

PROSES ANALISIS AGUNAN PADA BNI SYARIAH PEKALONGAN

TUGAS AKHIR

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat memperoleh gelar Ahli Madya Perbankan Syariah (A.Md.,)



Oleh:

ANGGIT HANDAYANI SUMANTO
2012115012

**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH D3
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PEKALONGAN
2018**

DEKLARASI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : ANGGIT HANDAYANI SUMANTO

Nim : 2012115012

Judul Tugas Akhir : “ **PROSES ANALISIS AGUNAN PADA BNI SYARIAH PEKALONGAN** “

Menyatakan bahwa Tugas Akhir ini merupakan hasil karya sendiri, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah penulis sebutkan sumbernya. Apabila Tugas Akhir ini terbukti merupakan hasil duplikasi atau plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi akademis dan dicabut gelarnya.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar – benarnya.



NOTA PEMBIMBING

Siti Aminah Chaniago, M.Si
JL. Pemuda Kadilangu - Batang

Lampiran : 3 (tiga) eksemplar
Hal : **Naskah Tugas Akhir**
Sdri. Anggit Handayani Sumanto
Kepada Yth.
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
IAIN Pekalongan
c.q. Ketua Jurusan Perbankan Syariah
di -
PEKALONGAN

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah diadakan penelitian dan perbaikan seperlunya, maka bersama ini saya kirimkan naskah tugas akhir saudara

Nama : ANGGIT HANDAYANI SUMANTO
NIM : 2012115012
Prodi : D3 PERBANKAN SYARIAH
Judul : PROSES ANALISIS AGUNAN PADA BNI SYARIAH
PEKALONGAN

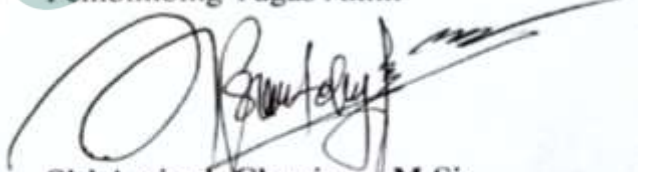
Dengan ini mohon agar Tugas Akhir saudara tersebut dapat segera dimunaqosahkan.

Demikian nota pembimbing ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya. Atas perhatiannya, saya sampaikan terima kasih

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Pekalongan, Juli 2018

Pembimbing Tugas Akhir



Siti Aminah Chaniago, M.Si
NIP. 19680907 200604 2 001



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PEKALONGAN**

Alamat: Jl. Kusumabangsa No. 9 Telp.(0285) 412575, Fax 423418
Website : www.iainpekalongan.ac.id, Email : info@stain-pekalongan.ac.id

PENGESAHAN

Rektor Agama Islam Negeri (IAIN) Pekalongan mengesahkan Tugas Akhir saudari:

Nama : Anggit Handayani Sumanto

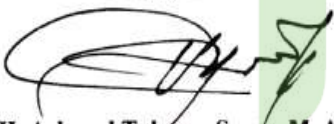
NIM : 2012115012

Judul : PROSES ANALISIS AGUNAN PADA BNI SYARIAH PEKALONGAN

Telah diujikan pada hari Kamis tanggal 02 Agustus 2018 dan dinyatakan **LULUS** serta diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya Perbankan Syariah.

Dewan Penguji

Penguji I

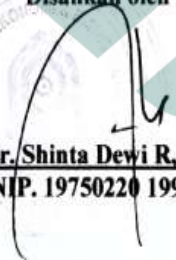

Drs. H. Achmad Tubagus Surur, M. Ag.
NIP. 19691227 199803 1 004

Penguji II


Ahmad Svukron, M.E.I
NIP. 19711015 200501 1 003

Pekalongan, 2018

Disahkan oleh Dekan


Dr. Shinta Dewi R, SH., M.H.
NIP. 19750220 199903 2 001

PEDOMAN TRANSLITERASI

Berdasarkan keputusan bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 158 tahun 1987 Nomor 0543 b/u/1987 tanggal 10 September 1987 tentang pedoman transliterasi Arab-Latin dengan beberapa penyesuaian menjadi berikut:

1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Sas	ṡ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	ḥ	ha (dengan titik dibawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	ḏ	zet (dengan titik di bawah)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Sad	ṣ	es (dengan titik di bawah)



ض	Dad	d	de (dengan titik dibawah)
ط	Ta	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	ẓ	zet (dengan titik dibawah)
ع	‘ain	‘	koma terbalik (diatas)
غ	gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	hamzah	.	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

2. Vocal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau *monoftong* dan vokal rangkap atau *diftong*.

a. Vocal tunggal

Vokal tunggal bahasa arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

كَتَبَ	dibaca <i>kataba</i>
فَعَلَ	dibaca <i>fa'ala</i>
ذَكَرَ	dibaca <i>zukira</i>

b. Vocal rangkap

Vokal rangkap bahasa arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasi lainnya berupa gabungan huruf, yaitu:

يَذْهَبُ	dibaca <i>yažhabu</i>
سُعَيْلٌ	dibaca <i>su'ila</i>
كَيْفًا	dibaca <i>kaifa</i>
هَوْلًا	dibaca <i>hauła</i>

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, contoh:

قَالَ	dibaca <i>qāla</i>
قِيلَ	dibaca <i>qīla</i>
يَقُولُ	dibaca <i>yaqūlu</i>

4. Ta Marbutah

a. Ta marbutah yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya h.

