan tanpa jaminan yakni pembiayaan Kredit Usaha Rakyat, berikut hasil wawancara dengan Mantri Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare :

Kredit Usaha Rakyat (KUR) berdasarkan aturan dari pusat, umumnya tidak mempersyaratkan jaminan namun kembali untuk mengendalikan nasabah, beberapa nasabah tertentu harus kami persyaratkan jaminan. KUR tersebut dipersyaratkan jaminan adalah dengan pinjaman maksimal Rp25.000.000; dengan pengenaan asuransi kesehatan, Jangka waktu 5 tahun dan suku bunga 0,38%.<sup>66</sup>

Hal ini relevan dengan hasil pembelajaran peneliti di ruang kelas, yang mana peneliti pun meyakini bahwa pembiayaan Kredit Usaha Rakyat (KUR) memang pada dasarnya tidak mempersyaratkan jaminan sebagai syarat utama untuk realisasi pembiayaan. Namun pada praktiknya, berdasarkan hasil wawancara diatas dapat dipahami bahwa jaminan tetap ada sebagai bentuk simbolis semata tiada lain hanya untuk mengikat nasabah, meskipun pada dasarnya nilai jaminan tersebut tidak dapat

---

<sup>66</sup>Fahmi Farid Hidayat, Staf Mantri, Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare, wawancara oleh penulis di Jln. Baso Daeng Patompo, Kota Parepare, 25 Mei 2018.

menutupi jumlah pembiayaan yang direalisasikan, sebab hanya berupa jaminan BPKB motor ataupun sertifikat berharga lainnya.

#### 4.2.5 *Secured*

*Secured* adalah barang yang dijaminakan dapat dilakukan pengikatan secara yuridis formal sesuai dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku apabila terjadi wanprestasi. Adanya metode pengikatan jaminan dimaksudkan oleh bank untuk meminimalisir resiko adanya salah satu pihak yang lari dari perjanjian awal sehingga penanganan secara hukum lebih tepat. Dalam jaminan, adanya suatu dokumen yang harus dilampirkan yang dimana dokumen pengikatannya sesuai jenis dokumen agunan untuk pembiayaan. Berikut hasil wawancara dengan Staf Mantri Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare mengenai beberapa dokumen jaminan yang harus dilakukan pengikatan, antara lain:<sup>67</sup>

- 4.2.5.1 SITU/SPTU/SIPTB/Surat Izin Trayek hanya dibuatkan surat izin lainnya yang sejenis dan harus atas nama debitur yang mengajukan pinjaman.
- 4.2.5.2 Dokumen SITU/SPTU/SIPTB/Surat Izin Trayek harus dilengkapi dengan surat pernyataan dari calon debitur yang berisi kesediaan untuk menyerahkan hak menempati kios/los, sehingga Pihak Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare dapat mengalihkan kepada pihak ketiga yang ditunjuk oleh pihak Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare.

Berdasarkan dari hasil penelitian di atas bahwa dijelaskan pentingnya suatu dokumen untuk diserahkan kepada pihak Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare agar dapat memikat suatu jaminan tersebut. Adapun tambahan penjelasan dari Kepala Unit

---

<sup>67</sup>Fahmi Farid Hidayat, Staf Mantri, Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare, wawancara oleh penulis di Jln. Baso Daeng Patompo, Kota Parepare, 25 Mei 2018.

Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare bahwa secara khusus yang dilakukan oleh pihak bank dalam mengikat suatu jaminan Pinjaman Komersil, antara lain:<sup>68</sup>

4.2.1.3.1 Surat Kuasa Jual (SKJ).

4.2.1.3.2 Akta Pemasangan Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Pemasangan Hak Tanggungan (SKMHT).

4.2.1.3.3 Fidusia.

4.2.1.3.4 *Cessie*.

4.2.1.3.5 Surat Gadai Deposito.

Dalam hukum mengenai pengikatan jaminan, penggolongan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak mempunyai arti yang penting sekali. Adanya perbedaan penggolongan tersebut juga akan menentukan jenis lembaga jaminan atau pengikatan jaminan yang mana dapat dibebankan atas benda jaminan yang diberikan untuk jaminan pelunasan.

Di dalam prosedur pinjaman KUR Komersil Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare menerapkan agunan berupa sertifikat Hak Milik (SHM) yang pengikatannya menggunakan SKMHT dan APHT, sedangkan BPKB pengikatannya menggunakan fidusia.

4.2.1.3.1.1 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

SKMHT adalah surat kuasa khusus yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atau Notaris yang ditandatangani pemilik jaminan. SKMHT sebenarnya hanya berupa "surat kuasa" untuk agunan barang tidak bergerak,

---

<sup>68</sup>Muin, Kepala Unit, Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare, *wawancara* oleh penulis di Jln. Baso Daeng Patompo, Kota Parepare, 28 Mei 2018.

umumnya untuk pembiayaan < Rp. 50.000.000,- pembebanan hak tanggungan yang didahului dengan membuat SKMHT terjadi karena beberapa hal, seperti :<sup>69</sup>

4.2.1.3.1.1.1 Biaya pembebanan hak tanggungan cukup mahal. Biaya pembebanan hak tanggungan dibebankan kepada debitur sehingga dengan biaya yang mahal memberatkan keuangan debitur.

4.2.1.3.1.1.2 Pembiayaan yang jumlahnya kecil, kreditur merasa tidak perlu segera memasang hak tanggungan.

Dengan memiliki SKMHT kreditur setiap saat dapat membebankan hak tanggungan tanpa harus menghadirkan pemberi jaminan.

