



**JENIS DAN PENENTUAN HARGA BARANG JAMINAN
PADA PT. BPR SYARIAH CARANA KIAT ANDALAS
CABANG PADANG PANJANG**

SKRIPSI

*Ditulis Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi
Program Studi Perbankan Syariah*

Oleh:

ANGGUN PERMATA SARI
NIM 2030401016

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAHMUD YUNUS
BATUSANGKAR
1446 H / 2025 M**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Anggun Permata Sari

NIM : 2030401016

Program Studi : Perbankan Syariah

Fakultas : Ekonomi Dan Bisnis Islam

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi yang berjudul "**Jenis Dan Penentuan Harga Barang Jaminan Pada PT.BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang**" adalah karya sendiri bukan plagiat, kecuali yang dicantumkan sumbernya.

Apabila dikemudian hari terbukti bahwa karya saya ini plagiat, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sumbernya untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Batusangkar, Desember 2024

Saya yang Menyatakan,



Anggun Permata Sari
NIM. 2030401016

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Pembimbing Skripsi atas nama **Anggun Permata Sari**, NIM 2030401016 dengan judul "**Jenis Dan Penentuan Harga Barang Jaminan Pada PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang**" Memandang bahwa skripsi yang bersangkutan telah memenuhi persyaratan ilmiah dan dapat disetujui untuk dilanjutkan ke sidang *Munaqasyah*.

Demikianlah persetujuan ini diberikan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Batusangkar, Desember 2024

Pembimbing

Ketua Program Studi,
Perbankan Syariah



Vici Andriani, M.Ec.Dev
NIP. 198709292019032009



Dr. H. Rizal Fahlefi, S.AG., M.S.I
NIP. 1973006292001121002

Mengetahui

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri (UIN) Mahmud Yunus Batusangkar

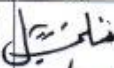




Dr. H. Rizal, M.Ag., CRP
NIP. 197310072002121001

PENGESAHAN TIM PENGUJI

Skripsi atas nama **Anggun** NIM: 2030401016 judul **"JENIS DAN PENENTUAN HARGA BARANG JAMINAN PADA PT. BPR SYARIAH CARANA KIAT ANDALAS CABANG PADANG PANJANG"** telah diuji dalam ujian *Munaqasyah* Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Mahmud Yunus Batusangkar yang dilaksanakan pada hari Kamis, 09 Januari 2025. Dan dinyatakan telah diterima sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana ekonomi (S.E) Dalam Program Studi Perbankan Syariah.

Demikianlah persetujuan ini diberikan untuk dapat dipergunakan seperlunya.

No	Nama/NIP Penguji	Jabatan	Tanda Tangan	Tanggal
1.	Dr. H. Rizal Fahlef, S. Ag., M. Si NIP. 197306292001121002	Ketua Sidang/ Pembimbing		9/1/2025
2.	Elfadhli, SEI, M. Si. NIP. 198206172007101002	Penguji I		9/1/2025
3.	Rahmat Firdaus, M.E.Sy NIP. 199103152023211025	Penguji II		9/2/2025

Batusangkar, Februari 2025
Mengetahui
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri (UIN) Mahmud
Yunus Batusangkar



Dr. H. Rizal, M.Ag., CRP
NIP. 197310072002121001

ABSTRAK

Anggun Permata Sari, NIM 2030401016, Judul Skripsi: “Jenis Dan Penentuan Harga Barang Jaminan Pada PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang.” Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Mahmud Yunus Batusangkar.

Pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah Bank Pembiayaan Rakyat Syariah mengalami kesulitan dalam menjual barang agunan tetapi tidak semua barang agunan sulit untuk terjual, barang agunan yang sulit terjual salah satunya kendaraan bermotor dikarenakan saat pemberian pembiayaan yang diberikan nasabah sebagai jaminan hanya bukti kepemilikan kendaraan bermotor. Tujuan Penelitian ini adalah untuk mengetahui jenis barang jaminan dan bagaimana penentuan harga barang jaminan pada PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang.

Jenis penelitian yaitu penelitian lapangan (*field research*) dengan menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif. Dengan menggunakan tehnik pengumpulan data melalui wawancara dan dokumen. Sumber data yang peneliti gunakan adalah sumber data primer yaitu data yang bersumber dari pimpinan cabang, divisi pemasaran dan *account officer*, sumber data sekunder yang bersumber dari arsip laporan jumlah pembiayaan nasabah, buku-buku, jurnal, dan penelitian terdahulu serta dokumentasi yang berkaitan dengan penelitian sebagai penunjang.

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan bahwa jenis jaminan barang di PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang yakni 1. Bukti pemilik kendaraan bermotor dengan penilaian kualitas barang jaminan motor jika 5 tahun terakhir nilai agunan yang dapat diberikan sebesar 70% dari nilai pasar namun jika dibawah 5 tahun terakhir nilai agunan yang diberikan sebesar 50% dari nilai pasar. 2. Bukti kepemilikan kendaraan mobil dengan penilaian kualitas jika 15 tahun terakhir nilai agunan yang dapat diberikan sebesar 70% dari nilai pasar, namun jika dibawah 15 tahun terakhir nilai agunan yang diberikan sebesar 50% dari nilai pasar, 3. Emas dengan nilai agunan 95% dari nilai pasar, 4. Sertifikat hak milik berupa sertifikat tanah kosong, sertifikat tanah dan bangunan nilai agunan sebesar 70% dari nilai pasar, 5. surat keputusan berupa pegawai negeri sipil maksimal Rp. 50.000.000, surat keputusan kontrak maksimal pembiayaan Rp.10.000.000 sebelum, penentuan harga barang jaminan dilakukannya penilaian barang jaminan jika jaminan yang diberikan kendaraan penilaiannya dari segi umur, kondisi serta jenis kendaraan, jika emas yang dinilai berat karatnya, jika sertifikat hak milik dilihat kondisi dan letak strategis bangunan atau tanah tersebut.

Kata Kunci: Jaminan, Penentuan Harga Barang Jaminan

ABSTRACT

Anggun Permata Sari, NIM 2030401016, Thesis Title: "Types and Determination of Collateral Prices at PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Padang Panjang Branch." Islamic Banking Study Program, Faculty of Islamic Economics and Business, Mahmud Yunus State Islamic University, Batusangkar.

The main problem in this study is that the Sharia People's Financing Bank has difficulty in selling collateral, but not all collateral is difficult to sell, one of the collateral that is difficult to sell is motor vehicles because when providing financing, the customer only uses proof of ownership of the motor vehicle as collateral. The purpose of this study is to determine the type of collateral and how to determine the price of collateral at PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Padang Panjang Branch. The type of research is field research using a qualitative descriptive approach. By using data collection techniques through interviews and documents. The data sources that researchers use are primary data sources, namely data from branch managers, marketing divisions and account officers, secondary data sources from archives of customer financing reports, books, journals, and previous research and documentation related to the research as supporting evidence. Based on the research conducted by the author, the types of collateral at PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Padang Panjang Branch are: 1. Proof of ownership of motor vehicles with an assessment of the quality of motor collateral if the last 5 years the collateral value that can be given is 70% of the market value, but if it is less than the last 5 years the collateral value given is 50% of the market value. 2. Proof of vehicle ownership with a quality assessment if the last 15 years the collateral value that can be given is 70% of the market value, but if it is below the last 15 years the collateral value given is 50% of the market value, 3. Gold with a collateral value of 95% of the market value, 4. Certificate of ownership in the form of a vacant land certificate, land and building certificates with a collateral value of 70% of the market value, 5. a decree in the form of a civil servant with a maximum of Rp. 50,000,000, a contract decree with a maximum financing of Rp. 10,000,000. Before determining the price of the collateral, an assessment of the collateral is carried out. If the collateral provided is a vehicle, the assessment is based on the age, condition and type of vehicle. If it is gold, the assessment is based on its carat weight. If it is a certificate of ownership, the condition and strategic location of the building or land are looked at.

Keywords: Guarantee, Determination Of The Price Of Collateral

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	
PERSETUJUAN PEMBIMBING	
PENGESAHAN TIM PENGUJI	
ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
DAFTAR ISI.....	iii
DAFTAR TABEL.....	v
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Fokus Penelitian	9
C. Sub Fokus	10
D. Tujuan Penelitian.....	10
E. Manfaat dan Luaran Penelitian.....	10
F. Definisi Operasional	11
BAB II KAJIAN TEORI	14
A. Landasan Teori	14
1. Konsep Jaminan.....	14
2. Kualitas Barang Jaminan Secara Umum	30
3. Penilaian Barang Jaminan.....	31
B. Penelitian Relevan	45
BAB III METODE PENELITIAN	52
A. Jenis Penelitian	52
B. Latar dan Waktu Penelitian	52
C. Instrument Penelitian.....	53
D. Sumber Data	54
E. Teknik Pengumpulan Data	54
F. Teknik Analisis Data	55
G. Teknik Penjaminan Keabsahan Data.....	56
BAB IV HASIL PENELITIAN.....	58

A. Gambaran Umum Tentang PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang.....	58
1. Sejarah dan Profil Berdirinya PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang.....	58
2. Tujuan Pendirian dan Konsep PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang.....	60
3. Visi dan Misi PT. BPRS Carana Kiat Andalas	61
4. Motto dan Slogan PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang	62
5. Struktur Organisasi PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang.....	62
B. Pembahasan Dan Hasil Penelitian	65
1. Jenis- jenis barang jaminan yang dapat diterima di Lembaga keuangan syariah	65
2. Penilaian Kualitas Barang Jaminan	69
3. Penentuan Harga Barang Jaminan	71
BAB V PENUTUP.....	75
A. Kesimpulan.....	75
B. Saran.....	76
DAFTAR KEPUSTAKAAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Nilai Likuidasi Agunan Pembiayaan <i>murabahah</i>	5
Tabel 1.2 Nilai Likuidasi Agunan Pembiayaan <i>Murabahah</i>	5
Tabel 1. 2 Tabel Jenis Jaminan Tahun 2019-2023.....	8
Tabel 3. 1 Waktu Penelitian	53

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pertumbuhan ekonomi yang semakin meningkat membuat peran bank semakin kompleks dan dinamis. Hal ini dibuktikan dengan adanya 2 sistem operasional bank yakni Bank konvensional adalah lembaga yang menjalankan kegiatan usaha secara tradisional, di mana mereka menyediakan layanan dalam transaksi pembayaran, termasuk rekening tabungan, pinjaman, dan produk keuangan lainnya (Ningsih, 2021; Afdhal et al., 2024). Sementara itu, Bank Syariah merupakan lembaga keuangan yang operasional dan produknya mengikuti prinsip-prinsip syariat Islam (Ilyas, 2019). Perkembangan perbankan syariah di Indonesia mulai tampak sejak disahkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008.

Menurut peraturan yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan No.3/POJK.03/2016, bahwa bank pembiayaan rakyat Syariah (BPRS) merupakan bank yang pelaksanaan kegiatan usahanya didasarkan kepada prinsip syariah, dimana dalam kegiatan usaha tersebut tidak memberikan jasa lalu lintas pembayaran (Kurniawan, 2021). Sesuai dengan undang-undang nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan Syariah (Ikhsanti et al., 2023). Dalam membantu pemerataan pendapatan masyarakat melalui pembiayaan dan pemberian kredit yang biasa dilakukan di dunia perbankan, ini juga dilakukan di PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang.

Dalam ruang lingkup kerja yang dimiliki oleh PT. BPR Syariah Cabang Padang Panjang bisa menjadi alternative penyimpanan dana dan penyedia pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip bagi hasil sesuai yang ditetapkan undang-undang. Menurut Undang – Undang No. 10 Tahun 1998 pasal butir 23 tentang perbankan yang dimaksud dengan agunan adalah jaminan tambahan diserahkan nasabah debitor kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah.

Agunan dalam konstruksi ini merupakan jaminan tambahan (Ita et al., 2022) sedangkan menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam pasal 1131 berbunyi segala kebendaan si piutang baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan dikemudian hari menjadi tanggungan untuk semua perikatan perorangan (Arnanda et al., 2023)

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2016, penjaminan adalah proses di mana penjamin memberikan jaminan untuk memenuhi kewajiban finansial yang diatur oleh hukum, demi melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian (Wangsawidjaja, 2020). Dalam konteks ekonomi Islam, jaminan ini berasal dari konsep al-rahn (gadai) dan kafalah, yang ditafsirkan dari dalil naqli dalam Al-Qur'an dan hadis.

وَأِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۗ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثَمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴿٢٨٣﴾

Artinya : *Jika kamu sedang dalam perjalanan dan tidak menemukan seorang pencatat, maka sebaiknya ada barang jaminan yang dipegang. Namun, jika sebagian dari kalian saling mempercayai, maka orang yang dipercaya harus memenuhi amanah (utang) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Janganlah menyembunyikan kesaksian, karena siapa pun yang melakukannya sesungguhnya hatinya berdosa. Allah Maha Mengetahui segala yang kalian lakukan (Qs. Al-Baqarah ayat 283) (Qur'an Kemenag RI).*

Artinya : *hadis diriwayatkan oleh Aisyah radhiyallahu 'anha, ia berkata: 'nabi shallallahu 'alaihi wa sallam membeli makanan dari seorang yahudi secara tempo (utang) dan beliau menggadaikan baju besinya. (HR. Bukhari) (Kitab Al-buyu' Nomor Hadis 2509).*

Kesimpulan dari terjemahan ayat dan hadis di atas adalah bahwa jaminan harus dipegang dan didukung oleh kepercayaanmu. Sunnah menyatakan bahwa jaminan diperbolehkan saat dalam keadaan mukim dan ada pencatat. Oleh karena itu, mengaitkan jaminan dengan kepercayaan membuatnya lebih kuat,

menunjukkan bahwa jaminan yang disyaratkan harus dipegang dan diakui sebagai memadai, meskipun peminjam atau walinya tidak hadir.