Contoh : طَلْحَة dibaca *ṭalḥah*

- b. Sedangkan pada kata yang terakhir dengan ta marbuṭah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta marbuṭahitu ditransliterasikan dengan h.

Contoh : رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ dibaca *rauḍat ul atfāl*

5. Syaddah

Syaddah atau tasydid yang dalam sistem tulisan Arab di lambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah dalam transliterasi ini tanda syaddah tersebut di lambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan yang diberi tanda syaddah. Contoh:

رَبَّنَا	dibaca <i>rabbnā</i>
نَزَّلَ	dibaca <i>nazzala</i>
الْبِرِّ	dibaca <i>al- Birr</i>
الْحَجِّ	dibaca <i>al- Hajj</i>
نَعْمَ	dibaca <i>na'ama</i>

6. Kata sandang

Kata sandang dalam system tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال ,namun dalam transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyyah dengan kata sandang yang diikuti huruf qamariyyah.

- a. Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyyah, kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

Contoh : الرَّحِيمِ dibaca *ar-rahīmu*

- b. Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyyah, ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

Contoh : الْمَلِكِ dibaca *al-maliku*

7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah di transliterasikan dengan apostrof, namun itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata, ia tidak di lambangkan karena dalam tulisan arab berupa alif. Contoh:

تَاخُذُونَ dibaca *ta'khuzūna*

النَّوْءِ dibaca *an-nau'*

شَيْءٍ dibaca *syai'un*

أَنَّ dibaca *inna*

8. Penulisan kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il, isim maupun huruf, ditulis terpisah, hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazimnya dirangkaikan dengan kata lain. Karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan, maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh :

مَنْ اسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا dibaca *manistaṭā'a ilaihi sabīlā*

وَإِنَّ اللَّهَ لَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ dibacawa *innallāha lahuwa khairurrāziqīn*

9. Huruf kapital

Penggunaan huruf capital seperti apa yang berlaku dalam EYD, diantaranya: huruf capital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bila mana diri itu di dahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ

dibaca *wa mā Muhammadun illā rasūl*

وَلَقَدْ رَآهُ بِأَلْفِ أَلْفِ الْمُبِينِ

dibaca *wa laqad ra'āhu bi al-ufuq al-mubīn*

10. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan ilmu tajwid. Karena itu, peresmian pedoman transliterasi Arab Latin (Versi Internasional) ini perlu di sertai dengan pedoman tajwid.



PERSEMBAHAN

Tugas Akhir ini penulis persembahkan untuk orang – orang terkasih yang selalu mensupport dalam penulisan Tugas Akhir ini.

1. Diri saya sendiri selaku penulis yang telah membuat Tugas Akhir ini sebaik mungkin yang saya bisa.
2. Kedua orang tua tercinta Bapak Sumanto dan Ibu Is pudjiati yang selalu mensupport saya dengan segala do'a – do'a mereka dan kasih sayangnya.
3. Kakak saya Diacz Pradiani Sumanto dan Adik saya Rama Atik Charisma Sumanto yang selalu memberi dukungan kepada saya.
4. Siti Aminah Chaniago, M.Si selaku dosen pembimbing saya yang telah membantu dan membimbing saya dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
5. Saudara – saudara saya di graha mahasiswa IAIN Pekalongan khususnya UKM Teater Zenith yang selalu membantu dan memotivasi saya dan teman – teman D3 Perbankan Syariah angkatan 2015 khususnya kelas PBS A yang senantiasa berjuang bersama untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini.
6. Pihak BNI Syariah Pekalongan yang telah membantu dan memberikan banyak informasi sehingga Tugas Akhir ini selesai dengan baik dan lancar.



