

**IMPLEMENTASI PENILAIAN AGUNAN JENIS
KENDARAAN DAN TANAH BANGUNAN PADA PRODUK
OTO BSM DI BANK SYARIAH MANDIRI KCP KAJEN
PEKALONGAN**

TUGAS AKHIR

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



ASAL BUKU INI	:	Penulis
PENERBIT/HARGA	:	
TGL. PENERIMAAN	:	18-4-2018
NO. KLASIFIKASI	:	TAD-3PBS 18-013 YUA-1

Oleh:

ANISAH YUANITASARI
NIM: 2012114029

**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PEKALONGAN
2017**

DEKLARASI

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : ANISAH YUANITASARI

NIM : 2012114029

Judul Tugas Akhir : IMPLEMENTASI PENILAIAN AGUNAN JENIS
KENDARAAN DAN TANAH BANGUNAN
PADA PRODUK OTO BSM DI BANK SYARIAH
MANDIRI KCP KAJEN PEKALONGAN

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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Pekalongan, 12 April 2017

Yang menyatakan



Anisah Yuanitasari

NIM. 2012114029

NOTA PEMBIMBING

H. Ahmad Rosyid, S.E.,M.Si

Jl. Sejora II No. 43 Perum Graha Tirto Asri Pekalongan

Lamp : 3 (tiga) eksemplar

Hal : Naskah Tugas Akhir Sdri. Anisah Yuanitasari

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/i:

Nama : **ANISAH YUANITASARI**
NIM : **2012114029**
Jurusan : Perbankan Syariah
Judul : Implementasi Penilaian Agunan Jenis Kendaraan dan Tanah Bangunan pada Produk Oto BSM di Bank Syariah Mandiri KCP Kajen Pekalongan

Dengan ini mohon agar Tugas Akhir Saudara/i tersebut dapat segera dimunaqasahkan.

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

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.

Pekalongan, 12 April 2017
Pembimbing



H. Ahmad Rosyid, S.E.,M.Si
NIP. 19790331 200604 1 003



PENGESAHAN

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN)
Pekalongan mengesahkan Tugas Akhir Saudara :

Nama : ANISAH YUANITASARI
NIM : 2012114029
Judul : IMPLEMENTASI PENILAIAN AGUNAN JENIS
KENDARAAN DAN TANAH BANGUNAN PADA
PRODUK OTO BSM DI BANK SYARIAH MANDIRI KCP
KAJEN PEKALONGAN

telah diujikan pada hari Senin tanggal 8 Mei 2017 dan dinyatakan **LULUS** serta diterima
sebagai sebagian syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya (Amd), Perbankan Syariah.

Dewan Penguji,

Penguji I

Agus Fakhрина, S.Ag, M.S.I
NIP. 197701232003121001

Penguji II

H. Tamamudin, S.E, M.M
NIP. 197910302006041018



Pekalongan, 9 Mei 2017

Disahkan oleh Dekan,

Dr. Shinta Dewi Rismawati, M.H.
NIP. 197502201999032001

PERSEMBAHAN

Dengan segala puja dan puji syukur kepada Allah SWT dan atas dukungan dan doa dari orang-orang tercinta, akhirnya Tugas Akhir ini dapat dirampungkan dengan baik dan tepat pada waktunya. Oleh karena itu dengan rasa bangga saya ucapkan rasa syukur dan terimakasih saya kepada:

1. Allah SWT, karena tanpa izin dan kehendaknya maka Tugas Akhir ini tidak akan terselesaikan dengan baik.
2. IAIN Pekalongan dan khususnya Jurusan Perbankan Syariah yang telah memberikan banyak pembelajaran bagi saya.
3. Pembimbing Tugas Akhir saya, Bapak Ahmad Rosyid yang dengan sabar mau meluangkan waktu, membimbing, dan memberikan solusi kepada saya mengenai Tugas Akhir ini.
4. Orangtua, yang senantiasa selalu berharap dan mengusahakan yang terbaik untuk saya.
5. Adik-adikku, selaku sumber semangat terbesarku selama ini.
6. Sahabat-sahabatku, baik yang dipertemukan semasa SMA maupun perkuliahan.