4.2.1.3.1.2 Akta Pemberi Hak Tanggungan (APHT) adalah akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.

4.2.1.3.1.3 Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.

Dari penjelasan diatas peneliti dapat dipahami bahwa jaminan berupa benda tidak bergerak akan diikat dengan hak tanggungan (SKMHT atau APHT) dan benda bergerak akan diikat dengan Surat Kuasa Jual (SKJ) atau Fidusia.

### **4.3 Penilaian Jaminan pada Pembiayaan Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare Menurut Tinjauan Ekonomi Islam**

Jaminan dalam hukum Islam dikenal dengan *Adh-Dhaman*. Perkataan “*Dhaman*” itu keluar dari masdar dhimmu yang berarti dihendaki untuk di

<sup>69</sup>Muin, Kepala Unit, Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare, wawancara oleh penulis di Jln. Baso Daeng Patompo, Kota Parepare, 28 Mei 2018.

tanggung. *Dhaman* menurut pengertian etomologis atau lughot ialah menjamin atau menyanggupi apa yang ada dalam tanggungan orang lain. Yang semakna dengan *dhaman* adalah kata *khafalah*. Dalam kamus istilah fiqih disebut *dhaman*, pengertian *dhaman* adalah jaminan utang atau dalam hal lain menghadirkan seseorang atau barang ke tempat tertentu untuk diminta pertanggungjawabannya atau sebagai barang jaminan.<sup>70</sup> Menurut M. Hasan Ali, *dhaman* adalah menjamin (menanggung) untuk membayar hutang, menggadaikan barang atau menghadirkan orang pada tempat yang telah ditentukan.<sup>71</sup>

Penelitian ini selain mengamati dan mencermati hal-hal yang berkaitan dengan penilaian jaminan pada bank, juga meneliti kesesuaian penilaian jaminan yang dipraktekkan oleh bank dengan ekonomi Islam yang meliputi unsur berikut :

#### 4.1.1 Mubah (Boleh)

Kaidah fiqih “mubah” sering kali dijadikan landasan dalam pembahasan yang menyangkut bagaimana pandangan ekonomi Islam terhadap operasionalisasi perbankan, berikut adalah kaidah fiqih dalam ekonomi Islam :

الأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يُدْلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

Terjemahnya :

"Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."<sup>72</sup>

<sup>70</sup>M. Abul Mujieb dkk, *Kamus Istilah Fiqih*, (Cet. III; Jakarta : Pustaka Firdaus, 2002), h. 59

<sup>71</sup>M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Edisi I (Cet. II; Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), h. 259

<sup>72</sup>Fatwa DSN-MUI, *Penjaminan Syariah*, <https://tafsirq.com/fatwa/dsn-mui/penjaminan-syariah>, (3 Agustus 2018).

Berdasarkan kaidah diatas menjelaskan bahwa segala kegiatan muamalah dalam Islam hukumnya dasarnya adalah dibolehkan, sampai ada dalil yang menyatakannya keharamannya. Dibawa ke dalam ranah penjaminan belum ada kaidah yang terkhusus yang melarang persyaratan jaminan, sehingga menurut hemat penulis bahwa ini boleh dilakukan.

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit harus dipersyaratkan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan, merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk mempermudah keyakinan tersebut sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang saksama jaminan yang diberikan, dari nilai harga pasar jaminan, standar harga jaminan, jaminan harus memiliki nilai yuridis, jaminan harus mudah dipindahkan tangankan, dan jaminan harus memiliki prospek pasar yang luas.

Barang jaminan merupakan barang yang digunakan sebagai agunan, harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- 4.3.1 Agunan harus dapat dijual dan nilainya seimbang dengan pembiayaan
- 4.3.2 Agunan harus bernilai dan bermanfaat menurut ketentuan syariah
- 4.3.3 Agunan harus jelas dan dapat ditentukan secara spesifik
- 4.3.4 Agunan harus milik sendiri dan tidak terkait dengan pihak lain
- 4.3.5 Agunan merupakan harta yang utuh dan tidak bertebaran di beberapa tempat
- 4.3.6 Agunan harus dapat diserahkan baik fisik maupun manfaatnya.<sup>73</sup>

---

<sup>73</sup> Ismail, *Perbank Syariah* (Jakarta : Kencana, 2013), h. 209.

Mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan nasabah debitur mengembalikan utangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek, atau tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan agunan tambahan.

Oleh sebab itu, persyaratan jaminan dalam kredit atau pembiayaan pada Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare yang prinsip dasarnya adalah untuk menjaga nasabah dalam bidang moralitas. Meskipun jaminan dalam pembiayaan perbankan belum menjadi patokan sepenuhnya untuk menjamin nasabahnya, tetapi minimal disyaratkan agar sedikit meminimalisir tindakan penyimpangan nasabah. Sebab, apabila lembaga perbankan dalam hal ini mengalami kerugian, maka beberapa pihak yang terlibat pun akan terkena dampaknya, sehingga penting menurut peneliti untuk lembaga perbankan lebih objektif dan lebih berhati-hati di dalam menilai agunan/jaminan, baik dalam hal sasaran pasar untuk penjualan, penilaian pangsa pasar, maka bisa dipahami bahwa mempersyaratkan jaminan hukumnya boleh (*mubah*).

