

**ANALISIS PROSEDUR TAKSASI JAMINAN DALAM AKAD  
PEMBIAYAAN PRODUKTIF DI BPRS LANTABUR  
TEBUIRENG KC SIDOARJO**

**SKRIPSI**

**Oleh**

**NABILATUL AMALIYAH**

**NIM: G94219170**



**UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A**

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA  
SURABAYA  
2023**

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya, Nabilatul Amaliyah, G94219170, menyatakan bahwa:

1. Skripsi saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya saya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (*plagiarism*) dari karya orang lain. Skripsi ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di UIN Sunan Ampel Surabaya, maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Di dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam Daftar Pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis skripsi ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma dan peraturan yang berlaku di UIN Sunan Ampel Surabaya.



## HALAMAN PERSETUJUAN

Surabaya, 13 Juni 2023

**Skripsi telah selesai dan siap untuk diuji**

Dosen Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ashari Lintang Yudhanti', written over a large, loopy oval shape.

Ashari Lintang Yudhanti, M.Ak

NIP. 199411082019032021

## LEMBAR PENGESAHAN

### ANALISIS PROSEDUR TAKSASI JAMINAN DALAM AKAD PEMBIAYAAN PRODUKTIF DI BPRS LANTABUR TEBUIRENG KC SIDOARJO

Oleh

Nabilatul Amaliyah

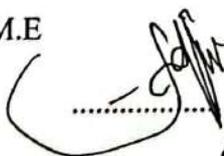
NIM: G94219170

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji  
pada tanggal 04 Juli 2023 dan dinyatakan memenuhi syarat untuk  
diterima

#### Susunan Dewan Penguji:

1. Ashari Lintang Yudhanti, S.E., M.Ak  
NIP. 199411082019032021  
(Penguji 1)
2. Dr. Lilik Rahmawati, S.Si., M.EI  
NIP. 198106062009012008  
(Penguji 2)
3. Maziyah Mazza Basya, M.SEI  
NIP. 199001092019032014  
(Penguji 3)
4. Mohammad Dliyaul Muflihini, S.E.I., M.E  
NIP. 202202001  
(Penguji 4)

#### Tanda Tangan:

  
.....  
  
.....  
  
.....  
  
.....

Surabaya, 10 Juli 2023



Dr. Sirajul Arifin, S.Ag., S.S., M.E.I.  
NIP. 1965142000031001

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Nabilatul Amaliyah  
NIM : G94219170  
Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/Ekonomi Syariah  
E-mail address : [nabilaamaliyah0@gmail.com](mailto:nabilaamaliyah0@gmail.com)

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Sekripsi  Tesis  Desertasi  Lain-lain (.....)  
yang berjudul :

Analisis Prosedur Taksasi Jaminan dalam Akad Pembiayaan Produktif di BPRS Lantabur  
Tebuireng KC Sidoarjo

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya 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 UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 29 Juli 2023

Penulis



(Nabilatul Amaliyah)

## ABSTRAK

Jaminan merupakan salah satu bentuk proteksi dari risiko pembiayaan yang dimiliki bank. Namun tidak semua objek jaminan dapat langsung dilelang ketika dibutuhkan dalam menutup sisa kewajiban. Pembiayaan tersebut akan menjadi macet yang ditunjukkan oleh persentase *non performing finance* (NPF), yang mana sudah pasti menurunkan pendapatan dan semakin memperbesar biaya pencadangan berupa Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif (PPAP). Dengan dilakukannya taksasi jaminan, maka dapat menjadi pengurang dari PPAP yang dibentuk dan meningkatkan profitabilitas.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui serta memahami prosedur taksasi jaminan dan sistem pengendalian internalnya pada akad pembiayaan produktif yang dilakukan BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo. Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan jenis *field research* dengan teknik pengumpulan data berupa wawancara, observasi, dan dokumentasi. Teknik analisis data dengan konsep Miles dan Huberman.

Penelitian yang dihasilkan menunjukkan bahwa prosedur taksasi jaminan dalam akad pembiayaan produktif pada penggunaan pembobotan nilai likuidasi belum sesuai dengan SOP perusahaan dan kriteria jaminan sebagaimana teori yang ada. Meskipun ditemukan ketidaksesuaian pada kriteria *marketability*, *stability of value* dan *secured*. Sedangkan dalam sistem pengendalian internalnya diketahui belum sepenuhnya diterapkan sebagaimana kerangka COSO dan SOP perusahaan. Namun, upaya-upaya yang dilakukan dalam pengendalian internal proses taksasi jaminan telah berhasil menekan besarnya NPF yang membuat pencadangan PPAP semakin kecil dan memperbesar profitabilitas.

Penelitian ini menyarankan kepada perusahaan agar menjalankan prosedur sebagaimana mestinya dan melakukan peninjauan kembali terhadap kebijakan pembatasan usia dan pengikatan jaminan kendaraan bermotor. Selain itu, diharapkan agar dapat lebih mengoptimalkan sistem pengendalian internal dengan menerapkan perlindungan berupa asuransi terhadap tanah bangunan dan memberikan pelatihan kepada karyawan.

Kata kunci: prosedur, taksasi jaminan, pengendalian internal, kerangka COSO, pembiayaan produktif.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	ii
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	v
<b>ABSTRAK</b> .....	vii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	viii
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xi
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xii
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xiii
<b>BAB I</b> .....	1
<b>PENDAHULUAN</b> .....	1
<b>1.1 Latar Belakang</b> .....	1
<b>1.2 Identifikasi dan Batasan Masalah</b> .....	14
1.2.1 Identifikasi Masalah .....	14
1.2.2 Batasan Masalah.....	15
<b>1.3 Rumusan Masalah</b> .....	16
<b>1.4 Tujuan Penelitian</b> .....	16
<b>1.5 Manfaat Penelitian</b> .....	16
1.5.1 Bagi Peneliti .....	17
1.5.2 Bagi Perusahaan .....	17
1.5.3 Bagi Pembaca.....	17
<b>BAB II</b> .....	18
<b>LANDASAN TEORI</b> .....	18
<b>2.1 Tinjauan Pustaka</b> .....	18
2.2.1 Pengendalian Internal.....	18
2.2.2 Jaminan .....	19
2.2.3 Taksasi atau Penilaian Jaminan.....	25
2.2.4 Pembiayaan .....	36

<b>2.2</b>	<b>Penelitian Terdahulu</b> .....	49
<b>2.3</b>	<b>Kerangka Konseptual</b> .....	60
<b>BAB III</b>	.....	63
<b>METODE PENELITIAN</b>	.....	63
<b>3.1</b>	<b>Jenis Penelitian</b> .....	63
<b>3.2</b>	<b>Tempat atau Lokasi Penelitian</b> .....	63
<b>3.3</b>	<b>Jenis dan Sumber Data</b> .....	64
<b>3.4</b>	<b>Teknik Pengumpulan Data</b> .....	65
<b>3.5</b>	<b>Teknik Analisis Data</b> .....	66
<b>3.6</b>	<b>Keabsahan Data</b> .....	67
<b>BAB IV</b>	.....	69
<b>HASIL DAN PEMBAHASAN</b>	.....	69
<b>4.1</b>	<b>Gambaran Umum</b> .....	69
4.1.1	Sejarah Perusahaan.....	69
4.1.2	Visi dan Misi.....	70
4.1.3	Struktur Organisasi .....	71
4.1.4	Tugas dan Wewenang .....	72
4.1.5	Produk .....	81
4.1.6	Pembiayaan Produktif .....	84
4.1.7	Pengajuan Pembiayaan Produktif .....	86
<b>4.2</b>	<b>Deskripsi Hasil Penelitian</b> .....	92
4.2.1	Prosedur Taksasi Jaminan.....	92
4.2.2	Sistem Pengendalian Internal pada Prosedur Taksasi .....	103
<b>4.3</b>	<b>Analisis Data dan Pembahasan</b> .....	114
4.3.1	Prosedur Taksasi Jaminan .....	114
4.3.2	Sistem Pengendalian Internal pada Prosedur Taksasi .....	143
<b>BAB V</b>	.....	160
<b>PENUTUP</b>	.....	160
<b>5.1</b>	<b>Kesimpulan</b> .....	160
<b>5.2</b>	<b>Saran</b> .....	161
5.2.1	Saran Praktis .....	161
5.2.2	Saran Akademis .....	162

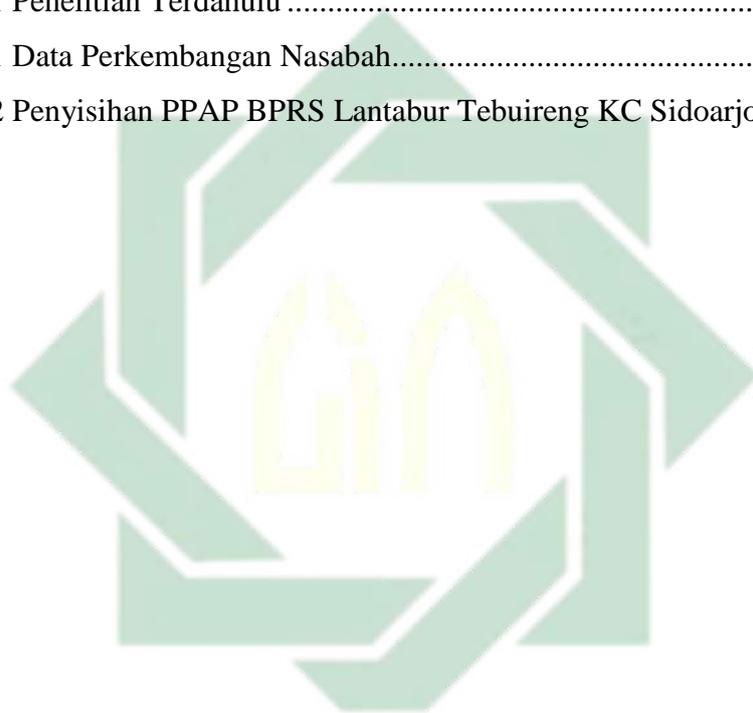
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	163
<b>LAMPIRAN</b> .....	169



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## DAFTAR TABEL

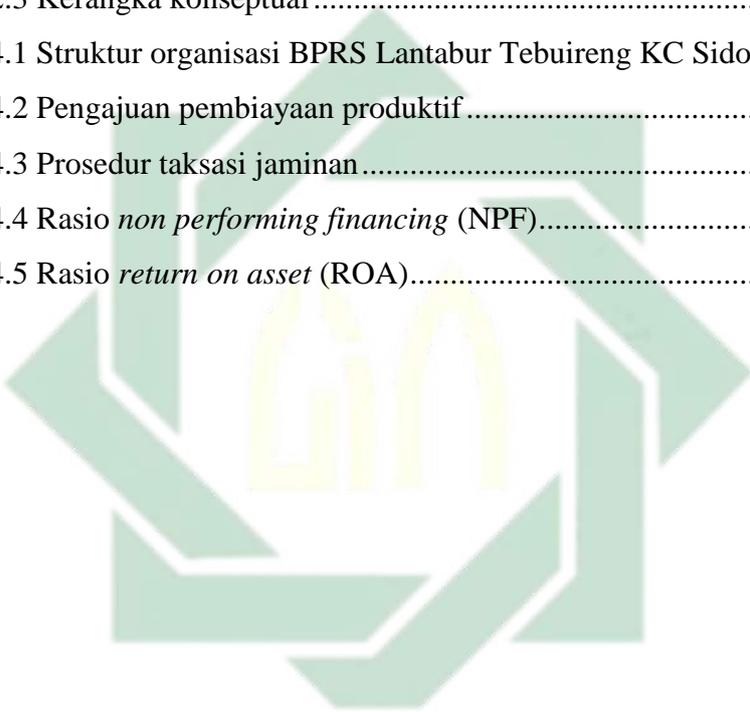
Tabel 1.1 Perkembangan pembiayaan UMK .....	3
Tabel 1.2 Jenis jaminan BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo .....	8
Tabel 1.3 Kolektibilitas dan NPF BPRS Lantabur Tebuireng .....	10
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu .....	49
Tabel 4.1 Data Perkembangan Nasabah.....	117
Tabel 4.2 Penyisihan PPAP BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo.....	156



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Grafik jumlah pembiayaan BPRS Lantabur Tebuireng .....	5
Gambar 2.1 Skema pembiayaan <i>musyarakah</i> pada bank syariah .....	44
Gambar 2.2 Skema pembiayaan <i>murabahah</i> pada bank syariah .....	48
Gambar 2.3 Kerangka konseptual .....	61
Gambar 4.1 Struktur organisasi BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo .....	72
Gambar 4.2 Pengajuan pembiayaan produktif .....	87
Gambar 4.3 Prosedur taksasi jaminan .....	136
Gambar 4.4 Rasio <i>non performing financing</i> (NPF) .....	154
Gambar 4.5 Rasio <i>return on asset</i> (ROA) .....	159



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Pedoman Pertanyaan Wawancara.....	169
Lampiran 2: Transkrip Wawancara.....	174
Lampiran 3: Transkrip Observasi .....	203
Lampiran 4: Dokumentasi Wawancara.....	206
Lampiran 5: Dokumentasi Observasi.....	207
Lampiran 6: Surat Keterangan Telah Melaksanakan Penelitian .....	208
Lampiran 7: Pedoman Tansliterasi Arab-Latin.....	209
Lampiran 8: Biodata Penulis.....	209



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Industri keuangan dan perbankan saat ini mengalami perkembangan yang sangat pesat dalam beberapa tahun terakhir baik di Indonesia maupun dunia. Pada dasarnya lembaga keuangan digolongkan menjadi dua jenis, yakni lembaga keuangan berbentuk non bank dan lembaga keuangan berbentuk bank. Masyarakat baik di negara maju maupun berkembang sangat bergantung dan membutuhkan bank sebagai salah satu lembaga keuangan dengan fungsinya dalam melakukan transaksi pada sektor keuangan yang dianggap aman untuk aktivitas penyaluran dan penyimpanan dana. Penggolongan bank kini tidak hanya bank konvensional saja, akan tetapi telah hadir bank syariah yang mana sistem dan operasional yang diterapkan oleh bank berdasarkan pada syariat dan ketentuan Islam.

Berdasarkan pada data Statistik Perbankan Syariah yang dikeluarkan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) pada Agustus 2022, dapat diketahui bahwa total *asset* Bank Umum Syariah per Agustus 2022 sebesar Rp492.536 milyar, yakni tumbuh 19% dibanding Agustus 2021 dengan total *asset* Rp413.937 milyar. Pada Unit Usaha Syariah per Agustus 2022 memiliki total *asset* sebesar Rp233.739 milyar, mengalami pertumbuhan sebanyak 14% dibanding Agustus 2021 dengan total *asset* Rp205.147 milyar. Sedangkan pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah per Agustus 2022 memiliki total *asset* sebesar Rp18.408.500

juta, dengan pertumbuhan sebanyak 17% dibanding Agustus 2021 sebesar Rp15.730.714 juta (Otoritas Jasa Keuangan, 2022). Hal ini membuktikan eksistensi industri keuangan syariah yang saat ini sedang mengalami *trend* yang sangat baik. Banyak dari masyarakat yang mulai melirik dan beralih pada sistem keuangan berbasis syariah. Peningkatan *trend* industri perekonomian dan perbankan syariah di Indonesia, salah satunya dikarenakan terbebas dari bunga yang diklasifikasikan sebagai riba. Mengingat bahwa mayoritas penduduk Republik Indonesia beragama Islam. Sehingga gaya hidup syariah kini menjadi tuntutan yang harus dipenuhi sebagai salah satu kebutuhan.

Produk yang ditawarkan oleh bank syariah juga relatif sama dengan yang ada pada bank konvensional umumnya. Produk tersebut terbagi menjadi dua macam yakni produk penghimpunan dana dan produk penyaluran dana. Produk penghimpunan dana dapat berupa simpanan maupun investasi misalnya dalam bentuk tabungan, giro, deposito, atau bentuk lain yang dapat dipersamakan dengan itu. Sedangkan produk penyaluran dana umumnya berbentuk pembiayaan dengan menyediakan fasilitas pendanaan kepada pihak-pihak yang membutuhkan dana.

Salah satu bentuk lembaga keuangan syariah bentuk bank adalah Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS), yang mana berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 3/POJK.03/2016 Tentang Bank Pembiayaan Rakyat Syariah, lembaga keuangan dan perbankan sangat diperlukan dalam urusannya untuk menyokong perkembangan perekonomian domestik sehingga masyarakat luas dapat menjangkau layanan yang mereka butuhkan dikarenakan

tingkat kebutuhan masyarakat saat ini dirasa cukup tinggi khususnya terhadap lembaga perbankan syariah. Dalam rangka memenuhi kebutuhan tersebut, sangat memungkinkan pendirian bank syariah dalam sistem perbankan nasional dalam bentuk Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Hal ini tentunya dengan tujuan bahwa pelayanan yang dilakukan oleh lembaga BPRS dirasa dapat bergerak dengan mudah dan cepat, utamanya pada masyarakat menengah, pemilik usaha mikro kecil dan menengah (UMKM) di wilayah perkotaan hingga pedesaan.

Pada pasal 21 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah disebutkan bahwa Bank Pembiayaan Rakyat Syariah memiliki setidaknya lima kegiatan usaha, antara lain adalah kegiatan penghimpunan dana, kegiatan penyaluran dana, kegiatan penempatan dana pada bank syariah lain, kegiatan pemindahan uang melalui rekening BPRS untuk kepentingan bank ataupun nasabah, serta kegiatan penyediaan produk atau kegiatan lain dengan persetujuan Bank Indonesia (BI) yang sesuai dengan prinsip syariah.

*Tabel 1.1 Perkembangan pembiayaan UMK dan DPK BPRS 2017-2021*

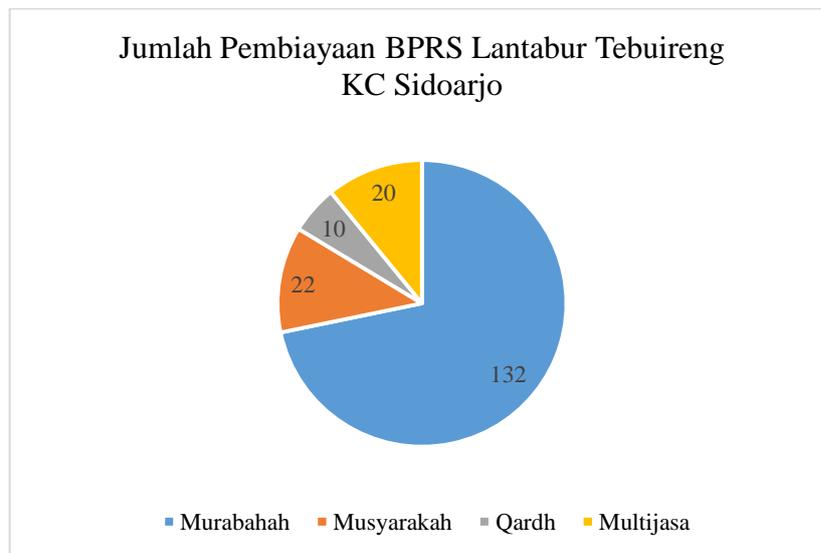
<b>Keterangan</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Pembiayaan UMK	3.767.877	4.086.485	5.841.290	5.469.397	6.273.086
Dana Pihak Ketiga	6.987.280	8.134.938	8.731.890	9.819.043	11.591.692

Sumber: Data Statistik Perbankan Syariah, 2017-2021.

Selama lima tahun terakhir, rasio atau perbandingan pembiayaan yang disalurkan kepada UMKM terhadap dana pihak ketiga dalam kondisi yang

sangat baik. Dapat dikatakan demikian karena angka pembiayaan UMKM yang disalurkan kepada masyarakat tidak lebih dari 75% dana pihak ketiga. Jumlah pembiayaan UMKM dan dana ketiga pun terus meningkat dari tahun ke tahun. Hal ini membuktikan bahwa BPRS sebagai lembaga keuangan yang dapat dipercaya dan menjadi *partner* bagi masyarakat.

Pembiayaan yang disalurkan kepada para pelaku UMK umumnya menggunakan akad pembiayaan produktif yang merupakan salah satu jenis pembiayaan yang diberikan bank syariah khusus pada penggunaan dana untuk pemenuhan kebutuhan produksi nasabah, baik usaha perdagangan, investasi, maupun produksi. Akad yang digunakan dalam pembiayaan produktif dapat dilakukan berdasarkan prinsip *musyarakah*, *mudharabah*, *murabah*, atau akad lain yang dapat dipersamakan dengan itu. Salah satu akad pembiayaan produktif yang dimiliki oleh BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo yakni prinsip *musyarakah* yang digunakan pada peruntukan dana dengan tujuan kerja sama usaha dua pihak atau lebih dengan masing-masing pihak menyertakan modal sesuai kesepakatan bersama yang dilakukan dan keuntungan berupa bagi hasil, serta prinsip *murabahah* yang digunakan dengan tujuan jual beli atas barang tertentu dengan pendapatan berupa margin keuntungan. Secara keseluruhan, jenis-jenis pembiayaan yang dimiliki BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo antara lain sebagai berikut:



*Gambar 1.1 Grafik jumlah pembiayaan BPRS Lantabur Tebuireng  
KC Sidoarjo periode 2022*

Pada grafik tersebut di atas dapat diketahui bahwa penyaluran dana melalui pembiayaan di BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo pada tahun 2022 mencapai total 184 akun pembiayaan, dengan rincian yakni pada pembiayaan *murabahah* berjumlah 132, pembiayaan *musyarakah* berjumlah 22, pembiayaan *qardh* berjumlah 10, dan pembiayaan *multijasa* berjumlah 20.

Kegiatan penyaluran dana yang dilakukan ini tidak akan pernah terlepas dari adanya berbagai risiko, utamanya adalah risiko bahwa dana tersebut tidak dapat kembali. Namun menurut (Kasmir, 2014), risiko yang dinilai paling fatal adalah dikarenakan nasabah tidak mau membayar kewajibannya padahal dalam kondisi yang mampu. Perbankan harus dapat mengantisipasi risiko ketidakmampuan ataupun ketidakmauan membayar nasabah dalam jangka waktu sementara maupun selamanya agar tidak terjadi kemacetan ataupun kegagalan pembiayaan.

Sehingga bank harus menanggung sejumlah kerugian dari nilai pembiayaan yang dapat dikatakan tidak sedikit. Oleh karena itu, sebelum melakukan pemberian fasilitas pendanaan BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo harus terlebih dahulu memiliki keyakinan mengenai kemampuan seorang calon nasabah dalam mengelola dan mengembalikan kewajiban yang dimiliki secara keseluruhan dan tepat pada waktu yang telah disepakati, sebagaimana dalam Pasal 23 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Sehingga sebelum pembiayaan dilakukan, BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo akan melakukan analisis kelayakan calon nasabah yang didasarkan pada prinsip 5C yang terdiri atas *character, capacity, capital, collateral, condition*.

Prinsip-prinsip tersebut dilakukan sebagai langkah sebelum seorang nasabah bisa menerima pembiayaan sebagai uji kelayakan dalam menerima dan mengelola dana yang disalurkan oleh bank. Sehingga penilaian yang dilakukan pada aspek-aspek yang telah disebutkan dapat dijadikan sebagai pedoman atau pertimbangan bank syariah sebagai bahan pengambilan keputusan dalam menilai layak tidaknya seorang calon nasabah dalam mengelola dana (Hamonangan, 2020).

Wanprestasi atau cidera janji yang dilakukan oleh nasabah setelah dinyatakan layak dalam analisis pemberian pembiayaan akan menyebabkan pembiayaan bermasalah hingga macet dikarenakan jumlah dana yang telah disalurkan oleh bank tidak dapat kembali sebagaimana mestinya. Salah satu upaya yang dapat dilakukan dalam meminimalisir terjadinya risiko ini dengan

penyertaan jaminan pembiayaan. Hal ini dikarenakan jaminan dapat menjadi salah satu bentuk proteksi atas kerugian yang berasal dari tidak kembalinya dana yang dikelola oleh debitur. Bank akan dinilai aman jika jaminan pembiayaan memiliki nilai yang lebih besar dibandingkan dengan jumlah *plafond* pembiayaan yang diberikan (Kasmir, 2014).

Dengan adanya jaminan dalam penyaluran pembiayaan maka kepastian hukum akan didapatkan oleh pihak bank syariah bahwa dana yang telah diberikan akan dapat kembali dengan melakukan eksekusi jaminan yang telah diserahkan sebelumnya meskipun nasabah debitur melakukan wanprestasi. Jaminan akan dilelang atau dijual jika di kemudian hari debitur melakukan wanprestasi, sehingga bank akan merasa lebih aman dengan persyaratan jaminan yang diikutsertakan dalam pengajuan pembiayaan (Sambe, 2016).

Adanya jaminan dalam fasilitas pembiayaan akan secara disadari atau tidak, dapat mengikat nasabah agar sesegera mungkin untuk melunasi kewajiban yang dimilikinya. Hal ini dikarenakan objek jaminan akan diambil alih oleh bank apabila nasabah tidak dapat membayar kembali sisa angsurannya. Adapun jenis barang jaminan yang digunakan dalam pemberian fasilitas pembiayaan di BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo dibagi menjadi beberapa kategori yang dapat ditunjukkan sebagai berikut:

*Tabel 1.2 Jenis jaminan BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo periode 2022*

No.	Jenis Jaminan	Jumlah	Persentase
1	BPKB Kendaraan	78	42,4%
2	SHM/SHGB	79	42,9%
3	Lain-lain	24	13,0%
4	Tanpa Jaminan	3	1,6%
Total		184	100%

Sumber: Data BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo, 2022.

Pada tabel tersebut di atas dapat diketahui bahwa jenis jaminan yang paling banyak digunakan oleh nasabah ketika menerima fasilitas pembiayaan di BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo pada tahun 2022 adalah SHM atau SHGB dengan jumlah sebanyak 79 jaminan dengan persentase mencapai 42,9%, kemudian disusul dengan jenis jaminan berupa BPKB kendaraan bermotor dengan jumlah sebanyak 78 jaminan dengan persentase sebesar 42,4%,

Nilai jaminan yang disertakan akan menjadi penentu seberapa besar calon nasabah dapat menerima pembiayaan dari BPRS. Sehingga seorang Account Officer akan memiliki tanggung jawab dalam melakukan penilaian atau taksasi barang jaminan calon nasabah bahwa jumlah pembiayaan tidak boleh lebih tinggi atau melebihi dari nilai jaminan yang diberikan. Permasalahan akan timbul ketika pemberian jumlah pembiayaan dilakukan dengan nilai yang lebih tinggi dari nilai jaminan, yang mana akan semakin memperbesar risiko yang dimiliki bank. Hal ini dikarenakan jaminan tidak dapat menutup nilai pembiayaan ketika sewaktu-waktu nasabah tidak dapat

mengembalikan dana. Apalagi jika barang jaminan tidak dilakukan pengikatan yang sesuai sebagaimana mestinya, yang mana akan membuat kekuatan barang jaminan menjadi lemah di mata hukum. Posisi bank sebagai penyalur dana akan menjadi semakin rentan dan membahayakan karena risiko-risiko yang mungkin terjadi akan semakin merugikan.

Penilaian barang jaminan yang dilakukan harus dilakukan seobjektif mungkin agar hasil yang didapatkan bisa mendekati harga pasar yang sesungguhnya. Penilaian jaminan tidak boleh *under valued* atau terlalu rendah dibanding harga pasar dikarenakan kondisi yang tidak kompetitif akan tercipta antar lembaga bank, yang mana *plafond* pembiayaan tidak dapat *discover* oleh nilai jaminan. Begitu pula sebaliknya, penilaian jaminan juga tidak boleh *over valued* atau terlalu tinggi dibanding harga pasar dikarenakan dapat menyebabkan bank menanggung risiko yang sangat besar ketika terjadi pembiayaan macet (Herli, 2013).

Meskipun hampir setiap pembiayaan dapat dipastikan memiliki jaminan, namun nyatanya tidak semua objek jaminan dapat langsung dilelang atau dijual ketika dibutuhkan untuk menutup pembiayaan. Salah satu alasannya adalah karena kelalaian petugas bank dalam proses taksasi dan pengikatan barang jaminan. Hal tersebut merupakan salah satu risiko pembiayaan yang berangkat dari timbulnya risiko operasional (Andrianto, Fatihuddin, & Firmansyah, 2019). Sehingga taksasi barang jaminan yang tidak dilakukan dengan baik akan secara tidak langsung berimbas pada banyaknya jumlah pembiayaan bermasalah yang berisiko tinggi untuk sulit dieksekusi dan

menyebabkan pembiayaan macet menjadi tidak dapat diselesaikan dengan mudah. Pembiayaan bermasalah ini nantinya akan ditunjukkan oleh besarnya nilai persentase NPF.

*Non Performing Finance* (NPF) merupakan salah satu rasio yang akan menunjukkan angka risiko pembiayaan bermasalah dalam bentuk persentase baik kecil maupun besar. Sehingga sebuah perusahaan dapat dikatakan memiliki risiko pembiayaan yang kecil jika rasio NPF yang dihasilkan semakin kecil, begitu pula sebaliknya. Hal ini dikarenakan semakin kecil nilai rasio NPF maka semakin baik dan mampu sebuah perusahaan dalam mengelola penyaluran pembiayaan, yang mana membuat risiko pembiayaan bermasalah dapat teratasi (Amaliyah & Pratikto, 2022). Adapun besarnya persentase rasio *non performing finance* BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo dapat ditunjukkan sebagai berikut:

*Tabel 1.3 Kolektibilitas dan NPF BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo periode 2021*

<b>Keterangan</b>	<b>Jumlah Nasabah</b>	<b>Nominal</b>
Kolektibilitas 1	92	Rp 7.821.908.880
Kolektibilitas 2	26	Rp 3.706.300.091
Kolektibilitas 3	9	Rp 218.542.497
Kolektibilitas 4	5	Rp 232.568.718
Kolektibilitas 5	55	Rp 2.156.532.525
NPF	18,45%	

Sumber: Data BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo, 2021.

Berdasarkan pada data tersebut dapat diketahui bahwa besarnya nilai NPF pada BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidorajo pada tahun 2021 berada di

angka 18,45% yang mana termasuk dalam kategori tidak sehat jika didasarkan pada Peraturan Bank Indonesia No. 6/10/PBI/2004. Posisi NPF yang lebih besar dari 12% tersebut menandakan bahwa perusahaan dapat dikatakan tidak baik serta belum mampu mengatasi dan menghadapi risiko pembiayaan. Hal ini menunjukkan adanya pengelolaan penyaluran pembiayaan yang tidak baik sehingga pembiayaan bermasalah yang mungkin terjadi akan menjadi semakin besar yang mana ditunjukkan dengan tingginya nilai NPF.

Dalam upaya untuk menghindari pembiayaan tidak lancar yang sangat mungkin terjadi, BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo melakukan taksasi atau penilaian terhadap objek jaminan yang disertakan oleh nasabah pembiayaan produktif yang dilakukan dengan menggunakan harga pasar. Dimana menurut (Laksana, 2020), penilaian jaminan yang didasarkan pada harga pasar harus dilakukan dengan mengedepankan prinsip prudensialitas atau kehati-hatian, mengetahui marketabilitas atau nilai jual kembali barang, mengerti mengenai harga pasar yang wajar, serta dapat memperhitungkan kemungkinan adanya depresiasi atau penurunan harga.

Besarnya pembiayaan bermasalah tersebut yang mana kaitannya dengan produktifitas dalam kemampuan menghasilkan pendapatan yang dapat menurunkan atau bahkan tidak ada lagi pendapatan bagi bank syariah. Sehingga sudah pasti menurunkan pendapatan dan semakin memperbesar biaya pencadangan berupa Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif (PPAP). Berdasarkan pada Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/14/PBI/2011 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/19/PBI/2006 tentang

Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Bank Perkreditan Rakyat, nilai agunan dapat diperhitungkan dalam pengurang dari PPAP yang dibentuk. Sehingga BPR diwajibkan untuk melakukan penilaian terhadap agunan guna mengetahui nilai ekonomisnya, yang mana BPR tidak dapat memperhitungkan agunan sebagai faktor pengurang PPAP jika tidak dilakukan penilaian agunan sebagaimana mestinya.

Dalam pelaksanaan prosedur taksasi jaminan dalam akad produktif yang memadai, BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo menerapkan serangkaian kebijakan pengendalian internal dalam tujuannya untuk melindungi perusahaan dari tindak penyimpangan maupun penyalahgunaan serta memastikan bahwa peraturan terkait dengan taksasi jaminan yang dibuat oleh manajemen dapat dijalankan dan dipatuhi oleh pihak-pihak terkait. Menurut (Wijaya & Priono, 2022), sistem pengendalian internal merupakan metode, struktur organisasi, dan ukuran yang dibentuk dalam upaya untuk memeriksa ketelitian, melindungi kekayaan, menciptakan efisiensi, dan memastikan dipatuhinya kebijaksanaan manajemen. Selain itu, dalam penerapan pengendalian internal atas taksasi jaminan juga perlu diperhitungkan agar kemudahan eksekusi jaminan didapatkan untuk mengurangi risiko nasabah pembiayaan bermasalah. Dengan begitu penerapan pengendalian internal yang baik sangat diperlukan dalam upaya untuk menjaga kelangsungan kegiatan operasional perusahaan dan mencegah terjadinya pembiayaan macet.

Perlu diketahui lebih jauh sistem pengendalian internal yang dilakukan oleh BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo untuk menghindari terjadinya

kelalaian petugas penilai karena unsur ketidaksengajaan (*human error*) maupun secara sengaja (*fraud*) yang dapat membuat nilai jaminan menjadi tidak wajar dan bermasalah. Hal ini dilakukan mengingat bahwa penilaian jaminan di BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo tidak memiliki tim penilai khusus dan dilakukan sekaligus oleh staf Account Officer yang hanya terdiri atas satu orang karyawan saja. Sehingga minimnya sumber daya manusia tersebut dapat mengakibatkan penyimpangan karena penumpukan tugas. Menurut (Rejeki, 2017), ketika sistem pengendalian internal suatu perusahaan dalam keadaan yang lemah dapat mengakibatkan terbukanya berbagai kemungkinan penyimpangan, yakni berupa efisiensi yang tidak terjadi dan kebijakan manajemen yang tidak dapat dipatuhi, keamanan aset perusahaan tidak dapat terjamin, hingga informasi yang tidak andal dan teliti. Sistem pengendalian internal dinilai dapat meminimalisir terjadinya risiko kesalahan, penyimpangan, hingga kecurangan yang mungkin terjadi selama proses taksasi jaminan dilakukan.

BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo sendiri dipilih sebagai objek penelitian dikarenakan termasuk dalam perusahaan yang tergolong baru dari hasil *merger* BPRS Jabal Nur dan BPRS Lantabur Tebuireng. BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo terbentuk dari hasil kerugian yang dialami oleh BPRS Jabar Nur diakibatkan oleh adanya sumber daya manusia yang tidak akuntabel yakni penyalahgunaan kekuasaan mantan karyawan dalam barang jaminan nasabah debitur, yang mana membuat beberapa nasabah pembiayaan saat ini merupakan nasabah lama dari BPRS Jabal Nur yang pembiayaannya masih

berada dalam proses penanganan. BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo yang dapat dikatakan belum lama beroperasi ini membuat operasional dan manajemennya masih dalam masa transisi dari sistem BPRS Jabal Nur sebelumnya. Sehingga sangat mungkin terjadi bahwa permasalahan tersebut kembali terulang.

Berdasarkan paparan di atas, maka peneliti merasa tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai prosedur taksasi jaminan dalam akad pembiayaan produktif dan sistem pengendalian internal yang dapat dilakukan dalam melakukan taksasi jaminan. Maka dengan ini peneliti melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Prosedur Taksasi Jaminan dalam Akad Pembiayaan Produktif di BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo”**.

## **1.2 Identifikasi dan Batasan Masalah**

### **1.2.1 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis paparkan, didapat beberapa permasalahan yang bisa diidentifikasi, antara lain sebagai berikut:

- 1) Pembiayaan mengandung berbagai risiko yang salah satunya adalah risiko nasabah tidak dapat membayar kembali kewajibannya.
- 2) Jumlah pembiayaan dengan nilai yang lebih tinggi dari nilai jaminan akan semakin memperbesar risiko yang dimiliki bank.
- 3) Tidak semua objek jaminan dapat langsung dilelang atau dijual ketika dibutuhkan untuk menutup pembiayaan.

- 4) Taksasi barang jaminan yang dilakukan tidak dilakukan dengan baik yang membuat barang jaminan bermasalah, memiliki nilai yang tidak wajar, dan sulit dieksekusi.
- 5) Prosedur taksasi barang jaminan tidak berjalan dengan baik berimbas pada banyaknya nasabah bermasalah dan pencadangan PPAP.
- 6) Pengendalian internal perusahaan yang lemah dapat mengakibatkan terbukanya berbagai kemungkinan penyimpangan.
- 7) Adanya kelalaian atau penyimpangan yang dilakukan petugas penilai dalam proses taksasi dan pengikatan jaminan.
- 8) Minimnya sumber daya manusia di BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo.

#### 1.2.2 Batasan Masalah

Agar penelitian dan hasil yang diperoleh sesuai keinginan, maka penulis berfokus dengan memberikan batasan permasalahan sebagai berikut:

- 1) Prosedur taksasi jaminan dalam akad pembiayaan produktif pada BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo.
- 2) Sistem pengendalian internal yang dilakukan oleh BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo dalam melakukan taksasi jaminan pada akad pembiayaan produktif.

### **1.3 Rumusan Masalah**

Untuk memudahkan dalam proses penelitian dan penulisan, maka diperlukan gambaran mengenai permasalahan yang akan diteliti agar data dan hasil yang diperoleh dapat sesuai. Sehingga didapatkan rumusan sebagai berikut:

- 1) Bagaimana analisis prosedur taksasi jaminan dalam akad pembiayaan produktif pada BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo?
- 2) Bagaimana sistem pengendalian internal yang dilakukan oleh BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo dalam melakukan taksasi jaminan pada akad pembiayaan produktif?

### **1.4 Tujuan Penelitian**

Dari permasalahan yang telah dirumuskan, maka penelitian ini dilakukan guna mencapai tujuan sebagai berikut:

- 1) Untuk mengetahui, memahami, dan menganalisis prosedur taksasi jaminan dalam akad pembiayaan produktif pada BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo.
- 2) Untuk mengetahui, memahami, dan menganalisis sistem pengendalian internal yang dilakukan oleh BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo dalam melakukan taksasi jaminan pada akad pembiayaan produktif.

### **1.5 Manfaat Penelitian**

Hasil dari penelitian yang dilakukan diharapkan agar dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

### 1.5.1 Bagi Peneliti

- 1) Penelitian ini diharapkan dapat memenuhi salah satu persyaratan dalam mendapatkan gelar Sarjana Strata Satu Program Studi Ekonomi Syariah UIN Sunan Ampel Surabaya serta dengan adanya penelitian yang dilakukan ini, peneliti dapat bisa melakukan analisis dan menambah wawasan ilmu pengetahuan khususnya mengenai prosedur taksasi jaminan dalam akad pembiayaan produktif pada BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo.
- 2) Penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu media yang dapat penulis gunakan dalam pengembangan dan penerapan ilmu yang selama ini telah diperoleh selama masa perkuliahan.

### 1.5.2 Bagi Perusahaan

Penelitian yang dihasilkan kiranya dapat menjadi salah satu bahan pertimbangan dan informasi sebagai pengambilan keputusan maupun pemecahan masalah bagi BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo dalam taksasi jaminan pada akad pembiayaan produktif.

### 1.5.3 Bagi Pembaca

Penelitian yang dihasilkan diharapkan dapat menjadi informasi, referensi, ataupun wawasan mengenai prosedur taksasi jaminan dalam akad pembiayaan produktif di BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo bagi pihak-pihak yang membutuhkan.

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### 2.1 Tinjauan Pustaka

##### 2.2.1 Pengendalian Internal

Pengendalian internal merupakan serangkaian prosedur dan kebijakan yang dilakukan dengan tujuan melindungi perusahaan dari tindak penyimpangan maupun penyalahgunaan, serta memastikan bahwa peraturan yang dibuat oleh manajemen dapat dijalankan dan dipatuhi oleh pihak-pihak terkait (Anita, Hanif, & Angraeni, 2022). Pengendalian internal menurut *Committe of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO)* yang dikutip (Septiany, 2016), memiliki kerangka yang terdiri dari lima komponen, yakni:

- 1) *Control environment* (lingkungan pengendalian), yang merupakan landasan bagi komponen pengendalian internal lainnya yang dapat memberi kedisiplinan dan struktur. *Control environment* terdiri dari peraturan, sikap, dan prosedur yang ditunjukkan melalui sikap top management, direksi, dan komisaris.
- 2) *Risk assessment* (penilaian risiko), yakni menganalisis, mengelola, dan mengidentifikasi berbagai risiko serta membangun dasar guna menetapkan mengenai pengelolaan risiko agar tujuan dapat dicapai.

- 3) *Control activities* (aktivitas pengendalian), yakni prosedur dan kebijakan yang perlu dilakukan dalam upaya untuk memastikan dan mengatasi risiko demi tercapainya sebuah tujuan.
- 4) *Information and communication* (informasi dan komunikasi), yakni bertujuan untuk melaporkan, memproses, mengidentifikasi dan mencatat transaksi dan menjaga akuntabilitas individu dalam pelaporan keuangan. Akuntabilitas merupakan bentuk tanggung jawab atas sesuatu yang telah dilakukan dan diberikan oleh satu pihak kepada pihak-pihak lain yang berkepentingan (Yudhanti, 2018).
- 5) *Monitoring* (pemantauan), yakni aktivitas pengawasan dan penilaian yang dilakukan guna menentukan apakah kualitas operasional yang berjalan sudah sesuai dengan kebijakan pengendalian internal dan harapan yang ditetapkan.

## 2.2.2 Jaminan

### 2.2.2.1 Pengertian jaminan

Jaminan dalam aktivitas penyaluran kredit merupakan kepercayaan pemberi kredit atau bank terhadap kemampuan penerima kredit dalam memenuhi kewajiban yang sesuai dengan yang telah diperjanjikannya. Selain itu, jaminan juga dapat diartikan dengan sebuah perjanjian yang dilakukan debitur dan kreditur, yang mana debitur menjanjikan sebagian kekayaannya demi keperluan pemenuhan kredit berdasarkan pada kebijakan yang berlaku, jika terjadi pembayaran macet pada waktu yang sudah disepakati keduanya (Fitriani, 2017).

Dalam penilaian kelayakan kredit, jaminan hanya salah satu persyaratan dari berbagai aspek penilaian lainnya seperti karakter, kemampuan membayar kewajiban, modal yang dimiliki, dan prospek usaha nasabah ke depannya. Meskipun jaminan bukanlah sebuah keharusan yang disertakan nasabah, hanya saja jaminan dapat menjadi jalan akhir yang bisa ditempuh untuk melunasi kredit jika terjadi kredit macet atau gagal bayar selain dari upaya 3R. Sehingga dalam kasus gagal bayar, nilai jaminan merupakan salah satu indikator yang dinilai sangat krusial (Hasanah, 2017).

Jaminan dalam pemberian kredit bank konvensional atau pembiayaan bank syariah memiliki fungsi sebagai keyakinan pihak bank atas kemampuan nasabah. Ketika misalnya di kemudian hari nasabah debitur terjadinya risiko wanprestasi, maka bank akan bisa melakukan penjualan barang jaminan nasabah sebagai ganti atas dana pembiayaan yang telah disalurkan sehingga dengan begitu bank akan merasa aman dan lebih percaya kepada nasabah debitur. Jaminan kredit atau jaminan pembiayaan memang sudah familiar dalam persyaratan pemberian pembiayaan yang diberikan oleh bank atau lembaga keuangan lain. Berdasarkan berbagai ketentuan dan persyaratan yang diberikan bank, bisa dipastikan pada setiap pemberian pembiayaan hampir seluruhnya mensyaratkan adanya jaminan kredit (Sambe, 2016).

#### 2.2.2.2 Landasan syariah jaminan

Salah satu landasan syariah jaminan yang ada dalam Al-Quran dapat diketahui dari QS. Yusuf: 72 yang berbunyi:

﴿ قَالُوا نَفَقْدُ صُوعَ الْمَلِكِ وَلِمَنْ جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ ﴾

Terjemahnya: Mereka menjawab, “Kami kehilangan cawan raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh (bahan makanan seberat) beban unta dan aku jamin itu.”

Landasan syariah lainnya mengenai jaminan juga tertera dalam Al-Quran yang dapat diketahui dari QS. Al-Baqarah: 283 yang berbunyi:

﴿ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُمْ بَعْضًا

فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ أَمُّ

قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴾

Terjemahnya: Jika kamu dalam perjalanan, sedangkan kamu tidak mendapatkan seorang pencatat, hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Akan tetapi, jika sebagian kamu memercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Janganlah kamu menyembunyikan kesaksian karena siapa yang menyembunyikannya, sesungguhnya hatinya berdosa. Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.

Selain itu, ada pula Hadist yang meriwayatkan mengenai jaminan yang salah satunya adalah Hadits Riwayat Bukhari yang berbunyi:

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ

دِيًّا إِلَى أَجَلٍ وَرَهْنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ

Terjemahnya: *Aisyah r.a. berkata bahwa Rasulullah membeli makanan dari seorang yahudi yang harganya akan dibayarkan dalam satu jangka waktu tertentu. Sebagai jaminan nabi menggadaikan baju besi beliau.*

Adapun jaminan untuk tujuan utang piutang sendiri dalam Al-Quran bukan merupakan suatu hal yang tercela. Hal ini dikarenakan adanya perintah agar ketika umat muslim melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah menuliskannya dengan benar dan disertai dengan saksi, serta menggunakan jaminan jika diperlukan dalam utang. Sedangkan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pada Pasal 127 disebutkan bahwa seorang penjual bisa menghendaki penyertaan jaminan terhadap benda yang dijual dalam akad *murabahah* kepada pembelinya (Hasanah, 2017).

#### 2.2.2.3 Kriteria barang jaminan

Aspek jaminan dapat dikatakan sebagai sumber pelunasan pembiayaan yang kedua setelah berasal dari gaji atau pendapatan nasabah, yang mana nasabah memberikannya kepada bank sebagai penyertaan pembiayaan yang diajukannya. Sehingga ketika nasabah kesulitan hingga tidak mampu membayar kembali angsuran yang telah menjadi kewajibannya, maka bank syariah dapat dan memiliki hak untuk melakukan penjualan barang jaminan tersebut sebagai pilihan

akhir untuk menutup pembiayaan. Adapun dalam barang jaminan kredit atau pembiayaan dikenal istilah MAST dalam pertimbangannya, yakni:

1) *Marketability*

Jaminan yang diserahkan kepada bank harus memiliki daya jual atau dalam kata lain barang jaminan harus dapat diperjualbelikan dengan mudah dan memiliki nilai yang mengalami peningkatan secara berkala dari waktu ke waktu dan dinilai memiliki harga yang menarik.

2) *Ascertainability of value*

Jaminan yang diberikan pada bank harus memiliki kepastian nilai, yakni standar harga yang dimiliki barang tersebut harus mudah dijangkau dan lebih pasti. Sehingga penaksiran harga jaminan tidak memerlukan *appraisal* lain.

3) *Stability of value*

Jaminan yang diterima bank harus stabil dari segi nilai atau harga yang dimiliki, sehingga hasil dari penjualan barang jaminan nantinya dapat menutup kewajiban pembiayaan dari nasabah debitur.

4) *Transferability*

Jaminan yang diserahkan oleh nasabah harus bersifat mudah dipindahkan dari suatu tempat ke tempat yang lain serta mudah dipindahtangankan.

5) *Secured*

Jaminan yang diterima oleh bank harus memiliki nilai legalitas atau yuridis yang dapat dibuktikan dengan sah secara kepemilikannya. Sehingga harus dilakukan pengikatan jaminan sesuai dengan perundang-undangan dan hukum yang berlaku (Ismanto, Widiastuti, Muharam, Pangestuti, & Rofiq, 2019).

#### 2.2.2.4 Jenis dan pengikatan jaminan

Jaminan kredit terdiri atas jaminan kebendaan dan jaminan perorangan, yang mana kedua jaminan tersebut harus dilakukan pengikatan untuk keberadaannya. Hal ini bertujuan agar mempermudah proses eksekusi jika di kemudian hari perlu dilakukan. Pengikatan tersebut dilakukan dengan ikatan secara hukum sehingga jaminan tersebut memiliki kepastian kejelasan di mata hukum bagi debitur dan krediturnya (Posumah, 2017). Jenis-jenis jaminan dapat dijelaskan sebagai berikut:

##### 1) Jaminan kebendaan

- a) Benda tetap/benda tidak bergerak merupakan sebuah benda yang secara fisik tidak dapat bergerak atau dipindahkan. Misalnya adalah tanah dan bangunan, pekarangan, dan segala sesuatu yang didirikan di atasnya, mesin yang melekat pada tanah, serta pohon dan tanaman pekarangan yang dapat diikat dengan hak tanggungan, serta kapal laut dengan volume 20 m<sup>3</sup> dengan pengikatan hipotek kapal (Susilo, 2017).

b) Sedangkan benda bergerak merupakan benda yang dapat dipindahkan atau berpindah. Benda bergerak terbagi menjadi benda bergerak bertubuh dan benda bergerak tidak bertubuh. Benda bertubuh misalnya adalah mesin, kendaraan bermotor, peralatan, dan lain sebagainya umumnya diikat dengan fidusia. Sedangkan benda tidak bertubuh misalnya adalah deposito, hak tagih atas asuransi, saham, obligasi, wesel, dan lain sebagainya.

## 2) Jaminan perorangan dengan pengikatan *borgtocht*

*Borgtocht* merupakan jaminan yang bersifat perorangan yakni timbulnya jaminan dari suatu perjanjian yang mana pihak ketiga akan menanggung pelunasan atas hutang debitur, jika debitur tak bisa memenuhi kewajibannya (Sari & Simangunsong, 2005). Penanggungan *borgtocht* yang dilakukan oleh badan hukum atau perusahaan dapat diikat dengan *company guaranty*. Sedangkan penanggungan *borgtocht* yang dilakukan oleh perorangan dapat diikat dengan *personal guaranty* dengan dasar hukum dalam pasal 1820-1850 KUH Perdata buku ketiga Perikatan Bab XVII tentang Penanggungan Utang (Posumah, 2017).

### 2.2.3 Taksasi atau Penilaian Jaminan

Untuk mengetahui besarnya nilai sebuah barang, Jaminan yang disertakan dalam pengajuan pembiayaan oleh nasabah kemudian akan dilakukan taksasi atau penilaian oleh pihak bank. Proses penilaian, penghitungan, atau estimasi yang dilakukan terhadap nilai barang

jaminan merupakan definisi mudah yang dapat menggambarkan arti dari taksasi jaminan. Dasar yang digunakan pada proses penghitungan nilai jaminan berasal dari nilai analisis yang dilakukan staf dengan menggunakan metode yang berlaku dari nilai ekonomis barang jaminan serta fakta-fakta yang relevan dan objektif.

#### 2.2.3.1 Dasar penilaian barang jaminan

Penilaian barang jaminan didasarkan pada beberapa nilai antara lain sebagai berikut:

- 1) *Market value* atau nilai pasar, yakni perkiraan dari jumlah uang yang bisa didapatkan dari hasil penukaran atau transaksi jual beli sebuah benda ketika dilakukan di waktu penilaian. Transaksi tersebut dilakukan dalam transaksi yang bebas ikatan antara penjual yang berniat menjual suatu objek dengan pembeli yang berniat membeli suatu objek. Kedua belah pihak yang melakukan penawaran dalam transaksi harus saling mengetahui, dilakukan secara layak, tanpa adanya paksaan, dan bertindak secara hati-hati.
- 2) *Reproduction* atau nilai baru, yakni biaya penggantian baru yang merupakan perkiraan dari jumlah uang yang digunakan pada adanya penggantian atau pembangunan bangunan baru. Nilai yang digunakan diperkirakan meliputi upah butuh, biaya, atau biaya lainnya yang berkaitan.
- 3) *Depreciated replacement cost* atau nilai wajar, yakni perkiraan jumlah uang dari hasil perolehan biaya reproduksi yang telah

dihitung dan dikurang dengan biaya-biaya penyusutan. Biaya penyusutan yang dimaksud dapat terjadi dikarenakan penurunan fungsional, kerusakan secara fisik, maupun kemunduran nilai ekonomis.

- 4) Nilai asuransi, yakni perkiraan jumlah uang dari hasil perolehan biaya pengganti baru yang telah dihitung dan dirasa perlu dilakukan asuransi pada bagian-bagian properti dan dilakukan pengurangan dikarenakan kekurangan fisik sebagai penyusutan.
- 5) Nilai likuidasi, yakni perkiraan jumlah uang yang akan didapatkan ketika properti dijual dalam waktu yang terbatas di pasar yang mana penjual terpaksa menjual barang tersebut.
- 6) Nilai buku, yakni nilai aset dalam pembukuan yang dilakukan pencatatan dan dikurang dengan pengembalian nilai aset dan akumulasi penyusutan yang ada.

Dalam taksasi atau penilaian barang jaminan salah satu aspek terpenting adalah dari sisi legalitas objek jaminan yang digunakan pada pengajuan pembiayaan, baik pada jaminan benda bergerak maupun benda tetap. Unsur legalitas yang telah terpenuhi maka selanjutnya objek jaminan kredit baru dapat dipertimbangkan oleh bank dalam menetapkan nilai taksasinya. Barang jaminan yang terpaksa dilakukan eksekusi ataupun penjualan sering kali memiliki nilai yang lebih rendah jika dibandingkan dengan harga pasar yang ada, sehingga hal ini

membuat taksasi perlu dilakukan dan ditetapkan besaran nilainya. Nilai taksasi akan dipengaruhi oleh beberapa faktor, sehingga tidak semua objek jaminan memiliki nilai persentase taksasi yang sama. Faktor penentu nilai persentase tersebut misalnya dari segi jenisnya, harga dalam eksekusinya, biaya pemeliharaan dan pengamanannya. Selain itu, persentase nilai taksasi juga disesuaikan dengan perubahan harga objek jaminan sejenis yang beredar di pasaran (Ester, 2018).

#### 2.2.3.2 Pendekatan penilaian jaminan

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 173/PMK.06/2020 pada pasal 18, penentuan pendekatan penilaian dapat dilakukan dengan beberapa metode, antara lain:

- 1) *Market approach* (pendekatan pasar), yakni salah satu metode taksasi atau penilaian jaminan yang dilakukan dengan dasar pertimbangan menggunakan data penawaran atau penjualan dari data pasar objek yang sejenis dengan jaminan yang kemudian dilakukan perbandingan pada keduanya.
- 2) *Cost approach* (pendekatan biaya), yakni salah satu metode taksasi atau penilaian jaminan yang didapatkan dari hasil perhitungan seluruh biaya yang digunakan pada perolehan objek jaminan pada saat dilakukan penilaian, yang mana kemudian akan dilakukan pengurangan penyusutan. Penyusutan yang dimaksud meliputi penyusutan teknis, penyusutan fisik, keusangan ekonomis, maupun keusangan fungsional.

- 3) *Income approach* (pendekatan pendapatan), yakni salah satu metode taksasi atau penilaian jaminan yang didapatkan dari hasil pertimbangan menggunakan metode kapitalisasi langsung dari biaya dan pendapatan yang terkait dengan objek jaminan.
- 4) *Asset approach* (pendekatan aset), yakni salah satu metode taksasi atau penilaian jaminan yang dilakukan dengan dasar pertimbangan yang bersumber dari laporan keuangan historis objek jaminan. Pertimbangan dilakukan dengan penyesuaian kewajiban dan aset secara keseluruhan.

#### 2.2.3.3 Penilaian berdasarkan jenis jaminan

Penilaian barang jaminan akan dilakukan bersama dengan analisis pembiayaan untuk menilai layak tidaknya seorang nasabah dalam menerima dan mengelola dana. Analisis aspek jaminan harus dilakukan dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian agar. Hal ini dikarenakan *plafond* pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah harus dapat *discover* dengan nilai jaminan yang diberikan. Umumnya, dalam menilai barang jaminan biasanya digunakan pendekatan pasar dengan nilai yang disesuaikan dengan jenis jaminan. Penilaian barang jaminan didasarkan pada hal-hal berikut:

- 1) Jaminan benda bergerak berupa kendaraan bermotor
  - a) Jika dilihat dari segi nilai pasar, semakin bertambahnya umur kendaraan maka nilai atau harga yang dimiliki akan semakin menurun karena adanya depresiasi atau nilai penyusutan.

Kendaraan bermotor memiliki umur ekonomis selama 5 tahun saja. Lebih dari itu, maka akan mempengaruhi nilai likuidasi yang akan menjadi sangat rendah dikarenakan harga pasar pun akan menurun secara signifikan (Laksmna, 2020).

- b) Jika didasarkan pada sumber informasi yang ada, nilai pasar kendaraan bermotor akan lebih mudah untuk didapatkan karena banyaknya daftar harga yang bervariasi dari seluruh wilayah baik dari dealer resmi, penjual perorangan, majalah otomotif, hingga *marketplace*.
- c) Bank akan mengambil nilai taksasi berdasarkan pada harga beli pedagang mobil atau motor (*broker*), bukan harga beli dari konsumen pemakai terakhir (*end users*). Sehingga umumnya calon pembeli akan menawarkan harga yang lebih rendah dibandingkan harga pasar jika mengetahui kendaraan bermotor tersebut merupakan hasil eksekusi pembiayaan macet.
- d) Kendaraan bermotor yang dapat digunakan sebagai jaminan hanya kendaraan yang layak jalan dan tidak dalam kondisi rusak berat atau sedang dalam perbaikan. Sebagai pembuktian, maka mesin harus dinyalakan dan didengarkan tingkat kewajaran polanya.
- e) Nomor mesin dan nomor rangka yang tertera di BPKB kendaraan harus dilakukan pencocokan, baik melalui SAMSAT maupun petugas penilai itu sendiri (Herli, 2013).

## 2) Jaminan benda tetap berupa tanah/bangunan

Berbeda dengan kendaraan bermotor, aset tanah/bangunan yang dijadikan sebagai jaminan akan cenderung mengalami peningkatan harga dari waktu ke waktu. Sehingga nilai pasar di akhir masa pembiayaan akan lebih tinggi jika dibandingkan dengan nilai pasar pada saat pertama kali dilakukan pengikatan. Menurut (Laksmna, 2020), pertimbangan dalam taksasi tanah/bangunan antara lain sebagai berikut:

### a) Tanah

- (1) Bentuk tanah yang simetris dan beraturan akan lebih bernilai tinggi dan dipilih oleh bank daripada yang tidak simetris dan tidak beraturan.
- (2) Luas tanah yang semakin besar akan memiliki nilai yang lebih tinggi. Namun bank akan tetap memperhatikan jumlah pembiayaan yang diajukan. Sehingga bank akan menerima jaminan yang nilainya tidak berada jauh antara jumlah pembiayaannya dari nilai likuidasinya.
- (3) Kesuburan tanah yang baik akan memiliki nilai likuidasi yang lebih tinggi daripada tanah yang berbatu dan tandus.
- (4) Penggunaan tanah apakah untuk pemukiman, perumahan, perkebunan, perkantoran, persawahan, atau pekarangan.

(5) Lokasi tanah yang semakin strategis dengan akan semakin membuat nilai likuidasi menjadi lebih tinggi, karena lingkungan dan posisi sekitar juga menjadi pertimbangan.

b) Bangunan

(1) Kualitas bangunan, harga bangunan akan ditentukan dari jenis dinding, jenis genteng, jenis kayu, jumlah lantai, hingga segala material yang digunakan dalam pembangunan bangunan.

(2) Umur bangunan yang semakin baru akan membuat nilai likuidasi semakin tinggi.

(3) Penggunaan bangunan, apakah untuk pabrik, rumah tinggal, kantor, toko, atau gudang. Nilai likuidasi untuk rumah tinggal memiliki nilai lebih tinggi dibandingkan yang lain.

Adapun menurut (Fahmi, 2014), perubahan nilai tanah dan bangunan dapat menurun karena dipengaruhi oleh berbagai faktor, yakni:

a) Lokasi tanah atau bangunan dekat dengan daerah aliran sungai (DAS) dapat menyebabkan air sungai masuk ke rumah atau tanah tersebut jika sewaktu-waktu air sungai meluap dan terjadi banjir.

b) Lokasi tanah atau rumah berada di daerah rawan bencana. Tanah atau bangunan yang berada di wilayah tersebut akan membuat

besar kemungkinannya terjadi bencana seperti longsor atau banjir.

- c) Lokasi tanah atau rumah berada di bawah jaringan kabel listrik saluran udara tegangan ekstra tinggi (SUTET), yang akan membahayakan jika terjadi korsleting atau gangguan lain seperti kabel yang terputus dapat mengakibatkan terjadinya kebakaran.
- d) Lokasi tanah atau rumah yang dekat dengan makam, karena umumnya banyak orang yang tidak mau tinggal karena dianggap memiliki kesan yang menakutkan.

#### 2.2.3.4 Kriteria penilaian jaminan

Jaminan dapat menjadi salah satu bentuk proteksi atas kerugian yang berasal dari tidak kembalinya dana yang dikelola oleh debitur. Bank akan dinilai aman jika jaminan pembiayaan memiliki nilai yang lebih besar dibandingkan dengan jumlah *plafond* pembiayaan yang diberikan (Kasmir, 2014).

Penilaian barang jaminan yang dilakukan dengan dasar harga pasar harus dilakukan secara objektif agar hasil yang didapatkan bisa mendekati harga pasar yang sesungguhnya. Penilaian jaminan tidak boleh *under valued* atau terlalu rendah dibanding harga pasar dikarenakan kondisi yang tidak kompetitif akan tercipta antar lembaga bank, yang mana *plafond* pembiayaan tidak dapat *discover* oleh nilai jaminan. Begitu pula sebaliknya, penilaian jaminan juga tidak boleh *over valued* atau terlalu tinggi dibanding harga pasar dikarenakan dapat

menyebabkan bank menanggung risiko yang sangat besar ketika terjadi pembiayaan macet (Herli, 2013).

(Laksmiana, 2020) mencontohkan bahwa bobot penilaian likuidasi jaminan dapat didasarkan pada masing-masing kriteria sebagai berikut:

1) Kriteria nilai likuidasi kendaraan bermotor

a) Berdasarkan umur kendaraan

- (1)  $\leq 1$  tahun 80%.
- (2) 1-2 tahun 70%.
- (3) 2-3 tahun 60%.
- (4) 3-4 tahun 55%.
- (5)  $> 4$  tahun 50%.

b) Berdasarkan kepemilikan

- (1) Kepemilikan pribadi 70%.
- (2) Kepemilikan dinas 60%.
- (3) Proyek atau disewakan 50%.

c) Berdasarkan jenis kendaraan

- (1) Sedan 75%.
- (2) Niaga 70%.
- (3) Pick up 65%.
- (4) Truk 60%.
- (5) Alat berat 55%.

d) Berdasarkan produsen

(1) Jepang 80%.

(2) Eropa 75%.

(3) Korea 65%.

2) Kriteria nilai likuidasi tanah

a) Berdasarkan status kepemilikan

(1) Milik sendiri, suami, atau istri 70%.

(2) Milik pengurus badan usaha 60%.

(3) Milik pihak ketiga 40%.

b) Berdasarkan peruntukan

(1) Perniagaan atau perkantoran 70%.

(2) Pemukiman 65%.

(3) Wisata atau kawasan industri 60%.

(4) Persawahan atau perkebunan 50%.

(5) Lainnya 40%.

c) Berdasarkan kondisi

(1) Tanah matang 70%.

(2) Rawa-rawa atau persawahan 40%.

(3) Perbukitan 25%.

3) Kriteria nilai likuidasi bangunan

a) Berdasarkan status kepemilikan

(1) Milik sendiri, suami, atau istri 70%.

(2) Milik pengurus badan usaha 65%.

(3) Milik pihak ketiga 50%.

b) Berdasarkan jenis bangunan

- (1) Ruko atau sejenisnya 70%.
- (2) Perkantoran 65%.
- (3) Tempat tinggal atau perumahan 60%.
- (4) Gudang atau pabrik 50%.
- (5) Lainnya 30%.

c) Berdasarkan umur bangunan

- (1) < 1 tahun 70%.
- (2) 1-3 tahun 60%.
- (3) 3-5 tahun 55%.
- (4) > 5 tahun 50%.

## 2.2.4 Pembiayaan

### 2.2.4.1 Pengertian pembiayaan

Salah satu fungsi dari perbankan adalah menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan, yang mana dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 pembiayaan didefinisikan sebagai penyediaan tagihan atau uang yang dapat dipersamakan dengan itu yang dilakukan dengan didasarkan pada prinsip syariah serta mencapai kesepakatan atau persetujuan kedua belah pihak, yakni pihak nasabah dengan pihak bank. Dimana dalam jangka waktu tertentu nasabah memiliki kewajiban untuk

mengembalikan tagihan atau uang tersebut disertai dengan bagi hasil, margin keuntungan, atau ujah.

*Financing* atau pembiayaan merupakan bentuk penyediaan dana suatu pihak dari pihak lainnya, baik diberikan kepada suatu lembaga maupun seorang individu dengan tujuan mendukung investasi yang direncanakan. Inti dari istilah pembiayaan adalah '*I believe, I trust*' yang berarti 'saya percaya dan saya menaruh kepercayaan'. Istilah tersebut dimaknai bahwa *shahibul maal* yang dalam hal ini adalah BPRS memberikan kepercayaannya kepada pihak lain guna mengelola dana yang disalurkan sesuai dengan amanah yang telah diberikan. Sehingga kedua belah pihak akan saling diuntungkan jika pengelolaan dana dilakukan dengan adil, benar, serta sesuai dengan ikatan dan persyaratan yang telah disepakati keduanya (Ulpah, 2020).

#### 2.2.4.2 Analisis kelayakan pembiayaan

Sebelum sebuah pembiayaan dapat disalurkan kepada nasabah, pihak bank akan melakukan analisis dari berbagai aspek penilaian guna mengetahui apakah nasabah layak untuk mendapatkan pembiayaan dan mengukur sejauh mana kemampuan nasabah dalam mengelola dana pembiayaan yang akan diberikan. Sehingga dalam prosedurnya, bank akan melakukan analisis terhadap setidaknya enam aspek yang umumnya dikenal dengan prinsip analisis 5C+1S yang terdiri atas:

- 1) *Character*

*Character* merupakan penilaian yang dilakukan bank syariah terhadap kepribadian atau karakter calon nasabah. Penilaian ini dapat dilakukan dengan cara melihat secara langsung kondisi tempat tinggal dan lingkungan calon nasabah untuk memprediksi calon nasabah dalam kesediannya untuk membayar (*willingness to pay*) kewajiban dana pembiayaan yang telah diberikan. Umumnya, penilaian yang dilakukan oleh bank meliputi pemeriksaan riwayat pembiayaan yang diterima oleh nasabah di laman Sistem Informasi Debitur OJK, pemeriksaan riwayat hidup calon nasabah, hingga pemeriksaan hubungan sosial calon nasabah dengan tetangga dan rekan kerjanya.

2) *Capacity*

*Capacity* merupakan penilaian yang dilakukan bank syariah terhadap kemampuan atau kapasitas seorang calon nasabah dalam membayar kembali pembiayaan yang telah diterimanya. Penilaian ini dilakukan dengan cara melihat laporan keuangan calon nasabah, khususnya pada laporan laba rugi yang dimiliki.

3) *Capital*

*Capital* merupakan penilaian yang dilakukan bank syariah terhadap kemampuan permodalan yang dimiliki seorang calon nasabah. Penilaian ini dapat diketahui dari nilai permodalan dan penempatan atau pendistribusian modal yang dilakukan oleh calon nasabah. Umumnya, penilaian yang dilakukan oleh bank meliputi kecukupan

modal dalam operasional usaha yang dijalankan, manajemen permodalan, hingga posisi neraca usahanya.