MOTTO

“And I refused to be a fool dancing on the strings held by all those shots”

– Don Corleone

ABSTRAK

Penilaian agunan (atau taksasi, atau appraisal) adalah proses penilaian yang dilakukan oleh pihak bank untuk menilai sejauh mana barang yang dijaminakan atau objek agunan atas pembiayaan yang diminta dapat menanggung nominal pembiayaan. Penilaian agunan ini dinilai penting untuk diperhatikan karena nantinya agunan akan mempunyai beberapa fungsi dan salah satunya adalah untuk mengamankan pelunasan kredit bila pihak peminjam tidak dapat melunasi hingga mencapai tahap kredit macet. Bank Syariah Mandiri selaku salah satu Bank Syariah di Indonesia yang sudah cukup banyak dikenal oleh masyarakat memberikan produk pembiayaan yang lebih berfokus pada pembiayaan kendaraan. Bank Syariah Mandiri cukuplah terkenal, sehingga penulis memiliki ekspektasi penilaian agunan mereka akan memiliki standar kualitas yang bagus. Penulis juga berfokus hanya pada penilaian agunan jenis kendaraan, tanah dan atau bangunan karena jenis-jenis tersebut adalah jenis objek agunan yang paling banyak diberikan oleh nasabah sebagai objek jaminan. Penelitian ini memiliki tujuan yaitu untuk mengetahui bagaimana pihak Bank Mandiri Syariah KCP Kajen Pekalongan melakukan penilaian agunan jenis kendaraan, tanah dan atau bangunan.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik dari aspek teoritis maupun praktis. Jenis penelitian yang akan digunakan adalah jenis penelitian lapangan (*field research*) dimana penulis mengamati dan mengadakan *interview* secara langsung terhadap pihak-pihak terkait di Bank Syariah Mandiri KCP Kajen Pekalongan (*Marketing* dan *Credit Analyst*), dalam penelitian ini penulis akan menggunakan jenis pendekatan kualitatif yaitu penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis.

Dalam melakukan penilaian agunan, pihak Bank Syariah mengacu pada Peraturan Bank Indonesia nomor 17/10/PBI/2015, Peraturan Bank Indonesia nomor 18/16/PBI/2016, Surat Edaran Bank Indonesia nomor 14/10/DPNP Tanggal 15 Maret 2012. Berdasarkan peraturan tersebut maka Bank Syariah Mandiri menggunakan SE Pembiayaan Nomor: 14/005/PEM. Tanggal 01 Maret 2012 sebagai acuan untuk melakukan perhitungan agunan. Pihak Bank Syariah Mandiri menggunakan metode penilaian pasar dalam menetapkan besaran nilai agunan yang diberikan oleh nasabah. Metode penilaian pasar dilakukan dengan cara membandingkan objek agunan milik nasabah dengan beberapa jenis objek yang sejenis.

PENGANTAR

Segala puji bagi Allah yang telah meridhai dan mengilhami selama masa penulisan. Tanpa ridha dan ilham-Nya penulis tidak akan mampu untuk mempersembahkan Tugas Akhir ini. Sholawat serta salam tidak henti-hentinya penulis haturkan kepada kekasih Allah, junjungan kita nabi Muhammad SAW yang selalu membimbing umatnya ke jalan yang benar.

Tugas akhir disusun untuk memenuhi persyaratan kelulusan Program Studi Diploma III di IAIN Pekalongan, sebagai penulis pemula tidak akan mudah untuk menulis sebuah tugas akhir yang bermutu tinggi maka dengan kerendahan hati penulis akan menyajikan sebuah karya tulis atau tugas akhir dengan judul **“IMPLEMENTASI PENILAIAN AGUNAN JENIS KENDARAAN DAN TANAH BANGUNAN PADA PRODUK OTO BSM DI BANK SYARIAH MANDIRI KCP KAJEN PEKALONGAN”**

Pernyataan terimakasih ini saya ucapkan kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan penulisan Tugas Akhir ini sehingga dapat selesai, yaitu:

1. Dr. H. Ade Dedi Rohayana, M.Ag selaku Rektor IAIN Pekalongan
2. Ibu Dr. Shinta Dewi Rismawati, M.H selaku Dekan Jurusan Syariah IAIN Pekalongan
3. Ahmad Syukron, M.EI selaku Dosen Wali yang telah bersedia membimbing penulis dari awal semester hingga akhir semester.