#### **4.1.2 Asas Manfaat**

Masyarakat muslim di Indonesia telah lama mendambakan kehadiran sistem perbankan yang sesuai tuntutan kebutuhan tidak sebatas *financial* saja, namun juga tuntutan moralitasnya. Bagi kaum muslimin kehadiran bank dapat memenuhi kebutuhan akan sebuah lembaga keuangan yang bukan hanya sebatas melayani



secara ekonomi namun juga spiritual. Dan bagi masyarakat lainnya bank adalah sebagai sebuah alternatif lembaga jasa keuangan perbankan konvensional yang telah lama ada. Ini terkait dengan tugas bank yang merupakan lembaga perantara jasa keuangan (*financial intermediary*), dengan tugas pokoknya menghimpun dana dari masyarakat dan diharapkan dengan dana yang dimaksud dapat memenuhi kebutuhan dana kredit atau pembiayaan yang tidak disediakan baik oleh pihak swasta maupun negara dalam upaya meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.<sup>74</sup>

Selain meningkatkan taraf hidup masyarakat, perbankan juga dinilai sebagai salah satu pendukung kemajuan ekonomi Negara, demikian disebabkan karena tidak sedikit perbankan Indonesia yang merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) sehingga sebagian pendapatan dari perbankan juga akan kembali kepada Negara untuk dijadikan sebagai dana APBN.

Selain fungsi jaminan yang tertuang di atas, berikut hadist yang menjadi pendukung dalam hal jaminan :

عن أبي هريرة رضي الله عنه قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم : “مَطْلُ الْغَنِيِّ ظَلْمٌ. وَإِذَا أَتَبَعَ أَحَدَكُمْ عَلَى مَلْفَلَيْتٍ مَتَّقٌ عَلَيْهِ”

Terjemahnya :

Dari Abu Hurairah RA berkata: Rasulullah SAW bersabda: Menunda pembayaran hutang dalam kondisi mampu adalah suatu kezhaliman. Dan jika salah seorang diantara kalian diikutkan (hutangnya) kepada orang yang mampu, maka hendaklah dia mengikutinya”<sup>75</sup> (HR. Al-Bukhari)

<sup>74</sup>Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta : UPP AMP YMKN, 2005), h. 16.

<sup>75</sup>Imam Abdullah Muhammad bin Ismail Al-Bukhari, *Shahih Bukhari juz XIII* (Jakarta: Fathul Baari, 2007), h.116.

Hadist tersebut memberikan larangan keras kepada nasabah yang suka menunda pembayaran sedangkan ia mampu, sehingga dalam kasus seperti ini, jaminan dengan sendirinya berperan sebagai meminimalisir resiko tersebut. Ini adalah salah satu dari sekian banyaknya fungsi dari jaminan sebab mampu membatasi nasabah untuk berbuat sewenang-wenang.

Sehingga peneliti menilai bahwa adanya pembiayaan ini mampu memberikan manfaat yang banyak kepada berbagai pihak, khususnya pihak pemberi pinjaman (lembaga bank). Maka dari itu, telah sesuai langkah Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare dengan asas manfaat yang tertuang dalam prinsip ekonomi Islam.

#### **4.1.3 Sesuai dengan Ketentuan Syariah dan Pemerintah**

Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang jaminan pemberian kredit bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitor untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Sedangkan menurut Pasal 1 butir 23 yang dimaksud dengan agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitor kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.<sup>76</sup> Berdasarkan pada pengertian jaminan di atas, maka dapat dikemukakan bahwa fungsi utama jaminan adalah meyakinkan bank atau kreditor bahwa debitor mempunyai kemampuan untuk melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama.

Dalam Islam, landasan tentang jaminan, yakni dalam QS Al-Baqarah 2/283, yakni sebagai berikut :

---

<sup>76</sup>Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* (Jakarta : Kencana, 2011), h.73.

﴿وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ مِنْ بَعْضِكُمْ بَعْضًا فَلَْيُوَدِّ الَّذِي  
 أَوْثَمِنَ أَمْنَتَهُ وَلِيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ  
 عَلِيمٌ ۚ﴾<sup>77</sup>

Terjemahnya:

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang), akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertaqwa kepada Alla Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barang siapa yang menyembunyikannya, Maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan. Barang tanggungan (borg) itu diadakan bila satu sama lain tidak percaya mempercayai”<sup>77</sup>.

Berdasarkan ayat tersebut di atas dijelaskan bahwa orang yang berpiutang dibolehkan mengambil jaminan sebagai tanggungan dari pinjamannya. Untuk meminimalisir resiko pembiayaan, memang sangat penting dilakukan penilaian jaminan. Dari Fatwa DSN Nomor 74/DSN-MUI/1/2009 tentang penjaminan syariah dijelaskan bahwa untuk melakukan suatu transaksi harus mempersyaratkan adanya jaminan yang boleh dipegang bank sebagai pengikat nasabah. Dari uraian sebelumnya, dapat dipahami bahwa penilaian jaminan yang dilakukan oleh bank telah sesuai dengan aturan syariah dan pemerintah.

<sup>77</sup>Q.S Al Baqarah/2 :283. Lihat Departemen Agama, *Alqur’anul Karim* (Jakarta : Departemen Agama RI, 2011). h.

## BAB V PENUTUP

### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan pokok masalah yang diteliti dalam skripsi ini dan kaitannya dengan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti, maka dirumuskan kesimpulan sebagai berikut :

5.1.1 Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare sebagai salah satu lembaga keuangan yang beroperasi dalam menghimpung dan menyalurkan dana. Dimana dalam penyaluran pinjamannya mempersyaratkan adanya jaminan sebagai bentuk antisipasi bank ketika nasabah gagal bayar maupun terjadi wanprestasi. Adapun penilaian jaminan memiliki beberapa unsur antara lain *Markettability*, *Ascertainably Of Value*, *Stability Of Value*, *Transfertability* dan *Secured*. Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare menunjukkan bahwa nilai pasar jaminan maksimal dikisaran 80% dimana Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare hanya akan merealisasikan permohonannya pembiayaannya dibawah kisaran tersebut. Tetapi antara jaminan kebendaan yang satu dengan yang lain berbeda-beda seperti nilai jaminan tanah 90%, bangunan 80%, kendaraan roda dua 75%, kendaraan roda tiga 70%, dan kendaraan roda empat 80%. Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare menggunakan tolak ukur FTV (*Financinf To Value Ratio*) yang akan membandingkan antara nilai plafond pembiayaan yang akan diberikan dengan nilai pasar jaminan yang diberikan.