4) *Collateral*

*Collateral* merupakan penilaian yang dilakukan bank syariah terhadap jaminan atau aset kebendaan yang diberikan nasabah kepada bank. Jaminan yang diserahkan akan digunakan sebagai acuan bank dalam memberikan nilai pembiayaan. Barang jaminan harus dinilai oleh bank setidaknya ditinjau dari segi ekonomis yang berhubungan dengan nilai ekonomis suatu benda dan segi yuridis yang berhubungan dengan persoalan hukum mengenai persyaratan barang yang digunakan sebagai jaminan.

5) *Condition*

*Condition* merupakan penilaian yang dilakukan bank syariah terhadap kondisi perekonomian calon nasabah. Penilaian ini dapat dilakukan dengan melihat perkembangan usaha calon nasabah dan kemampuannya dalam mengelola usaha. Penilaian terhadap kondisi ekonomi diperlukan sebagai indikator seorang calon nasabah dalam upaya untuk melunasi pembiayaan yang diterima.

6) *Sharia*

*Sharia* merupakan penilaian yang dilakukan bank syariah terhadap prinsip syariah yang diterapkan calon nasabah dalam bidang usahanya. Penilaian ini dapat dilakukan dengan melihat bahwa usaha yang dijalankan oleh calon nasabah tidak bertentangan dengan

syariah atau hukum Islam serta peninjauan bahwa jenis pembiayaan yang diajukan sesuai dengan kebutuhannya. Sehingga bank syariah hanya akan memberikan pembiayaannya pada barang yang halal secara objek dan sifatnya (Mira, 2020).

#### 2.2.4.3 Klasifikasi pembiayaan

Berdasarkan tujuan penggunaannya, pembiayaan yang ada di bank syariah dikategorikan menjadi dua, yakni:

- 1) Pembiayaan produktif, yakni jenis pembiayaan yang diberikan bank syariah khusus pada penggunaan dana untuk pemenuhan kebutuhan produksi nasabah, baik usaha perdagangan, investasi, maupun produksi. Dalam pembiayaan ini terbagi menjadi dua jenis, yaitu:
  - a) Pembiayaan modal kerja yang digunakan sebagai pemenuhan kebutuhan dalam meningkatkan produksi secara kuantitatif dan kualitatif, serta pemenuhan kebutuhan dalam peningkatan nilai barang. Pembiayaan modal kerja di bank syariah dilakukan sebagai upaya agar nasabah mendapatkan modal kerja dengan hubungan kerja sama atau *partnership*. Sehingga bank akan berlaku sebagai penyedia modal dan nasabah berlaku sebagai pengelola modal dengan jangka waktu yang telah disepakati. Sehingga ketika jangka waktu pembiayaan telah habis maka nasabah berkewajiban untuk mengembalikan dana secara utuh disertai dengan jumlah bagi hasil usaha. Hasil dari keuntungan mengelola dana untuk tujuan usaha tersebut nantinya akan

dibagi secara berkala kepada bank syariah sesuai dengan nisbah yang disetujui dan tertuang dalam akad atau perjanjian.

- b) Pembiayaan investasi yang digunakan sebagai pemenuhan kebutuhan dalam kebutuhan fasilitas dan barang yang berkaitan dengan modal nasabah. Sehingga umumnya pembiayaan investasi digunakan untuk keperluan ekspansi atau perluasan usaha yang mana dana yang disalurkan oleh bank syariah akan mengendap dalam waktu yang lama dengan nominal yang besar.
- 2) Pembiayaan konsumtif, yakni jenis pembiayaan yang diberikan bank syariah dalam upaya pemenuhan kebutuhan konsumsi dengan sifat habis pakai. Sehingga bank syariah biasanya bank syariah menyediakan barang komersil dengan menggunakan akad jual beli atau akad lain yang dipersamakan dengan itu dengan tetap memperhatikan kesesuaian syariah (Subakti, 2019).

#### 2.2.4.4 Akad Pembiayaan Produktif

##### 1) *Musyarakah*

*Musyarakah* adalah akad kerjasama usaha yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih, yang mana masing-masing pihak yang berakad menyertakan modal sesuai pada kesepakatan bersama. Prinsip yang digunakan adalah partnership atau kemitraan dengan keuntungan dari usaha yang dijalankan berupa bagi hasil diberikan sesuai dengan porsi penyertaan modal atau sesuai kesepakatan. Sedangkan jika terjadi kerugian dalam pengelolaan usaha, maka

porsi kerugian ditanggung sesuai dengan porsi penyertaan dana masing-masing pihak (Sugito, Nazaruddin, & Zulhilmi, 2020).

Salah satu landasan syariah *musyarakah* yang ada dalam Al-Quran dapat diketahui dari QS. Shad: 24 yang berbunyi:

﴿ قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نَعَاجِهِ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ﴾

Terjemahnya: *Dia (Daud) berkata, "Sungguh, dia benar-benar telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk (digabungkan) kepada kambing-kambingnya. Sesungguhnya banyak di antara orang-orang yang berserikat itu benar-benar saling merugikan satu sama lain, kecuali orang-orang yang beriman dan beramal saleh, dan sedikit sekali mereka itu." Daud meyakini bahwa Kami hanya mengujinya. Maka, dia memohon ampunan kepada Tuhannya dan dia tersungkur jatuh serta bertobat.*

Selain itu, ada pula Hadist yang meriwayatkan mengenai *musyarakah* yang salah satunya adalah Hadits Riwayat Abu Daud yang berbunyi:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَفَعَهُ قَالَ إِنَّ اللَّهَ يَقُولُ : أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ فَإِذَا خَانَ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنَهُمَا

Terjemahnya: *Dari Abi Hurairah, bersabda Nabil saw. Sesungguhnya Allah swt. berfirman: "Aku adalah pihak ketiga dari*

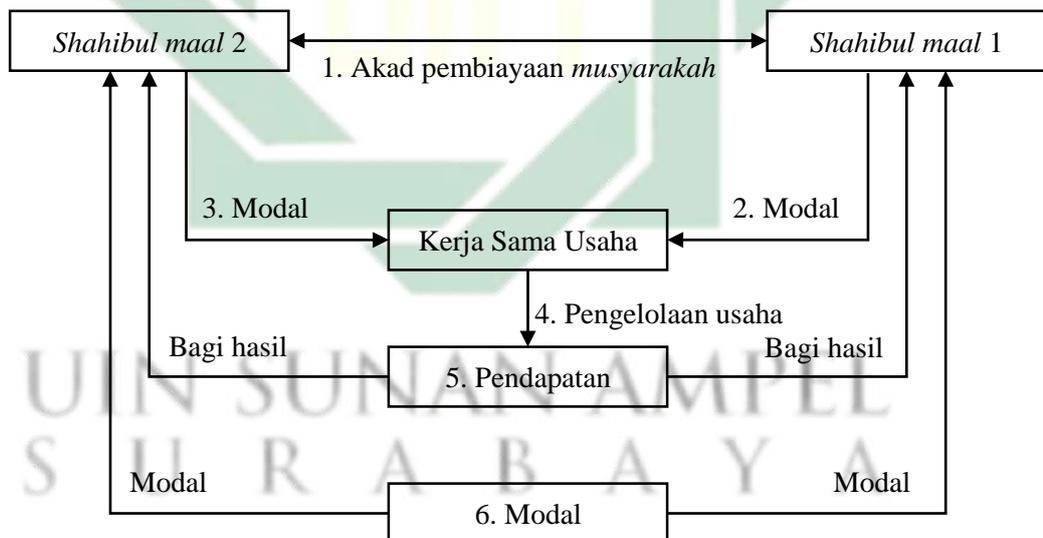
*dua orang berserikat, selama salah satu dari mereka tidak ada yang berkhianat kepada yang lain. Jika ada yang berkhianat kepada pihak yang lain, maka Aku keluar dari perserikatan di antara mereka”.*

Secara garis besar *musyarakah* dapat dikelompokkan menjadi dua, yakni:

- a) *Syirkah al-milk*, yakni jenis perserikatan yang timbul dikarenakan adanya kepemilikan bersama atas suatu kekayaan dengan sifat memaksa atau sukarela. Misalnya terdapat ahli waris yang menerima tanah warisan. Jika selama tanah tersebut belum dijual dan dapat menghasilkan, maka hasil daripadanya akan dibagi sejumlah ahli waris sesuai dengan bagian warisnya masing-masing.
- b) *Syirkah al-uqud*, yakni bentuk perserikatan yang timbul dikarenakan adanya kesepakatan antara dua orang atau lebih secara sukarela untuk melakukan kerja sama dengan tujuan tertentu dengan pembagian untung dan risiko.
- c) *Syirkah abdan*, yakni bentuk kemitraan yang dilakukan oleh dua orang atau lebih dengan kesepakatan untuk melakukan kerja sama yang umumnya dilakukan oleh *professional* atau kalangan pekerja atas suatu pekerjaan dan secara bersama terdapat pembagian penghasilan.
- d) *Syirkah wujuh*, yakni bentuk kemitraan yang dilakukan oleh dua orang atau lebih dengan kesepakatan untuk melakukan kerja sama tanpa menyertakan modal dan berdasarkan pada

prestise atau reputasi bisnis. Sehingga usaha yang dijalankan didasarkan pada kepercayaan pihak ketiga.

- e) *Syirkah inan*, yakni bentuk kemitraan yang dilakukan oleh dua orang atau lebih dengan porsi modal yang berbeda. Modal yang diberikan dapat berupa aset, uang, atau kombinasi keduanya.
- f) *Syirkah muwaffadah*, bentuk kemitraan yang dilakukan oleh dua orang atau lebih dengan porsi modal yang sama. Sehingga pembagian bentuk keuntungan dan risiko juga ditanggung dalam jumlah yang sama (Maruta, 2016).



Gambar 2.1 Skema pembiayaan musyarakah pada bank syariah

Berdasarkan pada skema di atas, maka alur pembiayaan *musyarakah* dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a) Penandatanganan akad pembiayaan *musyarakah* yang dilakukan oleh bank syariah (*shahibul maal 1*) dan nasabah (*shahibul maal 2*).
- b) Modal sebesar 70% (misalnya) dari seluruh kebutuhan usaha akan diserahkan bank.
- c) Pengelolaan dana dilakukan oleh nasabah dengan kontribusi dana 30% dari seluruh kebutuhan usaha.
- d) Bank syariah memberikan kuasanya kepada nasabah dalam mengelola usaha. Pengelolaan dana dilakukan oleh *mudharib* untuk memperoleh pendapatan dengan atau tanpa dibantu bank syariah.
- e) Hasil dari pengelolaan usaha akan dibagi berdasarkan persentase nisbah bagi hasil yang telah disepakati keduanya atau berdasarkan porsi penyertaan modal masing-masing dan tertulis dalam akad. Namun ketika terjadi kerugian, maka porsi yang ditanggung sesuai penyertaan modal.
- f) Modal yang digunakan akad dikembalikan secara utuh kepada masing-masing pihak disertai dengan perolehan bagi hasil (Ismail, 2017).

## 2) *Murabahah*

*Murabahah* adalah salah satu akad yang digunakan dalam pembiayaan jual beli yang dilakukan karena adanya pertukaran suatu objek terhadap harga yang telah ditetapkan, harga jual yang

ditawarkan berasal dari harga pokok ditambah dengan laba. Prinsip *murabahah* digunakan dengan tujuan jual beli atas barang tertentu dengan pendapatan berupa margin keuntungan. Pada prinsip *murabahah* penjual yang dalam hal ini adalah BPRS akan menyebutkan harga jual dan margin kepada nasabah selaku pembeli. Besaran margin sesuai dengan kesepakatan yang terjadi di antara keduanya dan tertuang dalam akad pada saat awal perjanjian (Madjid, 2017).

Salah satu landasan syariah *murabahah* yang ada dalam Al-Quran dapat diketahui dari QS. Al-Baqarah: 275 yang berbunyi:

﴿الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ<sup>ط</sup>

ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ

مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَاتَّقِهَا فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ<sup>ع</sup>

هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ<sup>ع</sup>

Terjemahnya: *Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah)*

kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya.

Selain itu, ada pula Hadist yang meriwayatkan mengenai *murabahah* yang salah satunya adalah Hadits Riwayat Al-Bazzar yang berbunyi:

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ { أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ :

أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ قَالَ : عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ، وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ { رَوَاهُ الْبَزَّازُ

وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ

Terjemahnya: Dari Rifa'ah bin Rafi', nabi pernah ditanya mengenai pekerjaan apa yang paling baik. Jawaban nabi, "pekerjaan dengan hasil karya tangan seseorang dan semua jual beli yang *mabrur*". (HR Bazzar dan dinilai shahih oleh Al-Hakim)

Pada dasarnya bentuk-bentuk akad *murabahah* dapat diklasifikasikan menjadi dua, yakni:

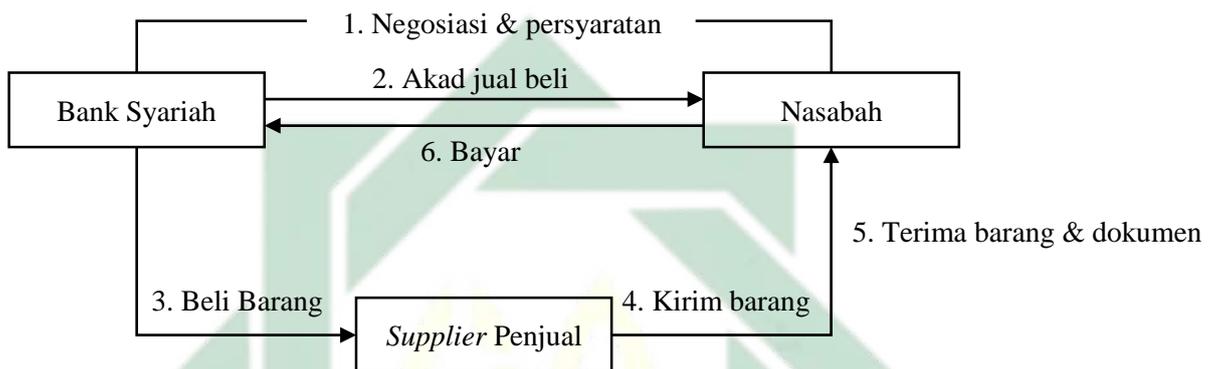
a) *Murabahah* sederhana

Salah satu bentuk akan *murabahah* yang dilakukan tanpa melibatkan pihak ketiga atau pemesan dengan cara pemasaran produk oleh penjual kepada pembeli disertai harga jual yang berasal dari harga perolehan ditambah dengan margin atau laba produk sesuai dengan keinginan.

b) *Murabahah* dengan pesanan

Bentuk akad *murabahah* yang dilakukan dengan melibatkan pemesan sebagai pihak ketiga selain penjual dan pembeli.

Sehingga barang tidak akan diadakan jika tidak ada pesanan yang dilakukan. Hal ini dikarenakan agar barang yang tidak diperlukan tidak tertimbun (Aeda, Variana, Singandaru, & Ningsih, 2022)



Gambar 2.2 Skema pembiayaan murabahah pada bank syariah

Berdasarkan pada skema di atas, maka alur pembiayaan *murabahah* dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a) Bank syariah sebagai penjual dan nasabah selaku pembeli melakukan negosiasi mengenai transaksi yang akan dilakukan, baik mengenai jenis barang, harga jual, kualitas, hingga persyaratan.
- b) Akad jual beli dilaksanakan oleh bank syariah dengan nasabah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.
- c) Bank syariah akan melakukan pembelian barang kepada *supplier* berdasarkan akad yang dilakukan dengan

spesifikasi yang sesuai dengan keinginan nasabah dan telah tertuang dalam akad perjanjian.

- d) *Supplier* akan melakukan pengiriman barang atas perintah bank syariah kepada nasabah.
- e) Objek barang dan dokumen pembelian yang mengatasnamakan kepemilikan akan diterima oleh nasabah.
- f) Pembayaran atas pembelian barang dilakukan nasabah setelah objek dan dokumen diterima oleh nasabah. Sistem pembayaran dalam bank syariah umumnya dilakukan secara angsuran (Ismail, 2017).

## 2.2 Penelitian Terdahulu

Sebelum penelitian dilakukan, penulis telah terlebih dahulu melakukan penelusuran terhadap kajian dan penelitian yang telah ada sebelumnya sebagai bahan yang membangun dan mendukung penelitian yang akan penulis lakukan.

Adapun penelitian terdahulu yang dapat penulis paparkan adalah sebagai berikut:

*Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu*

No.	Nama (Tahun)	Judul	Hasil	Perbedaan
1.	Christina Sagita dan Mira (2019)	Analisis Penilaian Aspek Agunan pada Pembiayaan Murabahah	Hasil penelitian menunjukkan bahwa untuk menghindari terjadinya wanprestasi yang merugikan	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan adalah terletak pada isi kajian,

			bank, BPRS Bangka Belitung Cabang Koba melakukan penilaian terhadap legalitas agunan dengan melihat baik dari segi objek, subjek, klausul halal, dan bukti kepemilikan serta <i>crosscheck</i> terhadap agunan yang diserahkan nasabah (Sagita & Mira, 2019).	akad pembiayaan, dan objek penelitian. Sedangkan persamaan terletak pada metode penelitian dan sama-sama membahas terkait penilaian agunan.
2.	Asriah dan Muhammad Kamal Zubair (2021)	Analisis Penerapan Jaminan pada Pembiayaan Mudharabah dan Musyarakah di Perbankan Syariah	Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan jaminan dalam pembiayaan <i>mudharabah</i> dan <i>musyarakah</i> yakni sebagai bentuk mitigasi risiko dari penyimpangan	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan adalah terletak pada isi kajian, metode, dan objek penelitian. Sedangkan persamaannya adalah sama-

			yang kemungkinan dapat dilakukan seorang nasabah di kemudian hari dengan mekanisme yang sama dengan pembebanan jaminan pada bank konvensional (Astria & Zubair, 2021).	sama menggunakan akad produktif dan mengangkat tema agunan.
3.	Abdul Rahim Hafa (2019)	<i>Analysis of Assessment of Guarantee in the Provision of Working Capital Credit in PT. Mandiri Sulawesi People's Credit Bank</i>	Hasil penelitian menunjukkan bahwa penilaian agunan PT. BPR Sulawesi Mandiri telah menggunakan nilai likudasi dan pendekatan pasar dengan penilaian jaminan atas legalitas dan verifikasi data dokumen	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan adalah terletak pada isi kajian dan objek penelitian. Sedangkan persamaannya adalah sama-sama menggunakan metode penelitian

			dengan objek jaminan (Hafa, 2019).	kualitatif dan pembiayaan produktif.
4.	Alisyah Fatiya Raghda dan Nurul Jannah (2022)	Penilaian Aspek Agunan Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus RFO BSI Tbk, Medan)	Hasil penelitian menunjukkan bahwa penilaian aspek agunan dilakukan terhadap legalitas dan melakukan <i>crosscheck</i> secara langsung dengan menggunakan sebanyak tiga pembanding (Raghda & Jannah, 2022).	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan adalah terletak pada isi kajian, akad pembiayaan, dan objek penelitian. Sedangkan persamaannya adalah sama-sama membahas penilaian agunan dan menggunakan metode penelitian kualitatif.
5.	Fitra (2021)	Analisis Penilaian Agunan dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan	Hasil penelitian menunjukkan bahwa penilaian agunan pada BMT At-Taqwa Muhammadiyah	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan adalah terletak

		<p>Murabahah pada BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat (Studi Kasus BMT At-Taqwa Cabang Belimbing)</p>	<p>Sumatera Barat Cabang Belimbing dalam keputusan pembiayaan dilakukan berdasarkan faktor yuridis dan faktor ekonomis, yakni bernilai lebih besar dari plafond pembiayaan, bernilai konstan, dan memiliki manfaat ekonomi (Fitra, 2021).</p>	<p>pada objek penelitian. Sedangkan persamaannya adalah sama-sama membahas penilaian agunan dan menggunakan metode penelitian kualitatif.</p>
6.	Stephan Luck dan João A.C. Santos (2022)	<i>The Valuation of Collateral in Bank Lending</i>	<p>Hasil menunjukkan bahwa penilaian agunan dipengaruhi oleh harga pasar objek agunan, lamanya hubungan bank dengan debitur, dan ukuran</p>	<p>Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan adalah terletak pada isi kajian, metode, dan objek penelitian. Sedangkan persamaannya</p>

			<p>perusahaan debitur. Adapun jaminan yang paling umum digunakan adalah piutang dan inventaris, <i>real estate</i>, aset tetap selain <i>real estate</i>, uang tunai dan surat berharga (Luck &amp; Santos, 2022).</p>	<p>adalah sama-sama membahas penilaian agunan.</p>
7.	Yakubovsky V. (2020)	<i>Credit Risks Mitigation and Banking Collateral Valuation in Ukraine</i>	<p>Hasil menunjukkan bahwa pengurangan risiko kredit yang dikenal sebagai <i>Mortgage Lending Directive</i> menetapkan bahwa aset agunan tidak boleh lebih tinggi dari nilai pasarnya dan penilaian</p>	<p>Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan adalah terletak pada isi kajian, metode, dan objek penelitian. Sedangkan persamaannya adalah sama-sama membahas penilaian agunan.</p>

			agunan dilakukan dengan pendekatan pendapatan (Yakubovsky, 2020).	
8.	Lutemberg Florencio dan Claudio Tavares de Alencar (2020)	<i>Protected Collateral Value: an Approach to Valuation of Commercial Properties for Loan Guarantees</i>	Hasil menunjukkan bahwa pendekatan yang paling tepat untuk memperkirakan nilai properti komersial pada jaminan pinjaman adalah pendekatan pendapatan yang telah disesuaikan dengan konsep <i>value of the investment opportunity</i> (VOI) (Florêncio & De Alencar, 2020).	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan adalah terletak pada isi kajian, metode, dan objek penelitian. Sedangkan persamaannya adalah sama-sama membahas penilaian agunan.

9.	Michael D. Eriksen, Hamilton B. Fout, Mark Palim, dan Eric Rosenblatt (2018)	<i>The Influence of Contract Prices and Relationships on Collateral Valuation</i>	Hasil menunjukkan bahwa adanya bias penilaian yang dilakukan oleh penilai sehingga proporsi nilai taksiran berada di atas harga pembelian. Penilaian dipengaruhi oleh harga kontrak, interaksi masa lalu petugas dengan broker <i>real estate</i> (Eriksen, Fout, Palim, & Rosenblatt, 2019).	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan adalah terletak pada isi kajian, metode, dan objek penelitian. Sedangkan persamaannya adalah sama-sama membahas penilaian agunan.
10.	Fifke Masyie Siwu dan Agus T. Poputra (2018)	Evaluasi Penerapan Sistem Pengendalian Internal atas Penerimaan, Pengembalian, dan Pelelangan	Hasil penelitian menunjukkan bahwa sistem pengendalian internal pada PT. Pegadaian (Persero) telah didukung oleh	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan adalah terletak pada variabel dan objek

		Barang Jaminan pada PT. Pegadaian (Persero)	Prosedur Operasi Standar untuk semua operasi dan dokumen yang diajukan, meskipun dalam pengendalian internalnya masih terdapat penumpukan tugas (Siwu & Poputra, 2018).	penelitian. Sedangkan persamaannya adalah sama-sama membahas mengenai sistem pengendalian internal dan menggunakan teori COSO.
11.	Karlina Ghazalah Rahman (2020)	Sistem Pengendalian Internal dan Peran Audit Internal Terhadap Pencegahan Kecurangan	Hasil penelitian menunjukkan bahwa sistem pengendalian intern dan peran audit intern berpengaruh positif terhadap pencegahan kecurangan Kota Makassar (Rahman, 2020).	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan adalah terletak pada isi kajian, metode, dan objek penelitian. Sedangkan persamaannya adalah sama-sama membahas mengenai sistem pengendalian internal.

12.	Septiana Nurul Ulum dan Kartika Pradana Suryatimur (2022)	Peran Sistem Pengendalian Internal dan <i>Good Corporate Governance</i> dalam Upaya Pencegahan <i>Fraud</i>	Hasil penelitian menunjukkan bahwa sistem pengendalian internal yang terencana dan terstruktur dapat mendeteksi terjadinya kecurangan (Ulum & Suryatimur, 2022).	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan adalah terletak pada isi kajian, metode, dan objek penelitian. Sedangkan persamaannya adalah sama-sama membahas mengenai sistem pengendalian internal.
13.	Tran Quoc Thinh, Ly Hoang Anh, dan Nguyen Khanh Tuan (2020)	<i>The Effectiveness of the Internal Control System in Vietnamese Credit Institutions</i>	Hasil penelitian menunjukkan bahwa kelima komponen COSO meningkatkan efektivitas sistem pengendalian internal, dan sistem pengendalian internal berperan dalam	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan adalah terletak pada metode, dan objek penelitian. Sedangkan persamaannya adalah sama-sama membahas mengenai

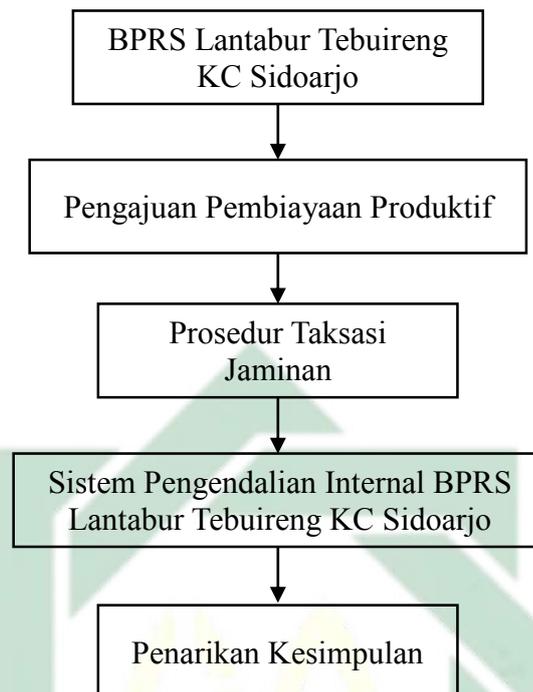
			keamanan lembaga kredit Vietnam (Thin, Anh, & Tuan, 2020).	sistem pengendalian internal dan menggunakan teori COSO.
14.	Tim Sovaniski (2021)	<i>Assessment the Internal Control System of Banks</i>	Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat pengaruh positif antara sistem pengendalian internal dengan efektivitas bank menurut kerangka kerja COSO tahun 1992 (Sovaniski, 2021).	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan adalah terletak pada isi kajian, metode, dan objek penelitian. Sedangkan persamaannya adalah sama-sama membahas mengenai sistem pengendalian internal dan menggunakan teori COSO.
15.	Luigi Pio Leonardo Cavaliere, Melanie Elizabeth Laourens,	<i>The Impact of Internal Control Practices on Minimizing Fraud in Companies</i>	Hasil penelitian menunjukkan bahwa perusahaan yang menyediakan	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan adalah terletak

	Iskandar Muda, Anil Kumar, Zakariya Chabani, Dr Bhavik U Swadia, S. Suman Rajest, dan R. Regin (2021)		<i>framework</i> pengendalian internal berpengaruh positif terhadap kinerja keuangan yang positif dan penilaian investasi. Pengawasan berpengaruh secara positif terhadap hasil penjualan dan keuangan perusahaan (Pio Leonardo Cavaliere et al., 2021).	pada isi kajian, metode, dan objek penelitian. Sedangkan persamaannya adalah sama- sama membahas mengenai sistem pengendalian internal.
--	---	--	---	---

Sumber: Data yang diolah peneliti.

### 2.3 Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan struktur atau alur berpikir sebuah penelitian yang mana dapat memudahkan pembaca dalam memahami sebuah penulisan. Secara ringkas, kerangka konseptual penelitian ini dapat digambarkan sebagai berikut:

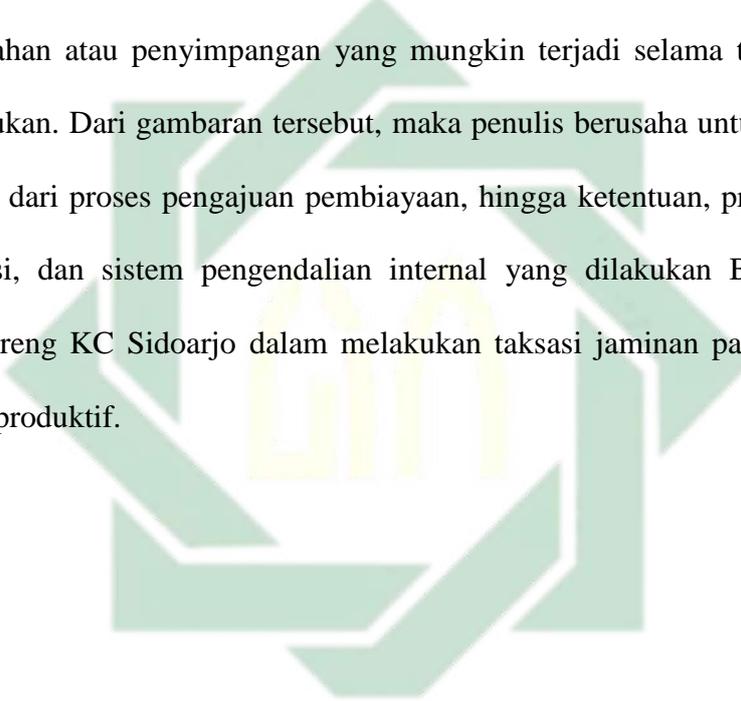


*Gambar 2.3 Kerangka konseptual*

Dari alur yang telah digambarkan tersebut terlihat bahwa penelitian dilakukan di BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo. Untuk mendapatkan pembiayaan dengan tujuan modal kerja ataupun investasi, seorang nasabah harus melakukan proses pengajuan pembiayaan produktif sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Salah satu ketentuan yang harus dilalui adalah analisis kesanggupan calon nasabah dalam mengelola dan mengembalikan kewajiban dana yang telah disalurkan. Analisis pembiayaan calon nasabah pembiayaan terdiri dari berbagai aspek dan tidak terlepas dari aspek jaminan. Barang jaminan yang disertakan oleh calon nasabah kepada BPRS haruslah dilakukan taksasi atau perkiraan nilai barang jaminan terlebih dahulu.

Penilaian dilakukan oleh staf Account Officer baik dari aspek yuridis maupun aspek ekonomisnya, yang mana dalam prosedur penilaian yang

dilakukan tidak akan terlepas dari adanya risiko-risiko yang dapat dijumpai karena berbagai faktor. Sehingga untuk mengatasi hal tersebut diperlukan adanya sistem pengendalian internal yang baik sebagai tolak ukur tercapainya penilaian jaminan yang sesuai dengan kebijakan dan peraturan yang telah dibuat oleh manajemen perusahaan. Hal tersebut dapat meminimalisir terjadinya risiko kesalahan atau penyimpangan yang mungkin terjadi selama taksasi jaminan dilakukan. Dari gambaran tersebut, maka penulis berusaha untuk menjelaskan mulai dari proses pengajuan pembiayaan, hingga ketentuan, prosedur analisis taksasi, dan sistem pengendalian internal yang dilakukan BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo dalam melakukan taksasi jaminan pada pembiayaan akad produktif.



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah *field research* atau penelitian lapangan dengan bentuk deskriptif kualitatif. *Field research* dipilih sebagai jenis penelitian ini dikarenakan peneliti akan terlibat secara langsung ke lapangan untuk memperoleh gambaran permasalahan dan fenomena yang lebih menyeluruh. Sehingga peneliti akan turut serta dalam kegiatan yang dilakukan oleh narasumber terkait (Raco, 2010). Sedangkan sifat deskriptif kualitatif yang dimaksud bertujuan untuk memberikan dan mendeskripsikan data terkait dengan fenomena-fenomena yang terjadi hingga dapat menghasilkan suatu kesimpulan berupa kajian atau analisa yang dapat dipahami sesuai dengan tujuan penelitian (Roosinda et al., 2021). Sehingga peneliti melakukan penelitian mengenai prosedur taksasi jaminan dalam akad pembiayaan produktif secara langsung di BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidarjo.

#### **3.2 Tempat atau Lokasi Penelitian**

Lokasi dalam penelitian ini dilakukan di Lembaga Keuangan Bank, yakni BPRS Lantabur Tebuireng Kantor Cabang Sidoarjo yang beralamatkan di Jalan Raya Jati Nomor 24 Babatan Jati Sidoarjo. Penelitian ini dilaksanakan pada bulan Januari-Juni 2023.

### 3.3 Jenis dan Sumber Data

Sumber data atau subjek yang memberikan sejumlah informasi atau data yang digunakan dalam penelitian kualitatif dikelompokkan menjadi dua (Hardani et al., 2017), yakni:

#### 3.4.1 Sumber data primer

Sumber data primer merupakan sumber data yang dalam perolehannya didapat secara langsung dari sumbernya. Sehingga penggalan data dilakukan kepada sumber pertama subjek penelitian. Dalam penelitian ini, sumber data primer diperoleh dengan menggunakan teknik wawancara dan observasi yang berasal dari Bapak Ariyanto Wahyu Nugroho selaku Pimpinan Cabang, Bapak Muhammad Fuad Amrulloh selaku Account Officer, dan Bapak Muchammad Sofyan Tsauri selaku Legal Officer di BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo. Penentuan informan tersebut didasarkan pada pertimbangan tertentu, dimana dalam hal ini pihak tersebut dianggap paling tahu atau paling menguasai topik yang akan diteliti. Sehingga peneliti akan lebih mudah dalam menjelajahi situasi yang hendak diketahui.

#### 3.4.2 Sumber data sekunder

Sumber data sekunder merupakan sumber data yang dalam perolehannya didapat dengan cara tidak langsung, baik dari dokumen maupun pihak lain. Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari dokumen-dokumen yang terkait

dengan taksasi jaminan dan pembiayaan produktif yakni berupa arsip taksasi jaminan, standar operasional prosedur perusahaan, dan bahan acuan lain.