4. H. Ahmad Rosyid, S.E.,M.Si selaku pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyusunan tugas akhir ini.
5. Pihak Bank Syariah Mandiri Kajeen terutama pihak-pihak yang telah meluangkan waktu untuk sesi wawancara.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
NOTA PEMBIMBING.....	iii
PENGESAHAN	iv
PERSEMBAHAN.....	v
MOTTO.....	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Kegunaan Penelitian.....	5
E. Jenis dan Pendekatan Penelitian	6
F. Sistematika Penulisan	9
BAB II LANDASAN TEORI	12
A. Agunan, dan Tujuan Penilaian Agunan.....	12
B. Tinjauan Pustaka.....	19
C. Kerangka Berpikir.....	27
BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN	29
A. Sejarah Berdirinya Bank Syariah Mandiri.....	29
B. Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri.....	33
C. Produk Bank Syariah Mandiri.....	34
D. Pembiayaan Oto BSM.....	36
BAB IV PEMBAHASAN	39
A. Jenis Agunan pada Pembiayaan Oto BSM.....	39

B. Implikasi Penilaian Agunan pada Produk Pembiayaan Oto BSM di Bank Syariah Pekalongan Kajen.....	40
C. Implementasi Penilaian Agunan Kendaraan.....	44
D. Implementasi Penilaian Agunan Tanah Bangunan.....	49
BAB V PENUTUP	55
A. Kesimpulan.....	55
B. Saran.....	56
DAFTAR PUSTAKA	57
LAMPIRAN	60

DAFTAR TABEL

Tabel 1: Ringkasan Penelitian Terdahulu.....	23
Tabel 2: Contoh Penilaian Agunan Kendaraan.....	44
Tabel 3: Contoh Penilaian Agunan Tanah Bangunan.....	49

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN: TRANSKIP HASIL WAWANCARA	60
--	----

BAB I

PENDAHULUAN



A. Latar Belakang

Sebelum pihak bank memberikan pembiayaan ada suatu proses yang dinamakan dengan penilaian agunan. Penilaian agunan (atau taksasi, atau appraisal) adalah proses penilaian yang dilakukan oleh pihak bank untuk menilai sejauh mana barang yang dijaminkan atau objek agunan atas pembiayaan yang diminta dapat menanggung nominal pembiayaan. Meski ada yang beranggapan bahwa sebenarnya pemberian jaminan dalam konsep syariah tidaklah wajib, namun agar nasabah memenuhi kewajibannya, pihak bank syariah dapat meminta untuk ditetapkan suatu jaminan tertentu dalam akad pembiayaan¹.

Penilaian yang seharusnya dilakukan sebagaimana yang biasa terjadi di bidang perbankan meliputi penilaian dari segi hukum dan dari segi ekonomi. Berdasarkan penilaian dari kedua segi tersebut diharapkan akan dapat disimpulkan kelayakannya sebagai jaminan utang yang baik dan berharga². Penilaian secara hukum dilakukan dengan cara merujuk pada ketentuan perundang-undangan yang mengatur tentang legalitas objek dari agunan tersebut. Sedangkan

¹Irma Devita Purnamasari, *Kiat-kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Bandung, PT Mizan Pustaka, 2014, hlm. 27

²M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2015), hlm. 3.

penilaian secara ekonomi sebaiknya dilakukan setelah diketahui kelayakan objek jaminan tersebut secara hukum. Hal ini karena sering kali nilai dari suatu barang sangat terkait dengan kelayakannya dari segi hukum³.

Penilaian agunan ini dinilai penting untuk diperhatikan karena nantinya agunan yang disetujui dan diterima oleh pihak bank selanjutnya akan mempunyai beberapa fungsi dan salah satunya adalah untuk mengamankan pelunasan kredit bila pihak peminjam tidak dapat melunasi hingga mencapai tahap kredit macet. Hal ini lah yang harus dihindari oleh pihak bank. Karena kredit pinjaman kepada debitur atau cicilan pinjaman yang akan jatuh tempo dapat dianggap sebagai sumber likuiditas⁴, sehingga apabila pihak bank teledor dalam melakukan penilaian terhadap nilai agunan yang diberikan oleh pihak debitur, akan berdampak terhadap nilai likuiditas bank yang buruk dan itu artinya tingkat kesehatan dari bank tersebut juga buruk.

Saat ini produk pemberian kredit atau pinjaman kepada masyarakat dari pahaik bank sendiri sudah semakin banyak macamnya dengan berbagai macam spesialisasi tertentu, misal pemberian pembiayaan yang dikhususkan untuk pembelian kendaraan. Salah satu yang menarik perhatian penulis adalah produk Pembiayaan BSM Oto yang dimiliki oleh Bank Syariah Mandiri. PT Bank Syariah Mandiri hadir, tampil dan tumbuh sebagai bank yang mampu memadukan

³M. Bahsan, op. cit, hlm. 112.