MOTTO

Jadilah Kalah karena Mengalah

Bukan karena Menyerah

Jadilah Menang karena Kemampuan

Bukan karena Kecurangan



ABSTRAK

Nama : Anggit Handayani Sumanto

Nim : 2012115012

Judul : “*Proses Analisis Agunan pada BNI Syariah Pekalongan*”

Bank BNI Syaariah Pekalongan adalah bank yang menghimpun dana dan menyalurkan dananya kepada masyarakat, salah satunya yaitu melalui beberapa produk pembiayaan. Dalam pembiayaan tentunya bank memerlukan jaminan atau agunan yang akan diserahkan dari nasabah. Memperhatikan hal tersebut penulis memandang pentingnya untuk melakukan penelitian yang berjudul “Proses Analisis Agunan pada BNI Syariah Pekalongan”. Dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana proses analisis sebuah agunan pada BNI Syariah.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan yang dilakukan di Bank BNI Syariah Pekalongan untuk menggali data-data yang relevan dari sumber data berupa data primer dan data sekunder. Penulis mengumpulkan data dengan observasi, dokumen dan wawancara. Data yang telah terkumpul kemudian dianalisis dengan metode deskriptif.

Proses Analisis Agunan pada BNI Syariah Pekalongan yaitu menggunakan prinsip 5C (*character, capacity, capital, condition dan collateral*) dan menggunakan sistem penilaian dari *Appraisal* dengan tujuan untuk mengetahui barang apa yang akan dijadikan sebagai barang agunan, kemudian bank akan menganalisis apakah barang tersebut mampu diterima dan memberikan pembiayaan kepada nasabah atau tidak, kemudian bank akan melakukan survey terhadap barang yang akan dijadikan agunan tersebut. Setelah melakukan survey pihak bank akan menganalisis dan melakukan penafsiran data sebelum bank menentukan pendekatan perhitungan terhadap barang tersebut sebelum menentukan penetapan nilai akhir agunan tersebut untuk dapat diterima sebagai jaminan oleh bank.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah segala puji syukur senantiasa penyusun panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya penyusun dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “Proses Analisis Agunan pada BNI Syariah Pekalongan”. Tak lupa pula salawat serta salam semoga selalu tercurah pada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarga serta para sahabat hingga akhir zaman.

Laporan Tugas Akhir ini disusun untuk melengkapi salah satu syarat yang harus dipenuhi bagi mahasiswa yang telah menyelesaikan studinya di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Pekalongan untuk Program D3 Perbankan Syariah.

Dalam penyusunan Tugas Akhir ini penyusun banyak mendapat saran, dorongan, bimbingan, serta keterangan-keterangan dari berbagai pihak yang merupakan pengalaman yang tidak dapat diukur secara materi, namun dapat membukakan mata penyusun bahwa sesungguhnya pengalaman dan pengetahuan tersebut adalah guru terbaik bagi penyusun. Oleh karena itu, dengan segala hormat dan kerendahan hati perkenankanlah penyusun mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. H. Ade Dedi Rohayana, M. Ag, selaku Rektor IAIN Pekalongan.
2. Dr. Shinta Dewi Rismawati, M. H, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
3. H. Tamamudin, S. E, M. M, selaku Ketua Jurusan D3 Perbankan Syariah.
4. Siti Aminah Chaniago, M. Si, selaku Dosen Pembimbing Proposal dan Tugas Akhir.
5. Dr. Shinta Dewi Rismawati, M. H, selaku Wali Studi yang Selalu Memberi Motivasi Selama Menempuh Pendidikan di IAIN Pekalongan.
6. Seluruh Pihak Bank BNI Syariah Pekalongan yang Telah Mengizinkan Saya untuk Melakukan Penelitian di BNI Syariah Pekalongan.
7. Kepada keluarga tercinta atas semangat dan dukungannya baik spiritual maupun materiil.



8. Serta semua pihak yang tidak dapat penyusun sebutkan satu persatu yang telah membantu penyusun dalam menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini.

Semoga Tugas Akhir ini bermanfaat dan menambah wawasan bagi penulis dan pembaca.

Amin ya'Robal'alamin.