### 3.4 Teknik Pengumpulan Data

Penelitian merupakan jenis *field research* yang didapatkan secara langsung dari lapangan, maka teknik pengumpulan data yang digunakan adalah sebagai berikut:

#### 3.4.1 Wawancara

Wawancara merupakan salah satu teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui proses tanya jawab yang dilakukan oleh peneliti dengan narasumber secara lisan dengan tujuan untuk memperoleh informasi mengenai fenomena atau permasalahan yang sedang diteliti. Jenis wawancara yang digunakan dalam penelitian ini yakni wawancara semi terstruktur, dimana proses wawancara yang dilakukan antar narasumber akan berbeda tiap pertanyaannya. Sehingga informasi yang dihasilkan akan lebih luas dan narasumber akan dapat mengutarakan pendapat dan ide yang dimilikinya (Sahir, 2022). Teknik wawancara semi terstruktur dilakukan dengan mengacu pada serangkaian pertanyaan terbuka yang memungkinkan munculnya pertanyaan-pertanyaan baru, sehingga informasi yang didapatkan peneliti terkait dengan proses taksasi jaminan dan sistem pengendalian internalnya dalam akad pembiayaan produktif di BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo akan menjadi lebih luas.

### 3.4.2 Observasi

Observasi merupakan salah satu teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui proses pengamatan secara disengaja serta sistematis mengenai gejala dan fenomena yang terjadi dan sedang diteliti (Abdussamad, 2021). Desain observasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi dalam pengecekan dan perhitungan nilai barang jaminan di BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo.

### 3.4.3 Dokumentasi

Dokumentasi merupakan salah satu teknik pengumpulan data yang didapatkan dari catatan terdahulu baik berupa gambar, tulisan, ataupun karya-karya milik seseorang. Data-data dari teknik dokumentasi diperlukan sebagai bahan pendukung dan pelengkap dari penelitian yang sedang dilakukan (Abdussamad, 2021). Adapun dokumen yang digunakan dalam penelitian adalah dokumen yang ada di BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo ataupun lainnya yang masih memiliki keterkaitan dengan masalah yang diteliti.

## 3.5 Teknik Analisis Data

Teknik analisis data merupakan cara yang dapat dilakukan dalam memeriksa suatu kondisi berdasarkan pada data dan informasi guna mengetahui fakta yang ada. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan konsep Miles dan Huberman dengan melalui tiga tahap (Sahir, 2022), yakni:

### 3.5.1 *Data reduction* atau reduksi data

*Data reduction* merupakan proses merangkum sebuah informasi yang didapatkan dari kondisi lapangan. Reduksi data dalam penelitian ini dilakukan ketika pengumpulan data telah selesai dengan cara merangkum hasil penelitian untuk membuat fokus penelitian.

### 3.5.2 *Data display* atau penyajian data

*Data display* merupakan proses menyajikan sejumlah data dan informasi yang tertata untuk mengetahui gambaran permasalahan yang diteliti secara keseluruhan. *Data display* dilakukan dengan cara menyajikan atau menguraikan data penelitian dalam bentuk teks naratif, grafik, hingga tabel.

### 3.5.3 *Conclusion drawing/verification* atau penarikan kesimpulan dan verifikasi

Langkah akhir yang diperlukan dalam melakukan analisis sebuah penelitian adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Penarikan kesimpulan dalam hal ini dilakukan dengan cara melakukan perbandingan antara hasil yang didapatkan dari lapangan dengan konsep atau teori-teori yang menjadi dasar penelitian.

## **3.6 Keabsahan Data**

Sebagai bentuk uji kredibilitas atau keabsahan data, dalam penelitian ini digunakan teknik triangulasi metode. Teknik triangulasi metode sendiri merupakan salah satu teknik yang digunakan dalam upaya untuk menelusuri

kebenaran atas informasi yang didapatkan berdasarkan pada berbagai teknik pengumpulan data. Triangulasi metode dilakukan untuk mendapatkan data yang sama dari berbagai teknik pengumpulan data yang berbeda. Sehingga dalam pelaksanaannya, triangulasi metode dilakukan melalui perbandingan data atau informasi yang cara-cara yang berbeda, baik menggunakan *interview*, survei, atau observasi. Dengan penggunaan berbagai teknik pengumpulan data, maka hasil yang diperoleh diharapkan membuat sebuah informasi atau data yang awalnya diragukan menjadi lebih akurat dan terpercaya kebenarannya (Gunawan, 2017).

Bentuk triangulasi metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan membandingkan hasil penelitian yang didapatkan dari antar metode pengumpulan data, sehingga hasil proses wawancara, observasi, dan dokumentasi akan dilakukan perbandingan hingga peneliti merasa yakin atas data yang diperoleh.

UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 4.1 Gambaran Umum

##### 4.1.1 Sejarah Perusahaan

BPRS Lantabur Tebuireng merupakan lembaga keuangan dengan kegiatan operasioalnya menggunakan prinsip syariah bentuk bank yang pertama kali dibentuk di wilayah Jombang. Penggunaan kata “Lantabur” memiliki makna “tidak akan merugi” yang berasal dari bahasa Arab. Hal ini dimaksudkan sebagai harapan baik nasabah maupun perusahaan agar dalam kegiatan ekonomi dan kehidupannya tidak mengalami kerugian. BPRS Lantabur telah memperoleh izin pendirian sebagaimana dengan keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (MENKUMHAM) No. C.7026.HT.01.01 TH. 2005 dan izin usaha dari Bank Indonesia (BI) No. 8/4/Kep.GBI/2006 tertanggal 01 Maret 2006.

Pendirian BPRS Lantabur dipelopori oleh keluarga besar Pondok Pesantren Madrasatul Qur'an yang kemudian diperkuat keberadaannya oleh Pondok Pesantren Tebuireng dengan penyematan nama Tebuireng, hingga diresmikan pada 11 Agustus 2014 menjadi BPRS Lantabur Tebuireng. Keberadaan BPRS Lantabur Tebuireng menjadi harapan bahwa kebutuhan masyarakat akan perekonomian dapat dipenuhi sesuai dengan prinsip syariah yang ada. Sehingga berkah dan *ridho* dari Allah swt. bisa diperoleh

yang sekaligus meningkatkan perkonomian khususnya bagi masyarakat Jombang saat itu.

Hingga saat ini, BPRS Lantabur Tebuireng telah memiliki kantor operasional yang tersebar di wilayah Jombang, Mojokerto, Surabaya, Sidoarjo, Gresik, dan Lamongan. Berdirinya BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo sendiri merupakan hasil dari *merger* yang dilakukan oleh BPRS Jabal Nur KC Sidoarjo dengan BPRS Lantabur Tebuireng. Hal ini bermula dari kerugian yang dialami oleh BPRS Jabal Nur yang berlokasi di Jalan Raya Jati No. 24 Babatan Jati Sidoarjo, yang membuatnya tidak dapat berdiri sendiri dan terpaksa untuk menjual saham mereka. Penjualan saham tersebut kemudian dibeli oleh BPRS Lantabur Tebuireng pada 2018. Sehingga kemudian penamaan BPRS Jabal Nur berubah Menjadi BPRS Jabal Nur Tebuireng. Namun kemudian, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mengusulkan agar nama lembaga diganti dan disesuaikan berdasarkan kepemilikan saham mayoritas. Hingga kemudian pada Februari 2021 telah resmi dilakukan *merger* dan penamaan BPRS Jabal Nur Tebuireng berubah menjadi BPRS Lantabur Tebuireng.

#### 4.1.2 Visi dan Misi

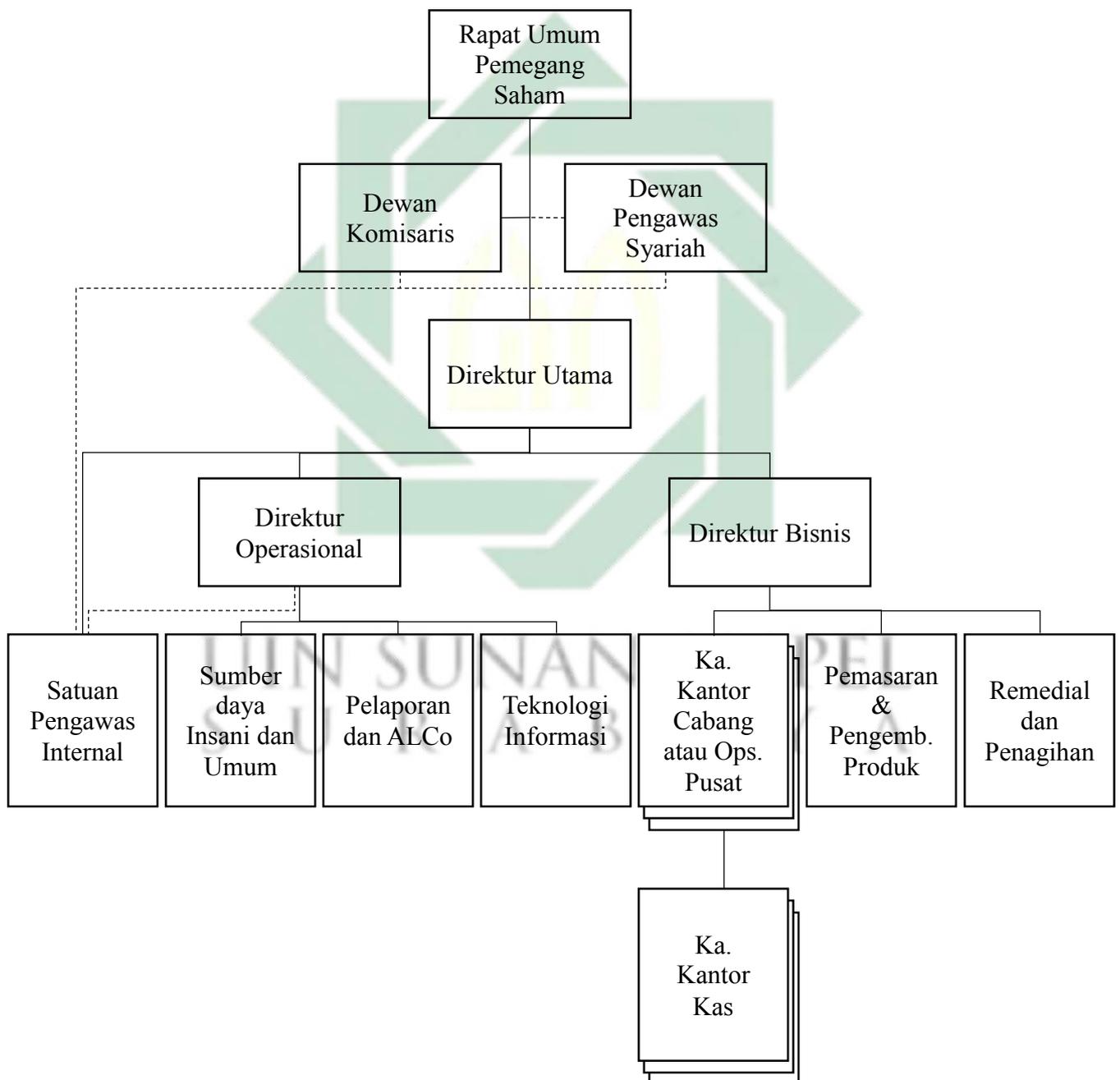
##### 4.1.2.2 Visi BPRS Lantabur Tebuireng

Mengemban amanah ekonomi umat.

##### 4.1.2.3 Misi BPRS Lantabur Tebuireng

Bermitra dengan masyarakat luas sebagai upaya pengembangan usaha kecil dan menengah dalam rangka menggali potensi daerah khususnya pada masyarakat Islam.

#### 4.1.3 Struktur Organisasi



Gambar 4 1 Struktur organisasi BPRS Lantabur Tebuireng



Gambar 4.2 Struktur organisasi BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo

#### 4.1.4 Tugas dan Wewenang

##### 4.1.4.1 Dewan Komisaris

Tugas dan wewenang Dewan Komisaris adalah sebagai berikut:

- 1) Mengetahui atau menyetujui kebijakan pembiayaan bank.
- 2) Mengevaluasi direksi atas pelaksanaan kebijakan pembiayaan bank.
- 3) Menyetujui rencana pembiayaan tahunan termasuk rencana pemberian pembiayaan kepada pihak yang terkait.
- 4) Mengawasi pelaksanaan rencana pemberian pembiayaan.
- 5) Meminta penjelasan direksi serta meminta langkah-langkah perbaikan apabila pelaksanaan pemberian pembiayaan tersebut menyimpang dari rencana pembiayaan yang telah dibuat.
- 6) Meminta penjelasan direksi apabila terdapat penyimpangan dalam pelaksanaan kebijakan pembiayaan bank.

- 7) Meminta penjelasan direksi mengenai perkembangan dan/atau kualitas portofolio pembiayaan keseluruhan termasuk pembiayaan yang diberikan kepada pihak terkait dengan bank dan nasabah besar tertentu.
- 8) Meminta penjelasan direksi mengenai temuan-temuan penting dalam pembiayaan yang dilaporkan satuan pengawasan intern dan auditor eksternal lainnya.
- 9) Meminta penjelasan kepada direksi mengenai pembiayaan bermasalah.

#### 4.1.4.2 Dewan Pengawas Syariah

Tugas dan wewenang Dewan Pengawas Syariah terkait dengan pembiayaan bank adalah sebagai berikut:

- 1) Memberikan nasehat dan saran serta pedoman atau garis-garis besar prinsip syariah untuk penyaluran dana serta kegiatan yang berkaitan dengan aspek syariah pembiayaan.
- 2) Mengadakan perbaikan dan penyempurnaan apabila suatu produk pembiayaan yang telah/sedang dijalankan dinilai bertentangan dengan prinsip syariah.
- 3) Bertanggung jawab atas pengawasan terhadap operasional pembiayaan bank agar sesuai dengan prinsip syariah.
- 4) Memberikan opini atau *advice* terhadap persoalan pembiayaan dihubungkan dengan aspek syariah.

#### 4.1.4.3 Direksi

Tugas dan wewenang Direksi terkait dengan pembiayaan bank adalah sebagai berikut:

- 1) Membuat dan menetapkan kebijakan pembiayaan bank.
- 2) Memastikan bahwa kebijakan pembiayaan bank telah diterapkan dan dilaksanakan secara konsekwen dan konsisten.
- 3) Memastikan bahwa ketentuan perundangan dan peraturan yang berlaku di bidang pembiayaan telah ditaati.
- 4) Menetapkan komite pembiayaan.
- 5) Menetapkan standar untuk manajemen proses pembiayaan dan kualitas portofolio.
- 6) Memutuskan/menyetujui pembiayaan sesuai dengan yang ditentukan dalam pedoman ini.
- 7) Bertanggung jawab atas pelaksanaan kebijakan pembiayaan bank.
- 8) Menetapkan penyusunan rencana pembiayaan yang dituangkan dalam rencana kerja yang disampaikan kepada otoritas jasa keuangan serta memastikan bahwa pelaksanaannya telah sesuai dengan rencana.
- 9) Memastikan pelaksanaan langkah-langkah perbaikan atas berbagai penyimpangan dalam pembiayaan sesuai dengan temuan audit.

10) Mengendalikan pembiayaan yang menyimpang dari ketentuan proses pembiayaan dan mengupayakan agar diterapkan langkah pengamanan untuk meluruskannya.

11) Melaporkan secara berkala kepada dewan komisaris disertai langkah-langkah perbaikan yang telah, sedang dan akan dilakukan sekurang-kurangnya mengenai:

a) Perkembangan dan kualitas portofolio pembiayaan secara menyeluruh.

b) Perkembangan dan kualitas pembiayaan yang diberikan kepada pihak terkait dengan bank dan nasabah besar tertentu.

c) Pembiayaan bermasalah dan upaya penyelesaiannya.

d) Penyimpangan dalam pelaksanaan kebijakan pembiayaan bank.

e) Temuan-temuan penting dalam hal pembiayaan yang dilaporkan oleh satuan pengawas intern dan auditor eksternal lain.

f) Pelaksanaan dari rencana pembiayaan sebagaimana yang tertuang dalam rencana kerja yang disampaikan kepada otoritas jasa keuangan.

g) Penyimpangan/pelanggaran ketentuan di bidang pembiayaan.

#### 4.1.4.4 Bidang Operasional

Tugas dan wewenang Bidang Operasional yang terkait dengan pembiayaan bank adalah sebagai berikut:

- 1) Menjadi penghubung antara lembaga pembuat kebijakan dengan pihak pelaksana dalam segala hal khususnya yang berkaitan dengan pembiayaan.
- 2) Mensupervisi (mengarahkan, mengendalikan dan mengawasi) secara langsung maupun tidak langsung terhadap proses pemberian pembiayaan yang menjadi wewenangnya.
- 3) Memastikan ketersediaan dana pada saat dilakukan realisasi pembiayaan.

#### 4.1.4.5 Kepala Cabang atau Kepala Bidang Pembiayaan

Tugas dan wewenang Kepala Cabang/Kepala Bidang Marketing Pembiayaan yang terkait dengan pembiayaan bank adalah sebagai berikut:

- 1) Menjadi penghubung antara lembaga pembuat kebijakan dengan pihak pelaksana dalam segala hal khususnya yang berkaitan dengan pembiayaan.
- 2) Kepala cabang memutus/menyetujui pembiayaan yang menjadi wewenangnya.
- 3) Memberikan rekomendasi persetujuan atau penolakan awal terhadap pembiayaan yang diajukan.
- 4) Melakukan penilaian dan pemeriksaan fisik barang yang dijadikan jaminan.

- 5) Menyelia (mengarahkan, mengendalikan dan mengawasi) secara langsung maupun tidak langsung terhadap unit pemasaran dan pembiayaan terhadap pelaksanaan sistem dan prosedur serta kebijakan pembiayaan yang telah ditetapkan direksi.
- 6) Membantu direksi dalam penyusunan rencana pembiayaan yang dituangkan dalam rencana kerja yang disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan serta memastikan bahwa pelaksanaannya telah sesuai dengan rencana.
- 7) Membantu direksi dalam mengendalikan pembiayaan yang menyimpang dari ketentuan proses pembiayaan dan mengupayakan agar diterapkan langkah pengamanan untuk meluruskannya.
- 8) Bekerjasama dengan bidang remedial melakukan penanganan pembiayaan bermasalah.

#### 4.1.4.6 Account Officer (AO)

Tugas Account Officer yang terkait dengan pembiayaan bank adalah sebagai berikut:

- 1) Memproses permohonan Pembiayaan nasabah, perpanjangan dan pembaharuan Pembiayaan.
- 2) Mengusulkan permohonan pemberian Pembiayaan kepada Komite Pembiayaan/Panitia Pembiayaan setelah melakukan analisis terhadap kelayakan pemberian Pembiayaan.

- 3) Bersama dengan petugas penilai barang agunan melakukan peninjauan dan/atau penilaian atas agunan dan melakukan taksasi ulang atas agunan secara berkala.
- 4) Melakukan penagihan dan penyetoran angsuran pembiayaan.
- 5) Melakukan kunjungan terhadap nasabah sesuai dengan rencana yang dibuat serta membuat laporan kunjungan.
- 6) Melakukan account management bersama dengan pimpinan cabang/kepala bidang marketing (pemasaran)/kepala bidang administrasi-legal dan remedial pembiayaan.
- 7) Memonitor angsuran pembiayaan bagi nasabah yang menjadi tanggung jawabnya.

#### 4.1.4.7 Staf Administrasi dan Legal Pembiayaan

Tugas Staf Administrasi Pembiayaan yang terkait dengan Pembiayaan bank adalah membantu Kepala Bidang Administrasi/Legal dan Remedial Pembiayaan sebagai berikut:

- 1) Memproses administrasi pengajuan pembiayaan.
- 2) Menyiapkan berkas dan akad/perjanjian pembiayaan.
- 3) Mengatur waktu pelaksanaan pengikatan pembiayaan kepada Notaris.
- 4) Menyimpan dan mengadministrasikan berkas pembiayaan.
- 5) Melakukan penilaian atas barang yang dijadikan jaminan Pembiayaan bersama dengan Account Officer.
- 6) Menyimpan dan mengadministrasikan berkas barang jaminan.

- 7) Melakukan surat menyurat tentang pengikatan pembiayaan dengan Notaris dan/atau pihak lainnya.
- 8) Memonitor kewajiban pembiayaan yang belum terbayar sampai pada bulan berjalan.
- 9) Mengadministrasikan kartu pembiayaan.
- 10) Membuat tiket-tiket lainnya sehubungan dengan administrasi Pembiayaan.
- 11) Memonitor proses pengikatan pembiayaan dan jaminan yang ada pada Notaris sesuai dengan waktu yang telah dijanjikan oleh Notaris.
- 12) Membuat daftar tagihan pembiayaan untuk nasabah dalam kategori lancar.
- 13) Menginformasikan kepada Kepala Bidang Marketing (Pemasaran)/Pimpinan Cabang dan Account Officer untuk nasabah yang terlambat membayar kewajiban Pembiayaannya.
- 14) Melakukan pelaksanaan dan pengawasan atas cover asuransi jiwa nasabah atas Pembiayaan dan menyimpan polis asuransinya.
- 15) Melakukan pelaksanaan dan pengawasan atas cover asuransi barang jaminan Nasabah atas Pembiayaan dan menyimpan polis asuransinya.
- 16) Bekerjasama dengan Account Officer melakukan klaim asuransi jiwa dan Jaminan kepada pihak asuransi.

17) Melakukan pengecekan atas pembebanan margin/bagi hasil/jasa dan angsuran.

#### 4.1.4.8 Staf Pembinaan Nasabah (Remedial)

Tugas dan wewenang Staf Pembinaan Nasabah yang terkait dengan Pembiayaan Bank adalah sebagai berikut:

- 1) Bekerjasama dengan Account Officer melakukan pencegahan pembiayaan bermasalah.
- 2) Melakukan pengelolaan (penanganan, monitoring pembayaran pembiayaan, dan membuat laporan kepada direksi) terhadap pembiayaan yang berkolektibilitas kurang lancar, diragukan dan macet serta yang telah dihapusbukukan.
- 3) Melakukan pengadministrasian seluruh pembiayaan yang telah berkolektibilitas kurang lancar, diragukan dan macet serta AYDA.
- 4) Melaksanakan dan melakukan monitoring atas pelimpahan Pembiayaan ke Pengadilan Agama, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan/atau Pengacara.
- 5) Bekerjasama dengan Account Officer melakukan analisis dan pengusulan pembiayaan yang direstrukturisasi dan/atau dihapusbukukan.
- 6) Bertanggung jawab dalam penyelesaian atas pembiayaan bermasalah.

#### 4.1.4.9 Satuan Pengawas Internal

Tugas dan wewenang Satuan Pengawas Intern yang terkait dengan Pembiayaan Bank adalah sebagai berikut :

- 1) Melakukan pengecekan terhadap berkas pengajuan pembiayaan dan berkas Pembiayaan yang telah direalisasikan.
- 2) Melakukan pemeriksaan atas proses pemberian pembiayaan dan pelunasannya serta melaporkannya ke direksi.
- 3) Melakukan pemeriksaan berkas dan fisik terhadap jaminan jika diperlukan.
- 4) Bersama-sama dengan bidang administrasi/legal dan remedial pembiayaan melakukan penyelesaian atas pembiayaan bermasalah.

#### 4.1.5 Produk

##### 4.1.4.10 Produk simpanan

- 1) Tabungan *mudharabah*

Produk simpanan yang memberikan bagi hasil atas dana yang disimpan dengan menggunakan akad *mudharabah muqayyadah*, dimana nasabah berperan sebagai *shahibul maal* (pemilik dana) dan bank sebagai *mudharib* (pengelola dana).

- 2) Tabungan *qordhiyu (wadiyah)*

Produk simpanan yang bersifat titipan murni tanpa memberikan bagi hasil atas dana yang disimpan dengan menggunakan akad *wadiyah yad amanah*, dimana nasabah berperan sebagai

*muwaddi'* (pihak yang menitipkan) dan bank sebagai *mustauda'* (pihak yang menerima titipan).

### 3) Tabungan haji dan umrah

Produk simpanan dengan menggunakan akad *qard* untuk membantu nasabah dalam melaksanakan ibadah haji dan umrah, dimana nasabah berperan sebagai *muqridh* yang memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran pokok pinjaman saja kepada bank sebagai *mustaqridh* sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati baik melalui cicilan ataupun tunai sekaligus.

### 4) Deposito Lantabur iB

Produk simpanan yang memberikan bagi hasil atas dana yang disimpan dengan menggunakan akad *mudharabah muqayyadah*, dimana nasabah berperan sebagai *shahibul maal* (pemilik dana) dan bank sebagai *mudharib* (pengelola dana). Penarikan dana deposito hanya dapat dilakukan sesuai dengan waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

#### 4.1.4.11 Produk pembiayaan

##### 1) *Murabahah* (jual beli)

Produk pembiayaan dengan akad *murabahah* atau jual beli suatu barang yang disertai dengan margin keuntungan sesuai dengan kesepakatan yang terjadi. Nasabah akan berperan sebagai

pembeli yang melakukan pembelian barang sesuai dengan permintaan dari bank yang berlaku sebagai penjual.

2) *Musyarakah*

Produk pembiayaan dengan akad *musyarakah* atau kerja sama yang diperuntukkan untuk pengelolaan usaha dengan masing-masing pihak, yakni bank dan nasabah memberikan kontribusi modal dan bagi hasil sesuai dengan nisbah yang telah disepakati.

3) *Ijarah* (multijasa)

Produk pembiayaan dengan akad *ijarah* yang diperuntukkan untuk mendapatkan suatu manfaat atas jasa yang diberikan dengan keuntungan berupa *ujrah* atau *fee* yang dinyatakan dalam nominal sesuai dengan kesepakatan.

4) *Rahn* (gadai emas)

Produk pembiayaan *rahn* atau gadai yang diperuntukkan bagi nasabah yang memberikan barang jaminan berupa emas. Emas akan dipelihara dan disimpan oleh bank dengan *ujrah* sebagai biaya pemeliharaan.

5) *Mudharabah*

Produk pembiayaan dengan akad *mudharabah* atau kerja sama yang diperuntukkan untuk pengelolaan usaha dengan bank berperan sebagai *shahibul maal* atau pemilik dana yang menyediakan seluruh modal dan nasabah sebagai *mudharib* atau

pengelola dana, serta keuntungan berupa bagi hasil sesuai dengan nisbah yang telah disepakati.

#### 6) *Qard*

Produk pembiayaan dengan akad *qard* diperuntukkan bagi nasabah yang ingin beralih dari perbankan konvensional ke perbankan syariah atau disebut juga pembiayaan *take over* dengan murni prinsip *ta'awun* atau tolong menolong. Sehingga pihak bank tidak akan menerima keuntungan sedikitpun dalam bentuk apapun.

#### 4.1.4.12 Produk layanan

- 1) Pembayaran SPP sekolah
- 2) *Payment point online banking* (PPOB) atau loket pembayaran *online* melalui bank
- 3) Transfer
- 4) Isi saldo

#### 4.1.6 Pembiayaan Produktif

Pembiayaan produktif BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo pada umumnya menggunakan dua jenis akad, yakni akad *murabahah* dan *musyarakah* dengan tujuan penggunaan dana untuk mengembangkan usaha nasabah agar lebih berkembang dan lebih menghasilkan. Sehingga tujuan dari pembiayaan produktif adalah sebagai sarana peningkatan skala produksi, modal usaha, maupun investasi bagi nasabah. Pembiayaan produktif BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo diperuntukkan kepada

pengusaha dan wirausaha dengan minimal lama usaha sudah berjalani selama dua tahun dan nilai *plafond* maksimal sebesar empat miliar rupiah sesuai dengan Batas Maksimum Peyaluran Dana (BMPD).

Akad yang digunakan dalam penyaluran pembiayaan produktif BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo yakni akad *murabahah* dan *musyarakah*. Akad *murabahah* merupakan produk pembiayaan jual beli suatu barang yang disertai dengan margin keuntungan sesuai dengan kesepakatan yang terjadi. Nasabah akan berperan sebagai pembeli yang melakukan pembelian barang sesuai dengan permintaan dari bank yang berlaku sebagai penjual. Sedangkan akad *musyarakah* merupakan produk pembiayaan kerja sama yang diperuntukkan untuk pengelolaan usaha dengan masing-masing pihak, yakni bank dan nasabah memberikan kontribusi modal dan bagi hasil sesuai dengan nisbah yang telah disepakati. Kedua akad yang ada di BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo tersebut mewajibkan nasabah untuk memiliki modal terlebih dahulu.

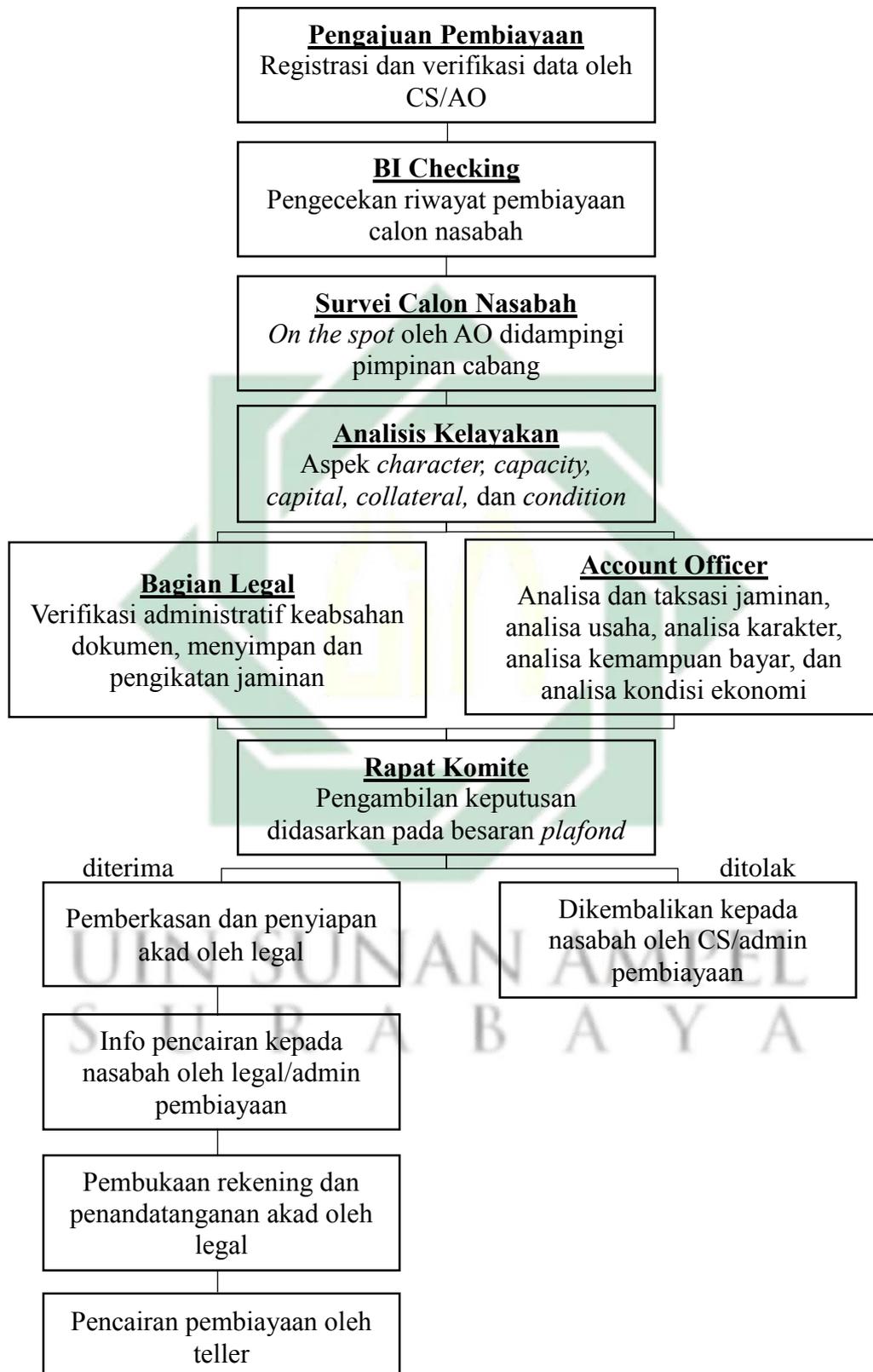
Pembiayaan produktif BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo hanya dapat direalisasikan kepada nasabah dengan usia minimal 21 tahun atau telah menikah dan maksimal 65 tahun di akhir jangka waktu pembiayaan. Untuk mengetahui kualitas pembiayaan yang dimiliki, BPRS Lantabur Tebuireng akan melakukan pemeriksaan pada BI *Checking* nasabah terkait. Kondisi BI *Checking* yang terlampir harus menunjukkan kategori lancar atau kolektibilitas 1. Sehingga ketika calon nasabah memiliki indikasi pembiayaan bermasalah atau bahkan macet, maka

pengajuan pembiayaan yang telah dibuat oleh calon nasabah tidak dapat dilanjutkan dan harus ditolak. Hal ini dikarenakan jika riwayat pembiayaan yang dilakukan calon nasabah sebelumnya mengalami masalah atau bahkan termasuk dalam Daftar Hitam Nasional Bank Indonesia (DHN BI), maka sangat besar kemungkinannya bahwa calon nasabah akan kembali melakukan hal yang sama pada pembiayaan yang diajukan selanjutnya, yang mana hal ini akan sangat berisiko merugikan bank.