Berdasarkan Wawancara dengan Bapak Ari Martonang Selaku karyawan bagian pembiayaan dan pemasaran (02 Oktober 2024) BPR Syariah memiliki cara-cara tertentu dalam menyalurkan pembiayaan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Langkah-langkah utama yang biasanya dilakukan oleh Bank Pembiayaan Rakyat Syariah dalam menyalurkan pembiayaan adalah pertama dengan menganalisis kebutuhan nasabah dengan *AO* melakukan wawancara dan pengumpulan informasi untuk memahami kebutuhan nasabah, apakah untuk modal usaha, investasi, atau konsumsi. Kemudian melakukan analisis kelayakan pembiayaan untuk memastikan bahwa nasabah memiliki kemampuan untuk menjalankan usahanya dan mampu membayar kembali pembiayaan sesuai dengan syarat yang disepakati dan juga melakukan pengecekan pada BI Checking.

Setelah itu penentuan skema pembiayaan berbasis Syariah dalam hal ini Bank pembiayaan rakyat syariah menyalurkan pembiayaan melalui berbagai skema yang sesuai dengan prinsip syariah, antara lain: *Murabahah* (Jual Beli). Bank Pembiayaan Rakyat Syariah membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang ditambahkan margin keuntungan. Pembayaran dilakukan secara angsuran atau sesuai kesepakatan. *Mudharabah* (Bagi Hasil) dimana Bank Pembiayaan Rakyat Syariah menyediakan seluruh modal dan nasabah mengelola usaha. Keuntungan dibagi sesuai kesepakatan, sementara kerugian ditanggung oleh Bank pembiayaan rakyat syariah, kecuali jika disebabkan oleh kelalaian nasabah.

Musyarakah (Kerja Sama) Dimana Bank Pembiayaan Rakyat Syariah dan nasabah bersama-sama menyediakan modal untuk usaha, dan keuntungan serta risiko dibagi sesuai porsi modal yang disetorkan masing-masing. *Ijarah* (Sewa) dimana BPRS menyewakan aset atau barang kepada nasabah untuk jangka waktu tertentu dengan biaya sewa yang disepakati. Selanjutnya dilakukan penilaian dan Persetujuan Pembiayaan dalam hal ini dilakukan evaluasi risiko

dengan penilaian 5C Melibatkan penilaian kemampuan nasabah dalam mengelola bisnis, prospek usaha, dan kondisi keuangan.

Selanjutnya Penetapan Agunan Meskipun Bank pembiayaan rakyat syariah lebih fleksibel dalam hal agunan dibanding bank konvensional, agunan dapat diminta sesuai kebijakan bank untuk memitigasi risiko. Selanjutnya Persetujuan Pembiayaan Setelah melewati proses penilaian, pembiayaan dapat disetujui dan disalurkan sesuai dengan skema yang telah dipilih. Selanjutnya Penyaluran Dana maksudnya dana dapat disalurkan langsung kepada pemasok barang (untuk skema murabahah) atau kepada nasabah (untuk skema lainnya). Setelah pemberian dana oleh Bank pembiayaan rakyat syariah dilakukannya Pengawasan Penggunaan Dana dimana Bank pembiayaan rakyat syariah melakukan monitoring untuk memastikan dana digunakan sesuai tujuan yang telah disetujui, terutama dalam pembiayaan modal usaha. Kemudian dilakukannya Pendampingan dan Monitoring Usaha dalam hal ini Bank pembiayaan rakyat Syariah sering memberikan pendampingan atau bimbingan kepada nasabah untuk memastikan usaha berjalan dengan baik serta melakukan Monitoring yang dilakukan secara berkala untuk menilai kesehatan keuangan usaha dan memastikan nasabah dapat membayar cicilan atau bagi hasil sesuai jadwal.

Selanjutnya Penagihan Pembayaran atau Pembagian Hasil yang mana Pembayaran Angsuran (*Murabahah/Ijarah*) oleh Nasabah harus membayar cicilan sesuai jadwal yang telah disepakati. Selanjutnya Penanganan Pembiayaan Bermasalah dimana Jika terjadi gagal bayar atau pembiayaan bermasalah, bank pembiayaan rakyat Syariah dapat melakukan restrukturisasi pembiayaan atau menyepakati perpanjangan jangka waktu pembayaran untuk membantu nasabah mengatasi masalah. Dengan mengikuti langkah-langkah ini, Bank pembiayaan rakyat syariah dapat menyalurkan pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah dan tetap menjaga manajemen risiko untuk memastikan keberlanjutan usaha dan nasabah.

Jaminan pembiayaan berfungsi untuk melindungi pengembalian dana bank yang diberikan kepada nasabah serta mencegah nasabah dari kelalaian dan

penyalahgunaan fasilitas pembiayaan. Jaminan hanya dapat dicairkan jika nasabah melakukan kesalahan dengan sengaja, lalai, atau melanggar perjanjian. Ini berarti bahwa dalam perbankan syariah, jaminan dianggap sebagai upaya terakhir bagi bank untuk mendapatkan kembali modal yang telah disalurkan kepada nasabah setelah terbukti bahwa usaha nasabah mengalami kegagalan dan tidak dapat diselamatkan.

Jaminan yaitu asset nasabah yang akan diberikan kepada bank, apabila nasabah tidak dapat mengembalikan uang pinjaman oleh bank. Barang jaminan yang dapat diterima di PT. Bank Pembiayaan Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang yaitu Logam Mulia terutama emas, bukti pemilik kendaraan bermotor, sertifikat hak milik. Yang sering digunakan sebagai jaminan pembiayaan dalam berbagai situasi untuk memberikan kepastian hukum dalam berbagai transaksi.

Tabel 1. 1
Nilai Likuidasi Agunan Pembiayaan *murabahah*

No	Jenis Agunan	Status /kondisi	Nilai likuidasi
1	Tanah/ Bangunan	Perumahan	70%
		Persawahan	70%
2	Kendaraan	BPKB Motor (berumur 1-5 tahun)	70%
		BPKB Motor (umur dibawah 5 tahun)	50%
		BPKB Mobil (umur 1-15 tahun)	70%
		BPKB Mobil (umur dibawah 15 tahun)	50%
3	Emas	2,5 Gram	95%

(Data Diolah, 2024)

Tabel 1. 2
Nilai Likuidasi Pembiayaan *Murabahah*

No	Jenis Agunan	Nilai Likuidasi
1.	SK PNS	Rp. 50.000.000
	Bendahara	Rp. 12.000.0000
2.	SK Kontrak	Rp. 10.000.000

Emas biasanya menjadi salah satu agunan yang ditawarkan nasabah untuk mendapatkan pembiayaan dari bank atau Lembaga keuangan. Emas memiliki nilai intrinsik yang diakui secara universal, sehingga menjadi pilihan yang kuat (Salam et al., 2024). Biasanya nasabah yang memberikan agunan emas membutuhkan dana jangka pendek dan keperluan yang mendesak (Jajuli & Misno, 2024). Harga emas cenderung stabil dan mudah dijual.

Jumlah emas yang paling kecil yang dapat di agunankan di PT. BPR Syariah Cabang Padang Panjang sebesar 1 emas atau sebesar 2,5 gram. Penakaran nilai emas oleh bank untuk menentukan jumlah pembiayaan ditaksir sebesar 95% dari nilai pasar yang dapat diberikan oleh bank. Nilai Pasar adalah harga jual dan beli barang jaminan di pasar. Harga pasar dapat dilakukan dengan cara mengecek langsung harga pasaran, melihat faktur pembelian, berita dan menggunakan jasa lembaga *appraisal*. sehingga tidak mengesankan adanya penipuan dari pihak pemberi fidusia dalam melakukan penjualan benda tersebut. Pemberi fidusia sendiri berarti orang perseorangan atau korporasi pemilik benda yang menjadi objek jaminan fidusia. (Purwoko, 2021).

Buku Pemilik Kendaraan Bermotor adalah buku yang dikeluarkan /diterbitkan oleh satuan lalu lintas polri sebagai bukti kepemilikan kendaraan bermotor. BPKB ini terdiri atas 2 macam kendaraan roda 2 (motor) dan roda 4 (mobil). Dalam setiap pembelian sepeda motor atau mobil baik yang baru maupun kendaraan yang bekas harus memiliki BPKB. BPKB merupakan dokumen pemberi legitimasi kepemilikan ranmor yang diterbitkan polri dan berisi identitas ranmor dan pemilik yang berlaku selama ranmor tidak dipindahtangankan (Vide pasal 1 angka 8 perkop no.5 tahun 2012).

Bukti pemilik kendaraan bermotor juga dapat di agunankan pada bank atau Lembaga keuangan lainnya. Pada PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang memiliki ketentuan jika ingin mengagunankan bukti kepemilikan kendaraan bermotor roda dua maupun kendaraan roda empat. Hal ini jika nasabah melakukan pembiayaan dengan menggunakan bukti pemilik kendaraan bermotor roda 2, jika kendaraan roda 2 tersebut 5 tahun terakhir maka bank hanya memberikan pembiayaan sebesar 70% dari nilai pasar. Jika kendaraan roda 2 tersebut dibawah 5 tahun terakhir maka bank hanya memberikan pembiayaan sebesar 50% dari nilai pasar.

Sedangkan, jika nasabah melakukan pembiayaan dengan menggunakan bukti pemiik kendaraan bermotor roda 4, jika kendaraan roda 4 tersebut 15 tahun terakhir maka bank hanya memberikan pembiayaan sebesar 70% dari nilai pasar. Namun jika kendaraan roda 4 tersebut dibawah 15 tahun terakhir maka bank hanya memberikan pembiayaan sebesar 50% dari nilai pasar. Kendaraan roda 2 maupun roda 4 setiap tahunnya mengalami penyusutan.

Sertifikat Hak Milik adalah tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan. Menurut Undang -Undang Nomor 24 tahun 1997 pasal 1 angka 20, bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak dan pasal 32 ayat 1. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (Rahmawati et al., 2023).

Sertifikat dapat dijadikan sebagai agunan oleh nasabah. biasanya sertifikat yang dapat dijadikan agunan seperti sertifikat tanah. Pada PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang sertifikat hak milik yang dapat diagunankan itu beragam seperti surat keputusan adalah suatu bentuk dokumen tertulis yang berisi keputusan atau putusan resmi yang dikeluarkan oleh seseorang atau pihak yang berwenang untuk mengatur dan menetapkan kebijakan, keputusan, atau tindakan tertentu dalam suatu Lembaga. Jika surat keputusan yang di agunankan, biasanya dalam pembiayaan dapat dinilai jika nasabah hanya pegawai biasa hanya diberikan pembiayaan sebesar RP.10.000.000-, (sepuluh juta rupiah), Namun jika nasabah sebagai bendahara

maka dapat diberikan pembiayaan sebesar RP.12.000.000-, (Dua belas juta rupiah) oleh bank.

Selain itu sertifikat yang dapat di agunankan yakni sertifikat bangunan, sertifikat tanah, sertifikat kebun, sertifikat sawah. Sertifikat tersebut dalam pembiayaan dinilai hanya 70% dari nilai wajar. Nilai wajar adalah biaya perkiraan produksi jaminan dikurangi biaya penyusutan. Sebelum pengikatan agunan baik sertifikat bangunan, sertifikat tanah, kebun, sawah oleh PT. BPR Syariah Cabang Padang Panjang memiliki beberapa ketentuan yakni dapat/mudah diakses oleh kendaraan (motor) dan bukan zona merah baik rawan bencana maupun rawan kecelakaan serta bukan jalur hijau maksudnya pemerintah tidak melakukan pembangunan di tempat tersebut.

Penilaian sertifikat bangunan/sertifikat tanah oleh PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas tersebut diserahkan kepada notaris untuk memastikan keamanan bangunan/ tanah yang akan diagunankan serta kelayakan sertifikat tersebut dijadikan agunan. Berdasarkan data yang penulis dapatkan dari ibuk pimpinan cabang Gustiawati (08 Juli 2024), bahwa jumlah nasabah dan pembiayaan beserta Jenis Jaminan pada PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang selama periode tahun 2019 sampai tahun 2023. Untuk keterangan lebh jelasnya akan digambarkan dalam tabel dibawah ini:

Tabel 1. 3
Tabel Jenis Jaminan Tahun 2019-2023

Tahun	Jumlah nasabah	Jumlah pembiayaan (RP)	Jenis Jaminan			
			Emas	BPKB		SHM
				Motor	Mobil	
2019	277	5.100.035.000	27	120	95	35
2020	246	3.132.670.000	25	85	75	62
2021	248	3.986.107.000	13	95	85	55
2022	290	4.951.715.000	15	110	90	75
2023	308	5.882.734.000	5	150	97	56
Total	1.369	23.053.261.000	85	560	442	282

(Data Diolah, 2024)

Dari tabel 1.2 diatas terlihat bahwa jaminan yang ada di PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang memiliki beberapa jenis diantaranya: emas, bpkb kendaraan roda 2 (motor), bukti pemilik kendaraan

bermotor roda 4 (mobil) serta SHM merupakan surat keputusan dan sertifikat tanah serta sertifikat bangunan dari tahun 2019 sampai tahun 2023 total nasabah sebanyak 1.369 nasabah, nasabah yang menggunakan jaminan emas sebanyak 85 emas berjumlah 47 orang nasabah yang ada jaminan bukti pemilik kendaraan bermotor roda dua sebanyak 560, 442 nasabah yang menggunakan jaminan Bukti pemilik kendaraan bermotor roda empat, 282 nasabah menggunakan jaminan sertifikat hak milik.