DAFTAR ISI

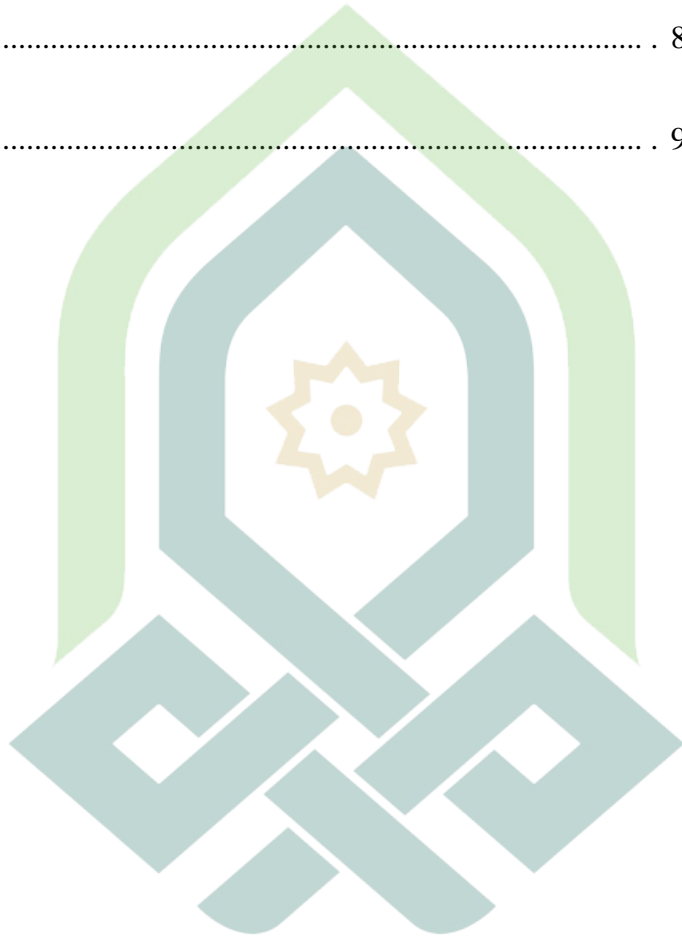
HALAMAN JUDUL	I
DEKLARASI	II
NOTA PEMBIMBING	III
PENGESAHAN	IV
PEDOMAN TRANSLITERASI	V
PERSEMBAHAN	XII
MOTTO	XIII
ABSTRAK	XIV
KATA PENGANTAR	XV
DAFTAR ISI	XVII
DAFTAR TABEL	XX
DAFTAR GAMBAR	XXI
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Kegunaan Penelitian	6
E. Sistematika Penulisan	7
BAB II KERANGKA TEORI	8



A. Landasan Teori	8
1. Pembiayaan pada Bank Syariah	8
a. Bank Syariah	8
b. Fungsi Bank Syariah	10
c. Pengertian Pembiayaan	14
d. Jenis – jenis Pembiayaan	15
2. Agunan	28
a. Pengertian Agunan	28
b. Dasar Hukum	29
c. Kriteria Barang Agunan	31
d. Fungsi Agunan	31
e. Penilaian Barang Agunan	32
f. Pengikatan Barang Agunan	35
B. Tinjauan Pustaka	37
1. Analisis Teoritis dan Penelitian yang Relevan	37
2. Kerangka Berpikir	49
BAB III METODE PENELITIAN	52
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian	52
B. Sumber Data	53
C. Teknik Pengumpulan Data	54
D. Teknik Analisis Data	55
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	57
A. Sejarah Berkembangnya BNI Syariah Pekalongan	57
B. Visi dan Misi BNI Syariah Pekalongan	58



C. Produk – produk BNI Syariah Pekalongan	59
D. Proses Analisis Agunan pada BNI Syariah Pekalongan	70
BAB V PENUTUP	85
A. Simpulan.....	85
B. Saran	86
DAFTAR PUSTAKA	87
LAMPIRAN	90





DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 : Hasil Penelitian Terdahulu

Tabel 4.1 : Nisbah Bagi Hasil

Tabel 4.2 : Prosentase Pembiayaan yang diberikan BNI Syariah Pekalongan





DAFTAR GAMBAR

- Gambar 2.1 : Skema Murabahah
- Gambar 2.2 : Skema Salam
- Gambar 2.3 : Skema Istishna
- Gambar 2.4 : Skema Ijarah Mutahiyah Bitamlik
- Gambar 2.5 : Skema Mudharabah
- Gambar 2.6 : Skema Musyarakah
- Gambar 2.7 : Proses Penilaian Agunan
- Gambar 4.1 : Produk Dana di BNI Syariah Pekaongan
- Gambar 4.2 : Pendekatan Perbandingan Data Pasar
- Gambar 4.3 : Kalkulasi Biaya

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank syari'ah adalah bank yang beroperasi tanpa mengandalkan bunga. Bank syari'ah juga dapat diartikan sebagai lembaga keuangan atau perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan Al-Qur'an dan Hadits.¹ Berkembangnya bank – bank syariah di negara – negara Islam berpengaruh ke Indonesia. Pada awal periode 1980-an, diskusi mengenai bank syariah sebagai pilar ekonomi Islam mulai dilakukan. Akan tetapi, prakarsa lebih khusus untuk mendirikan bank Islam di Indonesia baru dilakukan pada tahun 1990.² Berdasarkan Undang-undang No.10 Tahun 1998, pada tanggal 29 April 2000 didirikan Unit Usaha Syariah (UUS)BNI dengan 5 kantor cabang di Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin.³ BNI Syariah cabang Pekalongan adalah salah satu bank yang berada di wilayah Pekalongan dengan alamat kantor di Kompleks Masjid Syuhada Jalan Pemuda No 52-54 Pekalongan, Telepon (0285) 434919, Fax (0285) 434920.⁴

Bank BNI Syariah dalam menjalankan fungsinya sebagai lembaga keuangan syariah, dalam kaitannya dengan penyaluran dana masyarakat

¹ Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2013), hlm. 15.

² Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 25.

³ PT Bank BNI Syariah, "Sejarah BNI Syariah", <http://www.bnisyariah.co.id/sejarah-bni-syariah> (diakses pada tanggal 26 April 2018. Pukul 05.06).

⁴ Brosur bank BNI Syariah kantor cabang Pekalongan.



atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank BNI Syariah mengacu pada UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang memberikan legalitas kuat atas keberadaan perbankan syariah di Indonesia. UU No. 21 Tahun 2008 memperkenalkan kegiatan usaha antara bank umum syariah (BUS), unit usaha syariah (UUS), dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Pasca berlakunya ketentuan UU No. 21 Tahun 2008 perubahan nyata terlihat dalam nomenklatur hukum yang mengatur ketentuan tentang perbankan syariah. Salah satunya yang terlihat nyata adalah keberadaan agunan dalam pembiayaan bank syariah yang dinyatakan dalam ketentuan Pasal 23 Ayat (2) UU No. 21 Tahun 2008 menjelaskan untuk memperoleh keyakinan bank syariah dan atau UUS wajib melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari calon nasabah penerima fasilitas. Berdasarkan pada ketentuan tersebut, dapat dilihat dalam praktik perbankan syariah sangat menitikberatkan keberadaan agunan dalam penilaian pemberian pembiayaan pada nasabah.⁵

Dalam pembiayaan, agunan merupakan hal yang paling diutamakan untuk mendapatkan keyakinan bagi bank atas dana yang disalurkan dalam bentuk pembiayaan dengan tujuan apabila terjadi kemacetan maka jaminan atau agunan tersebut dapat dijadikan penyelamatan untuk kelancaran usaha bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut sebelum melakukan pembiayaan bank syariah harus melakukan

⁵Ifa Latifa Fitriani, "Jaminan Dan Agunan Dalam Pembiayaan Bank Syariah Dan Kredit Bank Konvensional" (Yogyakarta : Jurnal Hukum & Pembangunan 47 No. 1 (2017): 134-149), hlm. 135.

penilaian dengan seksama terhadap 5C (*Character, Capital, Capacity, Collateral, Condition*) dari nasabah yaitu :

1. *Character* adalah keadaan waktu dan sifat nasabah baik dalam kehidupan pribadi maupun lingkungan usaha.
2. *Capital* adalah jumlah dana atau modal sendiri yang dimiliki oleh nasabah.
3. *Capacity* adalah kemampuan yang dimiliki calon nasabah dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan.
4. *Collateral* adalah barang yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya.
5. *Condition* adalah kondisi yang mempengaruhi perekonomian yang mungkin suatu saat akan mempengaruhi kelancaran perusahaan calon nasabah.⁶

Dari kelima prinsip tersebut yang paling perlu mendapatkan perhatian dalam proses analisis agunan adalah *collateral*. Apabila prinsip ini tidak dipenuhi maka barang yang akan dijadikan agunan untuk suatu pembiayaan akan ditolak.

Selain menggunakan prinsip 5C, hal lain yang juga menjadi hal untuk menilai agunan bank juga menggunakan *appraisal*. *Appraisal* adalah suatu penilaian yang dilakukan oleh pihak bank untuk memastikan data yang sebenarnya antara dokumen dengan kenyataan yang terjadi dilapangan, sekaligus melakukan penaksiran terhadap agunan dengan

⁶Data yang diperoleh dari bank BNI Syariah Pekalongan, tanggal 24 Januari 2018.

tujuan untuk menilai harga suatu agunan dengan harga pasar di daerah tersebut.⁷ *Appraisal* merupakan salah satu faktor dalam analisis pengajuan pembiayaan, selain kepribadaian atau watak, kemampuan, modal dan kondisi ekonomi yang juga penting dalam pemberian pembiayaan, *appraisal* bertujuan untuk lebih menyakinkan bahwa jika suatu resiko kegagalan pembayaran terjadi, maka jaminan dapat dipakai sebagai pengganti dari kewajibannya.⁸

Dengan kata lain apabila seorang nasabah mengajukan pembiayaan sebesar 150jt untuk modal usaha mini market yang dijalankannya maka nasabah tersebut dapat menjadikan tanah miliknya sebagai agunan yang akan diserahkan kepada pihak bank. Dengan catatan tanah tersebut tidak dalam sengketa, merupakan hak milik atas nama nasabah tersebut, dan nilai pasar dari harga tanah tersebut dapat mencakup seluruh pembiayaan yang diajukan oleh nasabah apabila nasabah tersebut tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi pembiayaan tersebut.