⁴ Chairudin, "Analisis Posisi Likuiditas" (Medan: Tesis Magister Ekonomi, Perpustakaan USU, 2002), hlm. 2.

idealisme usaha dengan nilai-nilai rohani, yang melandasi kegiatan operasionalnya. Harmoni antara idealisme usaha dan nilai-nilai rohani inilah yang menjadi salah satu keunggulan Bank Syariah Mandiri dalam kiprahnya di perbankan Indonesia. BSM hadir untuk bersama membangun Indonesia menuju Indonesia yang lebih baik⁵.

Bank Syariah Mandiri selaku salah satu Bank Syariah di Indonesia yang sudah cukup banyak dikenal oleh masyarakat memberikan produk pembiayaan yang lebih berfokus pada pembiayaan kendaraan. Bank Syariah Mandiri juga memiliki Kantor Cabang Pembantu (KCP) yang beralamat di Jl. Mandurorejo, No. 59, Nyamok, Kajen, Kabupaten Pekalongan.

Penulis sendiri merasa tertarik untuk memilih Bank Syariah Mandiri KCP Kajen Pekalongan sebagai objek karena setiap bank memiliki cara perhitungannya masing-masing meski tetap berpedoman pada Peraturan Bank Indonesia. Disamping itu, berdasarkan data berikut:

Tabel 1: 5 Peringkat Terbaik Bank Syariah di Indonesia Tahun 2017

Peringkat	Nama Bank
1.	Bank Syariah Mandiri
2.	Bank Muamalat Indonesia
3.	Bank BRI Syariah

⁵<https://www.syariahmandiri.co.id/category/info-perusahaan/profil-perusahaan/> akses tanggal 5 Maret 2017, pukul 10.11 WIB

4.	Bank BNI Syariah
5.	Bank Mega Syariah

Sumber: www.infoperbankan.com⁶

Bank Syariah Mandiri juga merupakan salah satu dari lima Bank Syariah terbaik dan menempati peringkat pertama, sehingga penulis memiliki ekspektasi bahwa penilaian yang mereka lakukan mengenai agunan akan memiliki standar kualitas yang bagus.

Disamping itu, penulis merasa bahwa perhitungan agunan ini menarik untuk diteliti karena berdasarkan pencarian yang dilakukan penulis di Perpustakaan IAIN Pekalongan pada bulan Oktober 2016, hanya ada 3 penelitian yang membahas tentang agunan didalamnya. Sehingga untuk menambah referensi maka penulis ingin melakukan penelitian terkait agunan yang menyertakan contoh perhitungan didalamnya.

Berdasarkan latar belakang yang sudah diuraikan, maka penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian mengenai **“IMPLEMENTASI PENILAIAN AGUNAN JENIS KENDARAAN DAN TANAH BANGUNAN PADA PRODUK OTO BSM DI BANK SYARIAH MANDIRI KCP KAJEN PEKALONGAN”**

⁶ <https://www.infoperbankan.com/umum/5-peringkat-terbaik-bank-syariah.html> diakses pada tanggal 8 Mei 2017 pukul 20.40 WIB

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis akan menyimpulkan rumusan masalah sebagai berikut:

Bagaimana implementasi penilaian agunan untuk jenis kendaraan, tanah dan bangunan yang dilakukan pihak Bank Syariah Mandiri pada produk Oto BSM?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, penelitian ini memiliki tujuan yaitu untuk mengetahui bagaimana pihak Bank Mandiri Syariah KCP Kajej Pekalongan melakukan penilaian agunan pada produk Oto BSM.

D. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik dari aspek teoritis maupun praktis.

1. Secara Teoritis

Untuk menambah dan mengembangkan ilmu pengetahuan mengenai agunan, dan bagaimana cara penilaiannya untuk jenis agunan kendaraan, tanah dan bangunan pada produk Oto BSM di Bank Syariah Mandiri KCP Kajej Pekalongan.

2. Secara Praktis

a. Bagi Masyarakat

Sebagai tambahan informasi tentang penilaian agunan dan pembiayaan Oto BSM di Bank Syariah Mandiri KCP Kajen Pekalongan.

b. Bagi IAIN Pekalongan

Sebagai tambahan referensi bagi mahasiswa pada khususnya dan semua pihak-pihak yang membutuhkan untuk masukan penelitian berikutnya mengenai penelitian yang membahas tentang agunan yang menggunakan akad Murabahah dalam perjanjiannya.

c. Bagi Lembaga

Sebagai pertimbangan bagi lembaga keuangan syariah tersebut yaitu Bank Syariah Mandiri sebagai bahan evaluasi dan masukan di kemudian hari untuk dasar pengembangan dan perbaikan.

E. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang akan digunakan adalah jenis penelitian lapangan (*field research*) dimana penulis mengamati dan mengadakan *interview* secara langsung terhadap pihak-pihak terkait di Bank Syariah Mandiri KCP Kajen Pekalongan. Pihak-pihak tersebut adalah bagian *marketing* dan *Credit Analyst*.

Seadangkan untuk pendekatan dalam penelitian, dalam penelitian ini penulis akan menggunakan jenis pendekatan kualitatif

yaitu penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati.

1. Sumber Data

Data-data yang akan digunakan dalam penelitian ini dapat digolongkan berdasarkan sumbernya yaitu:

a. Data Primer

Data primer adalah data utama yang diperoleh langsung dari subjek penelitian yang menggunakan alat pengambilan data langsung pada subjek dengan sumber informasi yang dicari.⁷ Adapun data primer yang akan digunakan dalam penulisan Tugas Akhir ini adalah data yang diperoleh dari hasil observasi dan wawancara dengan pihak-pihak terkait di Bank Syariah Mandiri KCP Kajen Pekalongan.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah sumber data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh orang yang melakukan penelitian dari sumber-sumber yang ada.⁸ Sumber data sekunder dalam penelitian ini dihasilkan dari buku, jurnal, tesis, Tugas Akhir, Skripsi, dan sumber lain yang terkait dengan penilaian kelayakan agunan.

⁷ Anwar, *Metode Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998, hlm.91.

⁸ M. Iqbal Hasan, *Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, Jakarta: Graha Indonesia, 2004, hlm.82.

2. Metode Pengumpulan Data

Berdasarkan judul yang penulis kemukakan di atas, penulis akan memperoleh data-data yang diperlukan dengan menggunakan metode-metode sebagai berikut:

a. Metode Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah cara mengumpulkan data melalui peningkatan tertulis, terutama berupa arsip-arsip dan termasuk dengan buku-buku tentang pendapat, teori, dalil atau hukum-hukum dan lain-lain yang berhubungan dengan masalah penelitian.⁹ Metode ini dimaksudkan untuk mencatat dan mencocokkan dengan teori agar tercapai sasaran, serta menggali data kepustakaan dan catatan-catatan yang berkaitan dengan penilaian kelayakan agunan dalam pembiayaan Oto BSM.

b. Metode Studi Pustaka

Studi pustaka adalah teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaahan terhadap buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan, dan laporan-laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang dipecahkan¹⁰.

⁹ Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Bandung: Gadjah Mada University Press, 1995, hlm.133.

¹⁰M. Nazir, *Metode Penelitian*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2005, hlm. 111.

Metode bertujuan agar penulis memiliki tinjauan yang dilakukan melalui bahan-bahan dari sumber bacaan di perpustakaan dan juga jurnal yang berkaitan dengan penilaian agunan.

c. Metode *Interview*

Interview adalah suatu metode penelitian yang digunakan untuk mendapatkan jawaban dari responden dengan jalan tanya jawab sepihak, atau *interview* adalah sebuah dialog yang dilakukan oleh pewawancara (*interviewer*) untuk memperoleh informasi dari wawancara.¹¹ Metode ini digunakan penulis untuk mendapatkan data-data berupa gambaran umum lembaga keuangan syariah dan mengenai bagaimana pihak Bank Syariah Mandiri melakukan penilaian mengenai kelayakan agunan dalam pemberian pembiayaan produk Oto BSM.

3. Metode Analisis Data

Teknik analisis data yang akan digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah metode analisis deskriptif, dimana data yang dikumpulkan adalah berupa kata-kata mengenai Implementasi Penilaian Agunan pada Produk

¹¹ Muhammad Ali, *Strategi Penelitian Pendidikan*, Bandung: Angkasa, 1992, hlm.144.

Pembiayaan Oto BSM di Bank Syariah Mandiri KCP KAJEN
Pekalongan dan bukan berupa angka-angka.