Berdasarkan wawancara dengan pimpinan Gustiawati (08 Juli 2024), bahwasanya dari tahun 2019-2023 jaminan yang paling banyak digunakan adalah jaminan bukti pemilik kendaraan bermotor roda dua oleh nasabah setelah itu jaminan bukti pemilik kendaraan bermotor roda empat kemudian jaminan sertifikat hak milik, yang paling sedikit adalah jaminan yang menggunakan emas

PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang menghadapi kesulitan dalam menjual barang agunan. Namun, tidak semua barang agunan mengalami kesulitan untuk terjual; salah satu yang sulit dijual adalah kendaraan bermotor roda dua (motor). Kendaraan ini sulit terjual karena saat nasabah menyerahkan barang agunan, pihak bank hanya mengambil surat bukti pemilik kendaraan bermotor, sementara kendaraan tetap berada pada nasabah. Seiring waktu, barang agunan berupa kendaraan dapat mengalami kerusakan atau penurunan nilai akibat pemakaian oleh nasabah. Jika terjadi masalah dalam pembiayaan, ketika barang agunan tersebut dijual dengan harga yang rendah, hal ini tidak akan cukup untuk menutupi kekurangan dari pembiayaan yang telah diberikan.

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah dipaparkan menarik peneliti untuk mengulasnya dalam bentuk tulisan dengan judul **“JENIS DAN PENENTUAN HARGA BARANG JAMINAN PADA PT. BPR SYARIAH CARANA KIAT CABANG PADANG PANJANG”**.

B. Fokus Penelitian

Berdasarkan pada latar belakang yang penulis jelaskan di atas agar pembahasan tidak meluas dan untuk memudahkan penulisan proposal skripsi ini

perlu diketahui fokus masalahnya adalah “Jenis dan Penentuan Harga Barang Jaminan Pada PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang.

C. Sub Fokus

Berdasarkan uraian fokus penelitian di atas yang menjadi sub focus masalah ini yaitu:

1. Apa saja jenis jaminan yang terdapat pada PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang?
2. Bagaimana penilaian kualitas barang jaminan yang terdapat pada PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang?
3. Bagaimana proses penetapan harga barang jaminan dalam memperoleh pembiayaan murabahah di PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan Sub Fokus di atas, maka tujuan penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan jenis barang jaminan yang ada pada PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang.
2. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan penilaian kualitas barang jaminan yang ada pada PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang.
3. Untuk memahami dan menggambarkan proses penetapan harga barang jaminan dalam memperoleh pembiayaan murabahah di PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang.

E. Manfaat dan Luaran Penelitian

1. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang penulis inginkan dari penelitian ini sebagai berikut:

a. Bagi Peneliti

Untuk memenuhi syarat meraih gelar sarjana Strata Satu (S1) di UIN Mahmud Yunus Batusangkar, penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan penulis mengenai jenis barang

jaminan dan penetapan harga barang jaminan di PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang.

b. Bagi Instansi

Hasil dari penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan dalam menentukan harga barang jaminan di PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang.

c. Bagi Akademik

Hasil penelitian ini dapat berguna bagi kalangan akademik sebagai referensi untuk memperluas pengetahuan tentang jenis barang jaminan dan penetapan harga barang jaminan di PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang.

2. Luaran Penelitian

luaran penelitian yang penulis harapkan dari penelitian ini adalah agar dapat diterbitkan pada jurnal ilmiah dan bisa menambah *khazanah* perpustakaan UIN Mahmud Yunus Batusangkar.

F. Definisi Operasional

Untuk menghindari kesalahpahaman dalam memahami judul penelitian ini, maka perlu diberikan penjelasan mengenai istilah-istilah yang tercantum di dalam judul penelitian sesuai dengan pokok pembahasan berupa:

Jaminan adalah benda yang dijadikan penguat atau penjamin berupa benda bergerak atau tidak bergerak.

Penentuan Harga Barang Jaminan berdasarkan harga pasar terdiri atas 3 harga pasar:

- a. Harga Pasar Pusat (HPP) adalah harga pasar barang jaminan berupa emas dan berlian yang ditetapkan oleh kantor pusat PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas CK Padang Panjang. Harga pasar ini sebagai dasar penentuan nilai taksiran barang jaminan emas yang digadaikan oleh nasabah dan nilai pinjaman yang diajukan oleh nasabah. Penetapan harga pasar pusat dikarenakan *marhun* tersebut berlaku harga standard di seluruh Indonesia dan

secara internasional serta berdasarkan harga pasar secara umum dengan meninjau perkembangan harga di masa mendatang.

- b. Harga Pasar Daerah atau disebut juga harga pasar regional adalah harga pasar emas yang ditentukan oleh kantor wilayah dengan mengamati nilai tertinggi dan nilai terendah yang diperbolehkan dari harga pasar pusat yang tercantum dalam surat edaran.
- c. Harga Pasar Setempat adalah harga pasar barang jaminan yang tidak ditetapkan oleh kantor pusat, namun ditetapkan berdasarkan harga barang jaminan di masing-masing wilayah kantor bank pembiayaan rakyat syariah di seluruh Indonesia. Barang jaminan yang ditetapkan tersebut barang Gudang (mobil, motor, mesin, barang elektronik dan lain-lain)

Jaminan yang penulis maksud adalah Ketentuan yang ditetapkan oleh PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang terhadap barang yang dijadikan agunan yaitu:

- a. Jaminan berupa sertifikat tanah atau bangunan yang bukan digunakan sebagai tempat tinggal, yang dianggap sebagai kesatuan dengan tanah, kebun, atau sawah, memiliki nilai agunan maksimum sebesar 70% dari nilai wajar.
- b. Jaminan berupa surat keputusan untuk pegawai biasa memiliki nilai agunan yang dapat diberikan sebesar Rp10.000.000 (sepuluh juta rupiah), sedangkan untuk bendahara, nilai agunan yang dapat diberikan adalah Rp12.000.000 (dua belas juta rupiah).

Surat Keputusan adalah dokumen tertulis yang memuat keputusan atau putusan resmi yang dikeluarkan oleh individu atau pihak yang berwenang untuk mengatur dan menetapkan kebijakan, keputusan, atau tindakan tertentu dalam suatu lembaga.

- a. Jaminan berupa emas, nilai agunan maksimal 95% dari nilai pasar.
- b. Jaminan berupa bukti pemilik kendaraan bermotor roda 2 (motor) jika 5 tahun terakhir nilai agunan yang dapat diberikan sebesar 70% dari nilai pasar, namun jika dibawah 5 tahun terakhir nilai agunan yang diberikan sebesar 50%.

- c. Jaminan berupa bukti pemilik kendaraan bermotor roda 4 (mobil) jika 15 tahun terakhir nilai agunan yang dapat diberikan sebesar 70% dari nilai pasar, namun jika dibawah 15 tahun terakhir nilai agunan yang diberikan sebesar 50% dari nilai pasar.

Buku Pemilik Kendaraan Bermotor adalah buku yang dikeluarkan /diterbitkan oleh satuan lalu lintas polri sebagai bukti kepemilikan kendaraan bermotor. Bukti pemilik kendaraan bermotor ini terdiri atas 2 macam kendaraan roda 2 (motor) dan roda 4 (mobil).

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Landasan Teori

1. Konsep Jaminan

a. Pengertian Jaminan

Jaminan adalah istilah yang berasal dari bahasa Belanda, yaitu "zekerheid" atau "cauti." Istilah ini secara umum mencakup cara-cara yang digunakan kreditur untuk memastikan bahwa tagihannya dipenuhi, di samping tanggung jawab umum debitur terhadap barang-barangnya (Yuspin & Putri, 2020).

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam pasal 1131 berbunyi “Segala kebendaan si piutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk semua perikatan perorangan” (Arnanda et al., 2023).

Istilah jaminan/agunan juga terdapat pada pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998, “jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah”.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia mengemukakan bahwa agunan adalah cagarun adalah jaminan adalah tanggungan. Jaminan pada dasarnya merupakan dua istilah yang dapat dipertukarkan (Purwoko, 2021).

Sedangkan dalam kamus istilah fikih menyatakan bahwa “jaminan adalah suatu jenis perjanjian dengan cara memberikan barang yang dijadikan sebagai penguat kepercayaan dalam masalah utang piutang.

Menurut Hukum Ekonomi Syariah, “jaminan dikenal dengan istilah *Dhaman*. *Dhaman* artinya jaminan utang, atau dengan kata lain menghadirkan seseorang atau barang ke tempat tertentu untuk dimintai pertanggung jawaban atas barang jaminan” (Wahid, 2021).

Dalam hukum islam atau *fiqh*, jaminan diartikan sebagai sebagai sesuatu yang menjamin pelunasan utang debitur kepada kreditur. Jaminan dalam islam dibagi menjadi 2, yaitu jaminan berupa orang /*kafalah* (terjadi pada zaman nabi) dan jaminan berupa harta benda (*rahn*).

Menurut Para Ahli mengemukakan bahwa jaminan adalah

- 1) Menurut Salim HS menyatakan bahwa jaminan adalah “sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan” (Ashibly, 2018).
- 2) Menurut Mariam Darus Badruzaman mengemukakan bahwa “jaminan merupakan tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan” (Mulyati & Dwiputri, 2018).
- 3) Menurut Hartono Hadi Soerapto menyatakan bahwa “jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan” (Mayana & Santika, 2021).
- 4) Menurut M. Bahsan Mengemukakan Bahwa “Jaminan adalah segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat” (Igirisa, 2022).
- 5) Menurut Thomas Suyanto berpendapat bahwa “jaminan adalah penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu hutang” (Maeda et al., 2023).

Dari beberapa pendapat diatas, dapat disimpulkan bahwa “jaminan adalah segala sesuatu yang diberikan oleh seorang debitur kepada kreditur berupa penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya dalam menjamin suatu utang piutang di masyarakat yang dapat dinilai dengan uang dari suatu perikatan.

b. Dasar Hukum Jaminan

1) Al-qur'an

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً ۖ فَإِنْ أَتَىٰ
بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ ۖ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۗ وَلَا تَكْتُمُوا
الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فإِنَّهٗ ءَآثِمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ



Artinya: *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.* (Qs. Al-Baqarah ayat 283) (Qur'an Kemenag RI).

2) Hadis

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا، قَالَتْ: اشْتَرَى النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ طَعَامًا مِنْ
يَهُودِيٍّ إِلَىٰ أَجَلٍ وَرَهْنَهُ دِرْعَهُ

Artinya: *Dari aisyah radhiyallahu 'anhu, ia berkata: 'nabi shallallahu 'alahi wa sallam membeli makanan dari seorang yahudi secara tempo (utang dan beliau menggadaikan baju besinya* (HR. Bukhari) (Kitab Byu' Nomor Hadis 2509).

3) Undang - Undang

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 pasal 1 angka 23 yang berbunyi: “Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah” (Jayadi et al., 2022).

Undang – Undang No. 10 Tahun 1998 pasal 8 ayat 1 yang berbunyi: “Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan

Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan” (Naja, 2023).

c. Prinsip -prinsip hukum jaminan dalam islam

- 1) Prinsip Keadilan artinya setiap pihak yang terlibat dalam perjanjian jaminan (baik pemberi jaminan maupun penerima jaminan) harus diperlakukan secara adil.
- 2) Prinsip Larangan riba artinya dalam islam transaksi jaminan tidak boleh mengandung unsur riba / bunga
- 3) Prinsip larangan *gharar* artinya transaksi harus dilakukan secara adil dan transparan.
- 4) Prinsip keberlakuan akad artinya akad jaminan harus sah dan memenuhi syarat-syarat yang berlaku dengan hak dan kewajiban antara pihak-pihak yang terlibat terpenuhi dengan baik.
- 5) Prinsip transparansi artinya dalam transaksi jaminan semua informasi yang berkaitan dengan akad harus disampaikan dengan jujur.
- 6) Prinsip pengamnan terhadap debitur artinya islam memberikan perlindungan terhadap debitur.

d. Unsur- Unsur Jaminan/ Agunan

- 1) Jaminan Tambahan
- 2) Diserahkan oleh nasabah kepada bank
- 3) Untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan (Z. Arifin, 2022).

e. Syarat Kebendaan Jaminan

Menurut Soebakti berpendapat bahwa Syarat benda jaminan yang baik adalah

- 1) Membantu secara mudah perolehan kredit oleh pihak yang memerlukannya
- 2) Tidak melemahkan potensi debitur dalam menjalankan usahanya
- 3) Memberikan kepastian kepada kreditur
- 4) Dapat dinilai dengan uang / mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya debitur (Johari et al., 2023).

f. Syarat – syarat jaminan secara ekonomi

- 1) Jaminan mempunyai nilai ekonomis pasar.
- 2) Nilai jaminan harus lebih besar dari pada plafon pembiayaannya.
- 3) *Marketable* yaitu jaminan harus mempunyai pasaran yang cukup luas atau mudah dijual.
- 4) *Ascertainability of value* adalah jaminan diajukan oleh debitur harus mempunyai standar harga pasar tertentu.
- 5) *Transferable* adalah jaminan yang harus diajukan harus mudah dipindahtandankan baik secara fisik maupun hukum.

g. Syarat-syarat jaminan secara hukum adalah sebagai berikut:

- 1) Jaminan harus mempunyai wujud nyata.
- 2) Jaminan merupakan milik debitur dengan bukti surat-surat autentiknya.
- 3) Jika jaminan berupa barang yang dikuasakan, pemilik harus ikut menandatangani akad pembiayaan
- 4) Jaminan tidak sedang dalam proses pengadilan.
- 5) Jaminan tidak sedang dalam proses sengketa.
- 6) Jaminan bukan terkena proyek pemerintah.

h. Syarat – Syarat Jaminan Menurut Syariah

Barang jaminan (*marhun*) dalam Syariah islam harus memenuhi beberapa syariat yaitu:

- 1) Berupa harta / *mal* berharga yang dapat diperjualbelikan baik benda bergerak maupun tidak bergerak
- 2) Memiliki nilai ekonomis
- 3) Jika merupakan *musya'* (bagian dari kepemilikan bersama) maka *musya'* yang digadaikan harus sesuai dengan porsi kepemilikannya
- 4) Boleh diansuransikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan atau sesuai kesepakatan
- 5) Tidak bergabung dengan harta yang lain
- 6) Berada dalam kekuasaan pemilikannya
- 7) Harta yang bersifat dan dapat dipindahkan

i. Tujuan Jaminan

- 1) Memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditur untuk mendapat perlunasan dari agunan apabila debitur melakukan cidera janji yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian
- 2) Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan kecil untuk meninggalkan usahanya dapat dicegah atau diperkecil
- 3) Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, agar pihak debitur tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkannya (Oktarino, 2021).

j. Manfaat Jaminan

- 1) Secara psikologis bahwa kreditur akan merasa aman dan tidak kehilangan kekayaan saat memberikan pembiayaan kepada debitur (Wahid, 2021).
- 2) Memastikan nasabah tidak mengabaikan dan menyalahgunakan fasilitas yang diberikan oleh bank.
- 3) Membantu masyarakat yang kekurangan dana atau membutuhkan dana.

k. Fungsi Jaminan

Jaminan dari pembiayaan berfungsi sebagai pengamnan pengembalian dana bank yang disalurkan kepada pihak yang meminjam.