5.1.2 Dari hasil penelitian yang dilakukan peneliti menyimpulkan bahwa Bank BRI Unit Hasanuddin dari tinjauan analisis ekonomi Islam terhadap jaminan pembiayaan dalam praktik ini diperbolehkan atas dasar tinjauan prinsip ekonomi Islam yakni *mubah* (boleh), berdasarkan asas manfaat, dan sesuai

dengan ketentuan pemerintah karena menjaga kepercayaan dari investor, bank harus menetapkan asas *prudential* dari kondisi masyarakat yang telah berubah dalam hal komitmen terhadap nilai-nilai akhlak seperti kepercayaan dan kejujuran.

## 5.2 Saran

### 5.2.1 Bagi Bank BRI Unit Hasanuddin :

5.2.1.1 Bagi Pembiayaan Kredit Usaha Rakyat (KUR) agar prosedur dan prosesnya perlu disederhanakan untuk usaha mikro.

5.2.1.2 Untuk mengatasi kredit macet sebaiknya pihak Bank BRI Unit Hasanuddin harus lebih teliti dalam menganalisa permohonan kredit dan bila perlu mengumpulkan data calon debitur lama dan baru terkait kegiatan usahanya.

5.2.1.3 Bank BRI Unit Hasanuddin untuk mengantisipasi kredit macet atau wanprestasi yang disebabkan oleh nasabah sebaiknya pihak bank harus lebih selektif dalam menyeleksi dan mempelajari watak calon debitur. calon debitur harus benar-benar berpotensi dapat mengembalikan pinjamannya tepat pada waktunya atau sebelum jatuh tempo kredit.

### 5.2.2 Bagi Peneliti Selanjutnya :

5.2.2.1 Diharapkan di masa yang akan datang dapat digunakan sebagai salah satu sumber data untuk peneliti selanjutnya dan dilakukan penelitian lebih lanjut berdasarkan faktor dan variabel yang berbeda.

5.2.2.2 Bagi pihak peneliti selanjutnya agar lebih memperhatikan waktu penelitian agar tidak mengganggu aktifitas pekerjaan narasumber/pihak bank. Pihak peneliti selanjutnya datang melakukan wawancara ketika narasumber tidak sibuk agar dapat mendapatkan sumber informasi yang akurat dan tepat.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, Imam Muhammad bin Ismail Al-Bukhari. 2007. *Shahih Bukhari* juz XIII. Jakarta: Fathul Baari.
- Abdullah, Thamrin dan Francis Tantri. 2014. *Bank dan Lembaga Keuangan* Edisi I. Cet. III; Jakarta: Rajawali Pers.
- Adhisti, Sheeni. 2009 . “Fidusia sebagai Jaminan dalam Pemberian Kredit di Perusda BPR Bank Pasar Klaten”. Skripsi Sarjana; Fakultas Hukum: Surakarta.
- Agung, Bagya Prabowo. 2007. “Konstruksi Hukum Pembiayaan Al Musyarakah Pada Bank Syariah”. Skripsi Sarjana; Fakultas Hukum UII: Yogyakarta.
- Erfina, Wiwin Simanjuntak. 2012 . “Pengaruh Laba Usaha dan Nilai Jaminan Kredit terhadap Keputusan Pemberian Kredit Investasi di Bank ICB Bumiputera Cabang Wiyung”. Skripsi Sarjana; Konsentrasi Ekonomi: Jawa Timur.
- Fahmi, Irham. 2014. *Bank dan lembaga Keuangan Lainnya : Teori dan Aplikasi*. Bandung: Alfabeta.
- Ghazali, Imam Masykur, et al., eds., 2014. *Al-Qur’an Tajwid Warna Transliterasi Per Kata Terjemahan Per Kata*. Bekasi; Cipta Bagus Segara.
- Hardinata, Yusvendy. 2014. “Analisis Keputusan Pemberian Kredit Modal Kerja terhadap Usaha Kecil dan Menengah (Studi Kasus pada Bank BRI KCP Sukun Malang”. *Jurnal Ilmiah*; Fakultas Ekonomi: Malang.
- Hasan, M. Ali. 20014. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. Edisi I Cet. II. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Hermansyah, 2011. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta : Kencana.
- Ismail. 2010. *Manajemen Perbankan: Dari teori Menuju Aplikasi*. Cet. I; Jakarta: Kencana Prenadamedia.
- \_\_\_\_\_ 2013. *Perbankan Syariah*. Jakarta : Kencana.
- Kasmir. 2003. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: RajaGrafindo.
- Masyuri dan Zainuddin. 2006. *Metode Penelitian Pendekatan Praktis dan Aplikatif*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Muhammad. 2002. *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMP YKN
- \_\_\_\_\_ 2011. *Metode Penelitian bahasa*. Yogyakarta: Ar- Ruzz Media.