#### 4.1.7 Pengajuan Pembiayaan Produktif

Pemberian pembiayaan produktif yang dilakukan oleh BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo tidak semata-mata menyalurkan dana untuk calon nasabah pembiayaan, akan tetapi harus melalui prosedur sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan sebagaimana yang telah ditetapkan oleh pimpinan. Adapun pada pengajuan pembiayaan produktif yang dilakukan oleh calon nasabah BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo harus melalui tahap yang dapat digambarkan sebagai berikut:

UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A



Gambar 4.3 Pengajuan pembiayaan produktif

Berdasarkan alur yang telah digambarkan di atas, dapat dijelaskan bahwa pengajuan pembiayaan produktif di BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo adalah sebagai berikut:

1) Permohonan pengajuan pembiayaan produktif

Pengajuan pembiayaan produktif dapat dilakukan dengan dua cara, yakni nasabah dapat datang secara langsung ke kantor BPRS Lantabur Tebuireng seperti pada umumnya, atau nasabah juga dapat melakukan pengajuan dengan menghubungi nomor telepon BPRS Lantabur Tebuireng. Ketika melakukan pengajuan, nasabah akan diminta untuk melengkapi dokumen-dokumen terkait sebagai pemenuhan persyaratan. Adapun dokumen dasar yang harus dipenuhi oleh calon nasabah perorangan adalah fotokopi KTP suami/istri, KK, buku nikah, dan slip gaji. Sedangkan bagi calon nasabah badan usaha harus menyerahkan dokumen berupa fotokopi akta pendirian badan usaha, NPWP, akta perubahan terakhir, dan SK Kemenkumham. Kemudian dari syarat-syarat tersebut juga harus disertai dengan fotokopi legalitas jaminan seperti BPKB, SHM, atau SHGB.

2) Pemeriksaan dokumen

Dokumen yang telah terkumpul harus dilakukan pemeriksaan oleh staf marketing account officer yang bertugas. Pemeriksaan dokumen calon nasabah pembiayaan dilakukan melalui beberapa tahap, antara lain:

- a) Pemeriksaan untuk memastikan bahwa dokumen yang diserahkan oleh calon nasabah pembiayaan telah lengkap dan memenuhi syarat.
- b) Ketika dirasa dokumen yang ada telah sesuai dan memenuhi syarat, staf marketing Account Officer akan melakukan pengecekan dokumen yang diserahkan dengan dokumen asli nasabah ketika melakukan kunjungan ke kantor. Hal ini dilakukan sebagai bahan verifikasi bahwa dokumen yang diberikan benar-benar milik calon nasabah.
- c) Identitas seperti nama dan tanggal lahir yang tertera dalam dokumen harus sesuai dengan nama calon nasabah, baik dalam KTP, KK, buku nikah, NPWP, hingga dokumen barang jaminan. Dokumen juga harus dipastikan masih berlaku dan tidak kedaluarsa. Ketika terdapat adanya perbedaan dalam penulisan dokumen, maka calon nasabah harus melampirkan surat keterangan dari instansi yang terkait.

### 3) BI *Checking*

Account officer kemudian akan melakukan permintaan pengecekan kondisi riwayat pembiayaan calon nasabah sebelumnya. Penyelidikan tersebut akan dilakukan oleh staf Legal Officer melalui *website* sistem Informasi Debitur (IDeb) dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Hasil IDeb yang terlampir akan dapat diketahui mengenai reputasi calon nasabah pada lembaga keuangan lainnya dan akan

terdeteksi apabila calon nasabah telah melakukan pembiayaan di bank lain. Bahkan dari kondisi pembiayaan juga akan dapat diketahui jika misalnya pada pembiayaan sebelumnya termasuk dalam kategori lancar atau bermasalah.

4) Survei calon nasabah

Marketing Account Officer akan melakukan kunjungan survei bersama dengan peminan cabang secara *on the spot* (OTS) setelah calon nasabah dinyatakan lolos dari BI *Checking*. Kunjungan akan dilakukan ke tempat usaha dan tempat tinggal calon nasabah. Hal ini dilakukan untuk mengetahui karakter dan kebenaran kondisi usaha calon nasabah dengan menanyakan secara langsung kepada warga sekitar lingkungan dimana calon nasabah tinggal. Selain itu, dari lokasi usaha tersebut akan dilakukan verifikasi apakah tujuan penggunaan dana yang dicantumkan calon nasabah pada form pengajuan pembiayaan telah sesuai dengan kebutuhan nasabah yang sebenarnya.

5) Analisis kelayakan pembiayaan

Berdasarkan hasil survei yang telah dilakukan, staf Account Officer kemudian akan melakukan analisis terhadap kelayakan calon nasabah. Analisis yang dilakukan terdiri atas 5C mulai dari karakter, kemampuan *payback*, kondisi usaha, modal yang dimiliki, hingga barang jaminan yang disertakan akan dilampirkan dalam *database*

sistem informasi BPRS Lantabur Tebuireng yang telah terintegrasi secara *online*.

6) Rapat komite

Analisis kelayakan pembiayaan calon nasabah yang telah selesai dikerjakan dan dirasa sudah memenuhi kriteria, selanjutnya akan diajukan dalam rapat komite pembiayaan untuk memutuskan apakah calon nasabah layak untuk diberikan pembiayaan atau tidak. Untuk nilai *plafond* pembiayaan dengan nominal  $< \text{Rp}50$  juta rupiah keputusan akan diberikan oleh pimpinan cabang, untuk nilai *plafond*  $\geq \text{Rp}50\text{-}250$  juta rupiah maka akan diputuskan oleh pimpinan cabang dan anggota direksi, sedangkan untuk *plafond*  $> \text{Rp}250$  juta-BMPD akan diputuskan oleh pimpinan cabang, anggota direksi, dan dewan komisaris. Jika permohonan pembiayaan telah disetujui, maka akan diterbitkan Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3).

7) Pembukaan rekening nasabah

Calon nasabah yang belum memiliki rekening pembiayaan kemudian akan dilakukan pembukaan sebagai sarana pencatatan transaksi pembiayaan.

8) Penandatanganan akad

Bagi calon nasabah yang telah disetujui permohonan pembiayaannya, akan melakukan penandatanganan akad yang dipandu oleh staf Legal Officer BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo. Proses penandatanganan yang dilakukan oleh calon nasabah

harus didokumentasikan melalui foto dan dilampirkan dalam laporan. Pada saat tersebut barang jaminan akan diserahkan oleh calon nasabah untuk menjamin senilai pembiayaan yang diterimanya.

#### 9) Pencairan

Setelah akad selesai dilakukan, nasabah dapat menerima dana pembiayaan. Pencairan pembiayaan dilakukan oleh teller melalui dua cara, yakni dapat dikirim secara langsung ke rekening nasabah atau dapat juga dilakukan secara tunai setelah nasabah memenuhi pembayaran administrasi pembiayaan.

## 4.2 Deskripsi Hasil Penelitian

### 4.2.1 Prosedur Taksasi Jaminan

Jaminan di BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo memiliki peran sebagai jalan akhir yang dapat digunakan oleh bank dalam upaya untuk menyelamatkan kualitas pembiayaan nasabah. Hal ini dimaksudkan ketika di kemudian hari nasabah tidak dapat mengembalikan dana, maka ada sumber dana lain yang dapat menutup sisa kewajiban. Sehingga nilai dari barang jaminan harus lebih besar daripada nilai pembiayaan yang diajukan, sebagaimana yang dinyatakan oleh Bapak Nugroho selaku pimpinan cabang.

*“Sebenarnya, agunan utama itu adalah usaha debitur. Jadi, agunan itu hanya menjadi pelengkap. Tapi meskipun sifatnya pelengkap, yang namanya agunan juga bisa memiliki kekuatan untuk menjamin atau katakanlah menyelesaikan kewajiban seandainya usahanya tersebut mengalami kegagalan atau kurang berhasil. Dalam*

*usahanya itu, seandainya terjadi masalah dan tidak bisa membayar kembali, maka agunan harus bisa mengcover kewajiban atau sisa kewajiban yang dimiliki oleh nasabah”.*

Seluruh pembiayaan yang ditawarkan oleh BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo saat ini mengharuskan calon nasabah untuk menyertakan agunan sebagai salah satu persyaratan, sehingga BPRS tidak menerima pembiayaan yang tidak memiliki agunan. Seperti yang disampaikan oleh Bapak Fuad selaku staf AO, *“Kalau di kita sih, wajib pakai jaminan semua. Jadi kita tidak punya produk pembiayaan tanpa agunan”.*

Pendekatan penilaian agunan yang digunakan oleh BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo dalam melakukan taksasi barang jaminan calon nasabah adalah *market approach*, sebagaimana yang disebutkan oleh staf AO, *“Iya, kita dari BPRS Lantabur Tebuireng dalam penilaian jaminan itu biasanya menggunakan harga pasar sebagai metodenya. Jadi cukup untuk melakukan perbandingan data harga pasar dengan objek jaminan calon nasabah”.*

Sebagai bahan pertimbangan bahwa barang jaminan dapat dikatakan lolos dari taksasi jaminan, dalam prosedurnya BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo harus memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut:

1) *Marketability*

Pada dasarnya, bentuk jaminan yang diterima oleh BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo adalah jaminan berwujud benda tetap dan jaminan berwujud benda bergerak. Adapun jaminan benda tetap

yang dimaksud adalah bangunan, bangunan dan tanah, atau tanah kosong dengan kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), atau Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU). Sedangkan bagi jaminan benda bergerak yang dimaksud berupa bilyet deposito atau kendaraan bermotor dengan kepemilikan BPKB, seperti yang dituturkan oleh staf Legal Officer, *“Untuk secara umum benda yang digunakan sebagai agunan itu sertifikat kepemilikan tanah yang bisa berupa SHGB, SHGU, maupun SHM. Kalau untuk kendaraan biasanya berupa BPKB, bilyet deposito juga bisa”*.

Perhitungan taksasi jaminan yang dilakukan harus menggunakan harga pasar sebagai acuannya, yang mana data harga pasar yang telah diperoleh akan dibandingkan dengan objek jaminan yang diajukan calon nasabah, sebagaimana pemaparan staf Account Officer, *“Kita dari dalam penilaian jaminan itu biasanya menggunakan harga pasar sebagai metodenya. Jadi cukup untuk melakukan perbandingan data harga pasar dengan objek jaminan calon nasabah”*.

Barang jaminan yang diterima haruslah benda yang dapat dipasarkan, oleh karena itu BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo melakukan pembatasan terhadap kriteria barang jaminan. Pada jaminan kendaraan bermotor hanya terbatas hingga usia 20 tahun ke belakang dengan penilaian yang didasarkan pada kondisi apakah kendaraan tersebut baru atau lama, serta merek atau negara manakah yang memproduksinya, apakah hasil produksi Jepang, Cina, atau Eropa. Hal

ini dapat diketahui dari pernyataan yang disampaikan oleh staf Account Officer.

*“Bisa juga dari usia dan mereknya menentukan. Jadi di kita kalau untuk usianya terbatas selama 20 tahun ke belakang. Nanti penilaiannya tergantung pada kondisi barang, apakah masih baru atau sudah bekas. Sedangkan untuk merek, itu kalau yang utama dari produksi Jepang terus produksi Cina dan Eropa”.*

Sedangkan pada jaminan tanah atau bangunan, lokasi dan objek yang dijaminakan akan mempengaruhi harga jualnya, objek tanah yang disertai bangunan akan memiliki nilai yang lebih tinggi dibandingkan dengan objek tanah kosong. Selain itu, BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo akan melakukan penolakan pada objek jaminan yang memiliki indikasi bahwa nilainya akan menurun seiring berjalannya waktu, seperti tanah atau bangunan yang berada di daerah aliran sungai, tower listrik, dan rawan bencana. Sebagai gantinya, mereka akan meminta jaminan lainnya atau terpaksa ditolak pengajuan pembiayaannya, sebagaimana yang dinyatakan oleh staf Account Officer.

*“Jadi di SK internal kita yang dari pusat BPRS Lantabur Tebuireng itu, kalau memang posisinya tanah ada bangunannya itu 80%. Tapi kalau hanya tanah saja itu nilainya sampai 70% taksasinya. Lokasi yang di pinggir jalan dengan yang jauh dari jalan kan beda, itu juga mempengaruhi nilai jual”.*

*“Nah, kalau untuk kasus seperti itu dari kita biasanya akan ditolak. Bangunan dan tanah yang dekat dengan daerah aliran sungai, dekat tower, dan yang rawan-rawan bencana seperti itu kita tidak mau, jadi biasanya akan langsung kita tolak. Kita akan minta jaminan lain, kalau memang tidak ada jaminan lain ya terpaksa kita tolak pengajuan pembiayaannya. Meskipun dari karakter dan kelayakan usahanya dinilai mampu, tapi kalau jaminannya tidak mengcover ya tidak bisa”.*

## 2) Ascertainability of value

Perhitungan taksasi jaminan yang didasarkan pada harga pasar memiliki berbagai sumber informasi. Dalam hal ini BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo menggunakan internet berupa *marketplace* seperti OLX sebagai sumber informasi harga pasar kendaraan bermotor. Sedangkan bagi tanah atau bangunan sumber informasinya didapat dari kepala desa, perangkat desa, warga sekitar dan internet untuk mengetahui harga di sekitar lokasi jaminan berada, seperti yang disebutkan oleh staf Account Officer.

*“Sumber informasi dari kita biasanya untuk kendaraan dapat hasil di internet bisa di marketplace, OLX, dan sebagainya. Untuk tanah bangunan bisa tanya ke kepala desa atau perangkat desa untuk harga tanah sekitar di lokasi tersebut berapa. Jadi kalau yang pernah saya bicarakan dengan pihak KJPP itu sudah ada patokannya, kalau dari segi bangunan. Kalau dari tanah biasanya dilihat dari nilai pasar di daerah sekitar lokasi jaminan berada, dari kepala desa, ataupun perangkat desa lainnya, dan nilai di internet juga”.*

Taksasi atau penilaian agunan di BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo pada dasarnya dilakukan secara mandiri oleh staf Account Officer yang kemudian akan disupervisi oleh pimpinan cabang. Namun jika *plafond* yang diajukan calon nasabah melebihi Rp500 juta, maka penilaian akan diserahkan kepada *appraisal* independen dari Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP), sebagaimana yang dituturkan oleh Bapak Nugroho selaku Pimpinan Cabang.

*“Pihak yang berwenang melakukan penilaian agunan kalau di sini ya pada dasarnya Account Officernya. tapi juga nanti disupervisi atau dikoreksi oleh pimpinan cabang. Tapi juga tergantung pada plafond pembiayaan. Kalau plafondnya di bawah Rp500 juta itu appraisal dilakukan secara internal, penilaian agunan dilakukan oleh internal dari BPRS Lantabur*

*Tebuireng. Tapi kalau di atas Rp500 juta, itu kita menggunakan jasa penilai agunan independen, jasa appraisal untuk menilai agunan secara independen yang disebut dengan KJPP atau kantor jasa penilaian publik”.*

### 3) *Stability of value*

Agar nilai objek jaminan berada pada kondisi yang stabil, BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo menetapkan bahwa setiap jaminan yang diterima haruslah berada dalam kondisi yang baik. Hal ini memiliki artian bahwa kendaraan bermotor yang dijaminakan harus layak pakai dengan pembatasan usia selama 20 tahun dan dipastikan kelayakannya melalui proses pengecekan barang jaminan. Berdasarkan observasi yang dilakukan, pengecekan dilakukan dengan melakukan pencocokan informasi pada BPKB terhadap kondisi fisik barang jaminan, antara lain dengan mencocokkan warna kendaraan, *type*, plat nomor polisi, nomor rangka, nomor mesin. Selain itu juga dilakukan dokumentasi berupa foto pada bagian nomor mesin, nomor rangka, bagian depan, belakang, kanan dan kiri kendaraan tanpa dilakukan *test drive* atau mendengarkan pola suara mesin.

Pada jaminan bangunan maka harus dipastikan bahwa jaminan layak huni, maka pengecekan dilakukan melalui pengecekan fisik di lapangan yang akan didokumentasikan melalui foto. Selain itu, akan dilakukan *share location* untuk mengetahui strategisnya lokasi jaminan berada untuk membuktikan bahwa jaminan tidak berada di lokasi yang dapat menurunkan nilai menjadi tidak stabil. Namun pengecekan tersebut tidak dilakukan dengan pertimbangan *checklist* bahan material

tanah dan bangunan, seperti yang dipaparkan oleh Bapak Fuad selaku account officer.

*“Nanti akan dilihat kondisi barangnya di lapangan itu seperti apa, kondisi real-nya, yang didokumentasikan berupa foto atau dokumentasi lainnya yang diperlukan oleh pihak-pihak terkait. Contohnya kalau rumah ya kita nanti foto rumahnya itu seperti apa, kalau tanah kita juga foto tanahnya seperti apa, terus kita juga biasanya menggunakan share location yang dituangkan di memorandum. Untuk jaminan kendaraan bermotor nanti juga akan ada pengecekan berupa nomor mesin dan nomor rangka”.*

*“Untuk penilaian saya biasanya datang ke rumah nasabah untuk melakukan pengecekan sendiri, tapi tidak menggunakan checklist. Jadi hanya dilihat dari segi bangunan terus saya foto atapnya, temboknya, lantainya, kondisi di dalam rumah, depan rumahnya bagaimana, pinggir jalan kanan kirinya bagaimana. Jadi kita tidak memakai checklist seperti bahan atap dan temboknya”.*

#### 4) *Transferability*

Jaminan yang disertakan oleh calon nasabah diwajibkan untuk memiliki dokumen legalitas untuk mempermudah pemindahan atau pemindahtanganan objek jaminan. BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo menetapkan bahwa bagi jaminan tanah atau bangunan harus dilengkapi dengan SHM, SHGB, atau SHGU dan bagi jaminan kendaraan bermotor harus memiliki BPKB, STNK aktif tanpa adanya tunggakan pembayaran pajak, dan faktur pembelian atau kwitansi jual beli, sebagaimana yang dinyatakan oleh Bapak Sofyan selaku staf Legal Officer.

*“Objek jaminan tanah atau bangunan diwajibkan untuk memiliki dokumen SHM, SHGB, atau SHGU. Kalau kendaraan bermotor ya wajib memiliki dokumen BPKB, STNK aktif tanpa adanya tunggakan pembayaran pajak, dan faktur pembelian atau kwitansi jual beli. Nanti juga akan dicek apakah memang*

*benar jaminan tersebut adalah milik nasabah atau tidak, dikuasai nasabah atau tidak, nanti juga akan dicocokkan dengan KTP, BPKB, atau legalitas lain yang dimiliki oleh nasabah”.*

Untuk memastikan kebenaran informasi pada data yang diberikan calon nasabah, BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo terlebih dahulu melakukan pengecekan untuk menyesuaikan informasi yang tercantum pada dokumen dengan objek jaminan sesungguhnya. Pengecekan data pada kendaraan bermotor akan dilakukan secara langsung oleh staf Account Officer baik dari informasi pemilik, *type*, nomor rangka, nomor mesin, dan nomor polisi. Sedangkan pada pengecekan sertifikat tanah atau bangunan akan dilakukan dengan menggunakan bantuan jasa rekan notaris yang telah bekerjasama seperti yang dinyatakan oleh staf Legal Officer.

*“Mencocokkan BPKB dengan kendaraan melalui secara langsung oleh teman-teman Account Officer, apakah memang benar kendaraannya sesuai dengan informasi di BPKB. Itu kan ada nomor mesin, nomor rangka, nomor polisi, kemudian warna kendaraan, akan dilakukan pengecekan secara fisik. Nah kalau untuk sertifikat itu kita pasrahkan ke notaris, jadi kita menggunakan jasa notaris untuk melakukan checking. Setelah proses checking sudah clear maka pihak notaris akan menginformasikan kepada kita kalau sertifikat yang dimaksud sudah bisa dilakukan pengikatan”.*

##### 5) Secured

Nilai legalitas dari suatu barang harus dapat dibuktikan dengan sah kepemilikannya, yang mana membuat BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo mensyaratkan agar barang jaminan yang disertakan dalam pembiayaan produktif adalah atas kepemilikan sendiri. Namun ada beberapa pengecualian terhadap hal tersebut. Pada kendaraan bermotor,

dikarenakan banyaknya transaksi kendaraan bermotor bekas maka dokumen legalitas boleh atas nama orang lain dengan ketentuan calon nasabah dapat menyertakan kwitansi pembelian dari pemilik sebelumnya dan kuasa barang ada padanya. Sedangkan bagi jaminan tanah atau bangunan bisa atas nama orang lain dengan catatan bahwa pemiliknya adalah anak, orang tua, dan yang segaris atau senasab dengannya. Namun pemilik barang jaminan harus menandatangani surat pernyataan beda nama pada saat dilakukan akad pembiayaan yang menyatakan bahwa pemilik jaminan berbeda dengan nasabah pembiayaan dan memberikan kuasa yang menyatakan kesediaan bahwa barang miliknya dijadikan sebagai jaminan pembiayaan. Hal ini dapat diketahui dari pernyataan staf Legal Officer.

*“Kalau sertifikat harus atas nama sendiri, tapi kalau BPKB kan banyak itu orang beli kendaraan bekas, nah, biasanya akan kita minta kwitansi pembeliannya. Jadi BPKB atas nama orang lain yang secara kepemilikan sudah milik sendiri diperbolehkan, tapi harus ada kwitansi jual belinya. Jadi yang sertifikat memang wajib atas nama sendiri, atau kalau tidak ya harus satu tingkat atau yang segaris dengan dia. Misalnya seorang anak buat pengajuan di sini, terus jaminannya itu dari SHM rumah orang tuanya itu masih bisa. Tapi syaratnya nanti orang tuanya juga harus ikut tanda tangan saat akad”.*

Pada kasus waris misalnya sudah menerima warisan tanah atau bangunan dengan dokumen milik orang tuanya yang sudah meninggal, maka wajib dilakukan balik nama terlebih dahulu. hal ini untuk membuktikan bahwa jaminan tersebut sudah dipindahtangankan.

*“Otomatis harus dibalik nama terlebih dahulu, sekarang di BPRS Lantabur Tebuireng sudah lebih ketat lagi dalam melakukan penyeleksian jaminan di mana walaupun itu*

*sertifikatnya beda nama, maka pemilik jaminan dan juga debitur harus memiliki hubungan keluarga segaris, dimana segaris itu seperti kakek, ayah, anak, buyut (senasab). Jadi satu garis lurus”.*

Dalam upaya untuk pengikatan jaminan, BPRS Lantabur Tebuireng menyesuaikan dengan ketentuan yang tertera dalam perundang-undangan yang berlaku. Pada jaminan tanah atau bangunan dengan kepemilikan SHM, SHGB, dan SHGU akan dilakukan pengikatan menggunakan hak tanggungan berupa SKMHT jika nilai *plafond* kurang dari Rp50 juta dan pengikatan berupa APHT jika nilai *plafond* lebih besar dari Rp50 juta. Selain itu, pada jaminan kendaraan bermotor akan dilakukan pengikatan hak fidusia jika nilai *plafond* lebih dari Rp10 juta dan pengikatan di bawah tangan atau kuasa menjual saja jika nilai *plafond* kurang dari Rp10 juta.

*“Untuk pengikatan jaminan kita menyesuaikan dengan undang-undang yang berlaku, dimana untuk pengikatan berupa SHM, sertifikat tanah, SHGB, atau SHGU itu bisa dilakukan dengan dua pengikatan. Yang pertama dengan cara pengikatan SKMHT dan yang kedua kita menggunakan APHT. SKMHT dilakukan untuk plafond di bawah Rp50 juta dan untuk APHT di atas Rp50 juta. Untuk fidusianya kita juga sesuai dengan undang-undang dimana nanti nilai hak fidusianya di atas Rp10 juta itu sudah kena fidusia. Kalau di bawah itu pengikatan di bawah tangan, berupa kuasa menjual saja. Jadi istilahnya jaminan tidak diikat tapi akadnya saja yang diikat”.*

Berdasarkan pemaparan hasil penelitian di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa pengambilan keputusan agar suatu benda dapat digunakan sebagai barang jaminan di BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo adalah harus memenuhi kriteria-kriteria yang telah ditetapkan

dengan meliputi jenis barang jaminan, legalitas, pengecekan barang jaminan, hingga pengikatan yang sesuai.

Ketika suatu saat nasabah mengalami kesulitan yang membuatnya tidak mampu untuk menyelesaikan angsurannya, BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo memiliki prosedur bahwa sebelum barang jaminan dilakukan eksekusi penjualan akan terlebih dahulu dilakukan upaya penyelamatan melalui restrukturisasi, sebagaimana yang dituturkan oleh Pimpinan Cabang.

*“Sesuai dengan prosedur pembiayaan bermasalah, itu ada yang sebelum kita mengarah pada eksekusi penjualan agunan, kalau memang debitur itu masih mampu membayar maka kita akan melakukan restrukturisasi pembiayaan baik mengubah jadwal ataupun mengubah angsuran. Jadi tidak langsung semata-mata barang jaminan akan dilakukan eksekusi. Tapi apabila sudah diubah jadwal dan angsurannya, kemudian terus terjadi penunggakan ya kita akan melakukan ke pengadilan agama. Dari situ akan ada keputusan bahwa debitur wanprestasi, kemudian akan ada kesepakatan damai untuk menyelesaikan secara diangsur. Tapi kalau setelah dari PA itu kesepakatan diangsur itu tidak dijalankan atau tidak ditepati, ya akan kita ajukan gugatan untuk eksekusi melalui pengadilan”.*

Sehingga dapat disimpulkan bahwa BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo akan melakukan upaya restrukturisasi dengan mengubah jadwal maupun angsuran sebelum dilakukan eksekusi dan akan dilakukan gugatan ke pengadilan agama jika upaya yang dilakukan tidak berhasil. Setelah dinyatakan bahwa debitur melakukan wanprestasi, maka akan ada dua kemungkinan, *pertama*, kemungkinan damai yang diselesaikan melalui angsuran nasabah, *kedua*, kemungkinan damai tidak dijalankan sehingga diperlukan gugatan ke pengadilan untuk melakukan eksekusi.

#### 4.2.2 Sistem Pengendalian Internal pada Prosedur Taksasi

Berdasarkan pada prosedur taksasi jaminan yang telah diketahui, kemudian dari padanya BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo akan melakukan pengendalian internal atas prosedur tersebut dengan memperhatikan beberapa unsur pengendalian sebagaimana berikut:

##### 1) *Control environment* (lingkungan pengendalian)

Pengendalian internal lingkungan yang dijalankan oleh BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo didasarkan pada kode etik perusahaan yang menyatakan bahwa penilaian agunan dengan nilai < Rp500 juta akan dilakukan oleh penilai internal yakni staf account officer dan dilakukan oleh penilai independen dari KJPP jika nilai jaminan > Rp500 juta. Sebagaimana pernyataan Pimpinan Cabang, *“Kalau 500 juta ke atas penilaiannya dari appraisal independen KJPP, sedangkan 500 juta ke bawah kan internal penilaiannya”*.

Dalam standar perilaku dan etika yang diterapkan, BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo menetapkan bahwa penilaian jaminan secara internal harus dilakukan dengan memberikan nilai harga yang sesuai dengan kondisi riil dan didasarkan pada harga pasar yang ada di *marketplace*, lingkungan sekitar, dan diperkuat adanya surat keterangan kelurahan mengenai harga objek tanah dan bangunan. Sehingga staf tidak boleh percaya begitu saja ketika calon nasabah memberikan keterangan harga jaminan miliknya jika tanpa disertai dengan bukti. Selain itu, proses taksasi jaminan dilakukan secara sekaligus oleh staf

Account Officer. BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo tidak memiliki staf penilai khusus untuk melakukan analisis dan proses taksasi jaminan, sebagaimana yang dijelaskan oleh Bapak Nugroho selaku Pimpinan Cabang.

*“Kita berdasarkan harga pasaran bisa dilihat di marketplace, lingkungan sekitar, dan bisa juga dikuatkan dengan surat keterangan dari kelurahan terkait harga tanah di lokasi tersebut. Jadi secara kode etiknya ya harus memberikan nilai harga yang sesuai dengan kondisi riilnya. Kemudian juga tidak bisa begitu saja percaya dengan keterangan yang disampaikan oleh debitur. Seperti misalnya debitur menyampaikan nilai jaminannya 2 juta, tapi kalau secara lapangan kita cek ternyata pasarannya cuma 1 juta, ya kita mengikuti yang satu juta tersebut diikuti dengan bukti pendukung yang lain seperti harga OLX”.*

Pengendalian internal terhadap struktur organisasi yang dijalankan oleh BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo memisahkan setiap bagian dalam proses taksasi mulai dari penilaiannya yang dilakukan oleh staf Account Officer, pengambilan keputusan oleh pimpinan cabang hingga dewan direksi, dan pemberkasan serta pengikatan oleh Legal Officer. Seluruh tugas dan struktur tersebut pun telah tercantum dalam Standar Operasional Prosedur (SOP) yang telah ditetapkan oleh perusahaan, seperti yang dituturkan oleh pimpinan cabang, *“Terkait penilaian dilakukan AO, pengecekan ke pinca hingga direksi, kalau penyimpanan dan pemberkasan ya bagian legal. Ada (tugas dan struktur) di bagian SOP pembiayaan kalau saya tidak salah, nanti coba dicek”.*

Dalam hal partisipasi dewan direksi yang ada di BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo, dewan direksi berperan dalam pengecekan dan

melakukan evaluasi atas perhitungan taksasi jaminan yang telah dilakukan oleh Account Officer. Pihak direksi akan meninjau kembali jika hasil perhitungan dirasa jauh lebih rendah atau bahkan lebih tinggi dari harga pasar. Sehingga dewan direksi memiliki kewenangan dalam tahap akhir proses taksasi, yakni berupa peninjauan kembali hasil taksasi terhadap ketentuan dan kondisi lapangan, serta pengambilan keputusan layak tidaknya nilai jaminan terhadap *plafond* pembiayaan yang diajukan, sebagaimana yang dinyatakan oleh Bapak Fuad selaku Account Officer.

*“Berperan di bagian tahap akhir taksasi berupa pengecekan atau evaluasi. Pada saat sudah selesai dilakukan taksasi oleh AO kan kemudian diajukan, misal terlalu mahal ya direksi mesti dikomentari. Untuk kewenangannya ada di tahap terakhir, meninjau kesesuaian dengan ketentuan, meninjau hasil penilaian, dan memutuskan ACC tidaknya hasil penilaian dengan pembiayaan”.*

Pada pola manajemen dan gaya operasi yang diterapkan oleh BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo telah tertulis dalam panduan Standar Operasional Prosedur (SOP) dan Surat Keputusan (SK) perusahaan, bahwa besarnya *plafond* pembiayaan yang diajukan tidak boleh melebihi nilai jaminan yang disertakan calon debitur. Sehingga perusahaan tidak memiliki produk pembiayaan tanpa agunan, seperti yang diungkapkan staf Account Officer, *“Oh ada, di SOP dan juga SK Perusahaan dari direksi pusat. Jangka waktu penilaian tidak ada range, namun pembiayaan harus disesuaikan dengan jaminan. Jadi di kita tidak ada pembiayaan tanpa agunan”.*

Penilaian terhadap kinerja karyawan BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo dilakukan secara langsung oleh Manajer Personalia dari kantor pusat sekali dalam setahun. Namun penilaian kinerja karyawan dilakukan secara menyeluruh berdasarkan pada posisi jabatan yang bersangkutan. Sedangkan khusus jika terjadi penyimpangan dalam proses taksasi jaminan di masing-masing kantor cabang, akan diketahui dari evaluasi pimpinan cabang terkait dan diajukan kepada direktur bisnis. Ketika dirasa terjadi penyimpangan seperti pelaksanaan yang tidak sesuai prosedur atau adanya manipulasi data yang diberikan, maka staf penilai akan diberikan sanksi dari perusahaan. Hal ini dapat diketahui berdasarkan pernyataan pimpinan cabang.

*“Kalau penilaian karyawan lebih secara general dan itu menjadi salah satu bagian pada penilaian, jadi tergantung pada jabatannya kaitannya dengan manajer personalia di Lantabur Tebuireng kantor pusat di Jombang. Taksasi yang dilakukan oleh AO akan dievaluasi oleh pimpinan di atasnya dalam hal ini ya pinca. Nanti pinca akan diajukan ke direktur bisnis. Tapi kalau itu dilanggar ya akhirnya bisa salah menilai, kalau misal tidak sesuai prosedurnya atau misal dari AO-nya memberikan data yang tidak benar, itu ada sanksinya”.*

Adanya penyimpangan yang dilakukan oleh karyawan yang terlibat dalam proses taksasi akan dikenakan sanksi berupa penerbitan Surat Peringatan (SP) untuk pelanggaran paling ringan hingga sanksi paling berat berupa Pemutusan Hubungan Kerja (PHK). Sedangkan kinerja karyawan yang baik dan memuaskan akan mendapatkan *reward* dalam bentuk bonus tunai pada akhir tahun setelah adanya evaluasi dari

manajer personalia, sebagaimana yang diutarakan oleh pimpinan cabang.

*“Dari segi sanksi kalau yang paling ringan (pernyataan yang tidak benar) itu mulai dari pemberian surat peringatan, sampai yang paling berat (penggunaan jaminan untuk kepentingan sendiri, fraud) pemutusan hubungan kerja. Iya (adanya reward), biasanya kita ada evaluasi akhir tahun. Reward berupa pemberian bonus akhir tahun”.*

Sebagai bentuk upaya peningkatan kompetensi dan kinerja karyawan yang terlibat dalam taksasi barang jaminan, BPRS Lantabur Tebuireng mengadakan pengembangan dalam bentuk pelatihan yang dapat diikuti oleh Account Officer yang sekaligus bertugas dalam taksasi jaminan. Namun sayangnya, pelatihan tersebut tidak dilakukan secara rutin dan hal tersebut belum pernah diikuti bagi karyawan Account Officer kantor cabang Sidoarjo, sebagaimana pemaparan pimpinan cabang.