Pada dasarnya fungsi utama jaminan adalah sebagai berikut:

- 1) Memberikan kepastian hukum bagi kreditur dan debitur.
- 2) Untuk memberi kemudahan dalam memperoleh kredit bagi debitur.
- 3) Memberikan keamanan terhadap suatu perjanjian hutang piutang yang disepakati bersama (Nugraheni, 2021).

l. Kegunaan Barang Jaminan

Kegunaan barang jaminan adalah sebagai berikut:

- 1) Memberikan hak dan kewenangan kepada bank pembiayaan rakyat syariah untuk memperoleh pelunasan agunan jika debitur melanggar perjanjian.

- 2) Menjamin peran bank pembiayaan rakyat syariah dalam transaksi pembiayaan usaha, sehingga dapat mencegah kemungkinan debitur meninggalkan usaha yang dapat merugikan dirinya sendiri.
- 3) Mendorong nasabah untuk memenuhi komitmennya dalam membayar angsuran pokok pembiayaan setiap bulannya.

m. Syarat – syarat jaminan secara ekonomi

- 1) Memiliki nilai ekonomi yang dapat dinilai
- 2) Dapat dijual
- 3) Dapat dipindahtangankan dengan mudah jika terjadi wanprestasi
- 4) Memiliki nilai yuridis artinya bisa dimiliki secara menyeluruh berdasarkan hukum

n. Jenis - Jenis Jaminan

Jaminan dibagi menjadi 2 yakni:

1) Jaminan Umum

Adalah jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur yang menyangkut semua harta kekayaan debitur. Dari definisi tersebut dapat dilihat bahwa benda-benda jaminan tidak hanya diperuntukkan untuk kreditur tertentu, akan tetapi hasil dari penjualan benda yang menjadi jaminan akan dibagi secara seimbang untuk seluruh kreditur sesuai dengan jumlah hutang yang dimiliki oleh debitur.

Adapun ciri-ciri dari jaminan umum adalah:

- a) Para kreditur mempunyai kedudukan yang sama atau seimbang, artinya tidak ada yang didahulukan dalam pemenuhan piutangnya dan disebut sebagai kreditur yang konkuren.
- b) Ditinjau dari sudut haknya, para kreditur konkuren mempunyai hak yang bersifat perorangan, yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang-orang tertentu.
- c) Jaminan umum timbul karena undang-undang, artinya antara para pihak tidak diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan demikian para kreditur konkuren secara bersama-sama memperoleh jaminan umum berdasarkan undang-undang.

2) Jaminan Khusus

Adalah hak jaminan yang diberikan kepada kreditur atas asset tertentu debitur. Jaminan khusus ini memberikan perlindungan kepada kreditur terhadap asset yang dijamin jika debitur wanprestasi (Purwatiningsih, 2023).

Jaminan khusus (Renee et al., 2021) terbagi atas 2 yakni:

a) Jaminan Perorangan

Adalah jaminan seseorang dari pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin sepenuhnya kewajiban-kewajiban debitur. Contohnya seorang pejabat public yang menjaminkan dirinya.

(1) Ciri- ciri dari jaminan perorangan

- (a) Mempunyai hubungan langsung dengan orang tertentu.
- (b) Hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu.
- (c) Seluruh harta kekayaan debitur menjadi jaminan pelunasan hutang misalnya borgtocht.
- (d) Menimbulkan hak perseorangan yang mengandung hak kesamaan atau keseimbangan (konkuren) artinya tidak membedakan mana piutang yang terjadi kemudian. Dengan demikian tidak mengindahkan urutan terjadinya karena semua kreditur mempunyai kedudukan yang sama terhadap harta kekayaan debitur.
- (e) Jika suatu saat terjadi kepailitan, maka hasil penjualan dari benda-benda jaminan dibagi antara para kreditur seimbang dengan besarnya piutang masing-masing.

(2) Unsur jaminan perorangan yakni:

- (a) Mempunyai hubungan langsung pada orang tertentu
- (b) Hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu
- (c) Terdapat harta kekayaan debitur umumnya

(3) Jaminan Perorangan terbagi atas 3 yakni:

- (a) Jaminan Penanggungan adalah kesanggupan pihak ketiga untuk menjamin debitur.

(b) Jaminan Garansi adalah bertanggung jawab guna kepentingan pihak ketiga.

(c) Jaminan Perusahaan adalah jaminan yang diberikan oleh perusahaan penjamin kepada kreditor. Jaminan ini berfungsi sebagai perlindungan tambahan terhadap risiko gagal bayar atau ketidakmampuan perusahaan yang dijamin dalam memenuhi kewajiban hutangnya.

b) Jaminan Kebendaan

Adalah suatu perbuatan penjaminan berupa benda yang dilakukan oleh kreditor terhadap debiturnya, atau antara kreditor dan pihak ketiga.

Ciri-ciri jaminan kebendaan yakni:

(a) Merupakan hak mutlak atas suatu benda.

(b) Kreditor mempunyai hubungan langsung dengan benda-benda tertentu milik debitur.

(c) Dapat dipertahankan terhadap tuntutan oleh siapapun.

(d) Selalu mengikuti benda di tangan siapapun benda tersebut berada (*droit de suite/Zakaaksqevolg*).

(e) Mengandung asas prioritas, yaitu hak kebendaan lebih dulu terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian (*droit de prefernce*).

(f) Dapat diperalihkan secara hipotik bersifat perjanjian tambahan (*accessoir*).

Jaminan Kebendaan terbagi atas 2 yakni:

(a) Benda tetap / Tidak bergerak

Adalah suatu benda atau barang yang tidak dapat bergerak maupun dipindahkan secara fisik sebagaimana yang diatur dalam kitab undang-undang hukum perdata, yaitu misalnya tanah dan bangunan, pekarangan Tanah yang dapat dijadikan jaminan ialah tanah hak milik, hak guna usaha, dan guna pakai atas negara.

pengikatan terhadap jaminan dalam bentuk benda tidak bergerak berupa hak tanggungan (hipotik) (Gunawan, 2022).

(b) Benda Bergerak

Adalah barang yang sifatnya dapat bergerak atau dapat dipindahkan, yaitu misalnya kendaraan roda 2 (motor), kendaraan roda 4 (mobil), deposito, barang-barang inventaris kantor, mesin, tagihan (Utomo et al., 2021) hak tagih atas klaim asuransi (Rahmawati, 2019). Benda-benda tersebut dapat dijadikan jaminan atas pelunasan debitur.

Berikut beberapa Jenis-jenis barang berharga yang umum dapat dijadikan sebagai jaminan sebagai berikut:

a) Barang – barang atau benda perhiasan, diantaranya:

b) Jaminan berupa emas adalah instrument keuangan yang menggunakan emas sebagai *collateral* untuk memperoleh pembiayaan dapat berupa emas fisik seperti emas batangan, emas koin, emas perhiasan atau sertifikat emas seperti sertifikat emas antam, dan merupakan salah satu bentuk jaminan yang paling *liquid* dan mudah dijual.

Syarat emas yang diterima sebagai jaminan di bank syariah adalah:

- (a) Emas dalam bentuk perhiasan, seperti kalung, gelang, cincin, dan lain-lain.
 - (b) Emas batangan atau lantakan, seperti logam mulia, emas London, leburan wahyu, dan lain-lain.
 - (c) Koin atau uang emas, seperti dinar, sovereign, eagle dolar, dan lain-lain
- c) Jaminan berupa logam mulia merupakan salah satu bentuk jaminan yang efektif dalam mengurangi risiko kredit macet dan memiliki kelebihan dalam hal likuiditas dan keamanan.

Syarat logam mulia yang diterima sebagai jaminan di bank Syariah antara lain:

- (a) Emas dalam bentuk batangan, lantakan, koin, dinar, atau perhiasan
- (b) Memiliki kadar minimal 16 karat

(c) Jaminan berupa berlian putih merupakan salah satu bentuk jaminan yang efektif dalam mengurangi risiko kredit macet.

(d) Jaminan berupa intan dapat memperkuat manajemen risiko keuangan.

(e) Perak

(f) platina

(g) mutiara

b) Jaminan berupa surat berharga

(1) Jaminan berupa kendaraan bermotor

Jaminan berupa motor bisa berupa jaminan fidusia atau jaminan asuransi kendaraan bermotor:

(a) Jaminan fidusia

Jaminan fidusia adalah perjanjian utang-piutang yang memberikan hak kepemilikan suatu barang kepada debitur, namun nama registrasinya masih dalam kuasa kreditur. Jaminan fidusia bisa digunakan untuk mengajukan kredit kendaraan bermotor. Contohnya, saat seseorang membeli motor secara kredit, motor tersebut akan menjadi milik pemberi kredit, meskipun registrasi hak miliknya atas nama pembeli.

(b) Jaminan asuransi kendaraan bermotor

Jaminan asuransi kendaraan bermotor adalah bentuk perlindungan finansial yang diberikan oleh perusahaan asuransi terhadap kerugian atau kerusakan yang terjadi pada kendaraan bermotor.

Syarat motor yang diterima sebagai jaminan di bank syariah, umumnya meliputi:

(a) Penghasilan tetap, seperti gaji, tunjangan, atau pendapatan lainnya yang bersifat rutin

(b) Dokumen identitas, seperti fotokopi KTP, KK, dan NPWP

- (c) Dokumen lain, seperti fotokopi surat nikah, surat keterangan cerai/kematian, dan bukti kepemilikan kendaraan bermotor dan surat tanda nomor kendaraan.

Selain itu, Anda juga perlu memastikan bahwa pajak kendaraan dan STNK masih berlaku. Jika sudah habis masa berlaku, Anda biasanya perlu memperpanjangnya terlebih dahulu.

(2) Jaminan berupa kendaraan bermobil

Jaminan berupa mobil dapat diartikan sebagai mobil yang digunakan sebagai jaminan atau agunan untuk pinjaman, Mobil yang dibeli dengan kredit dapat digunakan sebagai jaminan untuk pinjaman tersebut. Jika peminjam tidak dapat membayar pinjaman, pemberi pinjaman berhak mengambil mobil sebagai pembayaran. Mobil dapat digadaikan sebagai jaminan untuk kebutuhan konsumtif atau produktif.

Syarat-syarat yang diterima untuk jaminan mobil di bank syariah di antaranya:

- (a) Kendaraan atas nama sendiri.
- (b) Bagian Plat nomor sesuai dengan wilayah cabang tempat gadai.
- (c) Usia kendaraan maksimal 10 th (tahun) terakhir.
- (d) Menyerahkan jaminan kendaraan berikut dengan surat tanda nomor kendaraan dan bukti kepemilikan bermotor.

Selain itu, ada juga jaminan berupa asuransi mobil yang dapat memberikan ganti rugi atau biaya perbaikan atas kerusakan atau kehilangan kendaraan.

(3) Jaminan berupa Sertifikat antara lain:

- (a) Jaminan berupa sertifikat tanah merupakan hak jaminan yang diberikan kepada kreditur atas tanah yang dimiliki oleh debitur.

Syarat jaminan sertifikat tanah yang dapat diterima di bank syariah umumnya meliputi: Sertifikat tanah asli berupa

sertifikat hak milik atau hak guna bangunan, Memiliki nilai ekonomi yang dapat dinilai dan diuangkan, Dapat dipindahtangankan dengan mudah, Memiliki nilai yuridis yang sah. Nama yang tercantum di sertifikat sesuai dengan nama calon nasabah yang akan melakukan pembiayaan.

Selain itu, ada beberapa syarat lain yang perlu dipenuhi, seperti:

- (1) Berusia minimal 17 tahun dan maksimal 65 tahun saat jatuh tempo akad.
 - (2) Fotokopi surat nikah atau cerai.
 - (3) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami atau istri.
 - (4) Fotokopi Kartu Keluarga (KK)
 - (5) Surat Keterangan Domisili apabila ada
 - (6) Fotokopi IMB (jika uang pinjaman atau *marhun bih* lebih dari Rp. 100.000.000)
 - (7) Fotokopi Pajak bumi dan bangunan
 - (8) Surat keterangan usaha bagi pengusaha mikro/kecil
 - (9) Bukti pendapatan rutin, yaitu slip gaji 2 bulan terakhir
- (b) Jaminan berupa sertifikat bangunan merupakan jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur dalam bentuk sertifikat kepemilikan bangunan atau property. Jaminan ini seperti sertifikat hak milik yang menunjukkan kepemilikan atas tanah atau bangunan dan bersifat rahasia, sertifikat hak guna bangunan ini memberikan hak kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah untuk jangka waktu tertentu. Dan sertifikat hak milik adalah dokumen yang memberikan hak kepada seseorang atau badan usaha untuk menggunakan tanah milik negara atau orang lain.