- Mujiieb, M. Abul dkk. 2002. *Kamus Istilah Fiqih*. Cet. III. Jakarta : Pustaka Firdaus.
- Nur, Binti Asiyah. 2005. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Kalimedia.
- Remy, Sutan Sjahdeini. 2014. *Perbankan Syariah: Produk-produk dan AspekHukumnya*. Jakarta: Kencana..
- Rozalinda. 2017. *Fikih Ekonomi Syariah : Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Soemitra, Andri. 2017. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Edisi II. Cet. VII; Jakarta: kencana.
- Sugiyono. 2002. *Statistik Untuk Penelitian*. Bandung: CV. Alfabet.
- \_\_\_\_\_. 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Thamrin Abdullah dan Francis Tantri. 2014. *Bank dan Lembaga Keuangan*, Edisi I. Cet. III; Jakarta: Rajawali Pers.
- Triandaru, Sigit dan Totok Budisantoso. 2006. *Bank dan lembaga Keuangan Lain*, Edisi II. Jakarta: Salemba Empat.
- Usman, Rachmadi. 2001. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- \_\_\_\_\_. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Usman, Rianse dan Abdi. 2012. *Metodelogi Penelitian Social dan Ekonomi: Teori dan Aplikasi*. Bandung: Alfabeta.
- Widiyono, Try. 2009. *Agunan Kredit dalam Financial Engineering*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Internet :**
- “Mubah. 2018. ” *Wikipedia Ensiklopedia Bebas*<http://id.m.wikipedia.org/wiki/mubah> (14 Februari).
- Agus Noval Firdaus. 2018. Analisis Pasar Konsumen, *Blog AgusNovalFirdaus* [analisispasarkonsumen.blogspot.com/?m=1](http://analisispasarkonsumen.blogspot.com/?m=1) (2 Juni).
- Apiss Msv. 2018. "Jaminan Kredit." *Blog Apiss Msv*.[http://www.academia.edu/551985/jaminan\\_kredit/](http://www.academia.edu/551985/jaminan_kredit/) (18 Januari)
- Bank BRI. 2018. “ Fungsi Bank BRI”. *Blog Slide Share*. <http://www.slideshare.net/mobile/090698/bri-30499309>. (24 Juni).

- Bank Kita. 2018. "Agunan Pembiayaan", *Blog Bank Kita*. <http://bank-kita.blogspot.com/2011/01/agunan-pembiayaan.html>, (17 Januari).
- Bank Rakyat Indonesia". 2018. *Wikipedia Ensiklopedia Bebas*, [https://id.m.wikipedia.org/wiki/Bank\\_Rakyat\\_Indonesia](https://id.m.wikipedia.org/wiki/Bank_Rakyat_Indonesia), (24 Juni).
- Fatwa DSN-MUI, *Penjaminan Syariah*, <https://tafsirq.com/fatwa/dsn-mui/penjaminan-syariah>, (3 Agustus 2018).
- Hukum Online. 2018. "Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan" *Situs Resmi Hukum Online*.<http://www.hukumonline.com> (13 April).
- Indonesia, Bank. 2018. "Statistik Perbankan Indonesia," *Website BI*,<http://www.bi.go.id/id/statistik/perbankan/indonesia/Documents/SPI%20Agustus%202015.pdf> (3 Maret).
- KBBI. 2018. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, *Kamus Online*<http://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/ekonomi> (14 Februari).
- Syaifurrahman. 2017 . "Jaminan dalam pembiayaan bank syariah". *Blog Syaifurrahman*, <http://syaifurrahman.blogspot.com>. ( 24 Desember).





# LAMPIRAN-LAMPIRAN





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI (STAIN) PAREPARE

Alamat : Jl. Amal Bhakti No. 08 Soreang Kota Parepare ☎ (0421) 21307 📠 (0421) 24404  
Website : www.stainparepare.ac.id Email: email.stainparepare.ac.id

Nomor : B-1277 4 /Stl.08/PP.00.9/04/2018  
Lampiran : -  
Tentang : Izin Melaksanakan Penelitian

Kepada Yth.  
Kepala Daerah KOTA PAREPARE  
Cq. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah  
di  
KOTA PAREPARE

Assalamu Alaikum Wr. Wb.

Dengan ini disampaikan bahwa mahasiswa SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI (STAIN) PAREPARE :

Nama : AKMAL BASRI  
Tempat/Tgl. Lahir : UJUNGE, 06 Juli 1996  
NIM : 14.2300.108  
Jurusan / Program Studi : Syariah dan Ekonomi Islam / Perbankan Syariah  
Semester : VIII (Delapan)  
Alamat : AWERANGE, KEC. SOPPENG RIAJA, KAB. BARRU

Bermaksud akan mengadakan penelitian di wilayah **KOTA PAREPARE** dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul :

**"NILAI AGUNAN TERHADAP PEMBERIAN KREDIT BANK BRI UNIT HASANUDDIN PAREPARE (ANALISIS EKONOMI ISLAM)"**

Pelaksanaan penelitian ini direncanakan pada bulan **April** sampai selesai.

Sehubungan dengan hal tersebut diharapkan kiranya yang bersangkutan diberi **izin dan dukungan** seperlunya.