F. Sistematika Penulisan

Untuk mendapatkan gambaran dan informasi yang jelas tentang tugas akhir ini, secara keseluruhan penulis akan menguraikan secara global. Sistematika yang penulis gunakan dalam tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II: KERANGKA TEORI

Berisikan landasan teori, tinjauan pustaka, dan kerangka berpikir. Landasan teori berisi tentang pengertian agunan, fungsi agunan, jenis agunan, penilaian agunan, dan tujuan penilaian agunan.

**BAB III: GAMBARAN UMUM BANK SYARIAH
MANDIRI KCP KAJEN PEKALONGAN**

Bab ini akan menggambarkan tentang profil Bank Syariah Mandiri KCP KAJEN PEKALONGAN, sejarah

berdirinya Bank Syariah Mandiri, struktur organisasi, dan produk-produk Bank Syariah Mandiri KCP Kajen Pekalongan

BAB IV: IMPLEMENTASI PENILAIAN AGUNAN JENIS KENDARAAN DAN TANAH BANGUNAN PADA PRODUK PEMBIAYAAN OTO BSM DI BANK SYARIAH MANDIRI KCP KAJEN PEKALONGAN

Bab keempat ini akan menjabarkan mengenai bagaimana pihak Bank Syariah Mandiri Kajen melakukan penilaian agunan pada produk pembiayaan Oto BSM berikut dengan contoh perhitungannya fokus untuk jenis agunan kendaraan, tanah dan bangunan sesuai dengan standar perhitungan yang mereka miliki.

BAB V: PENUTUP

Bab ini akan berisi kesimpulan dari hasil penelitian serta saran.

BAB V

PENUTUP



A. Kesimpulan

Berdasarkan penjabaran pada pembahasan di atas maka dapat didapat kesimpulan sebagai berikut:

1. Dalam melakukan penilaian agunan, pihak Bank Syariah Mandiri mengacu pada Peraturan Bank Indonesia nomor 17/10/PBI/2015 dan Peraturan Bank Indonesia nomor 18/16/PBI/2016 dimana secara garis besar dapat disimpulkan bahwa pihak yang melakukan penilaian adalah pihak intern dari bank itu sendiri, serta Surat Edaran milik Bank Indonesia nomor 14/10/DPNP Tanggal 15 Maret 2012 perihal Penerapan Manajemen Resiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah dan Kredit Kendaraan Bermotor. Berdasarkan peraturan tersebut maka Bank Syariah Mandiri menggunakan SE Pembiayaan Nomor: 14/005/PEM. Tanggal 01 Maret 2012 sebagai acuan untuk melakukan perhitungan agunan.
2. Pihak Bank Syariah Mandiri menggunakan metode penilaian pasar dalam menetapkan besaran nilai agunan yang diberikan oleh nasabah. Metode penilaian pasar

dilakukan dengan cara membandingkan objek agunan milik nasabah dengan beberapa jenis objek yang sejenis.

B. Saran

Pihak bank dan khususnya yang melakukan penilaian agunan sebaiknya semakin meningkatkan kecermatan dan pengetahuan mengenai pemberian nilai persentase baik dalam diskon maupun dalam bagian penyesuaian. Hal ini karena tidak ada acuan pasti mengenai dasar apa yang digunakan untuk menyimpulkan angka persentase, dan menurut penulis memberikan persentase secara perkiraan dapat memberikan taksiran angka yang terlalu tinggi atau terlalu rendah.

DAFTAR PUSTAKA



Ajikusuma, Danang. 2017. Wawancara. Oto BSM, Karesidenan Ocha Anisah
Yuanitasari. 6 Maret 2017 pukul 15:00 WIB

Ali, Muhammad, 1992, *Strategi Penelitian Pendidikan*, Bandung:
Angkasa

Anwar, 1998, *Metode Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar

Asytuti, Rinda, *Tekhnik dan Tata Cara Penilaian Jaminan*,
[http://megaslides.com/doc/843815/teknik-dan-tata-cara-penilaian-
jaminan](http://megaslides.com/doc/843815/teknik-dan-tata-cara-penilaian-jaminan), diakses 6 Maret 2017 pukul 8.38 WIB

Bahsan, M, 2015, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan
Indonesia*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada

Bank Indonesia, 2015, *Peraturan Bank Indonesia nomor 17/10/PBI/2015*,
“*Rasio Loan To Value atau Rasio Financing to Value untuk Kredit
Atau Pembiayaan Properti dan Uang Muka untuk Kredit Atau
Pembiayaan Kendaraan Bermotor*”, Jakarta: Departemen
Kebijakan Ekonomi dan Moneter