Pembiayaan pada bank syariah oleh sebagian kalangan sering kali dipahami sebagai pembiayaan tanpa bunga dan tanpa jaminan. Bahwa bank syariah mempraktikkan pembiayaan tanpa bunga, tetapi pendapat bahwa bank syariah tidak memerlukan jaminan adalah pendapat yang perlu diluruskan. Pendapat yang seperti ini seolah – olah menempatkan bank syariah pada posisi sebagai lembaga keuangan yang 100%

⁷Ahmad baedowi, “Pengertian Penilaian”, <http://pengertianmenurutparaahli.org/pengertian-appraisal-bank/> (diakses pada tanggal 31 Mei 2018. Pukul 09.37).

⁸Nurul Laila, *Penilaian Jaminan BPKB (Buku Pemilik Kendaraan Bermotor) dalam Pembiayaan Murabahah di BMT Wuled*. (Pekalongan: STAIN Pekalongan, 2016), hlm.4

mengandalkan kepercayaan kepada nasabah yang dibiayainya, tanpa ada hak kebendaan milik nasabah yang bisa dijadikan sebagai ikatan “*moral obligation*” kepada bank.

Dari sisi hukum syariah sesungguhnya persyaratan adanya jaminan tidak melanggar ketentuan syariah, sebagaimana tersebut adalah sebuah hadits yang mengatakan “*Sesungguhnya Nabi saw.membeli bahan makanan dari seorang yahudi dengan cara berhutang dan beliau menggadaikan baju besinya.*”(HR. Al-Bukhari No. 2513 dan Muslim No.1603).⁹

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis merasa tertarik untuk mengkaji lebih lanjut tentang analisis agunan yang dituangkan dalam Tugas Akhir dengan judul “**PROSES ANALISIS AGUNAN PADA BNI SYARIAH PEKALONGAN**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang dikemukakan diatas, maka yang menjadi rumusan masalah adalah sebagai berikut :

1. Apa saja jenis – jenis agunan pada BNI Syari’ah Pekalongan?
2. Bagaimana penilaian dan pengikatan agunan pada BNI Syari’ah Pekalongan?
3. Bagaimana simulasi perhitungan penilaian agunan pada BNI Syari’ah Pekalongan?

⁹Yusak Laksmana, *Panduan Praktis Account Officer Bank Syariah*, (Jakarta: Kompas Gramedia, 2009), hlm. 189



C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan memahami jenis – jenis agunan pada BNI Syari'ah Pekalongan.
2. Untuk mengetahui dan memahami penilaian agunan pada BNI Syari'ah Pekalongan.
3. Untuk mengetahui simulai perhitungan penilaian agunan pada BNI Syari'ah Pekalongan.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan yang akan diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Kegunaan teoritis
 - a. Secara teoritis hasil dari kegiatan penelitian ini dapat digunakan sebagai wacana pelaksanaan Perbankan Syari'ah yaitu Proses Analisis Agunan pada BNI Syaria'ah Pekalongan.
 - b. Secara teoritis penelitian ini memberikan wawasan baru sesuai keilmuan bidang Perbankan Syari'ah serta dapat dijadikan bahan rujukan bagi penelitian selanjutnya.
2. Secara Praktis
 - a. Sebagai bahan evaluasi tentang pelaksanaan proses analisis agunan pada BNI Syari'ah Pekalongan.
 - b. Sebagai pedoman bagi bank dalam melaksanakan proses analisis agunan pada BNI Syari'ah Pekalongan.

E. Sistematika Penulisan

BAB I Pendahuluan yang meliputi: Latar belakang masalah, Perumusan masalah, Tujuan penelitian, Kegunaan penelitian, Sistematika Penulisan.

BAB II Kerangka Teori, pada bab ini akan dijabarkan mengenai segala sesuatu yang mendasari pembahasan objek yang diteliti, berupa landasan teori, tinjauan pustaka.

BAB III Metode Penelitian. Pada bab ini akan dijabarkan mengenai pendekatan dan jenis penelitian, tempat dan waktu penelitian, sumber dan teknik pengumpulan data dan analisis data.

BAB IV Hasil Penelitian dan Pembahasan yang meliputi lokasi BNI Syariah Pekalongan, sejarah BNI Syariah Pekalongan, Profil perusahaan, visi dan misi, produk pembiayaan BNI Syariah Pekalongan, dan layanan jasa BNI Syariah Pekalongan, dan pembahasan tentang proses analisis agunan pada BNI Syariah Pekalongan meliputi aspek yang dilihat dan dipertimbangkan dalam penilaian agunan pada BNI Syariah Pekalongan.

BAB V Penutup: kesimpulan dan saran. Pada bab ini merupakan bagian akhir atau penutup seluruh pembahasan tugas akhir yang berisi simpulan dan saran yang berfungsi untuk memberikan inti dari uraian.