Terima kasih,

16 April 2018

A.n Ketua

Wakil Ketua Bidang Akademik dan  
Pengembangan Lembaga (APL)

Muth. Djunaidi



PEMERINTAH KOTA PAREPARE  
BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH

Jln. Jend. Sudirman Nomor 76, Telp: (0421) 28250, Fax (0421)26111, Kode Pos 91122  
Email : bappeda@pareparekota.go.id; Website : www.bappeda.pareparekota.go.id

PAREPARE

Parepare, 25 April 2018

Nomor : 050 / 28j / Bappeda  
Lampiran : --  
Perihal : **Izin Penelitian**

Kepada  
Yth. Pimpinan BRI Unit Hasanuddin Parepare  
Di - **Parepare**

DASAR :

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2002 tentang Sistem Nasional Penelitian, Pengembangan dan Penerapan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi.
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Penelitian dan Pengembangan di Lingkungan Kementerian Dalam Negeri dan Pemerintah Daerah.
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2016 tentang Pedoman Penelitian dan Pengembangan di Kementerian Dalam Negeri dan Pemerintah Daerah.
4. Peraturan Daerah Kota Parepare No. 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah.
5. Surat Ketua Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga (APL) STAIN Parepare, Nomor : B 1277.4/Stl.08/PP.00.9/04/2018 tanggal 16 April 2018 Perihal Izin Melaksanakan Penelitian.

Setelah memperhatikan hal tersebut, maka pada prinsipnya Pemerintah Kota Parepare (Cq. Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah kota Parepare) dapat memberikan **Izin Penelitian** kepada :

N a m a : AKMAL BASRI  
Tempat/Tgl. Lahir : Ujunge / 06 Juli 1996  
Jenis Kelamin : Laki-laki  
Pekerjaan : Mahasiswa  
A l a m a t : Awerange, Kec. Soppeng Riaja, Kab. Barru

Bermaksud untuk melakukan **Penelitian / Wawancara** di Kota Parepare dengan judul :  
"NILAI AGUNAN TERHADAP PEMBERIAN KREDIT BANK BRI UNIT HASANUDDIN PAREPARE (ANALISIS EKONOMI ISLAM)"

Selama : Tmt. Mei s.d Juni 2018  
Pengikut/Peserta : **Tidak Ada**

Sehubungan dengan hal tersebut pada prinsipnya kami **menyetujui** kegiatan dimaksud dengan ketentuan :

1. Sebelum dan sesudah melaksanakan kegiatan harus melaporkan diri kepada Instansi/Perangkat Daerah yang bersangkutan.
2. Pengambilan Data/Penelitian tidak menyimpang dari masalah yang telah diizinkan dan semata-mata untuk kepentingan Ilmiah.
3. Mentaati ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dengan mengutamakan sikap sopan santun dan mengindahkan Adat Istiadat setempat.
4. Setelah melaksanakan kegiatan Penelitian agar melaporkan hasilnya kepada Walikota Parepare (Cq. Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Parepare)
5. Menyerahkan 1 (satu) berkas Foto Copy hasil "**Penelitian**" kepada Pemerintah Kota Parepare (Cq. Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Parepare).
6. Kepada Instansi yang dihubungi mohon memberikan bantuan.
7. Surat Izin akan dicabut kembali dan dinyatakan tidak berlaku, apabila ternyata pemegang Surat Izin tidak mentaati ketentuan-ketentuan tersebut di atas.

Demikian izin penelitian ini diberikan untuk dilaksanakan sesuai ketentuan berlaku.

Ar. KEPALA BAPPEDA  
SEKRETARIS,



**PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk.  
KANTOR CABANG PAREPARE  
UNIT HASANUDDIN**

Jl. Baso Daeng Patompo No. 38 Kelurahan Ujung Sabbang, Kota Parepare.  
Telepon : (0421) 27905

**SURAT KETERANGAN TELAH MELAKUKAN PENELITIAN**

**Nomor :**

Yang bertanda tangan di bawah ini Pimpinan Bank PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Unit Hasanuddin Parepare, menerangkan dengan sesungguhnya bahwa :

Nama : Akmal Basri  
Jenis Kelamin : Laki-Laki  
NIM : 14.2300.108  
Jurusan/Program Studi: Syariah dan Ekonomi Islam/Perbankan Syariah  
Kampus Pendidikan : Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare  
Alamat : Ujung, Desa Batupute, Kec. Soppeng Riaja, Kab. Barru

Yang bersangkutan tersebut diatas benar telah mengadakan/melaksanakan penelitian di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Unit Hasanuddin Parepare dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul "**NILAI AGUNAN TERHADAP PEMBERIAN KREDIT BANK BRI UNIT HASANUDDIN PAREPARE (ANALISIS EKONOMI ISLAM)**".

Dengan demikian keterangan surat ini kami buat dengan sebenarnya dalam mengingat sumpah jabatan dan diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 10 Juli 2018

**PT. BRI (Persero) Tbk. Unit  
Hasanuddin Parepare**



**Muin  
Kepala Unit**



**PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk.  
KANTOR CABANG PAREPARE  
UNIT HASANUDDIN**

Jl. Baso Daeng Patompo No. 38 Kelurahan Ujung Sabbang, Kota Parepare.  
Telepon : (0421) 27905

**SURAT KETERANGAN WAWANCARA**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Fahmi Farid Hidayat

Alamat : Jl. Bau Massepe

Usia : 28 Tahun

Pekerjaan : Pegawai BUMN

Menerangkan bahwa benar telah memberikan wawancara kepada saudara Akmal Basri yang sedang mengadakan penelitian skripsi yang berjudul "*Nilai Agunan Terhadap Pemberian Kredit Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare (Analisis Ekonomi Islam)*".

Demikian surat keterangan wawancara ini dibuat dan dipergunakan dengan sebagaimana mestinya.