*“Iya (ada pengembangan kompetensi), ya dalam bentuk pelatihan untuk AO. Cuma di kantor sidoarjo ini belum ada yang pernah ikut. Tapi di kantor cabang lain ada diikutkan pelatihan penilaian agunan. Kadang-kadang (tidak rutin diadakan), tergantung pelatihannya kapan diadakannya”.*

## 2) *Risk assessment* (penilaian risiko)

BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo dalam melakukan penilaian terhadap risiko pada proses penilaian jaminan dilakukan oleh staf Account Officer yang bertugas, tanpa adanya dokumen khusus, kecuali bagi nasabah yang bersedia jaminannya diasuransikan, seperti yang disebutkan oleh Account Officer, *“Ndak ada, paling kalau misal jaminan mau diasuransikan itu baru akan membutuhkan dokumen*

*penilaian risiko khusus. Tidak semua (diasuransikan), tergantung pada kemauan nasabah”.*

Proses taksasi barang jaminan yang dijalankan memiliki beberapa risiko seperti kemungkinan adanya kerusakan, kehilangan, risiko pasar, hingga risiko SDM yang tidak akuntabel. Pada kemungkinan adanya risiko pasar berupa harga pasar yang lebih rendah dari barang jaminan, maka calon debitur harus memberikan jaminan lain agar jaminan dapat mengcover pembiayaan dan memiliki nilai yang stabil.

Pada kemungkinan adanya kerusakan atau kehilangan barang jaminan, maka BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo memberikan perlindungan pada objek jaminan berupa adanya asuransi kendaraan yang diperuntukkan bagi kendaraan baru dari *dealer* dan bagi tanah atau bangunan tidak diterapkan asuransi. Sedangkan perlindungan terhadap dokumen fisik jaminan seperti sertifikat dan BPKB adalah berupa adanya lemari penyimpanan berbentuk brankas yang tahan api, seperti yang dipaparkan oleh staf Account Officer.

*“Untuk perlindungan terhadap objek jaminan, itu biasanya untuk kendaraan, umumnya yang ditemui di lapangan itu ya berupa asuransi kendaraan. Biasanya asuransi kendaraan itu diasuransikan apabila kendaraan tersebut dalam kategori kendaraan baru. Cuma kalau bangunan sih saya belum pernah menemukan di Lantabur Sidoarjo ya, belum pernah menemukan adanya asuransi jaminan yang berupa tanah dan bangunan.”.*

*“Untuk perlindungan terhadap jaminannya, itu sudah pasti ada. Surat-surat penting yang berhubungan dengan jaminan seperti halnya sertifikat hak milik, sertifikat hak guna bangunan,*

*ataupun BPKB itu ada perlindungannya. Dimana perlindungannya itu diwujudkan dengan adanya brankas yang hanya bisa diakses oleh legal”.*

Sedangkan di sisi lain, pada SOP perusahaan menyebutkan bahwa terhadap jaminan tanah dan bangunan dapat diasuransikan jika telah mencapai nilai likuidasi sebesar 125% dari *plafond* jika nasabah menyetujui: *“Pembiayaan yang dijamin dengan tanah dan bangunan tetapi nilai likuidasi tanah telah mencapai 125% dari plafon pembiayaan maka atas bangunan di atas tanah dapat diasuransikan dengan persetujuan nasabah”.*

### 3) *Control activities* (aktivitas pengendalian),

Agar pelaksanaan prosedur taksasi barang jaminan berjalan sesuai sebagaimana rencana yang telah ditetapkan, BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo memiliki internal audit yang dilakukan tiap sekali dalam setahun. Audit yang dilakukan oleh pihak internal dilakukan mulai dari pemberkasan, penilaian, pengikatan, hingga penyimpanan barang jaminan, sebagaimana yang disebutkan oleh pimpinan cabang.

*“Jadi kita kan juga punya internal audit. Jadi terkait dengan berkas-berkas pemberkasan sampai dengan pengikatan dan penilaian agunan, hingga penyimpanan barang jaminan itu diperiksa semua oleh internal audit. Itu setahun sekali dilakukan, secara general keseluruhan. Dari situ nanti bisa diketahui apa masalahnya”.*

Pada pelaksanaannya, BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo memisahkan tugas taksasi jaminan. Sehingga akan diperlukan koordinasi-koordinasi yang dilakukan oleh berbagai pihak. Dalam hal

terkait dengan penilaian agunan akan dilakukan oleh Account Officer, terkait pengikatan objek jaminan akan berhubungan dengan Legal Officer, dan pada pemutusan persetujuan taksasi oleh pimpinan cabang serta dewan direksi. Di mana hal tersebut masing-masing dilakukan oleh pihak yang berbeda, seperti yang dinyatakan oleh staf Account Officer.

*“Ada pastinya (koordinasi antar pihak). Bentuk koordinasinya biasanya kalau kita nemu harga pasar ya kan, misalnya kata pinca ‘ini estimasi harga pasarku segini’, tapi kita ketemu di pasarannya ternyata cuma segitu, itu akan kita tanyakan bagaimana dan biasanya ya sudah ikut kondisi pasarnya saja. Kalau ke legal biasanya terkait pengikatannya”.*

Pada pelaksanaan pemberian keputusan akan dilakukan oleh secara langsung antara pimpinan cabang dengan Account Officer untuk nilai *plafond* pembiayaan dengan nominal < Rp50 juta rupiah keputusan akan diberikan oleh pimpinan cabang, untuk nilai *plafond*  $\geq$  Rp50-250 juta rupiah maka akan diputuskan oleh pimpinan cabang dan anggota direksi, sedangkan untuk *plafond* > Rp250 juta-BMPD akan diputuskan oleh pimpinan cabang, anggota direksi, dan dewan komisaris.

Prosedur atas penyimpanan barang jaminan dan *database* berkas penilaian taksasi akan disimpan dan hanya dapat diakses oleh staf legal officer pada lemari penyimpanan atau brankas. Sehingga ketika berkas atau jaminan tersebut dibutuhkan oleh pihak lain, maka harus menginformasikan hal tersebut kepada legal officer terlebih dahulu. Kemudian legal officer akan mengambil berkas yang dimaksud dari lemari penyimpanan, sebagaimana yang dinyatakan oleh Bapak Sofyan selaku staf legal yang terkait.

*“Untuk aksesnya sendiri hanya terbatas untuk legal saja. Tetapi apabila dari pihak AO itu membutuhkan data-data yang diperlukan untuk analisa ataupun pengecekan data-data nasabah, itu tetap diperbolehkan tapi harus melalui legal dulu kalau di cabang sidoarjo. Aksesnya itu tetap harus menginformasikan terlebih dahulu ke legal kalau mau ‘dokumen ini ini ini atas nama ini’, nanti dari pihak legal akan mengambilkan dari brankas atau lemari penyimpanan”.*

4) *Information and communication* (informasi dan komunikasi)

Media informasi yang digunakan oleh pegawai BPRS Lantabur Tebuireng dalam setiap transaksi, yang salah satunya adalah mengenai informasi objek dan nilai taksasi jaminan nasabah yakni melalui aplikasi IBA (*Islamic Banking Application*). Data-data tersebut akan masuk setelah adanya akad antara nasabah dengan pihak BPRS dan penginputan dilakukan oleh staf legal officer. Sehingga sebelum itu, ketika masih dilakukannya proses taksasi, staf Account Officer harus terlebih dahulu melakukan input data pembiayaan dan perhitungan taksasi pada aplikasi FAS (*Financial Analysis System*) untuk rapat komite dalam pemberian keputusan diterima atau tidaknya pembiayaan nasabah. Kedua aplikasi tersebut telah terintegrasi secara online bagi seluruh kantor cabang BPRS Lantabur Tebuireng, seperti pernyataan Bapak Fuad selaku staf Account Officer.

*“Untuk media informasi setiap transaksi, kalau di sini pakainya FAS dan IBA. FAS itu nanti dipakai untuk pengajuan pembiayaan diinput oleh Account Officer, jadi berisi data diri nasabah, analisis 5C, termasuk dari perhitungan jaminannya. Untuk IBA dipakai setelah terjadinya akad dari debitur dengan kita diinput oleh legal officer, berisi semua transaksi yang termasuk juga data jaminan, pengikatan, taksasi, dan sebagainya”.*

Adapun dalam penyampaian informasi dan pengambilan keputusan taksasi, terdapat pertemuan antara pimpinan dengan karyawan dalam bentuk *loan* komite. Pihak yang menghadiri *loan* komite didasarkan pada nilai *plafond* pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah. Dimana untuk nilai *plafond* < Rp250 juta akan dihadiri oleh staf Account Officer dan pimpinan cabang secara langsung di kantor cabang. Sedangkan untuk nilai *plafond* > Rp250 juta akan dihadiri oleh staf Account Officer, pimpinan cabang, dan disertai dengan dewan direktur secara *online* melalui aplikasi *teleconference* Zoom Meeting, sebagaimana yang disebutkan oleh staf Account Officer.

*“Iya (terdapat pertemuan antara karyawan dengan pimpinan cabang untuk penyampaian informasi dan pengambilan keputusan), (dalam bentuk) loan komite dihadiri AO, pinca, dan direktur berupa Zoom Meeting atau teleconference online untuk nilai plafond > Rp 250 juta. Dan berupa pertemuan offline antara AO dengan pinca untuk nilai < Rp250 juta”.*

Sedangkan ketika terjadi penyimpangan dalam proses taksasi yang dilakukan oleh karyawannya, maka sudah pasti dan sudah seharusnya untuk dilaporkan kepada pimpinan. Pelaporan tersebut dilakukan dengan alur mulai dari penginformasian terjadinya penyimpangan oleh karyawan kepada pimpinan, kemudian pimpinan akan melaporkan hal tersebut kepada direktur bisnis, direktur kepatuhan, ataupun direktur utama, sebagaimana pernyataan dari pimpinan cabang.

*“Iya, pasti dan sudah seharusnya begitu (melaporkan terjadinya penyimpangan). Mulai dari karyawan menginformasikan kepada pimpinan kalau misalnya pimpinan tidak tau. Tapi kalau seandainya pimpinan sudah dapat melihat penyimpangan yang*

*terjadi, ya akan dilaporkan ke direktur bisnis, direktur kepatuhan, hingga direktur utama”.*

#### 5) *Monitoring* (pemantauan)

Sebagai upaya dalam memantau barang jaminan milik nasabah yang disimpan oleh kantor cabang, BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo melakukan pengecekan berkala secara rutin dalam tiga bulan sekali. Dari hasil pengecekan yang dilakukan oleh staf legal officer tersebut kemudian dijadikan sebagai arsip kantor dan dapat menjadi laporan kepada pimpinan cabang, satuan pengawas internal, atau dewan direksi BPRS Lantabur Tebuireng ketika data tersebut diminta. Pengecekan tersebut dimaksudkan untuk mengetahui *tracking* barang jaminan dengan jelas. Hal ini diketahui dari pernyataan yang disampaikan oleh Bapak Sofyan selaku staf legal officer.

*“Ada, sekitar tiga bulan sekali paling mentok itu ada pengecekan. Diarsipkan sendiri dari legal, tapi nanti kalau misalnya ada permintaan data dari satuan pengawas internal, bisa juga direksi yang meminta langsung, atau bisa juga dari pimpinan cabang, itu bisa dilaporkan. Tapi biasanya untuk pegangan dari legalnya sendiri sih, soalnya kan kadang-kadang ada jaminan yang perlu pengecekan di notaris atau perlu pengecekan keabsahan data, itu kan perlu bantuan dari notaris. Agar ada trackingnya lah jaminan itu di mana”.*

Hasil observasi menunjukkan bahwa pengawasan yang dilakukan terhadap barang jaminan yang disimpan dilakukan oleh legal officer dengan mencocokkan data jaminan yang dimiliki dengan barang jaminan yang ada pada lemari penyimpanan. Sedangkan dalam penaksiran kembali (retaksasi) nilai jaminan dilakukan oleh Account Officer hanya ketika terjadi *top up* pembiayaan, pembiayaan kembali

(*refinancing*), penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan upaya 3R (*restructuring, reconditioning, rescheduling*), dan ketika akan dilakukan eksekusi terhadap objek jaminan.

### **4.3 Analisis Data dan Pembahasan**

#### **4.3.1 Prosedur Taksasi Jaminan**

Agunan yang ada di BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo merupakan opsi kedua dari nasabah ketika tidak dapat melunasi kewajiban yang terdiri atas benda berwujud, baik benda bergerak maupun benda tetap. Berkas kepemilikan akan berada dan disimpan oleh BPRS Lantabur Tebuireng sebagai bentuk proteksi bank atas dana yang disalurkan kepada nasabah. Adapun barang jaminan yang disimpan oleh BPRS dapat berupa SHM, SHGB, atau SHGU bagi nasabah yang memberikan tanah atau bangunan sebagai jaminan dan berupa BPKB bagi nasabah yang menyertakan jaminan kendaraan bermotor.

Hal ini sesuai dengan yang tertuang dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah bahwa agunan merupakan jaminan tambahan yang dapat berupa benda berwujud yang bergerak dan benda berwujud yang tidak bergerak. Benda yang menjadi jaminan harus berada di tangan pemberi pembiayaan, sehingga nasabah pemilik jaminan harus menyerahkannya kepada lembaga keuangan pemberi fasilitas sebagai penjaminan dalam pelunasan kewajiban yang diterimanya.

Sifat dari barang jaminan di BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo yakni sebagai pelengkap atau tambahan dari usaha nasabah pembiayaan dari berbagai aspek penilaian yang telah dilakukan. Ketika suatu saat nasabah tidak mampu menyelesaikan angsuran misalnya dikarenakan adanya wanprestasi atau kegagalan usaha yang dijalankan, maka jaminan dapat digunakan sebagai jalan akhir untuk menutup sisa angsuran melalui penjualan objek jaminan. Sebelum dilakukan eksekusi terhadap barang jaminan nasabah dengan kualitas pembiayaan bermasalah, BPRS akan terlebih dahulu melakukan upaya *restructuring* baik dengan mengubah jadwal maupun mengubah angsuran nasabah.

Hal ini sesuai dengan pendapat (Hasanah, 2017) bahwa jaminan hanya salah satu persyaratan dari berbagai aspek penilaian lainnya seperti karakter, kemampuan membayar kewajiban, modal yang dimiliki, dan prospek usaha nasabah ke depannya. Meskipun jaminan bukanlah sebuah keharusan yang disertakan nasabah, hanya saja jaminan dapat menjadi jalan akhir yang bisa ditempuh untuk melunasi kredit jika terjadi kredit macet atau gagal bayar selain dari upaya 3R (*restructuring, reconditioning, rescheduling*).

Seluruh pembiayaan yang ditawarkan oleh BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo saat ini mengharuskan calon nasabah pembiayaan untuk menyertakan agunan sebagai salah satu persyaratan, sebagaimana Standar Operasional Prosedur yang ada. Sehingga tidak menerima pembiayaan yang tidak memiliki agunan, dimana pembiayaan tersebut

termasuk dalam kategori *secured loan*. Sebagaimana pendapat (Muhammad, 2021) bahwa *secured loan* merupakan jenis pembiayaan yang disertai dengan adanya agunan, yang mana penyaluran jaminan oleh lembaga keuangan akan disokong dan diproteksi dengan agunan yang memiliki nilai paling tidak adalah sama dengan nilai *plafond* yang diterima oleh calon nasabah.

Barang jaminan yang diterima oleh BPRS Lantabur Tebuireng secara garis besar digolongkan menjadi dua jenis, yakni jaminan benda bergerak dan jaminan benda tetap. Menurut (Ashibly, 2018), jika ditinjau dari tingkat kemudahan penjualan atau *marketability*, maka jaminan benda tetap berupa tanah dan bangunan serta tanah kosong memiliki nilai kemudahan penjualan paling tinggi dan jaminan benda bergerak yang berupa kendaraan bermotor dengan tingkat penjualan yang relatif lebih sulit.

Produk pembiayaan produktif yang dimiliki oleh BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo mengharuskan calon nasabah untuk menyertakan suatu benda berwujud sebagai jaminan tanpa terkecuali. Selain itu, barang jaminan tersebut harus memiliki nilai yang lebih besar daripada *plafond* pembiayaan yang diajukan. Sehingga agunan dapat mengcover kewajiban angsuran angsuran nasabah dan melindungi bank dari salah satu risiko yang menimbulkan kerugian. Produk pembiayaan produktif yang digunakan oleh nasabah adalah produk dengan prinsip jual beli atau *murabahah* dan prinsip kerja sama usaha berupa *musyarakah* dengan nilai pembiayaan yang dapat mencapai 4 miliar Rupiah. Penggunaan agunan wajib mengcover nilai

pembiayaan dan mudah untuk diperjualbelikan. Jika agunan berupa kendaraan bermotor maka ada pembatasan usia dikarenakan untuk mempertahankan nilai ekonomis dari penyusutan di kemudian hari. Hal-hal tersebut sesuai dengan teori bahwa agunan dengan nilai melebihi *plafond* pembiayaan akan membuat bank lebih aman dari risiko pembiayaan dikarenakan ketika terjadi pembiayaan macet maka bank dapat menutup sisa angsuran nasabah dengan penjualan barang jaminan (Kasmir, 2014).

Berdasarkan data laporan yang diperoleh, perkembangan jumlah nasabah pembiayaan produktif di BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo pada tahun 2021-2022 adalah sebagai berikut:

*Tabel 4.1 Perkembangan Nasabah BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo*

<b>Tahun</b>	<b>Jumlah Nasabah</b>	<b>Nominal</b>
2021	162	Rp 13.914.275.135
2022	154	Rp 20.495.075.135

Sumber: Data BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo, 2021-2022.

Data tersebut menunjukkan perkembangan jumlah nasabah yang ada di BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo. Dapat diketahui bahwa jumlah nasabah dengan akad pembiayaan produktif pada tahun 2021 adalah sebanyak 162 nasabah dengan total *plafond* sebesar Rp13.914.275.135 dan pada tahun 2022 sebanyak 154 nasabah dengan total *plafond* sebesar Rp20.495.075.135. Hal ini menunjukkan adanya penurunan sebesar 8 nasabah. Sehingga pihak bank perlu untuk melakukan pemasaran yang lebih giat dari sebelumnya kepada calon nasabah, meningkatkan kualitas dalam pemberian pelayanan, dan menyalurkan pembiayaan yang dapat *discover*

dengan agunan agar agunan yang disertakan tersebut dapat digunakan untuk menutup sisa angsuran nasabah jika sewaktu-waktu diperlukan.

Adapun metode yang digunakan oleh BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo dalam melakukan taksasi jaminan adalah *market approach* atau pendekatan pasar. Dimana penilaian ini dilakukan dengan dasar membandingkan harga pasar pada umumnya dengan objek jaminan nasabah. Sebagaimana yang tercantum dalam pasal 18 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 173/PMK.06/2020, bahwa pendekatan pasar dilakukan dengan menggunakan pertimbangan dari data penawaran atau penjualan data pasar objek yang sejenis dengan jaminan yang kemudian dilakukan perbandingan pada keduanya.

Informasi harga pasar yang digunakan sebagai acuan BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo diperoleh dari internet dan *marketplace* seperti aplikasi OLX, sekitar lokasi jaminan berada, kepala desa, ataupun perangkat desa lainnya. Taksasi dengan metode *market approach* atau pendekatan pasar harus dilakukan dengan objektif dan dilakukan upaya agar hasil peilaian dapat mendekati harga pasar yang sebenarnya. Taksasi dengan nilai yang terlalu tinggi dibanding harga pasar akan menimbulkan risiko yang tinggi bagi bank karena nilai jaminan tidak dapat menutup *plafond* ketika nasabah melakukan wanprestasi. Begitu pula sebaliknya, taksasi dengan nilai yang terlalu rendah dibanding harga pasar akan persaingan antar bank menjadi tidak kompetitif karena nilai jaminan tidak dapat *mengcover plafond* yang diajukan nasabah (Herli, 2013).

1) Jaminan benda bergerak berupa kendaraan bermotor

Kendaraan bermotor yang digunakan sebagai barang jaminan terbatas hingga usia produksi 20 tahun ke belakang. Hal tersebut dikarenakan jaminan seperti kendaraan bermotor semakin bertambahnya usia akan semakin menurunkan harga objeknya. Sehingga dimaksudkan untuk mengantisipasi ketika di kemudian hari nasabah mengalami pembiayaan bermasalah kemudian tidak bisa membayar kembali, maka jaminan masih dapat diperjualbelikan dengan nilai yang dapat menutup sisa *plafond* pembiayaan.

Adapun ketentuan batas nilai likuidasi kendaraan bermotor yang digunakan oleh BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo adalah sebagai berikut:

a) Berdasarkan kondisi

(1) Baru 75%.

(2) Bekas 65%.

b) Berdasarkan produsen

(1) Jepang 65%.

(2) Cina 60%.

(3) Eropa 60%.

Hanya saja hal tersebut berbeda dengan hasil penelusuran dokumentasi peneliti terhadap Surat Keputusan PT. BPRS Lantabur Tebuireng No. 029/SK-DIR/BPRS-LTB/VII/2016 Perihal Kebijakan

Pembiayaan yang menjelaskan bahwa seharusnya batasan nilai likuidasi yang digunakan dalam taksasi jaminan kendaraan bermotor adalah sebagai berikut:

a) Kendaraan roda dua

- (1) Tahun  $\geq$  2000-2005 50%
- (2) Tahun  $>$  2005-2010 60%
- (3)  $>$  2010 65%
- (4) Motor baru 75%
- (5) Motor Cina baru 60%
- (6) Motor Cina minimal tahun 2010 40%

b) Kendaraan roda empat

- (1) Tahun  $\geq$  1980-2000 50%
- (2) Tahun  $>$  2000-2010 60%
- (3) Tahun  $>$  2010 65%
- (4) Mobil baru 75%

2) Jaminan benda tetap berupa tanah atau bangunan

Adapun tanah atau bangunan yang digunakan oleh BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo wajib dilakukan pengikatan dengan hak tanggungan menggunakan ketentuan batas nilai likuidasi sebagai berikut:

- a) Tanah dan bangunan 80%.
- b) Tanah kosong 70%.

Hal tersebut berbeda dengan hasil penelusuran dokumentasi peneliti terhadap Surat Keputusan PT. BPRS Lantabur Tebuireng No. 029/SK-DIR/BPRS-LTB/VII/2016 Perihal Kebijakan Pembiayaan yang menjelaskan bahwa seharusnya batasan nilai likuidasi yang digunakan dalam taksasi tanah dan bangunan adalah sebagai berikut:

- a) SHM dengan pegikatan APHT 80%
- b) SHGB tidak dengan pengikatan APHT 60%
- c) SHGB apabila pethok/girik dalam proses pengurusan SHM di notaris 50%
- d) SHGU dengan pengikatan cessione 50%

Pada batasan nilai likuidasi jaminan kendaraan bermotor dan tanah atau bangunan yang diterapkan oleh BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo juga tidak sesuai dengan contoh batas likuidasi menurut (Laksmiana, 2020). Meskipun menurut (Herli, 2013) pada dasarnya pembobotan nilai likuidasi dapat dikembalikan kepada internal masing-masing BPRS yang beracuan pada kebijakan yang telah ditetapkan perusahaan, namun nyatanya penerapan batas nilai likuidasi yang dilakukan oleh staf Account Officer tersebut berbeda dengan ketentuan kebijakan SK perusahaan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai likuidasi yang digunakan dalam jaminan kendaraan bermotor dan tanah atau bangunan **belum sepenuhnya sesuai**.

Tidak semua kebendaan berwujud dapat dijadikan sebagai agunan dalam suatu pembiayaan. Sehingga agar suatu barang jaminan tersebut dapat dikatakan lolos dari proses taksasi, setidaknya prosedur yang

dijalankan harus memenuhi kriteria-kriteria barang jaminan yang disebut dengan MAST. Barang jaminan dalam pembiayaan produktif di BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo harus memenuhi kriteria yang antara lain:

1) *Marketability*

BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo dalam penilaian aspek agunan terhadap pembiayaan produktif menerima jaminan benda bergerak seperti kendaraan bermotor dan jaminan benda tetap seperti tanah atau bangunan. Sebelum pembiayaan disalurkan kepada nasabah, BPRS Lantabur Tebuireng akan terlebih dahulu melakukan analisis berupa taksasi barang jaminan. Dasar perhitungan taksasi jaminan yang dilakukan oleh staf Account Officer menggunakan harga pasar sebagai bahan acuan, yang mana objek jaminan milik nasabah akan dilakukan perbandingan terhadap harga pasar.

Dalam penyertaan jaminan kendaraan bermotor hanya terbatas maksimal umur 20 tahun di akhir masa pembiayaan dan didasarkan pada kondisi kebaruan serta merek atau negara produsen kendaraan tersebut. Sedangkan bagi objek jaminan benda tetap berupa tanah yang disertai dengan bangunan akan memiliki nilai yang lebih tinggi dibandingkan dengan objek tanah kosong. Dari segi keberadaan lokasi tanah atau bangunan yang berada lebih dekat dengan jalan dan tanah atau bangunan yang jauh dari jalan pun akan memiliki nilai yang berbeda. Bagi tanah atau bangunan yang berada dekat dengan Daerah Aliran Sungai (DAS), tower listrik, dan rawan bencana tidak akan diterima sebagai barang

jaminan, yang mana calon nasabah harus memberikan barang jaminan lain sebagai pengganti. Penolakan tersebut didasarkan bahwa lokasi-lokasi tersebut merupakan faktor yang dapat mengubah dan menurunkan nilai tanah atau bangunan sebagaimana pendapat (Fahmi, 2014).

Pada kriteria dengan unsur *marketability*, Jaminan yang diserahkan kepada bank harus memiliki daya jual atau dalam kata lain barang jaminan harus dapat diperjualbelikan dengan mudah dan memiliki nilai yang mengalami peningkatan secara berkala dari waktu ke waktu dan dinilai memiliki harga yang menarik (Ismanto et al., 2019).

Berdasarkan kriteria *marketability* yang telah dipaparkan, maka dalam praktik yang dilakukan BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo untuk melihat barang jaminan dengan acuan harga pasar dapat dikatakan **telah sesuai** dengan kriteria bagi jaminan benda tetap berupa tanah dan bangunan. Hal ini dikarenakan semakin bertambahnya waktu, nilai harga akan semakin berpotensi mengalami peningkatan khususnya bagi tanah dan bangunan yang terletak di lokasi yang strategis. Di sisi lain, bagi jaminan benda bergerak berupa kendaraan bermotor dinilai **tidak sesuai**. Hal ini dikarenakan meskipun agunan benda bergerak berupa kendaraan bermotor termasuk dalam jenis kendaraan yang mudah untuk diperjual belikan, namun kendaraan bermotor tidak memiliki nilai yang meningkat secara berkala dari waktu ke waktu apalagi kebijakan

perusahaan memperbolehkan objek jaminan memiliki umur ekonomis lebih dari 5 tahun. sebagaimana pendapat (Laksmiana, 2020) yang menyatakan bahwa nilai likuidasi yang akan menjadi sangat rendah dikarenakan harga pasar pun akan menurun secara signifikan.

Bertambahnya usia kendaraan akan menyebabkan penyusutan fungsional mesin kendaraan, yang mana dapat mempengaruhi kondisi harga. Sehingga jika digunakan dalam pembiayaan produktif, maka perlu untuk memperhatikan *coverage* nilai jaminan pada saat jatuh tempo pembiayaan. Hal ini dimaksudkan agar ketika terpaksa dilakukan eksekusi, barang jaminan memiliki kemungkinan untuk tidak bisa menutup sisa angsuran nasabah (Laksmiana, 2020).

## 2) *Ascertainability of value*

Sebelum pembiayaan produktif direalisasikan kepada nasabah, BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo akan melakukan taksasi terhadap barang jaminan calon nasabah terkait. Perhitungan taksasi dilakukan didasarkan pada harga pasar dengan sumber informasi yang didapatkan dari internet dan *marketplace* bagi jaminan kendaraan bermotor serta perangkat desa, warga sekitar, dan internet bagi jaminan tanah atau bangunan. Sehingga staf akan melakukan perbandingan harga barang jaminan terhadap *plafond* pembiayaan yang diajukan.

Dikarenakan barang jaminan merupakan benda yang mudah untuk didapat dan diperjualbelikan, membuat barang tersebut memiliki standar harga yang lebih pasti. Sehingga dalam taksasinya dilakukan

secara mandiri oleh staf BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo jika nilai *plafond* kurang dari Rp500 juta dan akan menggunakan bantuan *appraisal* independen dari Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) jika nilai *plafond* lebih dari Rp500 juta.

Pada kriteria dengan unsur *ascertainability of value*, jaminan yang diberikan pada bank harus memiliki kepastian nilai, yakni standar harga yang dimiliki barang tersebut harus mudah dijangkau dan lebih pasti. Sehingga penaksiran harga jaminan tidak memerlukan *appraisal* lain (Ismanto et al., 2019).

Berdasarkan kriteria *ascertainability of value* yang telah dipaparkan, maka dalam praktik yang dilakukan BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo untuk melihat barang jaminan pasar dapat dikatakan **telah sesuai** dengan teori yang ada. Hal ini dapat diketahui dari sumber pencarian informasi objek jaminan yang menggunakan harga pasar sebagai acuan. Sehingga barang jaminan akan memiliki kepastian nilai dikarenakan harga yang digunakan sebagai acuan selalu mengikuti kondisi barang sejenis di pasaran. Menurut (Herli, 2013), dalam penilaian barang jaminan dengan berdasar pada informasi harga pasar akan mudah untuk didapatkan karena standar nilai tersebut ada di manapun di setiap kota, baik dari penjual kendaraan motor atau properti perorangan, *dealer* resmi, lembaga broker, hingga majalah-majalah. Kemudahan pencarian informasi dan kepastian harga pasar yang diperoleh tersebut membuat pihak BPRS tidak perlu menggunakan

bantuan jasa *appraisal* independen dalam melakukan taksasi harga jaminan nasabah.

3) *Stability of value*

Agar mencapai harga yang stabil, objek jaminan harus berada dalam kondisi yang baik dan layak ketika diterima oleh bank. Untuk memastikan hal tersebut, maka perlu dilakukan adanya pembatasan ketentuan terhadap barang jaminan dan pengecekan kondisi fisik barang secara langsung. Jaminan kendaraan bermotor yang diterima oleh BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo adalah kendaraan dengan batas usia maksimal 20 tahun dengan ketentuan masih layak pakai dan tidak dalam kondisi rusak dengan melakukan pengecekan fisik, meskipun tanpa melakukan *test drive*. Hal ini berbeda dengan pendapat (Herli, 2013) bahwa mesin harus dinyalakan dan didengarkan tingkat kewajaran pola suaranya sebagai pembuktian bahwa kendaraan memang dalam kondisi layak.

Sedangkan bagi benda tetap yang diterima adalah berupa tanah atau bangunan yang berada di lokasi yang baik atau tidak berada di lokasi yang dapat menurunkan nilai tanah atau jaminan sebagaimana yang dinyatakan oleh (Fahmi, 2014), yakni tidak berada dekat dengan Daerah Aliran Sungai (DAS), tower listrik, dan rawan bencana. Sehingga benda tersebut memiliki kecenderungan harga pasar yang akan mengalami kenaikan dari waktu ke waktu. Namun, di sisi lain pengecekan yang dilakukan tidak mempertimbangkan bahan material

tanah atau bangunan. Hal ini berbeda dengan pendapat (Laksmna, 2020) yang dalam proses taksasinya harus mempertimbangkan *checklist* bahan material tanah dan bangunan untuk memperhitungkan nilai objek berupa bentuk tanah, kesuburan, penggunaan, umur, dan bahan bangunan.

Pada kriteria dengan unsur *stability of value*, jaminan yang diterima bank harus stabil dari segi nilai atau harga yang dimiliki, sehingga hasil dari penjualan barang jaminan nantinya dapat menutup kewajiban pembiayaan dari nasabah debitur (Ismanto et al., 2019).

Berdasarkan kriteria *stability of value* yang telah dipaparkan, maka dalam praktik yang dilakukan BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo terhadap jaminan benda tetap berupa tanah atau bangunan dinilai **telah sesuai** dengan teori, yang mana dapat dilihat dari ketentuan yang diberikan yakni tidak berada di lokasi yang dapat menurunkan nilai tanah atau jaminan dan memiliki potensi kenaikan harga jual dari waktu ke waktu. Namun di sisi lain ditemukan adanya **ketidaksesuaian** bahwa pengecekan kelayakan bangunan tidak menggunakan *checklist* bahan material yang digunakan sebagaimana menurut (Laksmna, 2020). Sedangkan kriteria *stability of value* terhadap jaminan benda bergerak berupa kendaraan bermotor dapat dikatakan **belum sesuai** dengan teori. Hal ini disebabkan oleh semakin bertambahnya usia barang jaminan bergerak berupa kendaraan bermotor akan menyebabkan penyusutan fungsional mesin kendaraan (Laksmna, 2020).

Kendaraan yang digunakan secara terus-menerus dengan tujuan menjalankan aktivitas usaha dan konsisten akan semakin mempercepat terjadinya penyusutan nilai. Keadaan tersebut tentunya dapat mempengaruhi kondisi mesin menjadi lebih cepat usang dan menyebabkan harga barang mengalami kemerosotan dan menjadi tidak stabil.

Selain itu, dari sisi pengecekan kelayakan kendaraan bermotor tidak melakukan *test drive* untuk mendengarkan pola suara mesin kendaraan yang mana **kurang sesuai** dengan pendapat (Herli, 2013). Pembatasan usia ekonomis kendaraan bermotor pun dinilai **kurang sesuai** dengan teori menurut (Laksmna, 2020), yang mana kendaraan bermotor memiliki umur ekonomis selama 5 tahun saja. Lebih dari itu, maka akan mempengaruhi nilai likuidasi yang akan menjadi sangat rendah dikarenakan harga pasar pun akan menurun secara signifikan.

#### 4) *Transferability*

Objek jaminan benda tetap berupa tanah atau bangunan diwajibkan untuk memiliki dokumen SHM, SHGB, atau SHGU. Sedangkan bagi objek jaminan benda bergerak berupa kendaraan bermotor wajib memiliki dokumen BPKB, STNK aktif tanpa adanya tunggakan pembayaran pajak, dan faktur pembelian atau kwitansi jual beli.