Syarat sertifikat bangunan yang diterima sebagai jaminan di bank syariah, antara lain:

- (1)Sertifikat bangunan berupa Surat Hak Milik atau Sertifikat Hak Guna Bangunan asli.
- (2)Jika pinjaman lebih dari Rp.50.000.000, maka diperlukan izin mendirikan bangunan.
- (3)Bukti bayar pajak bumi dan bangunan tahun terakhir
- (4)Lebar jalan di depan minimal dapat dimasuki kendaraan roda dua
- (5)Jarak minimal 20 meter dari sistem saluran udara tegangan ekstra tinggi.
- (6)Lokasi tanah bangunan tidak berada di daerah banjir dalam dua tahun terakhir.
- (7)Lokasi tanah bangunan tidak berada di jalur hijau.
- (8)Tanah bangunan tidak dalam sengketa hukum

Selain sertifikat bangunan, beberapa syarat lain yang mungkin diperlukan untuk mengajukan pinjaman jaminan sertifikat di bank syariah, antara lain:

- (1)Fotokopi KTP suami/istri
- (2)Fotokopi Kartu Keluarga
- (3)Slip gaji atau bukti pendapatan selama 2 bulan terakhir
- (4)Fotokopi surat nikah atau surat cerai
- (5)Surat Keterangan Domisili apabila ada
- (6)Fotokopi Persetujuan Bangunan Gedung untuk pinjaman di atas Rp. 100.000.000.
- (7)Surat Keterangan Usaha yang hanya berlaku untuk pemilik usaha mikro atau kecil

Sertifikat merupakan tanda bukti kepemilikan asset yang pasti ada dalam setiap transaksi property.

Izin Mendirikan Bangunan adalah perizinan dari pemerintah daerah untuk membangun, merenovasi, atau mengubah bangunan. Izin mendirikan bangunan merupakan syarat mutlak untuk: Jual beli bangunan, Sewa menyewa

bangunan, Mengubah status properti dari hak guna bangunan ke sertifikat hak milik. Izin mendirikan bangunan penting untuk menciptakan bangunan yang aman dan sesuai dengan peruntukan lahan. Pemilik bangunan yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan bisa dikenakan sanksi, seperti penghentian pembangunan, pembongkaran, atau denda.

(4) Jaminan berupa Surat berharga (efek) seperti saham dan obligasi. Saham adalah surat berharga yang menunjukkan kepemilikan Sebagian kecil dari suatu perusahaan. Sedangkan obligasi adalah surat utang yang diterbitkan oleh pemerintah atau perusahaan.

(5) Jaminan berupa Surat Keputusan

Adalah singkatan dari Surat Keputusan, yaitu surat ketetapan tertulis yang dibuat oleh suatu organisasi formal, seperti sekolah, perusahaan, atau instansi pemerintah. Surat keputusan bersifat final, individual, dan konkret, serta memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi pihak-pihak yang terlibat.

Syarat Surat keputusan yang diterima sebagai jaminan di bank syariah, antara lain: surat keputusan pengangkatan pegawai tetap, surat keputusan terakhir lainnya, Fotokopi surat pengangkatan pegawai, Fotokopi surat keputusan terkini yang telah dilegalisir.

Selain surat keputusan dokumen pendukung lainnya yang biasanya dibutuhkan untuk mengajukan pinjaman di bank syariah, antara lain:

- (a) Formulir aplikasi
- (b) KTP (Kartu Tanda Penduduk)
- (c) Bukti pendapatan, seperti slip gaji atau surat keterangan penghasilan
- (d) Rekening koran atau bukti kepemilikan asset

Ada dua skema gadai surat keputusan Pegawai negeri sipil, yaitu gadai dan fidusia Gadai:

- (a) surat keputusan Pegawai negeri sipil dipegang oleh lembaga pemberi pinjaman selama masa pinjaman.
- (b) Fidusia: surat keputusan Pegawai negeri sipil tetap di tangan Pegawai negeri sipil, namun lembaga pemberi pinjaman memiliki hak kepemilikan atas Surat keputusan tersebut selama masa pinjaman belum lunas.

Syarat-syarat yang biasanya diperlukan untuk mengajukan pinjaman dengan menggadaikan surat keputusan Pegawai negeri sipil di bank, antara lain: Menyerahkan dokumen data diri, Menyerahkan slip gaji, Menyerahkan dokumen surat keputusan Pegawai negeri sipil sebagai jaminan, Riwayat kredit di sistem informasi debitur Bank Indonesia (BI Checking).

Dalam praktik perbankan, surat keputusan pegawai negeri sipil sering kali digunakan sebagai jaminan kredit. Surat keputusan diakui sebagai bentuk jaminan karena memberi kepastian bahwa pemiliknya memiliki penghasilan tetap dari pekerjaannya

c) Barang elektronik antara lain:

- 1) televisi
- 2) ponsel
- 3) kulkas
- 4) laptop
- 5) komputer
- 6) kamera
- 7) radio
- 8) radio tape
- 9) tustel

d) mesin mesin diantaranya:

- 1) mesin jahit
- 2) mesin kapal
- 3) mesin tik

- e) barang- barang keperluan rumah tangga seperti:
 - 1) barang tekstil berupa pakaian, permadani, kain batik
 - 2) barang -barang pecah belah dengan catatan bahwa semua barang - barang yang dijaminakan haruslah dalam kondisi baik dan dalam arti masih dapat dipergunakan atau bernilai (Hery, 2021)
- f) Alat-alat pertanian dan perikanan antara lain:
 - 1) gergaji mesin
 - 2) mesin pompa air
 - 3) mesin diesel kapal
 - 4) tractor tangan

2. Kualitas Barang Jaminan Secara Umum

Menurut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/POJK.03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum yaitu:

- a. Jaminan berupa tanah atau bangunan yang digunakan sebagai tempat tinggal memiliki nilai agunan maksimum 70% dari nilai wajar.
- b. Tanah atau bangunan yang bukan digunakan sebagai tempat tinggal dan dianggap sebagai kesatuan dengan tanah memiliki nilai agunan maksimum 70% dari nilai wajar.
- c. Kendaraan bermotor dan persediaan memiliki nilai agunan maksimum 70% dari nilai pasar.

Berdasarkan wawancara dengan ibuk pimpinan cabang Gustiawati (08 Juli 2024) kualitas barang jaminan yang sangat bagus dijadikan sebagai agunan oleh nasabah adalah sertifikat bangunan, sertifikat tanah/kebun/sawah, surat keputusan. Dikarenakan sertifikat bangunan, sertifikat tanah/kebun/sawah harga nya stabil dan cenderung naik tiap tahunnya, akan tetapi bangunan ini dikenakan biaya penyusutan. Dalam hal ini biaya penyusutan bangunan itu sebagaimana pada pasal 11 UU No. 36 tahun 2008 mengenai mekanisme penyusutan harta berwujud tentang pajak penghasilan dijelaskan dalam Kemenkeu *Learning Center* dihitung sesuai tarif penyusutan fiskal dengan metode garis lurus.

Jika bangunan permanen masa manfaatnya 20 tahun hanya dikenakan tarif fiscal sebesar 5%, jika bangunan bukan permanen masa manfaatnya 10 tahun hanya dikenakan tarif 10%. Surat keputusan nilai plafonnya stabil. Nilai Plafon yang dimaksud disini adalah batas maksimal dari pembiayaan yang bisa diberikan oleh pihak bank. Kualitas barang jaminan yang bagus adalah emas, dikarenakan harga emas cenderung stabil dan mudah dijual dan saat diagunkan yang diberikan oleh nasabah ke bank adalah emas.

Kualitas barang jaminan yang biasa atau biasanya dijadikan agunan adalah bukti pemilik kendaraan bermotor roda 2 dan kendaraan roda 4, dikarenakan kendaraan roda 2 dan kendaraan roda 4 setiap tahunnya mengalami penyusutan dan bisa terjadi kerusakan sebab saat kendaraan di agunkan yang diberikan oleh nasabah hanya bukti pemilik kendaraan bermotor sedangkan kendaraan masih dipegang/ digunakan oleh nasabah.

3. Penilaian Barang Jaminan

Sebelum penentuan harga barang jaminan dilakukan penilaian terhadap barang jaminan. Taksiran barang jaminan diperoleh dengan cara melakukan perkalian harga pasar barang jaminan tersebut dengan presentase patok taksiran. Besarnya presentase patok taksiran untuk tiap-tiap jenis barang jaminan berbeda-beda, dan diputuskan dengan surat keputusan direksi.

a. Pengertian nilai Barang Jaminan

Dalam istilah fiqh, penilaian ini dikenal sebagai taqdir atau taqyim, yang merujuk pada penilaian suatu aset (appraisal). Sementara itu, orang yang melakukan penilaian tersebut disebut mutsammin.

Penilaian atau taksasi merupakan suatu proses di mana seorang penilai menentukan estimasi dan nilai ekonomis dari suatu aset (kekayaan), baik yang berwujud maupun tidak berwujud. Proses ini didasarkan pada analisis fakta-fakta yang objektif dan relevan, serta mengikuti metode dan prinsip penilaian yang berlaku (Kasmir, 2003).

Jaminan merupakan salah satu elemen penting dalam analisis pembiayaan, sehingga barang-barang yang diserahkan oleh nasabah perlu dinilai secara cermat pada saat analisis pembiayaan dilakukan, dan

penilaian terhadap barang-barang tersebut harus dilakukan dengan hati-hati, mengingat bahwa harga yang diajukan oleh nasabah tidak selalu mencerminkan nilai sesungguhnya atau harga pasar pada saat itu. Dengan kata lain, ada kalanya nasabah memberikan estimasi nilai barang yang lebih tinggi daripada nilai sebenarnya (*over value*), dan penilaian yang terlalu tinggi ini dapat membuat lembaga keuangan berada dalam posisi yang rentan, jika pada akhirnya proses likuidasi terhadap barang agunan menjadi tidak terhindarkan. Keadaan ini dapat menyebabkan lembaga keuangan mengalami kerugian, karena hasil dari penjualan agunan biasanya akan lebih rendah dibandingkan dengan harga awal (pada saat agunan diserahkan) maupun harga pasar saat agunan dijual. Akibatnya, hal ini tidak dapat menutupi kewajiban nasabah kepada lembaga keuangan (Rivai & Perman, 2008).

Penaksiran memiliki peranan yang sangat penting dalam manajemen PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang, karena fasilitas pembiayaan tidak bisa diberikan tanpa adanya barang jaminan, dan proses pembiayaan tidak dapat dilakukan tanpa penaksiran nilai jaminan terlebih dahulu. Mengingat bahwa besarnya pembiayaan sangat bergantung pada nilai barang yang akan digadaikan, barang yang diterima dari calon nasabah harus terlebih dahulu dinilai oleh petugas penaksir. Oleh karena itu, penaksiran barang jaminan sangat mempengaruhi besarnya pembiayaan; dengan kata lain, petugas penaksir adalah individu yang telah mendapatkan pelatihan khusus dan memiliki pengalaman dalam melakukan penaksiran terhadap barang-barang yang akan digadaikan.

Pedoman dasar penaksiran telah ditetapkan oleh PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang untuk memastikan bahwa penaksiran terhadap suatu barang bergerak sesuai dengan nilai yang sesungguhnya. Nilai taksiran barang yang akan digadaikan tidak sama dengan jumlah pembiayaan yang akan diberikan, karena pembiayaan yang diberikan biasanya lebih rendah dari nilai taksiran barang jaminan. Hal ini

dilakukan agar nilai barang jaminan tersebut dapat menutupi pembiayaan yang belum lunas. Setelah barang jaminan dinilai, petugas penaksir dapat menentukan jumlah pembiayaan yang dapat diberikan.

Penentuan pembiayaan ini juga didasarkan pada persentase tertentu terhadap nilai taksiran, yang ditetapkan oleh PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang. Persentase ini berkisar antara 50% hingga 70%. Penentuan golongan ini bergantung pada jenis barang yang dijamin; misalnya, untuk benda bergerak seperti BPKB motor, jika motor tersebut dibeli dalam lima tahun terakhir, maka akan ditaksir dengan golongan 70% dari nilai pasar. Namun, jika motor tersebut berusia lebih dari lima tahun, maka akan digolongkan pada 50% dari nilai pasar.

Jika sertifikat bangunan hanya dinilai 70% dari nilai wajar, maka emas yang dijamin dinilai 95% dari nilai pasar. Proses penaksiran nilai barang jaminan dalam pemberian pinjaman dilakukan oleh satu hingga tiga orang petugas penaksir, tergantung pada besarnya pinjaman yang diberikan.

Penilaian harga barang jaminan adalah proses penting dalam berbagai transaksi keuangan, terutama dalam pemberian pembiayaan oleh bank.

Dalam melakukan penilaian jaminan pihak bank harus mengetahui mekanisme dalam melakukan penilaian jaminan. mekanisme tersebut diantaranya:

- 1) Meneliti dan mempelajari kelengkapan dan kebenaran atau keabsahan dokumen yang diserahkan oleh nasabah, sehingga diperoleh kesimpulan bahwa barang jaminan tersebut dapat diikat secara hukum atau yuridis.
- 2) Melakukan on the spot untuk mengetahui dan menilai keadaan fisik barang-barang yang akan dijamin oleh nasabah, apakah sesuai dengan yang tercantum dalam berkas atau dokumen yang ada dan keterangan atau penjelasan yang diberikan nasabah. Jika penilaian harga agunan diserahkan kepada pihak ketiga, maka peninjauan harus dilakukan bersama.