Parepare, 10 Juli 2018



**Fahmi Farid Hidayat**  
Mantri BRI Unit Hasanuddin Parepare

**JUDUL : NILAI AGUNAN TERHADAP PEMBERIAN KREDIT BANK BRI  
UNIT HASANUDDIN PAREPARE (ANALISIS EKONOMI ISLAM)**

---

**DAFTAR WAWANCARA INSTANSI**

Nama : Fahmi Farid Hidayat  
Usia : 28 Tahun  
Jabatan : Staf Mantri  
Instansi : PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Unit Hasanuddin Parepare

Berikut pertanyaan yang diajukan terkait dengan judul penelitian skripsi yang dilakukan oleh peneliti, antara lain :

1. Bagaimana perhitungan nilai taksasi jaminan terhadap nilai plafon pembiayaan yang akan diberikan kepada calon nasabah?

Jawaban : Bank BRI menggunakan tolak ukur Financing To Value Ratio (FTV), dimana yang dimaksud FTV adalah perbandingan antara plafon pembiayaan yang akan diberikan dengan nilai pasar jaminan/agunan yang akan diberikan.

$$\text{Rumus FTV} : \frac{\text{Jumlah Plafon Pembiayaan}}{\text{Nilai Agunan}} \times 100\%$$

2. Apa saja yang termasuk jaminan kebendaan dan jaminan non kebendaan yang dapat dijadikan jaminan?

Jawaban : a. Jaminan Kebendaan,

Tanah atau bangunan berupa SHM, SHGB, SHGU, PETOK D, LETTER, GIRIK atau kepemilikan tanah berdasarkan hak adat lainnya.

b. Jaminan Non-kebendaan,

- Cash Coll (Deposito)
- Personal Garansi

3. Berapa kisaran nilai jaminan yang dapat dijadikan sebagai jaminan? Dan berapa besaran plafon pinjaman yang dapat diberikan dari jaminan tersebut?

Jawaban : Tanah : 90%

Bangunan : 80%

Kendaraan roda 2 : 75%

Kendaraan roda 3 : 70%

Kendaraan roda 4 : 80%

80% dari nilai pasar wajar jaminan adalah nilai maksimal yang dapat diberikan kredit.

4. Apakah ada pengaruh nilai jaminan dengan jumlah permohonan pinjaman nasabah?

Jawaban : jelas akan mempunyai pengaruh tetapi tidak terlalu signifikan, karena besaran nilai plafon pinjaman yang akan diberikan akan dilihat dari segi laba bersih dari usaha nasabah tersebut, bank hanya mengatur nilai jaminan agar suatu saat ketika nasabah gagal bayar atau wanprestasi jaminan itulah yang akan menutupi pinjaman nasabah tersebut, dan adapun rata-rata nilai pasar jaminan itu berkisar 80% dari nilai pasar wajar.

5. Jika sewaktu-waktu jaminan akan dijual, kemudian jaminan tersebut tidak terjual, apa tindakan bank selanjutnya?

Jawaban : proses penjualan jaminan diserahkan kepada KPKNL untuk pelelangan, pihak Bank BRI mensosialisasikan dan menyebarluaskan info terkait jaminan yang akan dilelang.

6. Seperti apa saja jaminan yang dikategorikan sebagai jaminan yang memiliki aspek yuridis formal?

Jawaban : - SITU/ SPTU/ SIPTB/ Surat Ijin Trayek hanya dibuatkan surat ijin lainnya dan apabila surat tersebut atas nama debitur yang mengajukan pinjaman.

- Dokumen SITU/SPTU/SIPTB/ Surat Ijin Trayek harus dilengkapi surat pernyataan dari calon debitur yang berisi kesediaan untuk menyerahkan hak menempu kios/los, sehingga Bank BRI dapat mengalihlkan kepada pihak ketiga yang ditunjuk Bank BRI.

7. Secara khusus, apa yang membedakan produk pinjaman Kredit Usaha Rakyat (KUR) dengan produk pinjaman komersil?

Jawaban : a. Kredit Usaha Rakyat (KUR)

- Maksimal plafon pinjaman Rp. 25.000.000,-
- Asuransi kesehatan
- Jangka waktu 5 tahun
- Suku bunga 0,38%

b. Produk Pinjaman Komersil

- Maksimal plafon pinjaman Rp. 200.000.000,-
- Asuransi Jiwa
- Jangka waktu 10 tahun
- Suku bunga 7%



#### DAFTAR WAWANCARA NASABAH

Nama : Subaedah  
Usia : 51 Tahun  
Pekerjaan : IRT (Ibu Rumah Tangga)  
Alamat : Kelurahan Cappa Ujung, Kota Parepare

Berikut pertanyaan yang diajukan terkait judul penelitian skripsi oleh saudara Akmal Basri "Nilai Agunan Terhadap Pemberian Kredit Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare (Analisis Ekonomi Islam)".

Jawablah pertanyaan berikut dengan memberi tanda (X) pada pilihan jawaban a, b, c, d dan e.

1. Sudah berapa lama anda menjadi nasabah Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare?  
 a. < 1 Tahun  
b. > 2 Tahun  
c. < 5 Tahun  
d. > 5 Tahun
2. Apa yang menjadi kebutuhan anda sehingga ingin mengambil pembiayaan di Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare?  
 a. Kebutuhan Modal Usaha  
b. Kebutuhan Pendidikan  
c. Kebutuhan Pribadi  
d. Kebutuhan lain-lain
3. Apakah pihak bank Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare merealisasikan permohonan pembiayaan anda tanpa adanya jaminan?  
a. Ya  
 b. Tidak
4. Apa saja jenis jaminan yang anda ajukan untuk permohonan pembiayaan kepada pihak Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare?  
a. Tanah  
b. Rumah/Bangunan  
 c. Kendaraan Roda 2  
d. Kendaraan Roda 3  
e. Kendaraan Roda 4

5. Bagaimana pihak Bank BRI Unit Hasanuddin merealisasikan permohonan pembiayaan anda dengan jaminan tersebut?

Jawaban :

Saya mengajukan permohonan pinjaman Rp. 40.000.000,- dengan jaminan BPKB motor kawasaki ninya 250 cc tahun 2016 tetapi pihak bank datang dan melakukan survei dan mengitung nilai jaminan saya, dan pihak bank memutuskan tidak memberikan pinjaman karena jaminan tidak mencukupi untuk mendirikan dana yang saya minta.