Bank Indonesia, 2017, *Peraturan Bank Indonesia nomor 18/16/PBI/2017*,
“*Rasio Loan To Value untuk Kredit Properti, Rasio Financing To
Value untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit
atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor*”, Jakarta: Departemen
Kebijakan Ekonomi dan Moneter

Bank Indonesia, 2012, Surat Edaran Nomor 14/10/DPNP, "*Penerapan Manajemen Resiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah dan Kredit Kendaraan Bermotor*" Jakarta: Departemen Kebijakan Ekonomi dan Moneter

Chairudin, 2002, *Analisis Posisi Likuiditas*, Tesis Magister Ekonomi, Perpustakaan USU Medan: tidak diterbitkan

Hasan, M. Iqbal, 2004, *Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, Jakarta: Graha Indonesia

<https://id.wikipedia.org/wiki/Jaminan> akses tanggal 9 Maret 2017 pukul 9.33 WIB

<https://www.infoperbankan.com/umum/5-peringkat-terbaik-bank-syariah.html> diakses tanggal 8 Mei 2017 pukul 20.40 WIB

<https://www.syariahmandiri.co.id/category/info-perusahaan/profil-perusahaan/> akses tanggal 5 Maret 2017, pukul 10.11 WIB

Jacob, Randy Quindo P. et al. 2014, *Analisis Kinerja Laporan Keuangan dan Penilaian Agunan dalam Keputusan Pemberian Kredit Modal Kerja pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Manado*. Jurnal EMBA, Manado: tidak diterbitkan

Laela, Shahara Nur dan Utomo Christiono, 2013, *Pembiayaan BSM Oto pada PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Panam Pekanbaru*, Jurnal Teknik Pomits, Pekanbaru: tidak diterbitkan

- Marsetyo, Ramdhan F dan Utomo Christiono, 2014, *Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal di Perumahan Permata Jingga Blok Teratai No 12 Malang*: Jurnal Kampus, ITS Surabaya: tidak diterbitkan
- Mukhayati, Riza. 2009, *Penerapan Agunan dalam Pembiayaan Murabahah di BMT An-Najah Wiradesa Pekalongan*, Tugas Akhir, Perpustakaan IAIN Pekalongan: tidak diterbitkan
- Nawawi, Hadari, 1995 *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Bandung: Gadjah Mada University Press
- Nazir, M, 2005, *Metode Penelitian*, Bogor: Ghalia Indonesia
- Nurfitriana, 2010, *Pembiayaan BSM Oto pada PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Panam Pekanbaru*, Perpustakaan IAIN Pekanbaru: tidak diterbitkan
- Purnamasari, Irma Devita, 2014, *Kiat-kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Bandung, PT Mizan Pustaka
- S, Reza Widi. 2017. *Perhitungan Agunan Oto BSM*, Kajen, Oleh Anisah Yuanitasari. 6 Maret 2017 pukul 15:00 WIB

LAMPIRAN

TRANSKIP HASIL WAWANCARA

Pewawancara: Anisah Yuanitasari

Narasumber: Danang Ajikusuma (Consumer Administration Staff)

Tanggal: 3 Maret 2017 jam 15:00

Tanya (T): Ada 2 jenis agunan, agunan yang menjadi objek pembiayaan, dan agunan tambahan. Apakah di BSM diterapkan hal tersebut?

Jawab (J): Biasanya jika posisi nasabah agak lemah maka membutuhkan agunan lain, tetapi kita lebih mengutamakan objek dari pembiayaan Oto BSM tersebut.

T: Dasar yang digunakan untuk menilai agunan?

J: Dari pihak BI

T: Apakah pihak BSM memiliki cara sendiri dalam menilai?

J: Ya, pihak BSM memiliki cara sendiri dalam menilai. Ketika kami memasukkan pembiayaan harga mobil misalnya, maka di sistem akan keluar jumlah dari harga pembiayaan tersebut.

T: Apakah pantangan dari BSM Oto sendiri?

J: Karena kita tidak melakukan kerjasama dengan dealer, maka dari itu ada kendala. Paling rawan adalah covernote dari pihak dealer, dan proses menerbitkan nomor mesin yang sedikit menyulitkan. Disamping itu, pembiayaan Oto BSM

memiliki asuransi yang mahal. Itu kenapa pihak nasabah kurang berminat pada produk ini.

T: Biasanya objek agunan apa yang biasa diberikan oleh nasabah?