- 3) Dibuatkan berita acara pemeriksaan atau penaksiran agunan yang ditanda tangani petugas dan disetujui pejabat berwenang.

Berikut adalah faktor-faktor yang mempengaruhi penilaian barang jaminan yang dilakukan oleh bank sebagai berikut:

- 1) Faktor eksternal

- a) Kondisi pasar

- (1) Kondisi pasar properti dan aset lainnya akan mempengaruhi harga taksiran barang jaminan. Pasar yang sedang naik cenderung meningkatkan nilai taksiran, sementara pasar yang lesu bisa menurunkan nilai taksiran.

- (2) Nilai Aset di pasar

Nilai dari jenis barang jaminan tertentu (misalnya emas, saham atau property, kendaraan) juga berpengaruh terhadap penilaian bank terhadap harga taksiran.

- b) Jenis barang jaminan

- (1) Properti

Nilai property seperti rumah, tanah atau bangunan komersial dipengaruhi oleh lokasi, ukuran, kondisi fisik serta faktor-faktor pasar property yang relevan.

- (2) Kendaraan

Nilai kendaraan seperti mobil atau motor dipengaruhi oleh usia, merek kondisi teknis dan permintaan pasar terhadap jenis kendaraan tersebut.

- c) Kondisi Ekonomi

- (1) Tingkat suku bunga, inflasi, dan stabilitas ekonomi secara keseluruhan akan mempengaruhi harga taksiran barang jaminan.

- (2) Stabilitas Ekonomi

Secara keseluruhan juga dapat memengaruhi harga taksiran. Kondisi ekonomi yang stabil cenderung memberikan kepastian terhadap nilai jaminan.

- d) Peraturan dan kebijakan Lembaga pembiayaan

Lembaga pembiayaan peraturan dan kebijakan dari Lembaga pembiayaan juga dapat mempengaruhi penilaian besarnya pembiayaan berdasarkan barang jaminan.

e) Regulasi Pemerintah

Kebijakan perpajakan, regulasi properti, dan kebijakan moneter dapat memengaruhi harga taksiran barang jaminan.

2) Faktor Internal

a) Kondisi Fisik dan Legalitas Jaminan

(1) Kondisi fisik properti atau aset yang dijamin akan memengaruhi penilaian nilai jaminan. Properti yang terawat dengan baik dan memiliki legalitas yang jelas cenderung memiliki harga taksiran yang lebih tinggi.

(2) Legalitas yang jelas dan lengkap dari barang jaminan juga menjadi factor penentu. Legalitas yang kuat memberikan kepastian terhadap kepemilikan dan dapat meningkatkan nilai taksiran.

b) Usia Barang

Usia barang yang terbaru dapat meningkatkan nilai taksiran.

(1) Depresiasi

Nilai barang cenderung menurun seiring dengan bertambahnya usia, terutama untuk barang-barang seperti kendaraan dan elektronik

c) Merek dan model

(1) Reputasi merek

Barang dari merek terkenal cenderung lebih bernilai karena reputasi kualitas dan keandalan.

(2) Model baru

Model terbaru biasanya memiliki nilai jual yang lebih tinggi dibandingkan model yang lebih lama.

d) Permintaan dan Penawaran

- (1) Permintaan dan atas jenis properti atau aset yang dijaminan juga akan mempengaruhi harga taksiran. Tingginya permintaan terhadap jenis properti tertentu dapat meningkatkan nilai taksiran.
- (2) Penawaran barang serupa jika banyak barang serupa tersedia di pasar, harga jual mungkin lebih rendah karena persaingan.

e) Likuiditas barang

Likuiditas atau mudahnya menjual kembali barang jaminan juga menjadi factor penilaian dalam pembiayaan. Barang dengan likuiditas tinggi memiliki nilai jaminan yang lebih tinggi.

f) Kualitas Manajemen Pemilik

Dalam kasus pembiayaan usaha, kualitas manajemen pemilik usaha juga dapat mempengaruhi harga taksiran. Bank mungkin mempertimbangkan kualitas manajemen dan prospek bisnis dalam menilai nilai jaminan.

Dasar-dasar penilaian umum yang digunakan meliputi beberapa aspek. Pertama, harga baku, yang berarti harga beli dikurangi jumlah penghapusan yang pernah dilakukan terhadap barang tersebut. Kedua, harga pasar, yang merujuk pada nilai barang-barang jika dijual pada saat penilaian atau taksasi dilakukan. Informasi mengenai harga pasar dapat diperoleh melalui berbagai cara, seperti memeriksa langsung kepada penjual, pemasok, atau penyalur; meminta praforma atau faktur pembeli; menggunakan media massa; membandingkan dengan harga beli yang sama dari nasabah lain yang sudah atau sedang dibiayai; meminta keterangan harga tanah dari lurah, BPN, atau pemuda setempat; serta menggunakan jasa pihak ketiga yang ahli, seperti asuransi, Sucofindo, dinas perdagangan dan perindustrian, atau lembaga penilai. Selain itu, nilai jual objek pajak yang tercantum dalam pajak bumi dan bangunan juga dapat dijadikan referensi (Rivai & Perman, 2008).

b. Analisis Terhadap Penilaian Barang Jaminan

Beberapa analisis terhadap barang jaminan mencakup beberapa hal penting. Pertama, perlu dilakukan penelitian mengenai status kepemilikan jaminan dan asal-usul kepemilikan, disertai dengan riwayat peralihan haknya dan keabsahannya yang harus diverifikasi oleh instansi terkait, terutama untuk nasabah baru atau jika ada keraguan mengenai bukti kepemilikan. Selanjutnya, dalam menilai barang jaminan, harus diperhatikan nilai pasar wajar dan nilai likuidasi agar terhindar dari over taksasi. Jika barang jaminan sebelumnya pernah digunakan sebagai jaminan dengan nilai likuidasi yang berbeda atau lebih tinggi, maka perlu dijelaskan secara logis tentang kenaikan nilai tersebut. Penilaian juga harus memastikan apakah nilai jaminan sudah termasuk revaluasi dan disertai penjelasan yang memadai. Jika barang jaminan telah dinilai oleh perusahaan appraisal, bank perlu melakukan penilaian ulang terhadap hasil appraisal tersebut. Selain itu, jika aktiva tetap perusahaan meningkat setelah menerima fasilitas kredit dari bank, tambahan aktiva tersebut harus dianggap sebagai komponen jaminan. Untuk bukti kepemilikan barang jaminan yang masih dalam proses, perlu diteliti beberapa aspek, termasuk adanya bukti yang meyakinkan bahwa jaminan tersebut benar-benar sedang dalam proses penerbitan bukti kepemilikan baru, serta waktu mulai dan sejauh mana proses tersebut berlangsung. Hambatan-hambatan dalam proses dan kesulitan dalam pengikatan juga harus diperhatikan, serta kemungkinan penerbitan bukti kepemilikan atas barang jaminan tersebut. Jika barang jaminan diasuransikan, perlu dijelaskan apakah nilai waktu asuransinya mencukupi, kapan jangka waktu asuransi akan berakhir, dan siapa penyedia asuransinya, serta apakah perusahaan asuransi tersebut memiliki reputasi yang baik. Sistem penilaian jaminan adalah tanggung jawab pejabat pembiayaan (account officer), namun dalam rangka melaksanakan dual control, unit lain seperti loan officer dapat ditugaskan untuk ikut menilai kewajaran nilai transaksi barang jaminan jika dianggap perlu.

Nilai jaminan biasanya dianggap sebagai jumlah maksimum kredit yang dapat diberikan terhadap penggadaian aset tersebut. Dalam menetapkan nilai jaminan, kreditor umumnya memilih nilai yang lebih rendah dari nilai pasar untuk memberikan perlindungan jika debitur tidak dapat membayar. Setiap kreditor akan menentukan seberapa besar penyesuaian yang perlu dilakukan terhadap penurunan harga pasar yang ada. Jika nilai pasar tidak dapat diperkirakan, nilai jaminan akan ditentukan berdasarkan pertimbangan subjektif, di mana kreditor memiliki posisi untuk menentukan margin pengaman yang dianggap memadai dalam situasi tertentu.

Dalam perbankan terdapat penilaian terhadap jaminan atau yang dikenal dengan istilah appraisal adalah proses menghitung atau mengestimasi nilai jaminan. Penilaian jaminan dilakukan agar memperoleh informasi mengenai nilai jaminan. Nilai jaminan merupakan nilai aktiva yang dipergunakan sebagai jaminan untuk pinjaman atau jenis-jenis kredit lain. Adapun yang perlu dinilai dalam sebuah jaminan yaitu:

- 1) Nilai pasar (*market value*) adalah harga jual beli barang jaminan di pasar. Penilaian harga pasar dapat dilakukan dengan cara mengecek langsung harga pasaran, melihat faktor pembelian, berita, dan menggunakan jasa lembaga appraisal. Namun dalam perbankan syariah nilai barang jaminan tidak boleh lebih besar dari nilai pembiayaan yang diberikan oleh bank
- 2) Nilai baru (*Reproduction*) adalah harga yang dikeluarkan untuk pengadaan jaminan.
- 3) Nilai wajar (*Depreciated Replacementcost*) yaitu biaya perkiraan produksi jaminan dikurangi biaya penyusutan.
- 4) Nilai asuransi yaitu biaya perkiraan dari perhitungan nilai baru terhadap barang jaminan yang memiliki asuransi.
- 5) Nilai likuidasi yaitu perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari transaksi jual beli properti di pasar dalam waktu terbatas dimana penjual terpaksa menjual.

6) Nilai buku / nilai aktiva yang dikurangi dengan akumulasi penyusutan atau pengembalian aktiva barang jaminan. Nilai taksasi barang jaminan merupakan suatu acuan yang dijadikan untuk memprediksi harga suatu barang agunan (Suyatno & Thomas, 2009).

Nilai suatu barang agunan dapat digunakan sebagai jaminan dalam pengajuan pembiayaan, sebagai syarat untuk pencairan dana pinjaman yang diajukan oleh nasabah, dan sebagai dasar taksiran untuk menentukan jumlah dana yang akan dicairkan. Barang agunan ini dapat diambil kembali setelah masa angsuran pembiayaan selesai. Perkiraan nilai taksasi barang jaminan pembiayaan terkait dengan jenis jaminan serta aspek-aspek pendukungnya, seperti legalitas kepemilikan, harga pemasaran, dan biaya tak terduga lainnya.

Suatu barang jaminan dimaksudkan untuk dapat menutup pembayaran kembali jumlah pembiayaan yang diberikan pihak bank kepada nasabah apabila sewaktu-waktu nasabah tidak dapat memenuhi tanggung jawabnya kepada bank atau terjadinya pembiayaan bermasalah. Berdasarkan hal ini, jumlah nilai jaminan seharusnya minimal sama dengan jumlah pembiayaan atau 100%. Namun, karena adanya biaya penagihan dan pencairan jaminan, persentase jumlah nilai jaminan yang diperlukan bisa melebihi 100%.

c. Harga Pasar

Harga adalah jumlah uang (dan mungkin beberapa produk tambahan) yang diperlukan untuk memperoleh kombinasi tertentu dari produk dan layanan. Dengan demikian, harga mencerminkan nilai suatu barang yang ditetapkan oleh penjual. Menurut Ramli (2013), harga diartikan sebagai nilai relatif yang dimiliki oleh suatu produk, meskipun nilai tersebut tidak selalu mencerminkan jumlah sumber daya yang diperlukan untuk memproduksinya. Harga pasar terbentuk dari interaksi antara permintaan dan penawaran di pasar. Pembeli cenderung mencari harga rendah dengan kualitas barang yang baik, sementara penjual berusaha untuk meraih keuntungan yang maksimal.

Kecenderungan berlawanan ini tidak akan menghasilkan transaksi jika tidak ada kesepakatan harga. Kesepakatan harga pasar terbentuk melalui tawar-menawar antara pembeli dan penjual. Hasil tawar-menawar antara pembeli dan penjual dinamakan dengan harga pasar.

Secara umum tujuan penentuan harga adalah sebagai berikut:

1) Tujuan untuk bertahan hidup

Dalam hal ini bank menentukan harga semurah mungkin dengan maksud produk atau jasa yang ditawarkan laku dipasaran.

2) Tujuan memaksimalkan laba

Tujuan memaksimalkan laba ini dengan mengharapkan penjualan yang mengikat sehingga laba dapat ditingkatkan. Penentuan harga biasanya dilakukan dengan harga murah atau tinggi.

3) Tujuan untuk mempelebar *market share*

Penentuan harga ini dengan harga yang murah sehingga diharapkan jumlah pelanggan meningkat dan diharapkan pula pelanggan pesaing beralih ke produk yang kita tawarkan.

4) Tujuan mutu produk

Adalah untuk memberikan kesan bahwa produk atau jasa yang ditawarkan memiliki kualitas yang tinggi dan biasanya harga jual ditentukan setinggi-tinggi mungkin.

5) Karena pesaing

Dalam hal ini penentuan harga dengan melihat harga pesaing. Tujuannya adalah agar harga yang ditawarkan dengan melebihi harga pesaing (Kasmir, 2004).

Faktor-faktor yang mempengaruhi kebijakan penentuan harga meliputi beberapa aspek penting. Pertama, kebijakan ini bertujuan untuk mencapai keuntungan bagi perusahaan. Kedua, volume penjualan juga berperan dalam menentukan harga. Ketiga, persaingan dengan perusahaan lain menjadi salah satu pertimbangan. Selain itu, pandangan masyarakat terhadap suatu barang turut memengaruhi keputusan harga. Terakhir,

posisi perusahaan di pasar juga menjadi faktor yang harus diperhatikan (Sukirno & Sadono, 2004).