6. Apa saran dan kritik anda yang sifatnya membangun agar Bank BRI Unit Hasanuddin dapat lebih berkembang kedepannya?

Jawaban :

Eto bagusnya itu. Bank tidak berlaku menahkanya dan jaminan calon nasabah nya karena jika saja akan selalu membayar pinjaman kita. Dan Bank klo bisa cepat melakukan proses persesannya supaya bisa mendapatkan modal usaha kami.

#### DAFTAR WAWANCARA NASABAH

Nama : Agus  
Usia : 48 Tahun  
Pekerjaan : Pengusaha  
Alamat : Jl. Abd. Saleh. Kelurahan Cappa Ujung.

Berikut pertanyaan yang diajukan terkait judul penelitian skripsi oleh saudara Akmal Basri "Nilai Agunan Terhadap Pemberian Kredit Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare (Analisis Ekonomi Islam)".

Jawablah pertanyaan berikut dengan memberi tanda (X) pada pilihan jawaban a, b, c, d dan e.

1. Sudah berapa lama anda menjadi nasabah Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare?
  - a. < 1 Tahun
  - b. > 2 Tahun
  - c. < 5 Tahun
  - d. > 5 Tahun
2. Apa yang menjadi kebutuhan anda sehingga ingin mengambil pembiayaan di Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare?
  - a. Kebutuhan Modal Usaha
  - b. Kebutuhan Pendidikan
  - c. Kebutuhan Pribadi
  - d. Kebutuhan lain-lain
3. Apakah pihak bank Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare merealisasikan permohonan pembiayaan anda tanpa adanya jaminan?
  - a. Ya
  - b. Tidak
4. Apa saja jenis jaminan yang anda ajukan untuk permohonan pembiayaan kepada pihak Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare?
  - a. Tanah
  - b. Rumah/Bangunan
  - c. Kendaraan Roda 2
  - d. Kendaraan Roda 3
  - e. Kendaraan Roda 4

5. Bagaimana pihak Bank BRI Unit Hasanuddin merealisasikan permohonan pembiayaan anda dengan jaminan tersebut?

Jawaban :

Saya jaminan sertipikat Tanah, Ho Larga  
Tanah itu saya perbaiki selang  
Rp. 400.000.000,-

6. Apa saran dan kritik anda yang sifatnya membangun agar Bank BRI Unit Hasanuddin dapat lebih berkembang kedepannya?

Jawaban :

Bagusnya pihak Bank lebih meningkatkan  
kualitas pelayanannya, pelayanan Teknisnya  
ditambah agar tidak terlalu lama antri,  
dan tempat duduknya ditambah supaya  
narabak tidak antri berhari dan antri di luar.

### DOKUMENTASI PENELITIAN



Wawancara dengan Bapak Fahmi Farid Hidayat, Staf Mantri di kantro Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare, Jl. Daeng Baso Patompo Kota Parepare.



Konsultasi dengan Bapak Muin, Kepala Unit di kantro Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare, Jl. Daeng Baso Patompo Kota Parepare.



Wawancara dengan bapak Agus, nasabah Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare, di Jl. Abd. Hamid Saleh, Kelurahan Cappa Ujung, Kota Parepare.



Wawancara dengan ibu Subaedah, nasabah Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare, Kelurahan Cappa Ujung, Kota Parepare.



Gambar suasana depan Kantor Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare.



Gambar jaminan dari ibu Subaedah, Motor Kawasaki Ninja 250cc.

## BIOGRAFI PENULIS



**Akmal Basri**, lahir di ujunge/awerange, 06 Juli 1996, anak ke-Empat dari Sembilang bersaudara dari pasangan keluarga H. Basri dan Hj. Munawara di Ujunge/Awerange, Desa Batupute, Kecamatan Soppeng Riaja, Kabupaten Barru. Penulis memulai pendidikan formal pada Sekolah Dasar Inpres (SDI) Awerange pada tahun 2003-2008, Sekolah Menengah Pendidikan Negeri (SMPN) 1 Soppeng Riaja pada tahun 2008-2011, Sekolah Menengah Kejuruan Negeri (SMKN) 1

Barru mengambil jurusan Akuntansi pada tahun 2011-2014, Kemudian melanjutkan pendidikan Strata 1 (satu) di Kampus Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare pada tahun 2014 dengan mengambil Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam, Program Studi Perbankan Syariah. Untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E), maka penulis mengajukan skripsi dengan judul “*Nilai Agunan Terhadap Pemberian Kredit Bank BRI Unit Hasanuddin Parepare (Analisis Ekonomi Islam)*”.

Penulis melaksanakan program Kuliah Pengabdian Masyarakat (KPM) di Kelurahan Buntu Sugi, Kecamatan Alla, Kabupaten Enrekang, Sulawesi Selatan pada tahun 2017, kemudian pada tahun yang sama melaksanakan program Praktik Pengalaman Lapangan (PPL) di Bank BRI Unit Malusetasi Cabang Barru. Selama menuntut ilmu di IAIN Parepare penulis pernah bekerja sampingan di warkop Kopipaste sebagai Barista dan kemudian menjadi *Assistant Manager*.

**Contact: Akmalbasri06@gmail.com**