J: Tanah dan Bangunan adalah objek agunan yang umumnya diberikan oleh nasabah. Sekilas cara menilainya adalah diawali dengan dari kepemilikan objek tersebut, misal tanah, apakah milik nasabah atau milik orang lain, kemudian akses jalan, nanti kita akan digambar denah dari jenis agunan, status tanah, jika rumah maka apakah ada IMB.

Pewawancara: Anisah Yuanitasari

Narasumber: Reza Widi S (Micro Analyst)

Tanggal: 6 Maret 2017 jam 10:00 WIB

T: Bagaimana mekanisme perhitungan dari agunan yang diberikan nasabah?

J: Cara hitungnya misal kendaraan seharga 100jt, jika kendaraan tersebut digunakan untuk probadi maka nilainya 80%, jika keluaran jepang maka nilainya 80%. Maka pembiayaan yang didapatkan sebesar 80jt, dan sisanya adalah DP nasabah. Kemudian kita lihat karakter nasabah, misal nasabah memiliki hutang yang banyak, atau apapun yang membuat kondisi nasabah terlihat lemah maka kita bisa meminta agunan tambahan dan umumnya dari nasabah adalah tanah dan atau bangunan.

T: Lalu bagaimana penilaian agunan untuk jenis tanah dan atau bangunan?

J: Misal tanah milik sendiri maka akan mendapat bobot 70%, dan misal tanah untuk pemukiman maka mendapat bobot 70%. Misal harga tanahnya 100jt, maka dihargai 70jt. Kemudian misal nasabah memiliki tanah tapi digunakan untuk perkebunan, misal tanah sawah, maka persentasinya 70% + 50% + 30% kemudian dibagi 3. Awalnya cari harga pasar baru diambil persentasinya. Salah satunya bisa menggunakan NJOP.

T: Bisa minta cara perhitungan BSM? (File/Rumus)

J: Bisa

T: (berdasarkan contoh file penilaian agunan), diskon -5% didapatkan darimana?

J: Pada data pembanding satu, kilometer yang dimiliki adalah 20.000, sedangkan pada objek penilaian memiliki kilometer 15.166. Karena kilometer data pembanding 1 lebih jelek dibanding kilometer objek penilaian maka diberi diskon -5%. Jika data pembanding lebih bagus dari objek penilaian maka turunkan, jika data pembandingnya lebih jelek dari objek penilaian maka naikkan.

Pewawancara: Anisah Yuanitasari

Narasumber: Reza Widi S (Micro Analyst)

Tanggal: 22 Maret 2017 pukul 10:00

T: (berdasarkan contoh file penilaian agunan), pada kolom Nilai Absolut, darimana nilai tersebut didapatkan?

SURAT KETERANGAN
NO.19/197-3/571

Assalamualaikum Wr.Wb.

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Mustopa Kamal
Jabatan : Branch Manager
NIP : 117778378

Menerangkan bahwa mahasiswi berikut ini:

Nama : Anisah Yuanitasari
NIM : 2012114029
Jurusan : D3 Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
IAIN Pekalongan

Telah melaksanakan observasi/penelitian di PT. Bank Syariah Mandiri Pekalongan Kajen *Branch* guna menyusun Tugas Akhir dengan judul " **Impelementasi Penilaian Agunan Jenis Kendaraan dan Tanah Bangunan pada Produk Oto BSM di Bank Syariah Mandiri KCP Kajen** ".

Demikian surat keterangan ini kami buat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamualaikum Wr.Wb.

Pekalongan, 26 April 2017

PT. BANK SYARIAH MANDIRI
PEKALONGAN KAJEN *BRANCH*



Mustopa Kamal
Branch Manager

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Anisah Yuanitasari

Tempat Tanggal Lahir : Pekalongan, 27 April 1996

Jenis Kelamin : Perempuan

Agama : Islam

Alamat : Jl. Raya Karanganyar, Dk. Mlaten III, RT. 01 RW.
05, Kel. Karangasari, Kec. Karanganyar, Rumah No.
03, Kab. Pekalongan, Jawa Tengah

Email : anisa.yuanita97@gmail.com

Riwayat Pendidikan : SD Muhammadiyah 02 Bendan Pekalongan
SMP 01 Karanganyar
SMA 01 Kajen
IAIN Pekalongan

Nama Orangtua : Riya Pala Gunarso (Ayah)
Trias Elawati (Ibu)

Saudara : Andhika Dwi Prianggodo (Adik)