Berdasarkan wawancara dengan ibu pimpinan Gustiawati (08 Juli 2024) dalam menilai harga taksiran barang jaminan terdiri atas 3 harga pasar:

1) Harga Pasar Pusat

Adalah harga pasar barang jaminan berupa emas dan berlian yang ditetapkan oleh kantor pusat PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Padang Panjang. Harga pasar ini sebagai dasar penentuan nilai taksiran barang jaminan emas yang digadaikan oleh nasabah dan nilai pinjaman yang diajukan oleh nasabah. Penetapan harga pasar pusat dikarenakan *marhun* tersebut berlaku harga standard di seluruh Indonesia dan secara internasional serta berdasarkan harga pasar secara umum dengan meninjau perkembangan harga di masa mendatang.

2) Harga Pasar Daerah

Harga pasar regional adalah harga pasar emas yang ditentukan oleh kantor wilayah dengan mengamati nilai tertinggi dan nilai terendah yang diperbolehkan dari harga pasar pusat yang tercantum dalam surat edaran.

3) Harga Pasar Setempat

Adalah harga harga pasar barang jaminan yang tidak ditetapkan oleh kantor pusat, namun ditetapkan berdasarkan harga barang jaminan di masing-masing wilayah kantor bank pembiayaan rakyat syariah di seluruh Indonesia. Barang jaminan yang ditetapkan tersebut barang Gudang (mobil, motor, mesin, barang elektronik dan lain-lain) (Sanjaya & Hidayatullah, 2020).

Pertimbangan Penentuan harga pasar setempat barang jaminan sebagai berikut:

- a) Fluktuasi harga di masa lalu
- b) Standard harga barang bekas pakai (*second*)
- c) Kecepatan produk sejenis dari produsen lain

- d) *Launching* produk baru yang sejenis produsen lain
- e) Tingkat permintaan dan suplai dari barang jaminan
- f) Nilai jual kembali selama periode pinjaman.

Pencatatan dalam Harga Pasar Setempat melibatkan beberapa langkah penting yang harus dilakukan secara teratur. Pertama, Manajer Cabang atau Pengelola UPC bersama dengan penaksir diwajibkan untuk melakukan peninjauan harga pasar setempat minimal setiap tiga bulan sekali. Peninjauan ini dilakukan melalui survei harga di berbagai tempat seperti toko, pasar, dan juga melalui brosur. Hasil dari peninjauan tersebut kemudian dicatat dalam Daftar Harga Pasar dan selanjutnya dikirimkan untuk mendapatkan penetapan atau persetujuan. Setelah itu, Pemimpin Wilayah akan segera meneliti usulan tersebut untuk memastikan kewajarannya sesuai dengan harga-harga pasar yang diperoleh dari survei yang dilakukan oleh Kantor Wilayah. Setelah penelitian selesai, Pemimpin Wilayah memberikan penetapan dan mengirimkan kembali hasilnya ke Kantor Cabang. Daftar harga pasar yang telah disahkan oleh Pemimpin Wilayah kemudian dicatat ke dalam Buku Catatan Harga Pasar sebagai dokumentasi. Selain itu, setiap tiga bulan, Kantor Wilayah melakukan kompilasi daftar harga pasar dari setiap daerah dan mengirimkan hasilnya ke masing-masing cabang. Ini bertujuan untuk memberikan pedoman serta bahan perbandingan terhadap Harga pasar setempat yang telah diajukan sebelumnya ke Kantor Wilayah, sehingga seluruh proses pencatatan dan penetapan harga dapat berjalan dengan baik dan transparan.

d. Ketentuan Dalam Penilaian Jaminan

Ketentuan yang ditetapkan oleh BPR Syariah Carana Kiat Andalas cabang Padang Panjang terhadap barang yang dijadikan agunan yaitu:

- 1) Jaminan berupa sertifikat tanah atau bangunan atau kebun atau sawah bahwa nilai jaminan maksimal 70% dari nilai wajar
- 2) Jaminan berupa emas, nilai agunan maksimal 95% dari nilai pasar

- 3) Jaminan berupa bukti pemilik kendaraan bermotor roda 2 (motor) jika 5 tahun terakhir nilai agunan yang dapat diberikan sebesar 70% dari harga pasar, namun jika dibawah 5 tahun terakhir nilai agunan yang diberikan sebesar 50% dari harga pasar.
- 4) Jaminan berupa bukti pemilik kendaraan bermotor roda 4 (mobil) jika 15 tahun terakhir nilai agunan yang dapat diberikan sebesar 70% dari nilai pasar, namun jika dibawah 15 tahun terakhir nilai agunan yang diberikan sebesar 50% dari nilai pasar.
- 5) Jaminan berupa surat keputusan jika pegawai biasa nilai agunan yang dapat diberikan sebesar Rp.10.000.000-, namun jika bendahara nilai agunan yang dapat diberikan sebesar Rp.12.000.000-.,

e. Metode Pendekatan Dalam Penilaian Barang Jaminan

Penilaian agunan oleh bank bertujuan untuk menentukan nilai dari barang-barang yang akan dijadikan agunan kredit. Proses penilaian ini lebih memfokuskan pada penerapan berbagai metode pendekatan, yang bertujuan untuk menghasilkan opini yang seakurat mungkin mengenai nilai pasar. Salah satu komponen penting dalam penilaian ini adalah nilai realisasi bersih, yang merupakan nilai pasar setelah dikurangi dengan biaya-biaya yang terkait dengan transaksi, seperti pajak, biaya penjualan, biaya notaris, serta biaya pengosongan lain yang mungkin timbul. Selain itu, untuk transaksi yang memiliki batasan waktu dan ditujukan kepada pelanggan, bank akan menggunakan nilai likuiditas atau nilai jual paksa. Dalam konteks ini, nilai realisasi bersih yang dipertimbangkan juga terbatas, mengingat sifat mendesak dari transaksi tersebut. Dengan demikian, seluruh proses penilaian ini sangat penting untuk memastikan bahwa nilai agunan yang ditetapkan oleh bank mencerminkan kondisi pasar yang sebenarnya dan memperhitungkan berbagai biaya yang mungkin timbul.

Metode yang digunakan dalam penilaian barang agunan adalah metode pendekatan data pasar, metode pendekatan biaya dan metode pendekatan pendapatan. Dimana setiap metode memiliki kelebihan dan

kekurangan, sehingga harus disesuaikan dengan tujuan penilaian, jenis dan macam barang yang dinilai, kesesuaian validitas data yang diproses pada tiap metode penilaian yang digunakan (Anastasia, 2006).

1) Metode Pendekatan Paasar

Metode pendekatan pasar melibatkan penilaian barang agunan dengan menaksir nilai jualnya. Untuk melakukan penilaian ini, barang agunan yang dinilai harus memiliki pasar yang aktif, yang berarti telah terjadi transaksi jual beli untuk barang sejenis yang sebanding. Dalam konteks ini, baik penjual maupun pembeli harus memiliki pemahaman yang sama mengenai agunan tersebut, dan kondisi pasar harus stabil dalam jangka waktu yang memadai.

Sebagai contoh, ketika menilai sebuah bangunan yang dihuni oleh pemiliknya dengan tujuan pembiayaan, nilai agunan dapat ditentukan melalui harga pasar. Harga ini bisa disampaikan kepada masyarakat setempat yang berprofesi sebagai makelar bangunan. Untuk menerapkan metode penilaian ini, terdapat beberapa langkah yang perlu diperhatikan, yaitu:

- a) Pengumpulan data merupakan langkah penting dalam metode pendekatan pasar, di mana data perbandingan digunakan sebagai dasar untuk menilai agunan. Oleh karena itu, kualitas dan jumlah data yang diperoleh sangat memengaruhi akurasi dalam penilaian agunan.
- b) Verifikasi dan analisis data diperlukan untuk memperoleh data pembanding yang lebih berkualitas. Proses ini memastikan bahwa data yang dikumpulkan relevan dan sesuai dengan agunan yang sedang dinilai, sehingga integritas penilaian tetap terjaga.
- c) Penyesuaian diperlukan setelah verifikasi dan analisis data pembanding. Langkah ini bertujuan untuk menentukan nilai akhir dari agunan yang dinilai.

2) Metode Pendekatan Baiya

Metode pendekatan biaya melibatkan penilaian barang agunan dengan cara menaksir biaya yang diperlukan untuk membangun suatu bangunan, rumah, atau pabrik, serta biaya produksi barang tersebut setelah dikurangi dengan biaya penyusutan. Pendekatan biaya ini sebaiknya didukung oleh data dari pendekatan pasar dan pendekatan pendapatan.

3) Metode Pendekatan Pendapatan

Metode pendekatan pendapatan melibatkan penilaian barang agunan dengan menghitung pendapatan yang dapat dihasilkan selama barang tersebut masih memberikan keuntungan. Contohnya, untuk barang yang telah lama dimiliki tetapi masih menghasilkan pendapatan, metode ini lebih tepat digunakan. Ini juga berlaku untuk barang agunan seperti perkantoran dan sejenisnya (Suharno, 2003).

f. Sumber Penilaian Jaminan

Ada beberapa sumber yang dapat digunakan sebagai referensi oleh account officer dalam melakukan penilaian jaminan, yang disesuaikan dengan jenis jaminan itu sendiri. Untuk emas, harga dapat diperoleh dari harga pasar atau masyarakat setempat. Sementara itu, untuk kendaraan bermotor, harga dapat diakses melalui beberapa saluran, seperti tempat bursa mobil bekas, koran atau majalah, internet, dealer, dan juga nilai buku yang dihitung berdasarkan harga perolehan serta akumulasi penyusutan. Sedangkan untuk tanah atau bangunan, harga sertifikat tanah dapat diperoleh dari berbagai sumber, termasuk Nilai Jual Objek Pajak, koran atau majalah, agen properti, masyarakat setempat, dan nilai buku yang juga didasarkan pada harga perolehan serta akumulasi penyusutan. Dengan memanfaatkan sumber-sumber ini, account officer dapat melakukan penilaian yang lebih akurat dan komprehensif terhadap jaminan yang diberikan.

B. Penelitian Relevan

Hasil peninjauan penulis terhadap beberapa hasil penelitian dan karya ilmiah, penulis telah menemukan ataupun mengarah kepada masalah yang penulis bahas yaitu Jenis Dan Penentuan Harga Barang Jaminan Pada PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang yang telah dilakukan oleh peneliti-peneliti terdahulu sebagai berikut:

Revi Febri Andani, (2023), Dalam skripsinya yang berjudul “Analisis Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Pada Bank Nagari Cabang Syariah Batusangkar,” peneliti melakukan penelitian lapangan (field research) dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini menguraikan berbagai jenis barang jaminan yang diterima oleh Bank Nagari Cabang Syariah Batusangkar, termasuk benda bergerak seperti BPKB kendaraan dan benda tidak bergerak seperti sertifikat tanah dan bangunan. Dalam menentukan barang agunan, pihak bank mempertimbangkan besarnya plafond yang diajukan oleh nasabah sebagai penjamin pinjaman. Proses penilaian dilakukan terhadap barang jaminan yang diserahkan oleh nasabah, baik yang berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, dengan menggunakan beberapa indikator, termasuk nilai pasar, nilai wajar, nilai likuiditas, dan nilai jual objek pajak.

Namun, terdapat beberapa kendala yang dihadapi oleh Bank Nagari Cabang Syariah Batusangkar. Salah satunya adalah ketika nasabah menyerahkan barang agunan, bank hanya mengambil bukti pemilik kendaraan bermotor, sementara kendaraan tetap berada di tangan nasabah. Dengan berjalannya waktu, kondisi barang agunan berupa kendaraan tersebut dapat mengalami kerusakan akibat pemakaian oleh nasabah. Selain itu, pihak bank juga tidak menerapkan sistem lelang sebagai alternatif untuk mengelola barang agunan yang bermasalah.

Perbandingan antara penelitian ini dan penelitian relevan lainnya menunjukkan adanya persamaan dalam metode yang digunakan, yaitu penelitian lapangan, serta fokus pada topik barang jaminan. Namun, perbedaan utama terletak pada objek penelitian yakni penelitian ini lebih memfokuskan pada analisis mekanisme penilaian barang jaminan di Bank Nagari Cabang Syariah Batusangkar, sedangkan penelitian relevan dilakukan di PT. BPR Syariah

Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang dengan fokus pada jenis dan penentuan harga barang jaminan. Selain itu, teori yang dijelaskan dalam penelitian relevan mencakup bukti kepemilikan kendaraan bermotor dan sertifikat tanah atau bangunan, sementara peneliti ini juga mencakup barang jaminan berupa emas dan surat keputusan, memberikan perspektif yang lebih luas dalam penilaian barang agunan. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya berkontribusi pada pemahaman mekanisme penilaian di satu lembaga, tetapi juga memperkaya literatur mengenai penanganan barang jaminan di sektor perbankan syariah.

Alputriani, (2019), Dalam skripsinya yang berjudul “Analisis Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Pada Pembiayaan Murabahah Di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar,” peneliti melakukan penelitian lapangan (field research) dengan metode deskriptif kualitatif. Hasil dari penelitian ini menggambarkan bahwa jaminan yang digunakan di KJKS BMT Ampek Jurai mencakup jaminan kuitansi alat-alat rumah tangga, BPKB kendaraan, dan sertifikat hak milik. Namun, fungsi dari jaminan tersebut tidak sepenuhnya dijalankan sebagai pengaman jika nasabah mengalami wanprestasi; sebaliknya, jaminan ini lebih berfungsi sebagai salah satu syarat dalam proses pembiayaan.