Pengecekan data barang jaminan dilakukan secara langsung oleh staf Account Officer untuk jaminan kendaraan bermotor dengan cara

menyesuaikan informasi pada dokumen BPKB, STNK, dan faktur pembelian atau kwitansi jual beli terhadap objek jaminan yang meliputi *type* kendaraan, nomor polisi, nomor rangka, hingga nomor mesin kendaraan. Sebagaimana pendapat yang dinyatakan oleh (Herli, 2013) bahwa pencocokan informasi BPKB dengan objek jaminan harus dilakukan oleh petugas penilai yang dimiliki oleh BPRS baik dalam pencocokan dan penggesekan nomor mesin, nomor rangka, hingga pengambilan foto untuk menghindari terjadinya perilaku kecurangan jika hanya dilakukan oleh debitur tanpa dampingan petugas. Sedangkan pengecekan legalitas jaminan tanah atau bangunan dilakukan dengan menggunakan jasa notaris yang bekerja sama dengan BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo.

Pada kriteria dengan unsur *transferability*, jaminan yang diserahkan oleh nasabah harus bersifat mudah dipindahkan dari suatu tempat ke tempat yang lain serta mudah dipindahtangankan (Ismanto et al., 2019).

Berdasarkan kriteria *transferability* yang telah dipaparkan, maka dalam praktik yang dilakukan BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo **telah sesuai** dengan teori yang ada. Hal ini dapat diketahui dari adanya syarat yang diminta oleh BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo bahwa setiap barang jaminan yang disertakan harus disertai dengan dokumen-dokumen kepemilikan. Sehingga secara fisik dan yuridis objek jaminan akan mudah untuk dipindahkan. Dokumen-dokumen tersebut akan

memudahkan terjadinya jual beli dan pemindahan barang tanpa melalui perizinan yang sulit.

5) *Secured*

Dokumen legalitas bagi jaminan benda tetap adalah SHM, SHGB, atau SHGU atas kepemilikan calon nasabah sendiri. Sedangkan dokumen legalitas bagi objek jaminan benda bergerak berupa kendaraan bermotor adalah BPKB, STNK aktif tanpa adanya tunggakan pembayaran pajak, dan faktur pembelian atas nama sendiri. Jika kendaraan bermotor telah beralih kepemilikan maka harus disertai dengan adanya kwitansi jual beli. Apabila objek jaminan baik kendaraan bermotor dan tanah atau bangunan merupakan milik orang tua, anak, atau anggota keluarga segaris, maka pemilik jaminan harus menandatangani dokumen surat pernyataan beda nama yang menyatakan bahwa pemilik jaminan berbeda dengan nasabah pembiayaan dan memberikan kuasa yang menyatakan kesediaan bahwa barang miliknya dijadikan sebagai jaminan pembiayaan.

Dokumen legalitas tersebut sebagaimana yang telah disebutkan sebelumnya, yakni dilakukan pengecekan untuk verifikasi bahwa data legalitas telah sesuai dengan barang jaminan yang disertakan dan tidak ada permasalahan seperti sertifikat ganda, sengketa dengan pihak lain, atau pemblokiran sertifikat. Apabila terdapat ketidakjelasan antara pemilik dengan penguasa barang dan terdapat potensi sengketa hukum,

maka BPR wajib untuk berhati-hati dalam melakukan evaluasi penilaian jaminan (Herli, 2013).

Dalam hal pengikatan barang jaminan, BPRS Lantabur Tebuireng menggunakan hak tanggungan berupa SKMHT untuk *plafond* kurang dari Rp50.000.000 dan APHT untuk *plafond* lebih dari Rp50.000.000 bagi jaminan tanah atau bangunan. Sebenarnya, SKMHT harus diikuti dengan pembuatan APHT paling lama 1 bulan setelah pembuatan SKMHT. Namun sebagaimana yang dipaparkan oleh (Laksmna, 2020), bahwa pengikatan SKMHT saja cukup bagi pembiayaan produktif dengan *plafond* maksimal Rp50.000.000, pembiayaan program tertentu dari pemerintah, dan pembiayaan rumah inti, rumah susun, atau rumah sederhana dengan luas tanah maksimal 200 m<sup>2</sup> serta luas bangunan maksimal 70m<sup>2</sup>. Sedangkan bagi jaminan kendaraan bermotor dengan nilai *plafond* lebih dari Rp10.000.000 dapat dilakukan pengikatan fidusia.

Pada kriteria dengan unsur *secured*, jaminan yang diterima oleh bank harus memiliki nilai legalitas atau yuridis yang dapat dibuktikan dengan sah secara kepemilikannya. Sehingga dapat dilakukan pengikatan jaminan sesuai dengan perundang-undangan dan hukum yang berlaku (Ismanto et al., 2019).

Berdasarkan kriteria *secured* yang telah dipaparkan, maka dalam praktik yang dilakukan BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo **telah sesuai** dengan teori yang ada. Hal ini dapat dilihat dari persyaratan

legalitas barang jaminan yang harus dipenuhi oleh calon nasabah, yakni kelengkapan dokumen SHM, SHGB, atau SHGU untuk jaminan tanah atau bangunan dan dokumen BPKB, STNK aktif tanpa adanya tunggakan pembayaran pajak, dan faktur pembelian atau kwitansi jual beli untuk jaminan kendaraan bermotor yang kemudian dilakukan verifikasi data pemilik jaminan. Selain itu, pengikatan jaminan yang dilakukan pun menggunakan hak fidusia untuk benda bergerak sebagaimana UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia dan hak tanggungan untuk benda tidak bergerak sebagaimana UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Namun sayangnya, di sisi lain pada jaminan kendaraan bermotor dengan *plafond* kurang dari Rp10.000.000 tidak dilakukan pengikatan yang mana dapat membuka peluang berbagai risiko yang merugikan bank sebagaimana pendapat (Akhsin & Mashdurohatun, 2017).

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan, dapat diketahui bahwa kriteria barang jaminan yang ditetapkan oleh BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo **telah sesuai** dengan teori yang ada, yakni dikarenakan pada kategori *marketability*, *ascertainability of value*, *stability of value*, *transferability*, dan *secured* sudah berjalan dengan baik. Namun di sisi lain, dalam hal kriteria *marketability* dan *stability of value* juga ditemukan **ketidaksesuaian** pada penerapannya untuk jaminan kendaraan bermotor yang mana pembatasan usia yang lebih dari 5 tahun akan menyebabkan

penyusutan fungsional mesin kendaraan yang berakibat pada rendahnya nilai pasar dan memungkinkan jaminan tidak dapat mengcover pembiayaan, pengecekan kendaraan yang dilakukan tanpa mendengarkan pola suara mesin, dan pengecekan tanah atau bangunan yang dilakukan tanpa mempertimbangkan *checklist* bahan material, serta pada kriteria *secured* yang juga ditemukan **ketidaksesuaian** dikarenakan adanya jaminan yang tidak dilakukan pengikatan akan membuka peluang berbagai risiko yang merugikan bank.

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, benda yang dapat dibebani dengan hak fidusia wajib untuk didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia sebagai upaya untuk menjamin kepastian hukumnya. Pendapat (Akhsin & Mashdurohatun, 2017) menyatakan bahwa fakta di lapangan menunjukkan banyaknya objek jaminan yang seharusnya dapat diikat dengan hak fidusia justru tidak didaftarkan secara notariil sebagaimana mestinya, ditambah dengan nilai yang dianggap tidak terlalu besar. Hal ini pun terjadi di BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo, dimana pengikatan hak fidusia barang jaminan kendaraan bermotor hanya dilakukan terhadap jaminan dengan nilai *plafond* lebih dari Rp10.000.000, yang mana artinya nilai *plafond* kurang dari itu tidak akan dilakukan pengikatan.

Objek jaminan yang tidak dilakukan pendaftaran atau pengikatan sebagaimana mestinya dapat menimbulkan beberapa akibat yang dapat merugikan BPRS sebagai kreditur, antara lain:

1) Tidak memiliki hak preferen

Objek jaminan fidusia yang tidak dilakukan pengikatan dengan melalui pendaftaran ke Kantor Pendaftaran Fidusia, akan menghilangkan hak preferensi bagi kreditur sebagaimana mestinya. Hak preferensi merupakan hak mendahului karena adanya kedudukan istimewa di hadapan undang-undang atas piutang yang diberikan. Lembaga keuangan yang tidak melakukan pengikatan jaminan fidusia menyebabkan status yang mulanya adalah kreditur preferen akan berubah sebatas kreditur konkruen saja. Hal ini akan membuat posisi kreditur menjadi sama dengan kreditur lainnya atas suatu objek jaminan (Lestari, Budiarta, & Ujianti, 2020).

2) Tidak memiliki kekuatan eksekutorial

Jaminan fidusia yang tidak dilakukan pendaftaran sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku, maka tidak akan memiliki kekuatan hukum untuk mengikat barang jaminan. Ketika nasabah debitur cidera janji atau wanprestasi dengan tidak dapat membayar kembali sisa angsurannya terhadap lembaga kreditur, penyelesaian yang dilakukan harus melibatkan pihak peradilan. Dalam hal ini, pihak kreditur harus melakukan pengajuan gugatan perdata kepada pengadilan negeri. Sehingga proses eksekusi hanya dapat dilakukan setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, yang mana proses ini akan memakan waktu yang tidak sedikit (Olii, 2017).

3) Kreditur tidak boleh melakukan eksekusi secara sepihak

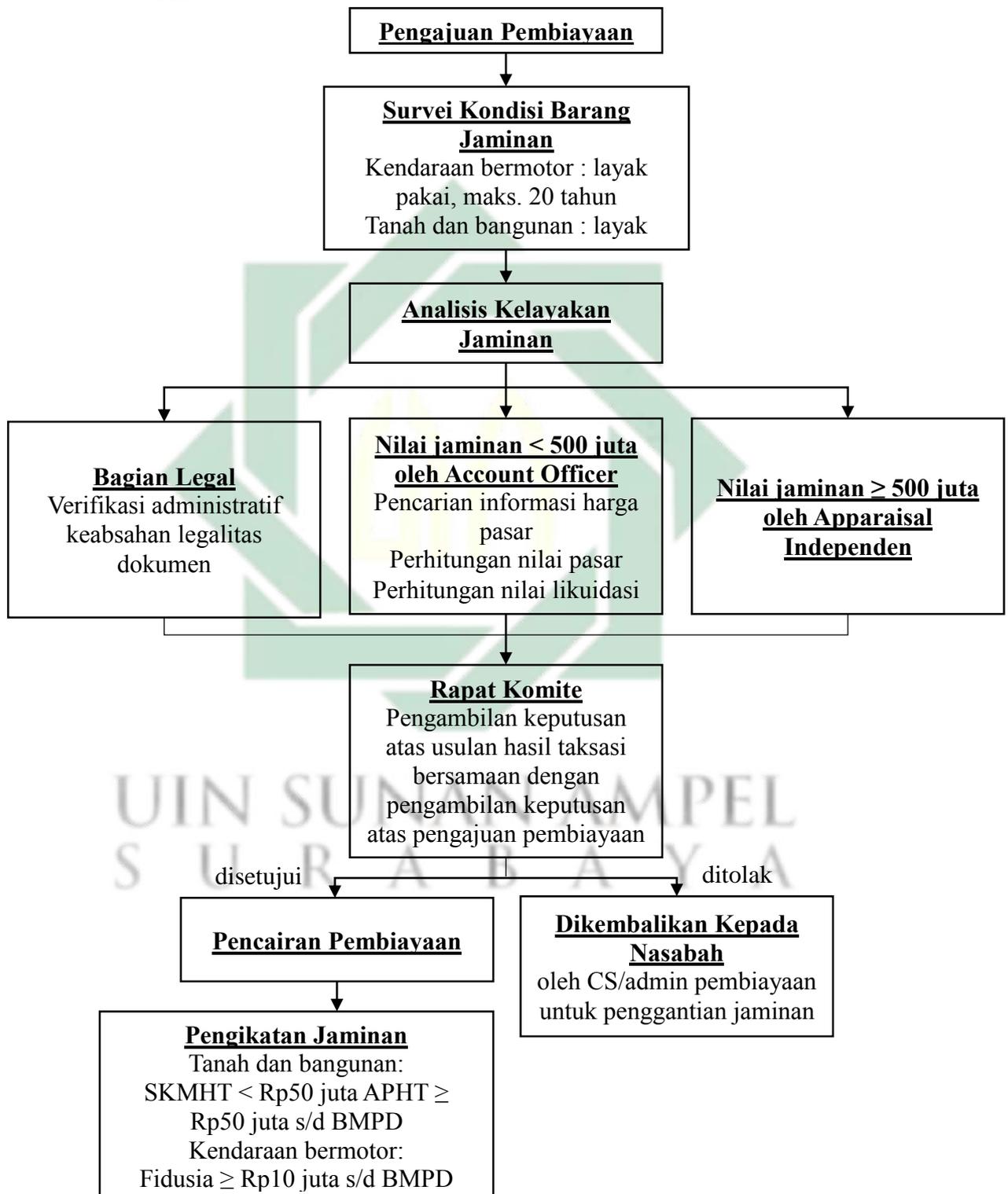
Sisa *plafond* pembiayaan tidak sepenuhnya sesuai dengan nilai barang jaminan yang diberikan oleh debitur. Hal ini dikarenakan seiring dengan berjalannya waktu, debitur sudah menjalankan prestasinya dengan melakukan beberapa kali pembayaran angsuran pembiayaan. Sehingga sebagian hak dari objek jaminan akan dimiliki oleh debitur, dan sebagian yang lain adalah milik kreditur yang nilainya sesuai dengan sisa *plafond* pembiayaan nasabah. Oleh karena itu, sebagaimana pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, ketika kreditur yang dalam hal ini adalah lembaga keuangan bersikeras untuk melakukan eksekusi secara sepihak atau paksa akan dapat digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum (PMH) dan debitur berhak untuk melakukan gugatan guna meminta penggantian atas kerugian yang telah diperbuat oleh kreditur ke pengadilan (Akhsin & Mashdurohatun, 2017).

#### 4) Pengalihan objek jaminan oleh debitur

Objek kebendaan yang digunakan oleh debitur sebagai agunan pembiayaan tidak boleh dialihkan kepada pihak lain. Ketika hal tersebut terjadi, maka debitur telah terindikasi melakukan perbuatan melawan hukum dan kreditur dapat melakukan laporan atas tuduhan penggelapan kepada pihak yang berwajib sesuai dengan pasal 372 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (Akhsin & Mashdurohatun, 2017).

Berdasarkan pada hasil wawancara, observasi, dan analisis yang dilakukan, prosedur taksasi barang jaminan yang dilakukan oleh staf

Account Officer pada pembiayaan produktif dapat digambarkan sebagai berikut:



Gambar 4.4 Prosedur taksasi jaminan

Berdasarkan pada bagan tersebut di atas, maka dapat dijelaskan alur prosedur taksasi jaminan dalam akad pembiayaan produktif adalah sebagai berikut:

1) Jaminan benda bergerak

a) Melakukan survei untuk mengetahui kondisi barang jaminan seperti pengecekan tahun produksi, tipe, kondisi fisik kendaraan bermotor yang masih dalam kondisi layak pakai, pencocokan nomor rangka dan nomor mesin, dan terbatasnya usia hingga 20 tahun ke belakang yang kemudian didokumentasikan berupa foto.

b) Melakukan analisis kelayakan jaminan yang dilakukan oleh:

(1) Staf legal : verifikasi administratif keabsahan legalitas dokumen jaminan dengan bantuan notaris untuk pengecekan data legalitas objek tanah dan bangunan

(2) Staf Account Officer : melakukan analisis kelayakan atas jaminan dengan nilai < Rp500 juta dengan melakukan pencarian mengenai informasi harga jual dan harga beli kendaraan bermotor yang dijaminakan calon nasabah, memperhitungkan nilai pasar yang diperoleh dari acuan harga pasar dengan sumber informasi yang digunakan yakni berasal dari internet dan *marketplace* seperti aplikasi OLX, dan melakukan analisis terhadap nilai likuidasi barang jaminan yakni sebesar 75% dari harga pasar bagi kendaraan

bermotor baru dan 65% dari harga pasar bagi kendaraan motor bekas, serta 65% dari harga pasar untuk kendaraan produksi Jepang dan 60% untuk kendaraan produksi Cina dan Eropa. Perhitungan ini dilakukan untuk mengukur kesesuaian nilai jaminan terhadap *plafond* pembiayaan yang diajukan.

(3) Appraisal independen: melakukan analisis terhadap kelayakan atas jaminan dengan nilai  $\geq$  Rp500 juta.

c) Rapat komite sebagai sarana untuk pengambilan keputusan atas usulan hasil taksasi yang telah dilakukan yang dilakukan bersamaan dengan pengambilan keputusan atas pengajuan pembiayaan produktif.

d) Setelah didapatkan hasil keputusan dari rapat komite bahwa perhitungan taksasi dan barang jaminan disetujui, maka selanjutnya adalah dilakukan pencairan pembiayaan.

e) Objek jaminan akan dilakukan pengikatan berupa hak fidusia bagi kendaraan bermotor dengan nilai *plafond*  $>$  Rp10 juta hingga BMPD.

## 2) Jaminan benda tetap

a) Melakukan survei untuk mengetahui kondisi barang jaminan seperti lokasi dan kondisi fisik tanah atau bangunan yang harus dalam keadaan layak huni. Objek jaminan harus berada pada lokasi yang baik sehingga objek yang berada dekat dengan

daerah aliran sungai, tower listrik, dan rawan bencana tidak dapat diterima sebagai jaminan.

b) Melakukan analisis kelayakan jaminan yang dilakukan oleh:

(1) Staf legal : verifikasi administratif keabsahan legalitas dokumen jaminan

(2) Staf Account Officer : melakukan analisis kelayakan atas jaminan dengan nilai < Rp500 juta dengan melakukan pencarian mengenai informasi harga jual dan harga beli tanah dan bangunan yang dijaminan calon nasabah, memperhitungkan nilai pasar yang diperoleh dari acuan harga pasar dengan sumber informasi yang digunakan yakni berasal dari internet dan perangkat desa lokasi jaminan berada, dan melakukan analisis terhadap nilai likuidasi barang jaminan yakni sebesar 80% dari harga pasar bagi tanah dan bangunan serta 70% dari harga pasar bagi tanah kosong. Perhitungan ini dilakukan untuk mengukur kesesuaian nilai jaminan terhadap *plafond* pembiayaan yang diajukan.

(3) Appraisal independen: melakukan analisis terhadap kelayakan atas jaminan dengan nilai  $\geq$  Rp500 juta.

c) Rapat komite sebagai sarana untuk pengambilan keputusan atas usulan hasil taksasi yang telah dilakukan yang dilakukan

bersamaan dengan pengambilan keputusan atas pengajuan pembiayaan produktif.

- d) Setelah didapatkan hasil keputusan dari rapat komite bahwa perhitungan taksasi dan barang jaminan disetujui, maka selanjutnya adalah dilakukan pencairan pembiayaan.
- e) Objek jaminan akan dilakukan pengikatan berupa:
  - a) SKHMT bagi tanah dan bangunan dengan nilai < Rp50 juta.
  - b) APHT bagi tanah dan bangunan dengan nilai  $\geq$  50 juta.

Untuk mempermudah pemahaman, contoh kasus prosedur taksasi jaminan dalam akad pembiayaan produktif dapat dipaparkan sebagai berikut:

- 1) Nasabah AA melakukan pengajuan pembiayaan *musyarakah* untuk usaha tambak bandeng dan udang yang dijalankannya di daerah Sidoarjo. AA telah memiliki dana sebesar Rp30.000.000 dan melakukan permohonan pembiayaan modal usaha sebesar Rp90.000.000 dengan jangka waktu 4 bulan. Barang jaminan yang diajukan adalah kendaraan roda empat dengan merek Toyota Fortuner 2.4 dengan usia produksi satu tahun, yakni pada 2022 berwarna putih disertai BPKB kepemilikan sendiri dan dokumen legalitas lain berupa faktur pembelian serta STNK aktif tanpa adanya tunggakan pembayaran pajak. Penilaian dari aspek *collateral* dilakukan oleh staf AO setelah melakukan survei untuk mengetahui kondisi barang jaminan sebenarnya dengan pencocokan

informasi BPKB dan STNK baik dari *type* kendaraan, nomor polisi, nomor mesin nomor rangka, dan kondisi fisik bahwa kendaraan layak pakai. Berdasarkan hasil pencarian di internet dan *marketplace* seperti OLX, didapatkan 3 pembandingan dengan masing-masing harga pasar adalah Rp589.000.000, Rp 573.000.000, dan Rp 579.000.000. Dari ketiga harga tersebut akan dicari nilai tengahnya, sehingga didapat harga jual barang jaminan sebesar Rp580.000.000 yang kemudian dilakukan perhitungan yang didasarkan pada kebijakan nilai likuidasi yang ditetapkan BPRS Lantabur Tebuireng. Berdasarkan kebijakan yang dimiliki, nilai likuidasi terhadap jaminan benda bergerak berupa kendaraan bermotor dengan kondisi tidak baru dan hasil produksi negara Jepang adalah 65% dari nilai pasar. Sehingga taksasi jaminan yang dilakukan menghasilkan nilai Rp377.000.000 dan dapat diikat dengan fidusia karena nilai *plafond* lebih dari Rp10.000.000. Nilai taksasi tersebut memiliki rasio *safety* terhadap *plafond* sebesar 419%, yang mana dapat diartikan bahwa *plafond* pembiayaan yang diajukan nasabah *discover* oleh jaminan hingga 419%.

- 2) Nasabah SJ melakukan pengajuan pembiayaan *murabahah* untuk tambahan modal usaha *tailor* yang dijalankannya di daerah Sidoarjo dengan rincian barang berupa kain katun twill minyak, kain jas harvardfeel, kain proff polos, kain batik prima, kain batik prima plus, dan kain maxistyle toyedo dengan total 40 *roll* sebesar Rp279.000.000. SJ telah memiliki dana sebesar Rp29.000.000 dan melakukan

permohonan pembiayaan modal kerja sebesar Rp250.000.000 dengan jangka waktu 5 tahun. Barang jaminan yang diajukan adalah berupa tanah dan bangunan usaha *tailor* dengan SHM kepemilikan sendiri dengan luas tanah sebesar 41 m<sup>2</sup> dan luas bangunan sebesar 38 m<sup>2</sup>. Penilaian dari aspek *collateral* dilakukan oleh staf AO setelah melakukan survei untuk mengetahui kondisi barang jaminan sebenarnya yang dalam kondisi layak dan setelah hasil *checking* legalitas SHM dari notaris menyatakan bahwa objek jaminan telah *clear*. Bangunan terdiri atas 3 lantai yang berada tepat di sebelah jalan raya. Berdasarkan kualitas tembok bangunan dapat dikatakan termasuk kategori bagus yang memiliki nilai Rp4.000.000 dan berdasarkan hasil pencarian di internet dan ruko-ruko lain di sekitar lokasi, rata-rata yang didapatkan untuk harga tanah per meter mencapai Rp 32.580.000. Sehingga dihasilkan harga jual barang jaminan sebesar Rp1.499.780.000 yang kemudian dilakukan perhitungan yang didasarkan pada kebijakan nilai likuidasi yang ditetapkan BPRS Lantabur Tebuireng. Berdasarkan kebijakan yang dimiliki, nilai likuidasi terhadap jaminan benda tetap berupa tanah dan bangunan adalah 80% dari nilai pasar. Sehingga taksasi jaminan yang dilakukan menghasilkan nilai Rp1.199.824.000 dan dapat diikat dengan hak tanggungan berupa APHT karena nilai *plafond* lebih besar dari Rp50.000.000. Nilai taksasi tersebut memiliki rasio *safety* terhadap *plafond* sebesar 480%, yang mana dapat diartikan

bahwa *plafond* pembiayaan yang diajukan nasabah *discover* oleh jaminan hingga 480%.

#### 4.3.2 Sistem Pengendalian Internal pada Prosedur Taksasi

Menurut (Anita et al., 2022), sistem pengendalian internal merupakan serangkaian prosedur dan kebijakan yang dilakukan dengan tujuan melindungi perusahaan dari tindak penyimpangan maupun penyalahgunaan, serta memastikan bahwa peraturan yang dibuat oleh manajemen dapat dijalankan dan dipatuhi oleh pihak-pihak terkait. Sistem pengendalian internal pada BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo berdasarkan dari hasil wawancara dan observasi yang telah dilakukan jika dipetakan berdasarkan kerangka COSO adalah sebagai berikut:

- 1) *Control environment* (lingkungan pengendalian)
  - a) Integritas dan nilai etika

Integritas dan nilai etika yang ditanamkan oleh pimpinan dapat dikatakan sudah tepat. Hal ini dikarenakan pimpinan menanamkan agar tidak mudah percaya terhadap keterangan yang diberikan oleh calon debitur terkait dengan harga objek jaminan jika tidak disertai dengan adanya bukti yang menguatkan. Sehingga staf Account Officer dituntut untuk mencari tahu kebenaran dari pernyataan tersebut melalui berbagai sumber informasi, yang dalam hal ini adalah *marketplace*, lingkungan sekitar, hingga surat keterangan kelurahan mengenai harga objek jaminan. Dengan melakukan upaya tersebut maka BPRS Lantabur Tebuireng KC

Sidoarjo akan memberikan nilai harga yang sesuai dengan kondisi sebenarnya.

Hal ini sesuai dengan pedoman SOP yang dimiliki perusahaan, bahwa dalam melaksanakan setiap kegiatan usahanya harus berlandaskan prinsip kehati-hatian dengan asas pembiayaan yang sehat. Selain itu terdapat kode etik yang menyebutkan bahwa pejabat yang bertugas harus patuh dan taan kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku, melakukan pencatatan terhadap setiap kegiatan transaksi, tidak menyalahgunakan wewenang untuk kepentingan pribadi dan pihak ketiga, menjaga kerahasiaan bank, tidak menerima hadiah ataupun imbalan yang dapat mempengaruhi profesionalitas penilaian, dan mematuhi nilai-nilai syariah Islam.

b) Struktur organisasi

BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo telah memisahkan fungsi antar bagian berupa adanya struktur organisasi serta tugas dan wewenang yang telah tertulis dengan jelas dalam SK dan SOP perusahaan. Adanya struktur organisasi dan fungsi antar bagian dibentuk agar masing-masing karyawan yang terlibat dalam prosedur taksasi jaminan dapat mempertanggungjawabkan kewajiban dan mendapatkan hak sebagaimana mestinya. Hal ini sesuai dengan pendapat (Terry & Rue, 2019), bahwa adanya struktur organisasi membuat struktur kekuasaan menjadi jelas. Sehingga dapat menghindarkan dari kemungkinan adanya praktik pelemparan

tugas atau kewajiban milik orang lain. Struktur organisasi yang dirancang dengan baik akan dapat membantu jalannya operasional perusahaan dalam mencapai tujuan.

c) Partisipasi dewan direksi

Dalam prosedur taksasi barang jaminan pada BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo melibatkan peran dari adanya dewan direksi. Dewan direksi akan turut andil dalam peninjauan kembali hasil taksasi terhadap ketentuan dan kondisi lapangan, pengambilan keputusan layak tidaknya nilai jaminan terhadap *plafond* pembiayaan yang diajukan, hingga pengambilan keputusan dalam pemberian pembiayaan produktif. Sejalan dengan hal ini, (Herli, 2013) berpendapat bahwa penilaian yang dilakukan oleh petugas penilai harus dilakukan pemeriksaan kembali oleh supervisor di atasnya berdasarkan format laporan dan dasar penilaian yang digunakan agar tidak terhindar dari adanya praktik penyimpangan.

Hal ini sebagaimana yang terdapat dalam pedoman SOP perusahaan bahwa dalam melangsungkan rapat komite dalam proses evaluasi dan pengambilan keputusan pembiayaan serta taksasi jaminan melibatkan kewenangan dari dewan direksi perusahaan.

d) Manajemen dan gaya operasi

Pada manajemen dan gaya operasi BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo, nilai jaminan milik calon nasabah harus dapat *mengcover plafond* pembiayaan yang diajukan. Sehingga dalam operasional yang dijalankannya tidak memiliki produk pembiayaan tanpa agunan. Sayangnya, masih terdapat ketidaksesuaian pada pelaksanaan perhitungan nilai likuidasi dengan pedoman surat keputusan yang ditetapkan oleh perusahaan.

e) Penilaian kinerja

BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo dalam melakukan penilaian kinerja dilakukan secara langsung tiap setahun sekali oleh Manajer Personalia dengan tolak ukur yang hanya diketahui oleh Manajer Personalia. Sebagaimana pendapat (Wilson, 2012), penilaian yang dilakukan oleh atasan memiliki tolak ukur tertentu. Penilaian tersebut dapat didasarkan pada *track record*, catatan, dan hasil kinerja yang dilakukan karyawan. Ketika terjadi penyimpangan dalam prosedur taksasi yang dilakukan akan diketahui dari hasil evaluasi perhitungan yang dilakukan oleh Account Officer. Penyimpangan tersebut akan dilaporkan pimpinan cabang kepada direktur bisnis untuk diadakan rapat evaluasi dan akan dikenakan sanksi jika terbukti melakukan pelanggaran.

f) Kebijakan dan praktik sumber daya manusia

Salah satu kebijakan dalam praktik sumber daya manusia bagi karyawan BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo yang

melakukan penyimpangan dalam proses taksasi jaminan adalah pemberian Surat Peringatan (SP) bagi pelanggaran ringan seperti pemberian pernyataan yang tidak benar hingga Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) bagi pelanggaran berat seperti adanya *fraud* bahkan penggunaan jaminan untuk kepentingan pribadi.

Selain itu, sebagai bentuk motivasi yang diberikan perusahaan terhadap karyawan, BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo memberikan bonus tunai sebagai kompensasi atas kinerja para karyawan tiap akhir tahun. Sebagaimana pendapat (Wilson, 2012), upaya yang dapat dilakukan seorang manajer dalam menumbuhkan motivasi dan produktivitas kinerja karyawan adalah dengan pemberian kompensasi. pemberian kompensasi dapat dilakukan secara langsung dalam bentuk finansial berupa insentif maupun bonus.

Untuk meningkatkan kinerja dan kompetensi para karyawan, khususnya mereka yang terlibat dalam proses taksasi barang jaminan, BPRS Lantabur Tebuireng memberikan pengembangan dalam bentuk pelatihan khusus yang dapat diikuti oleh Account Officer. Namun, BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo hingga saat ini belum pernah mengikutsertakan karyawannya dalam pelatihan tersebut.

Proses pengembangan dan pelatihan karyawan diberikan oleh manajemen perusahaan guna keterampilan karyawan dapat

sesuai dengan kebutuhan tugas dan tanggung jawab yang telah diberikan. Sehingga ketika hal tersebut tidak dijalankan, maka akan menimbulkan risiko yang membahayakan bagi kegiatan operasional perusahaan. Mengingat bahwa saat ini perkembangan teknologi dan perubahan berbagai aspek sangat berpengaruh terhadap kondisi suatu perusahaan (Wilson, 2012).

## 2) *Risk assessment* (penilaian risiko)

Dalam proses penilaian agunan yang dilakukan BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo tentu saja akan selalu ditemui risiko-risiko yang dapat terjadi, misalnya risiko terkait dengan adanya kerusakan, kehilangan, risiko pasar, hingga risiko SDM yang tidak mumpuni. Sehingga karenanya, BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo telah membentuk upaya mitigasi dengan mengasuransikan objek jaminan kendaraan bermotor untuk meminimalisir risiko kerusakan dan kehilangan, melakukan penyimpanan dokumen fisik jaminan seperti sertifikat dan BPKB dalam lemari penyimpanan brankas tahan api untuk meminimalisir risiko kehilangan, meminta objek jaminan lain yang *mengcover plafond* pembiayaan apabila terdapat risiko harga pasar yang lebih rendah dari barang jaminan, dan adanya evaluasi dari pimpinan terkait pencegahan adanya risiko SDM yang tidak akuntabel. Namun sayangnya, upaya mitigasi risiko asuransi yang dilakukan hanya berlaku bagi kendaraan bermotor saja dan belum diberlakukan untuk asuransi tanah dan bangunan sebagaimana yang tertera di dalam SOP yang menyebutkan bahwa tanah dan bangunan dapat

dikenakan asuransi jika telah mencapai 125% dari *plafond* pembiayaan dan mendapat persetujuan nasabah.

Adanya identifikasi terhadap risiko yang dilakukan oleh BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo akan dapat meminimalisasi kemungkinan timbulnya risiko yang terjadi. Hal ini sebagaimana menurut (Lathifah, 2021), bahwa dalam kondisi bagaimanapun, setiap organisasi akan mempunyai risiko dalam setiap aktivitas yang dilakukan. Sehingga minimalisasi risiko hanya dapat direalisasikan jika organisasi melakukan identifikasi, analisis, dan evaluasi terhadap kemungkinan dari tmunculnya risiko-risiko.

3) *Control activities* (aktivitas pengendalian)

a) Pemisahan tugas

Setiap tugas dalam kaitannya dengan proses taksasi barang jaminan telah dilakukan oleh karyawan yang berbeda terkait dengan adanya pemisahan tugas, antara lain staf Account Officer melakukan tugas terkait dengan analisis pembiayaan yang termasuk juga taksasi agunan, staf Legal Officer melakukan tugas terkait dengan pengikatan objek jaminan yang termasuk juga pemberkasan dan penyimpanannya, serta pimpinan cabang dan dewan direksi yang bertugas untuk melakukan evaluasi dan pengambilan keputusan hasil dari taksasi jaminan yang dilakukan staf Account Officer. Dari adanya pemisahan tugas tersebut, maka diperlukan adanya koordinasi yang baik antar pihak.