BAB V

PENUTUP

A. SIMPULAN

Dari penelitian yang telah dilakukan maka penulis dapat menarik kesimpulan :

1. Pada bank BNI Syariah Pekalongan terdapat dua jenis agunan yaitu :
(1) agunan kebendaan yang terdiri dari benda bergerak dan benda tidak bergerak, (2) agunan non kebendaan yang terdiri dari personal guantee dan company guantee.
2. Bank BNI Syariah Pekalongan dalam melakukan analisa terhadap suatu agunan agar dapat dinyatakan layak dan mendapatkan fasilitas pembiayaan di BNI Syariah Pekalongan tidak hanya menggunakan data – data yang diberikan oleh debitur kepada bank, akan tetapi pihak bank BNI Syariah Pekalongan juga memperhatikan jenis barang agunan untuk menyesuaikan penilaian yang akan digunakan sebelum melakukan survay langsung terhadap barang agunan, dan memastikan keaslian dokumen atau data – data agunan dari nasabah.
3. Dalam melakukan perhitungan agunan bank BNI Syariah Pekalongan melihat produk pembiayaan yang dipilih oleh nasabah atau debitur terlebih dahulu, untuk produk pembiayaan produktif maka pihak bank BNI Syariah Pekalongan menggunakan metode penilaian data pasar, sedangkan untuk produk pembiayaan konsumtif pihak bank BNI Syariah Pekalongan menggunakan metode gabungan antara



metode pendekatan data pasar dan metode pendekatan biaya. Dan untuk metode pendekatan pendapatan di BNI Syariah Pekalongan sendiri jarang digunakan mengingat metode ini digunakan untuk properti yang dibangun/dibuat dengan tujuan untuk menghasilkan pendapatan (*income producing property*) seperti gedung kantor, hotel, pusat perbelanjaan, dll.

B. SARAN

Semakin pesatnya pertumbuhan lembaga keuangan syariah baik Bank maupun BMT dan dituntut pelayanan yang semakin tinggi dalam melayani nasabah atau debiturnya, maka dari itu penulis memberikansaran-saran yang terkait dengan proses analisis agunan kepada pihak BNI Syariah Pekalongan yang diharapkan dapat memberikan masukan yang manfaat, yaitu:

1. Terus mengembangkan sumber daya manusia menjadi hal yang sangat penting untuk meningkatkan kualitas karyawan, terutama dalam proses menganalisis agunan agar dalam menganalisis sesuai dengan standar operasional, sehingga diharapkan dari penilaian atau analisis agunan tersebut mendapatkan data yang valid.
2. Bank BNI Syariah Pekalongan dalam melakukan penilaian agunan diharapkan lebih detail dalam kelengkapan dokumen atau data informasi agunan yang akan diverifikasi agar dapat meminimalisir resiko yang nanti akan terjadi apabila terjadi macet dan mencegah kerugian bank.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ali, Muhamamd, 2004. *Strategi Penelitian*, Bandung: PT. RemajaRosdakarya.
- Antonio, Muhammad Syafi'i, 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani.
- Arikunto, Suharsini, 2001. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Azwar, Saifudin, 1998. *Metode Penelitian*, Yogyakarta: PustakaPelajar, 1998.
- Fitriana, Eka, 2015. *Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan dalam Mendapatkan Pembiayaan Murabahah di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang*, Semarang: UIN Walisongo Semarang Press.
- Ikhrom, Ahmad dan kawan – kawan, 2001. *Al- Madkhal Li Al-Iqtisadi Fi Al-Islam*, Jakarta: Zikrul Hakim, 2001.
- Indonesia, Ikatan Bankir, 2015. *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: Grameia.
- Iska, Syukri, 2014. *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia dalam Perspektif Fikih Ekonomi*, Yogyakarta: Fajar Media Press.
- Laila, Nurul, 2016. *Penilaian Jamninan BPKB (Buku Pemilik Kendaraan Bermotor) dalam Pembiayaan Murabahah di BMT Wuled*, Pekalongan: STAIN Pekalongan.
- Laksmiana, Yusak, 2009. *Panduan Praktis Account Officer Bank Syariah*, Jakarta: Kompas Gramedia, 2009.

MA, Dr. Ir. Masyhuri, MP dan Dr. M. Zainuddin, 2008. *Metodologi Penelitian*, Magelang: Refika Aditama.

Meleong, Lexy J, 2002. *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung : PT Remaja Rosdakarya.

Muhammad, 2008. *Metodologi Penelitian Ekonomi Islam: Pendekatan Kuantitatif*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Pambudi, Wawan, 2014. *Analisis Kelayakan Pembiayaan di Bank Syariah Mandiri Cabang Salatiga*, Salatiga: STAIN Salatiga Press.

Sidik, Abdurrohman, 2016. *Analisis Kelayakan Agunan pada Pembiayaan Murabahah diKJKS BMT Walisongo Semarang*, Semarang: UIN Walisongo Semarang Press.

Sutopo, HB, 2006. *Metode Penelitian Kualitatif*, Surakarta: UNS Press.

Umam, Khaerul, 2013. *Manajemen Perbankan Syariah*, Bandung: Pustaka Setia.

Undang – undang Perbankan, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

Yuliani, Eti, 2016. *Analisis Penilaian Agunan pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Purwokerto*, Purwokerto: IAIN Purwokerto Press.

Sumber Lainnya

Blogspot, <http://mydwiutarifrisiskal.blogspot.co.id/2016/04/makalahpembiayaan-jenis-jenis-akad.html?m=1>. Diakses pada 11 oktober 2017 pukul 15.56.

Brosur BNI Syariah Pekalongan

Data diperoleh dari power point BNI Syariah Pekalongan. Pada tanggal 26 April



Data yang diperoleh dari bank BNI Syariah Pekalongan, tanggal 24 Januari 2018.

Data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan Pak Andy selaku Back Office

Head di bank BNI Syariah Pekalongan, tanggal 24 Januari 2018.

Data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan Pak Fahmi selaku Appraisal di

bank BNI Syariah Pekalongan, tanggal 24 Januari 2018.

http://googleweblight.com/?lite_url=http://, diakses 6 Juni 2017. Pukul 12:12

<http://pengertianmenurutparaahli.org/pengertian-appraisal-bank/> . diakses pada tanggal 31 Mei 2018. Pukul 09.37.

<http://radjafamily.blogspot.co.id/2015/10/agunan-jaminan.html#.Wtf4pLeKhU>,

diakses pada tanggal 19 april 2018. Pukul 09.22.

<http://www.bnisyariah.co.id/sejarah-bni-syariah> , diakses pada tanggal 26 April 2018. Pukul 05.06.

Power point “*Analisa Jaminan*” BNI Syariah, 2017.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DATA PRIBADI

- 1. Nama Lengkap : Anggit Handayani Sumanto
- 2. Tempat, Tanggal Lahir: Tegal, 8 Desember 1997
- 3. Jenis Kelamin : Perempuan
- 4. Agama : Islam
- 5. Status : Belum menikah
- 6. Tinggi / Berat Badan : 157/48
- 7. Telepon : 0822 2033 4659
- 8. Alamat : Ds. Grobog Wetan RT 1 RW 2 Kec. Pangkah
Kab.Tegal

RIWAYAT PENDIDIKAN

- 1. 2002 sampai 2003 : TK PERTIWI RANCAWIRU
- 2. 2003 sampai 2009 : SD N 02 GROBOG WETAN
- 3. 2009 sampai 2012 : SMP N 05 ADIWERNA
- 4. 2012 sampai 2015 : SMA N 02 SLAWI
- 5. 2015 sampai sekarang : IAIN PEKALONGAN

PENGALAMAN ORGANISASI

- 1. Pengurus Harian Sanggar Tari Sena Arundati
- 2. Bendahara Osis SMP N 05 ADIWERNA
- 3. Ketua Umum Sanggar Tari Sekar Tadji SMA N 02 SLAWI



4. Bendahara PMR Wira SMA N 02 SLAWI
5. Bendahara umum UKM Teater Zenith IAIN Pekalongan
6. Ketua Bagian UKM Teater Zenith IAIN Pekalongan

Demikian Daftar Riwayat Hidup ini saya buat dengan sebenar-benarnya, semoga dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.





KEMENTERIAN AGAMA

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PEKALONGAN

Jl. Kusuma Bangsa No. 9 Pekalongan, Telp. (0285) 412575 ext : 112 | Faks. (0285) 423418
Website : perpustakaan.iainpekalongan.ac.id | Email : perpustakaan@iainpekalongan.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika IAIN Pekalongan, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Anggit Handayani Sumanto
NIM : 2012115012
Jurusan/Prodi : DS Perbankan Syariah
E-mail address : anggithandayani87@gmail.com
No. Hp : 0822 2033 9659

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan IAIN Pekalongan, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Tugas Akhir Skripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)
yang berjudul :

Proses Analisis Agunan pada BVI syariah Pekalongan

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan IAIN Pekalongan berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara **fulltext** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan IAIN Pekalongan, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Pekalongan, 21 Agustus 2018.



Anggit H.S.
nama terang dan tanda tangan penulis

NB : Harap diisi, ditempel meterai dan ditandatangani
Kemudian diformat pdf dan dimasukkan dalam Flashdisk
(Flashdisk dikembalikan)