Namun sayangnya, pelaksanaan taksasi jaminan yang tidak memiliki tim penilai khusus. Sehingga tidak ada pemisahan tugas tertentu, yang mana membuat proses taksasi harus sekaligus dikerjakan oleh staf Account Officer. Hal ini tentu dapat membuka peluang munculnya permasalahan lain, seperti banyaknya tugas yang menumpuk pada satu bagian dikarenakan minimnya sumber daya manusia diakibatkan oleh staf Account Officer yang hanya terdiri atas satu orang saja.

b) Pengendalian otorisasi

Pelaksanaan otorisasi pengambilan keputusan untuk taksasi jaminan dilakukan berdasarkan pada besarnya nilai jaminan yang disertakan oleh calon nasabah. Untuk nilai *plafond* pembiayaan dengan nominal < Rp50 juta rupiah keputusan akan diberikan oleh pimpinan cabang, untuk nilai *plafond*  $\geq$  Rp50-250 juta rupiah maka akan diputuskan oleh pimpinan cabang dan anggota direksi, sedangkan untuk *plafond* > Rp250 juta-BMPD akan diputuskan oleh pimpinan cabang, anggota direksi, dan dewan komisaris. Sehingga pemutusan tersebut dilakukan oleh komite pembiayaan berdasarkan pada limit dan disesuaikan pada tugas, tanggung jawab, dan kewenangan yang bersangkutan.

c) Pengendalian fisik

Pengendalian fisik berupa penyimpanan *database* berkas penilaian taksasi akan dilakukan oleh staf legal officer dalam lemari

penyimpanan berupa brankas tahan api di dalam kantor BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo. Penyimpanan dokumen diberikan akses terbatas, sehingga ketika pihak lain menginginkan berkas tersebut maka harus menginformasikan kepada legal officer. Selain itu, perusahaan rutin melakukan audit internal setidaknya satu kali dalam setahun.

4) *Information and communication* (informasi dan komunikasi)

Media informasi yang digunakan dalam perhitungan taksasi barang jaminan dan pengajuan pembiayaan adalah FAS (*Financial Analysis System*) sebelum adanya persetujuan dan menggunakan IBA (*Islamic Banking Application*) ketika sudah dilakukan akad pencairan pembiayaan. Sedangkan sebagai sarana untuk penyampaian informasi dan pengambilan keputusan atas penilaian jaminan, BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo mengadakan *loan* komite secara langsung yang dihadiri oleh staf Account Officer dan pimpinan cabang, atau *loan* komite secara *online* melalui aplikasi *teleconference* Zoom Meeting yang dihadiri oleh staf Account Officer, pimpinan cabang, dan disertai dengan dewan direktur. Selain itu, dalam kaitannya dengan akuntabilitas karyawan, ketika terjadi adanya penyimpangan yang dilakukan oleh staf pada proses taksasi jaminan, BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo akan menginformasikan hal tersebut kepada direktur bisnis, direktur kepatuhan, hingga direktur utama oleh pimpinan cabang.

Informasi dan komunikasi tersebut dilakukan sebagai upaya agar perusahaan tetap dapat melakukan *monitoring* terhadap ketaatan yang dilakukan para karyawan dengan prosedur yang dimiliki. Sebagaimana menurut (Lathifah, 2021), informasi dan komunikasi dapat dikatakan sebagai pondasi penting dalam kegiatan pengendalian internal. Hal ini dikarenakan keduanya merupakan salah satu alat yang dapat digunakan oleh manajemen sebagai penjaminan ketaatan dan pedoman operasional terhadap peraturan dan pelaporan hukum yang berjalan dalam perusahaan.

#### 5) *Monitoring* (pemantauan)

Untuk melakukan pemantauan terhadap barang jaminan yang disimpan setelah dilakukan taksasi dan persetujuan, BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo selalu melakukan pemeriksaan secara rutin tiap tiga bulan sekali. Pengecekan tersebut dilakukan oleh staf legal officer sebagai bahan arsip kantor dan sebagai laporan kepada pimpinan cabang, satuan pengawas internal, atau dewan direksi ketika diminta.

Selain itu, pengawasan operasional perusahaan juga dilakukan oleh Satuan Pengawasan Internal (SPI) secara berkala minimal tiga bulan sekali. Khususnya dalam proses taksasi jaminan, SPI melakukan pengawasan terhadap kelengkapan berkas, pemeriksaan fisik jaminan, pengelolaan barang jaminan, pengikatan agunan, hingga pemeriksaan secara *on the spot* terhadap kebenaran agunan.

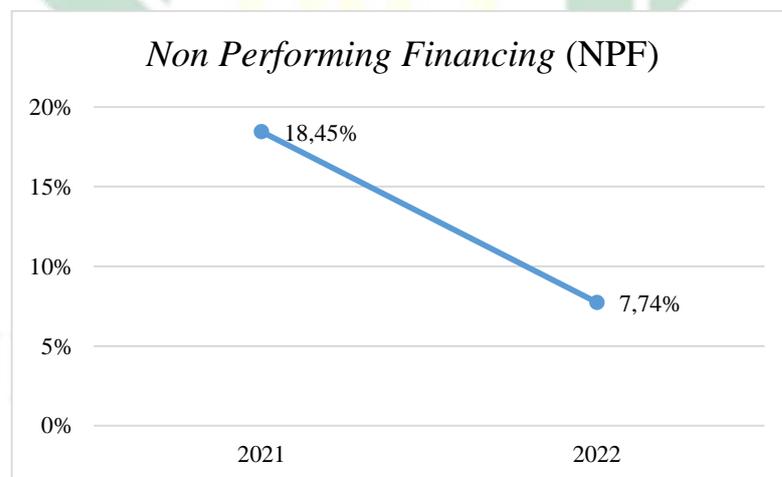
Sedangkan upaya penilaian kembali atau retaksasi jaminan hanya dilakukan ketika terjadi *top up* pembiayaan, pembiayaan kembali (*refinancing*), penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan upaya 3R (*restructuring, reconditioning, rescheduling*), dan ketika akan dilakukan eksekusi terhadap objek jaminan.

Dapat dikatakan bahwa BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo telah melakukan upaya *monitoring* dengan baik. Hal ini dikarenakan adanya aktivitas retaksasi jaminan dan pemeriksaan kembali secara berkala setiap tiga bulan sekali terhadap dokumen barang yang disimpan oleh legal officer setelah dilakukannya taksasi dan persetujuan. Sebagaimana menurut (Lathifah, 2021), aktivitas *monitoring* secara berkelanjutan dapat memberikan informasi yang tepat waktu dan dapat membangun pada proses bisnis yang berbeda dari entitas lain.

Meskipun belum sepenuhnya menerapkan teori pengendalian internal sebagaimana menurut kerangka COSO, seperti ketidaksesuaian praktik dan SK perusahaan terkait dengan batas nilai likuidasi, karyawan yang terlibat dalam proses penilaian jaminan sampai saat ini belum pernah diikutkan pada pelatihan, dan belum diterapkannya asuransi untuk jenis jaminan tanah dan bangunan. Namun, dari upaya pengendalian internal yang dilakukan tersebut terdapat *output* yang dirasakan oleh BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo, yakni prosedur dari penilaian agunan dapat berjalan dengan baik. Hal ini tentu saja menjadi sesuai dengan kebijakan-kebijakan yang ditetapkan oleh perusahaan. Sehingga dari kesesuaian tersebut, harga atau nilai jaminan akan menjadi wajar

dan sesuai dengan kondisi barang jaminan sebenarnya. Pada akhirnya, prosedur dan persyaratan yang dijalankan dengan baik akan membuat proses eksekusi akan menjadi lebih mudah dikarenakan pengikatan agunan telah dilakukan dengan baik dan terjadinya penyimpangan karyawan dapat diminimalisir.

Berdasarkan *output* yang dihasilkan dari sistem pengendalian internal BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo, maka kemudahan eksekusi barang jaminan yang didapat menjadi salah satu jalan dalam mengurangi pembiayaan bermasalah jika tidak dijumpai titik temu pada opsi penyelesaian lainnya. Sehingga nilai NPF dapat ditekan dan berkurang sebagaimana mestinya. Hal tersebut dapat digambarkan sebagai berikut:



Gambar 4.5 Rasio non performing financing (NPF) BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo Periode 2021-2022

Berdasarkan pada data tersebut dapat diketahui bahwa besarnya nilai NPF BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidorajo pada tahun 2021 berada di angka 18,45% yang mana termasuk dalam kategori tidak sehat dan pada tahun 2022 nilai NPF sebesar 7,74% yang termasuk dalam kategori cukup sehat jika didasarkan pada Peraturan Bank Indonesia Nomor 6/10/PBI/2004. Posisi NPF

yang berubah dan mengalami penurunan sebesar 10,71% tersebut menandakan bahwa perusahaan dapat dikatakan sudah lebih baik serta mampu mengatasi dan menghadapi risiko pembiayaan. Hal ini menunjukkan adanya pengelolaan penyaluran pembiayaan yang menjadi lebih baik sehingga pembiayaan bermasalah yang mungkin terjadi akan menjadi semakin sedikit yang mana ditunjukkan dengan nilai NPF yang juga semakin kecil.

NPF merupakan salah satu indikator kesehatan kualitas aset, semakin tinggi NPF maka bank tersebut tidak sehat dan NPF tinggi menurunkan keuntungan yang akan diterima oleh bank syariah. Kemudian semakin tinggi *Non Performing Financing* (NPF) dari pembiayaan yang dikandungnya dalam perbankan syariah menunjukkan bahwa bank tersebut tidak profesional dalam pengelolaan pembiayaan, serta memberikan indikasi bahwa tingkat risiko pembiayaan bank cukup tinggi sejalan dengan tingginya NPF yang dihadapi bank yang berdampak pada profitabilitas perbankan itu sendiri. (Purbaningsih & Fatimah, 2018).

Besarnya pembiayaan bermasalah tersebut akan menunjukkan kaitannya dengan produktifitas dalam kemampuan menghasilkan pendapatan yang dapat menurunkan atau bahkan tidak ada lagi pendapatan bagi bank syariah. Sehingga sudah pasti pendapatan semakin kecil dan semakin memperbesar biaya pencadangan berupa Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif (PPAP) (Djamil, 2022). Berikut ini digambarkan besarnya PPAP yang dibentuk oleh BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo:

*Tabel 4.2 Penyisihan PPAP BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo*

<b>Keterangan</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Pembiayaan	Rp 16.903.695.135	Rp 22.876.075.135
Total PPAP	Rp 523.759.061	Rp 511.512.384

Sumber: Data BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo, 2021-2022.

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa meskipun jumlah pembiayaan mengalami peningkatan, PPAP yang dibentuk oleh BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo mengalami penurunan, yakni sebesar Rp523.759.061 pada 2021 dan Rp511.512.284 pada 2022. Hal ini menunjukkan bahwa pembiayaan bermasalah yang dimiliki menjadi semakin kecil, sehingga perusahaan semakin baik dalam mengatasi risiko kerugian.

Berdasarkan pada Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/14/PBI/2011 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/19/PBI/2006 tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Bank Perkreditan Rakyat, nilai agunan dapat diperhitungkan dalam pengurang dari PPAP yang dibentuk. Sehingga BPR diwajibkan untuk melakukan penilaian terhadap agunan guna mengetahui nilai ekonomisnya, yang mana BPR tidak dapat memperhitungkan agunan sebagai faktor pengurang PPAP jika tidak dilakukan penilaian agunan sebagaimana mestinya. Adapun dalam pasal 13 (1) disebutkan bahwa nilai agunan yang dapat diperhitungkan sebagai pengurang PPAP adalah sebagai berikut:

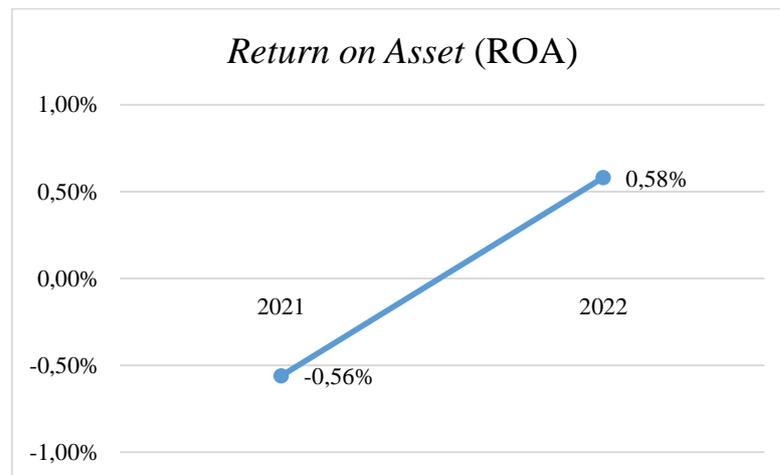
- 1) Bagi fasilitas yang dijamin oleh pemerintah Indonesia, maka paling tinggi sebesar 100% dari nilai tertanggung.

- 2) Bagi bentuk agunan berupa emas, uang kertas asing, deposito atau tabungan yang dilakukan pemblokiran pada BPRS terkait yang disertai dengan surat kuasa pencairan, maka paling tinggi sebesar 100%.
- 3) Bagi fasilitas yang dijamin oleh pemerintah daerah, maka paling tinggi sebesar 80% dari nilai tertanggung.
- 4) Bagi bentuk agunan berupa rumah, bangunan, dan tanah paling tinggi sebesar 80% jika diikuti dengan bukti kepemilikan SHM (Sertifikat Hak Milik) atau SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) dengan pengikatan hak tanggungan.
- 5) Bagi bentuk agunan berupa resi gudang paling tinggi sebesar 70% dari hasil penilaian jika penilaiannya dilakukan kurang dari 12 bulan.
- 6) Bagi bentuk agunan berupa rumah, bangunan, dan tanah paling tinggi 60% jika diikuti dengan bukti kepemilikan SHM (Sertifikat Hak Milik), SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan), dan hak pakai tanpa pengikatan hak tanggungan.
- 7) Bagi fasilitas yang dijamin oleh BUMN (Badan Usaha Milik Negara) atau BUMD (Badan Usaha Milik Daerah), maka paling tinggi sebesar 50% dari nilai tertanggung.
- 8) Bagi bentuk agunan berupa tanah yang diikuti dengan bukti kepemilikan letter C (Surat Girik) yang dilampiri SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) terakhir, resi gudang dengan penilaian yang dilakukan kurang dari 18 bulan dan lebih dari 12 bulan, serta kios atau tempat

usaha yang dikelola oleh badan pengelola, maka paling tinggi sebesar 50% dari nilai taksiran atau nilai jual objek pajak.

- 9) Bagi bentuk agunan berupa kapal laut dan kendaraan bermotor paling tinggi sebesar 50% dari nilai pasar jika telah dilakukan pengikatan yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan disertai dengan bukti kepemilikan.
- 10) Bagi bentuk agunan berupa resi gudang dengan penilaian yang dilakukan kurang dari 30 bulan dan lebih dari 18 bulan atau kendaraan bermotor yang diikuti dengan surat kuasa menjual dan bukti kepemilikan, maka paling tinggi sebesar 30% dari nilai taksiran atau nilai pasar.

Sebagai bentuk cadangan penutupan atas risiko kerugian, PPAP wajib dibentuk oleh BPRS. Bentuk dari PPAP ini akan ditempatkan dalam salah satu pos aktiva dalam neraca suatu laporan keuangan yang menjadi beban atau pengurang dari pendapatan, yang mana sudah pasti berpengaruh terhadap besaran nilai profitabilitas. Adapun profitabilitas BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo dapat digambarkan sebagai berikut:



Gambar 4.6 Rasio *return on asset (ROA)* BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo Periode 2021-2022

Dalam gambar tersebut di atas, dapat diketahui bahwa profitabilitas BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo yang digambarkan dengan rasio *return on asset (ROA)* pada 2021 sebesar 0,56% yang termasuk dalam kategori tidak sehat dan pada 2022 sebesar 0,58% yang termasuk dalam kategori cukup sehat. Posisi ROA yang dengan adanya peningkatan sebesar 1,14% dan perubahan kategori dari yang tidak sehat menjadi cukup sehat menandakan bahwa perusahaan menjadi lebih baik dan telah mampu untuk mendapatkan laba dari hasil pengelolaan penyaluran aset perusahaan.

UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## BAB V

### PENUTUP

#### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

- 1) Dalam melaksanakan prosedur taksasi jaminan dalam akad pembiayaan produktif, BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo telah mewajibkan nilai jaminan agar dapat *mengcover plafond* pembiayaan *telah sesuai* dengan teori dan SOP perusahaan, namun pada penggunaan pembobotan batas nilai likuidasi **belum sepenuhnya sesuai** dengan SK perusahaan, serta ketentuan barang jaminan yang **sesuai** dengan kriteria *marketability, ascertainability of value, stability of value, transferability, dan secured*. Meskipun kemudian di sisi lain juga ditemukan **ketidaksesuaian** pada kriteria *marketability, stability of value, dan secured*.
- 2) Pada pengendalian internal yang dilakukan oleh BPRS Lantabur Tebuireng KC Sidoarjo dalam melakukan taksasi jaminan akad pembiayaan produktif **belum sepenuhnya diterapkan** sebagaimana kerangka COSO dan SOP perusahaan, seperti pada aspek *control environment* yang terdapat penumpukan tugas karena minimnya sumber daya manusia dan belum pernah diikuti setakannya karyawan dalam kegiatan pelatihan, serta aspek *risk assessment* yang belum

diterapkannya asuransi untuk tanah dan bangunan. Namun meskipun begitu, upaya sistem pengendalian yang dilakukan **telah berjalan dengan baik**. Hal ini terlihat dari posisi NPF yang dapat ditekan, pencadangan PPAP semakin kecil, dan meningkatkan profitabilitas.

## 5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang dilakukan, maka dapat dikemukakan saran-saran sebagai berikut sebagai bahan penyempurnaan penelitian di masa yang akan datang:

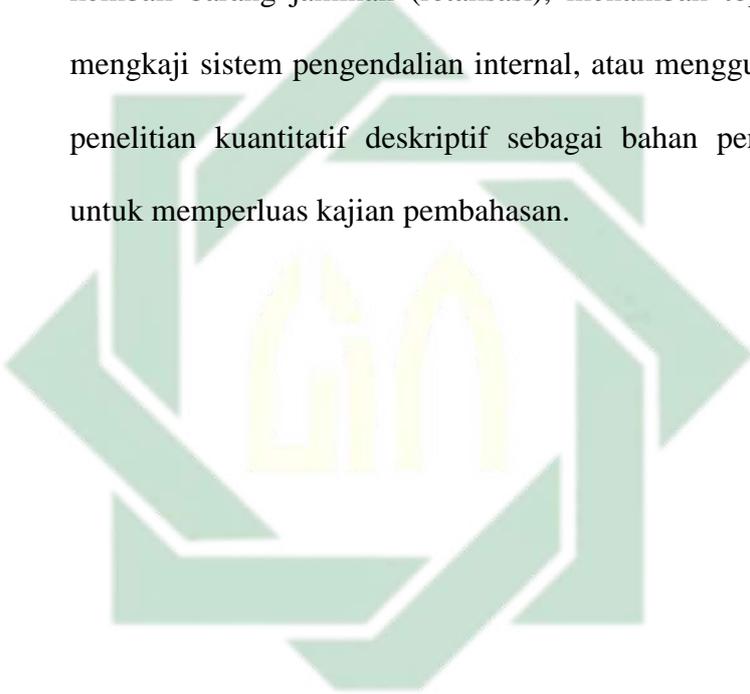
### 5.2.1 Saran Praktis

- 1) Dalam menjalankan prosedur taksasi jaminan agar nilai likuidasi yang digunakan sebagaimana SK perusahaan yang ada, dilakukan *test drive* atau mendengarkan pola suara mesin kendaraan bermotor dan melakukan *checklist* bahan material untuk tanah atau bangunan untuk memastikan kelayakan objek jaminan.
- 2) Agar menggunakan batasan nilai likuidasi jaminan sebagaimana kebijakan yang tertera dalam SK perusahaan, serta untuk melakukan peninjauan kembali terkait dengan kebijakan pembatasan usia dan pengikatan objek jaminan kendaraan bermotor.
- 3) Untuk mengoptimalkan sistem pengendalian internal yang dijalankan agar menerapkan untuk tanah dan bangunan sebagai mitigasi risiko objek jaminan, menambah sumber daya manusia agar tidak terjadi penumpukan tugas, dan mengikutsertakan karyawan

dalam kegiatan pelatihan bagi staf yang terlibat proses taksasi jaminan.

#### 5.2.2 Saran Akademis

Agar dapat mengembangkan topik penelitian seperti penilaian kembali barang jaminan (retaksasi), menambah topik lain untuk mengkaji sistem pengendalian internal, atau menggunakan metode penelitian kuantitatif deskriptif sebagai bahan pembanding dan untuk memperluas kajian pembahasan.



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdussamad, Z. (2021). *Metode Penelitian Kualitatif*. Makassar: Syakir Media Press.
- Aeda, N., Variana, Y. U., Singandaru, A. B., & Ningsih, S. (2022). Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di BSI Kantor Cabang Mataram Pejanggik 1. *Ekonomis: Journal of Economics and Business*, 9(2), 187–208. <https://doi.org/10.29303/ekonobis.v9i2.113>
- Akhsin, M. H., & Mashdurohatun, A. (2017). Akibat Hukum Jaminan Fidusia yang Tidak Didaftarkan Menurut UU Nomor 42 Tahun 1999. *Jurnal Akta*, 4(3), 485–500. <https://doi.org/10.30659/akta.v4i3.1825>
- Amaliyah, N., & Pratikto, M. I. S. (2022). Analisis Tingkat Kesehatan Bank dan Potensi Kebangkrutan Menggunakan Metode CAMEL dan Z-Score pada Bank BJB Syariah Periode 2016-2020. *Jurnal Masharif Al-Syariah: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 7(2), 726–745. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.30651/jms.v7i2.11343>
- Andrianto, Fatihuddin, D., & Firmansyah, A. (2019). *Manajemen Bank*. Pasuruan: CV. Penerbit Qiara Media.
- Anita, Hanif, & Angraeni, E. (2022). Implementasi Sistem Pengendalian Internal pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Empiris pada Bank Syariah Indonesia Provinsi Lampung). *JIEI: Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 8(03), 3721–3727. Retrieved from <https://www.jurnal.stie-aas.ac.id/index.php/jei/article/view/6875>
- Ashibly. (2018). *Hukum Jaminan*. Bengkulu: MIH Unihaz.
- Astria, & Zubair, M. K. (2021). Analisis Penerapan Jaminan pada Pembiayaan Mudharabah dan Musyarakah di Perbankan Syariah. *Banco: Jurnal Manajemen Dan Perbankan Syariah*, 3(1), 106–116. <https://doi.org/https://doi.org/10.35905/banco.v3i2.2654>
- Djamil, F. (2022). *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Eriksen, M. D., Fout, H. B., Palim, M., & Rosenblatt, E. (2019). The Influence of Contract Prices and Relationships on Collateral Valuation. *Journal of Urban Economics*, 111(8), 132–143. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.jue.2019.04.007>
- Ester, P. G. (2018). Penilaian dan Penetapan Nilai Taksasi Objek Jaminan Kredit Bank Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. *Lex Privatum*, VI(1), 116–123.
- Fahmi, I. (2014). *Pengantar Perbankan: Teori dan Aplikasi*. Bandung: Alfabeta.

- Fitra. (2021). Analisis Penilaian Agunan dalam Keputusan Pembelian Pembiayaan Murabahah pada BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat (Studi Kasus BMT At-Taqwa Cabang Belimbing). *Juhanperak: Jurnal Hukum, Administrasi Negara, Perbankan Syariah, Akuntansi*, 2(2), 565–581. Retrieved from <https://www.ejournal.uniks.ac.id/index.php/PERAK/article/view/1472>
- Fitriani, I. L. (2017). Jaminan dan Agunan dalam Pembiayaan Bank Syariah dan Kredit Bank Konvensional. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 47(1), 134–149. <https://doi.org/10.21143/jhp.vol47.no1.138>
- Florêncio, L., & De Alencar, C. T. (2020). Protected Collateral Value: An Approach to Valuation of Commercial Properties for Loan Guarantees. *Real Estate Management and Valuation*, 28(3), 1–11. <https://doi.org/10.1515/remav-2020-0019>
- Gunawan, I. (2017). *Metode Penelitian Kualitatif: Teori & Praktik* (Kelima). Jakarta: Bumi Aksara.
- Hafa, A. R. (2019). Analysis of Assessment of Guarantee in the Provision of Working Capital Credit in PT. Mandiri Sulawesi People's Credit Bank. *Balance: Jurnal Ekonomi*, 15(1), 84–92. <https://doi.org/https://doi.org/10.26618/jeb.v15i2.2182>
- Hamonangan. (2020). Analisis Penerapan Prinsip 5C dalam Penyaluran Pembiayaan pada Bank Muamalat KCU Padangsidempuan. *Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi, Dan Akuntansi)*, 4(2), 454–466. <https://doi.org/https://doi.org/10.31955/mea.v4i2.518>
- Hardani, Andriani, H., Ustiaaty, J., Utami, E. F., Istiqomah, R. R., Fardani, R. A., ... Auliya, N. H. (2017). *Metode Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif*. Yogyakarta: CV. Pustaka Ilmu Group.
- Hasanah, I. (2017). *Analisis Penilaian Agunan pada Pengajuan Pembiayaan di KSPPS BMT Amanah Ummah Pati* (Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Kudus). Retrieved from <http://repository.iainkudus.ac.id/2064/>
- Herli, A. S. (2013). *Buku Pintar Pengelolaan BPR dan Lembaga Keuangan Pembiayaan Mikro*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Ismail. (2017). *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana.
- Ismanto, H., Widiastuti, A., Muharam, H., Pangestuti, I. R. D., & Rofiq, F. (2019). *Perbankan dan Literasi Keuangan*. Sleman: Deepublish.
- Kasmir. (2014). *Manajemen Perbankan*. Depok: Rajawali Pers.
- Keuangan, O. J. (2022). *Statistik Perbankan Syariah (Sharia Banking Statistics)*. Jakarta.
- Laksmiana, Y. (2020). *Panduan Praktis Account Officer Bank Syariah*. Jakarta: PT Elex Media Komputindo.
- Lathifah, N. (2021). *Konsep dan Praktik Sistem Pengendalian Internal*. Sumatra

Barat: Penerbit Insan Cendekia Mandiri.

- Lestari, K. C. D., Budiarta, I. N. P., & Ujianti, N. M. P. (2020). Hilangnya Objek Jaminan Fidusia yang Tidak Didaftarkan. *Jurnal Analogi Hukum*, 2(3), 383–387. <https://doi.org/10.22225/ah.2.3.2502.383-387>
- Luck, S., & Santos, J. A. C. (2022). The Valuation of Collateral in Bank Lending. *SSRN Electronic Journal*, (October 2019), 1–50. <https://doi.org/10.2139/ssrn.3467316>
- Madjid, S. S. (2017). Konsep Akad Murabahah dan Aplikasinya pada Perbankan Syariah. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 1(1), 10–19. <https://doi.org/https://doi.org/10.26618/j-hes.v1i1.1632>
- Maruta, H. (2016). Akad Mudharabah, Musyarakah, dan Murabahah Serta Aplikasinya Dalam Masyarakat. *Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Ekonomi Kita*, 5(2), 80–106. Retrieved from <https://ejournal.stiesyariahbangkalis.ac.id/index.php/iqtishaduna/article/view/81>
- Mira. (2020). *Penerapan Prinsip 5C+1S pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Cabang Palangka Raya* (Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya). Retrieved from <http://digilib.iain-palangka.ac.id/3025/1/Skripsi Mira - 1604110100.pdf>
- Muhammad, A. (2021). *Hukum Perusahaan Indonesia (Ke-5)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Olii, R. J. P. (2017). Akibat Hukum Eksekusi Objek Jaminan Fidusia yang Tidak Disaftarkan Menurut UU No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. *Lex Privatum*, V(4), 13–18.
- Peraturan Bank Indonesia No. 6/10/PBI/2004 tentang Sistem Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Umum.*
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/14/PBI/2011 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/19/PBI/2006 tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Bank Perkreditan Rakyat.*
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 173/PMK.06/2020.*
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 3/POJK.03/2016 Tentang Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.*
- Pio Leonardo Cavaliere, L., Elizabeth Lourens, M., Muda, I., Kumar, A., Chabani, Z., Swadia, B. U., ... Professor, A. (2021). The Impact of Internal Control Practices on Minimizing Fraud in Companies. *NVEO: Natural Volatiles & Essential Oils*, 8(5), 12920–12941. Retrieved from <https://openscholar.dut.ac.za/handle/10321/3811>
- Posumah, A. A. (2017). Pengikatan Jaminan dalam Pelaksanaan Pemberian Kredit Bank Menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998. *Lex Privatum*, V(1),

- 56–63. Retrieved from <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/15112>
- Purbaningsih, R. Y. P., & Fatimah, N. (2018). The Effect of Liquidity Risk and Non Performing Financing (NPF) Ratio to Commercial Sharia Bank Profitability in Indonesia. *International Journal of Business, Economics and Law*, 16(1), 59–63.
- Raco, J. R. (2010). *Metode Penelitian Kualitatif: Jenis, Karakteristik dan Keunggulannya*. Jakarta: Grasindo.
- Raghda, A. F., & Jannah, N. (2022). Penilaian Aspek Agunan Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus RFO BSI Tbk, Medan). *Jurnal Ilmu Komputer, Ekonomi Dan Manajemen (JIKEM)*, 2(1), 939–943.
- Rahman, K. G. (2020). Sistem Pengendalian Internal dan Peran Audit Internal Terhadap Pencegahan Kecurangan. *BJRA: Bongaya Journal for Research in Accounting*, 3(1), 20–27. Retrieved from <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/accountability/article/view/16022/15528>
- Rahman, K. G. (2021). *Good Governance dan Pengendalian Internal pada Kinerja Pengelolaan Keuangan: Teori dan Praktik*. Tasikmalaya: Edu Publisher.
- Rejeki, D. (2017). Analisis Sistem Pengendalian Intern dalam Rangka Menjaga Aset Perusahaan dan Meningkatkan Efektivitas Pada PT Dharmatama Megah Finance. *Jurnal Akuntansi Dan Bisnis Krisnadwipayana*, 4(2), 1–10. <https://doi.org/10.35137/jabk.v4i2.118>
- Roosinda, F. W., Lestari, N. S., Utama, A. A. G. S., Anisah, H. U., Siahaan, A. L. S., Islamiati, S. H. D., ... Fasa, M. I. (2021). *Metode Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Zahir Publishing.
- Sagita, C., & Mira. (2019). Analisis Penilaian Aspek Agunan pada Pembiayaan Murabahah. *Jurnal Kinerja*, 16(2), 175–182. <https://doi.org/https://doi.org/10.30872/jkin.v16i2.5686>
- Sahir, S. H. (2022). *Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Penerbit KBM Indonesia.
- Sambe, N. N. (2016). Fungsi Jaminan terhadap Pemberian Kredit Oleh Pihak Bank Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. *Lex Crimen*, V(4), 76–83. Retrieved from <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/12816>
- Sari, E. K., & Simangunsong, A. (2005). *Hukum dalam Ekonomi* (Revisi). Jakarta: Grasindo.
- Septiany, T. G. (2016). *Analisis Sistem Pengendalian Internal dalam Pembiayaan Musyarakah pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Jakarta Warung Buncit* (Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia Banking School). Retrieved from [http://repository.ibs.ac.id/600/1/Tamara Georgiana Septiany%2C2.pdf](http://repository.ibs.ac.id/600/1/Tamara%20Georgiana%20Septiany%2C2.pdf)
- Siwu, F. M., & Poputra, A. T. (2018). Evaluasi Penerapan Sistem Pengendalian

- Internal atas Penerimaan, Pengembalian, dan Pelelangan Barang Jaminan pada PT. Pegadaian (Persero). *Jurnal Accountability*, 06(01), 1–17. Retrieved from <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/accountability/article/view/16022/15528>
- Sovaniski, T. (2021). Assessment the Internal Control System of Banks. *SSRN Electronic Journal*, 1–16. <https://doi.org/10.2139/ssrn.3794432>
- Subakti, T. (2019). *Akad Pembiayaan Mudharabah: Perspektif Hukum Islam*. Batu: Literasi Nusantara.
- Sugito, Nazaruddin, A. W., & Zuhilmi, M. (2020). Analisis Implementasi Akad Musyarakah pada BPR Syariah di Provinsi Aceh. *Journal of Sharia Economics*, 1(1), 82–98. <https://doi.org/10.22373/jose.v1i1.632>
- Susilo, E. (2017). *Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah* (Jilid 1). Jepara: UNISNUPRESS.
- Terry, G. R., & Rue, L. W. (2019). *Dasar-dasar Manajemen* (Revisi). Jakarta: Bumi Aksara.
- Thin, T. Q., Anh, L. H., & Tuan, N. K. (2020). The Effectiveness of the Internal Control System in Vietnamese Credit Institutions. *Banks and Bank Systems*, 15(4), 26–35. [https://doi.org/10.21511/bbs.15\(4\).2020.03](https://doi.org/10.21511/bbs.15(4).2020.03)
- Ulpah, M. (2020). Konsep dalam Pembiayaan Perbankan Syariah. *Madani Syari'ah*, 3(2), 147–160. <https://doi.org/https://doi.org/10.51476/madanisyari'ah.v3i2.208>
- Ulum, S. N., & Suryatimur, K. P. (2022). Peran Sistem Pengendalian Internal dan Good Corporate Governance dalam Upaya Pencegahan Fraud. *JIAKES: Jurnal Ilmiah Akuntansi Kesatuan*, 10(2), 331–340. <https://doi.org/10.37641/jiakes.v10i2.1328>
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.*
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.*
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.*
- Wijaya, D. A., & Priono, H. (2022). Pengaruh Sistem Informasi Akuntansi Dan Sistem Pengendalian Internal Terhadap Kinerja Karyawan. *Fair Value: Jurnal Ilmiah Akuntansi Dan Keuangan*, 4(11), 4959–4970. <https://doi.org/10.32670/fairvalue.v4i11.1843>
- Wilson, B. (2012). *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Yakubovsky, V. (2020). Credit Risks Mitigation and Banking Collateral Valuation in Ukraine. *Actual Problems of International Relations*, 1(142), 109–117. <https://doi.org/https://doi.org/10.17721/apmv.2020.142>.

Yudhanti, A. L. (2018). Penerapan Sistem Transaksi Non Tunai Terhadap Akuntabilitas Kinerja Manajerial. *Behavioral Accounting Journal*, 1(2), 132–146. <https://doi.org/10.33005/baj.v1i2.26>



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A