Mekanisme penentuan barang jaminan yang diterapkan mengacu pada jumlah plafond yang diajukan oleh nasabah. Selanjutnya, pihak BMT melakukan penilaian terhadap jaminan dengan mempertimbangkan nilai pasar dan memperhitungkan angsuran pembiayaan. Untuk penilaian jaminan BPKB kendaraan dan sertifikat hak milik, nilai yang digunakan disesuaikan dengan nilai pasar yang berlaku. Sementara itu, untuk jaminan kuitansi alat-alat rumah tangga, pihak bank hanya memastikan keabsahan kuitansi tersebut sebagai milik nasabah.

Adapun persamaan antara penelitian ini dan penelitian relevan adalah keduanya sama-sama membahas mengenai barang jaminan yang ada di Lembaga keuangan. Namun, terdapat perbedaan yang signifikan, terutama dalam objek penelitian dimana penelitian relevan dilakukan di KJKS BMT Ampek jurai .

penelitian yang peneliti lakukan di PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang, dengan teori fokus yang lebih pada jenis dan penentuan harga barang jaminan sedangkan pada penelitian relevan mengenai teori mekanisme penilaian barang jaminan di KJKS BMT Ampek Jurai,

Eka Fitriyana, (2015), Dalam skripsinya yang berjudul “Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Dalam Mendapatkan Pembiayaan Murabahah di KJKS BMT Wali Songo Mijen Semarang,” peneliti melakukan penelitian lapangan (field research) dengan metode deskriptif kualitatif. Hasil dari penelitian ini menggambarkan bahwa penentuan barang jaminan untuk memperoleh pembiayaan murabahah di KJKS BMT Wali Songo melibatkan beberapa aspek penting, yang dikenal dengan istilah 5C: character, capacity, capital, collateral, dan condition. Barang yang dijaminakan mencakup baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak.

Dalam menganalisa sebuah jaminan, beberapa hal yang dipertimbangkan antara lain adalah pengumpulan informasi mengenai harga barang yang dijaminakan, baik harga beli maupun harga jual. Selain itu, peneliti juga memperhitungkan nilai penyusutan serta membandingkan plafon pembiayaan dengan harga nilai jual selama masa penyusutan, yang ditetapkan maksimal 50% dari harga jual. Untuk barang tidak bergerak, analisis dilakukan dengan menghitung luas tanah dan mencari informasi harga tanah melalui beberapa responden di daerah setempat, serta dari aparat setempat untuk mendapatkan informasi yang akurat. Peneliti juga melakukan pengukuran luas bangunan yang berdiri di atas tanah jaminan, menafsirkan harga bangunan tersebut, dan mengevaluasi harga jaminan dengan menggunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Persamaan antara penelitian ini dan penelitian relevan terletak pada fokus pada jenis barang jaminan yang ada di Lembaga keuangan syariah. Namun, perbedaan yang mencolok antara kedua penelitian ini adalah objek penelitian yang diteliti. Penelitian relevan lebih memfokuskan pada analisa mekanisme penilaian barang jaminan di KJKS BMT Wali Songo, sedangkan penelitian yang

peneliti lakukan di PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang, yang lebih berfokus pada jenis dan penentuan harga barang jaminan.

Perbedaan lainnya terlihat dalam teori dan penilaian aspek nilai likuidasi: pada penelitian yang peneliti lakukan nilai plafon agunan ditetapkan hanya 50% dari harga jual, sementara pada penelitian relevan nilai plafon agunan dapat mencapai 70%-50% dari harga jual.

Eti Yuliani, (2016), Dalam skripsinya yang berjudul “Analisis Penilaian Agunan pada Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Purwokerto,” peneliti melakukan penelitian lapangan (field research) dengan metode deskriptif kualitatif. Penelitian ini menjelaskan bahwa analisis penilaian agunan pada pembiayaan murabahah di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto dimulai dengan mengidentifikasi barang yang akan dijadikan sebagai agunan. Setelah itu, bank melakukan analisis untuk menilai apakah barang tersebut dapat diterima dan layak untuk memberikan pembiayaan kepada nasabah. Dalam praktiknya, Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Purwokerto memberikan plafon pembiayaan sebesar 80% dari nilai barang agunan yang diajukan.

Barang agunan yang diterima oleh bank mencakup kendaraan bermotor, sertifikat tanah dan bangunan, serta perhiasan. Dalam proses analisis, bank menggunakan pendekatan pasar, yang mengharuskan mereka untuk mengetahui harga pasaran terkini dari kendaraan bermotor yang diajukan sebagai agunan. Selain itu, bank hanya menerima agunan yang berumur maksimal 5 tahun dari tanggal pembelian untuk memastikan nilai dan kelayakan agunan tersebut.

Persamaan antara penelitian ini dan penelitian relevan terletak pada fokus pada jenis barang jaminan yang ada di Lembaga keuangan syariah. Namun, terdapat perbedaan yang signifikan dalam objek penelitian. Penelitian relevan lebih memfokuskan pada teori analisis penilaian agunan di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Purwokerto, sementara penelitian yang penulis lakukan di PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang dengan fokus pada teori jenis dan penentuan harga barang jaminan.

Perbedaan lainnya juga terlihat dalam kriteria penerimaan agunan. Pada penelitian relevan bank hanya mampu menerima agunan berupa buku pemilik

kendaraan bermotor yang berumur 5 tahun dari tanggal pembelian. Sebaliknya, dalam penelitian ini bank tidak hanya menerima agunan berumur 5 tahun, tetapi juga agunan yang berusia di bawah 5 tahun dari tanggal pembelian.

Eka Septia Ningsih, (2019), Dalam skripsinya yang berjudul “Penilaian Jaminan Barang Pada PT. BPRS AL-Washliyah,” peneliti melakukan penelitian lapangan (field research) dengan metode deskriptif kualitatif. Penelitian ini menjelaskan bahwa analisis penilaian agunan dalam mendapatkan pembiayaan mikro di BPRS Metro Madani dilakukan dengan meneliti dan mempelajari kelengkapan, kebenaran, dan keabsahan dokumen yang diserahkan oleh nasabah, serta melakukan survei terhadap agunan yang diberikan. Dalam menganalisis sebuah agunan, beberapa hal yang diperhatikan termasuk mencari informasi harga barang yang dijadikan agunan, baik harga beli maupun harga jual, serta memperhitungkan nilai penyusutan dan membandingkan plafon pembiayaan dengan harga nilai jual selama masa penyusutan.

Untuk barang tidak bergerak, analisis dilakukan dengan menghitung luas tanah, mencari informasi harga tanah di daerah setempat dari beberapa responden, dan mendapatkan informasi akurat mengenai harga tanah. Peneliti juga menggunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk menilai harga agunan. Agunan menjadi unsur penting dalam pemberian pembiayaan, sehingga pihak bank harus melakukan penilaian yang cermat terhadap agunan. Fungsi utama dari agunan adalah untuk memberikan keyakinan kepada pemberi pinjaman bahwa peminjam memiliki kemampuan untuk melunasi pinjaman sesuai dengan kesepakatan. Agunan diharapkan menjadi solusi terakhir jika debitur tidak dapat melunasi pembiayaannya.

BPRS Metro Madani, penilaian agunan meliputi agunan tanah dan bangunan yang dinilai 80% dari harga pasar. Untuk kendaraan bermotor, syarat agunan ditentukan berdasarkan usia kendaraan: untuk kendaraan usia 1-3 tahun, plafon maksimal adalah 90% dari harga pasar; untuk kendaraan usia 4-6 tahun, plafon maksimal 70%; dan untuk kendaraan yang berusia di atas 6 tahun hingga kurang dari 10 tahun, plafon maksimal adalah 50% dari harga pasar. Penilaian agunan harus dilakukan dengan teliti, dan survei diperlukan untuk menentukan

kelayakan agunan. Oleh karena itu, penting bagi bank syariah untuk melakukan analisis mendalam dalam penilaian agunan sebelum menyalurkan pembiayaan kepada calon nasabah.

Persamaan antara penelitian ini dan penelitian relevan terletak pada penggunaan metode penelitian lapangan serta fokus pada jenis barang jaminan. Namun, perbedaan antara penelitian relevan dengan penelitian yang penulis lakukan terdapat pada objek penelitian. Penelitian relevan lebih memfokuskan pada teori dan pelaksanaan penilaian jaminan barang di PT. BPRS AL-Washliyah, sedangkan penelitian ini dilakukan di PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang dengan fokus pada teori jenis dan penentuan harga barang jaminan.

Perbedaan lainnya terletak pada teori kriteria penilaian agunan. Pada penelitian relevan, penilaian agunan berupa tanah dan bangunan dinilai 80% dari harga pasar, sementara untuk kendaraan, syaratnya adalah sebagai berikut: kendaraan usia 1-3 tahun plafon maksimal 90%, usia 4-6 tahun plafon 70%, dan usia di atas 6 tahun plafon 50%. Sementara itu, dalam penelitian yang peneliti lakukan penilaian agunan berupa tanah dan bangunan dinilai 70% dari harga pasar, dan untuk kendaraan, kendaraan berusia 5 tahun plafon maksimal 70%, sedangkan kendaraan di bawah 5 tahun plafon maksimal 50%.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang penulis lakukan adalah penelitian lapangan (*field research*) dengan menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah penelitian yang mendasar pada mutu kalimat dengan memaparkan dan atau menggambarkan dengan kata-kata secara jelas dan rinci tentang fenomena penelitian secara apa adanya tentang ukuran baik buruknya nilai konsep suatu kalimat dari kesatuan kata-kata yang mengungkapkan suatu pikiran dan perasaan yang isinya memberitakan untuk menyatakan suatu berita yang disampaikan persis seperti fenomena yang terjadi tidak ditambah dan dikurangi alur ceritanya maupun makna arti dari kualitas tulisan tertentu (Sulistiyo, 2023). Pendekatan deskriptif adalah menyelidiki situasi, kondisi, elemen lain dan menggambarkan gambaran suatu fenomena (Ardyan et al., 2023).

B. Latar dan Waktu Penelitian

1. Latar Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang yang berlokasi di Jl. Imam Bonjol No.250, Balai-balai, Kec. Padang Panjang Barat, Kota Padang Panjang, Sumatera Barat.

2. Waktu Penelitian

Adapun waktu dalam penelitian yang penulis lakukan adalah dari bulan April sampai Februari 2025. Untuk lebih jelasnya pada tabel di bawah ini:

Tabel 3. 1
Waktu Penelitian

Kegiatan	Tahun 2024									2025	
	Apr	Mei	Jun	Jul	Ags	Sept	Okt	Nov	Des	Jan	Feb
Survey awal											
Pengajuan judul proposal skripsi											
Bimbingan proposal skripsi											
Seminar Proposal											
Revisi setelah seminar											
Penelitian											
Bimbingan Penelitian											
Munaqasah											

C. Instrument Penelitian

Instrumen yang pertama dalam penelitian ini yaitu peneliti sendiri untuk melakukan pengumpulan data, wawancara dan dokumentasi. Dalam melakukan penelitian penulis di dukung dengan instrument pendukung seperti daftar wawancara, buku catatan, dan *handphone*.

D. Sumber Data

Sumber data yang dihimpuni dalam penelitian ini berasal dari:

1. Sumber data primer

Sumber data primer dari penelitian ini dari penelitian ini adalah Kepala Pimpinan (bapak Apirman) serta karyawan bagian Pembiayaan dan pemasaran (Bapak Ari Martonang dan Yusrinto Efendi) di PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang.

2. Sumber data sekunder

Sumber data sekunder dalam penelitian ini adalah dokumen-dokumen berupa data-data yang dapat menunjang data primer. Data sekunder diperoleh dari arsip laporan jumlah pembiayaan nasabah, buku-buku, jurnal, dan penelitian terdahulu serta dokumentasi yang berkaitan dengan penelitian sebagai penunjang.

E. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data-data yang diperlukan guna menunjang penelitian ini, maka teknik-teknik pengumpulan data yang digunakan adalah:

1. Observasi

Observasi merupakan proses pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap objek tertentu untuk mendapatkan data dan informasi yang valid baik secara langsung maupun tidak langsung yang harus dikumpulkan dalam penelitian. Data yang diobservasi adalah jenis dan penentuan harga barang jaminan pada PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang.

2. Wawancara

Wawancara adalah suatu proses percakapan antara peneliti dengan informan selalu narasumber dengan maksud untuk mengintruksi mengenai orang, kejadian, kegiatan, dan sebagaimana dilakukan dua pihak yaitu peneliti selaku pewawancara yang mengajukan pertanyaan kepada narasumber yang diwawancarai. Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara dengan Pimpinan Cabang (bapak Apirman) serta karyawan

bagian Pembiayaan dan pemasaran (Bapak Ari Martonang) di PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang. Jenis wawancara yang penulis lakukan adalah wawancara erstruktur yaitu penulis merumuskan dahulu pertanyaan-pertanyaan yang akan diberikan.

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif. Dokumentasi yaitu metode mencari data yang bersumber pada tulisan sehubungan dengan masalah penelitian. Pengumpulan data yang dilakukan dengan teknik ini yaitu pengumpulan data yang berkaitan dengan masalah penelitian.

F. Teknik Analisis Data

Setelah data selesai dikumpulkan dengan lengkap, tahap berikutnya adalah analisis data. Analisis data adalah proses mencari dan menyusun data secara sistematis yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, referensi seperti buku perpustakaan dengan cara memilih mana yang penting dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga sudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain. Dalam melakukan analisis data menurut konsep Miles dan Huberman terdapat tiga tahap analisis data (Mahmudah, 2021) yaitu:

1. Reduksi Data

Reduksi data merupakan salah satu dari teknik analisis data kualitatif. Reduksi data adalah merangkum memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal yang penting, dengan tujuan menghasilkan sekumpulan data-data yang benar-benar dibutuhkan (Tawakkal & Rohman, 2022). Dalam penelitian ini yang menjadi reduksi data adalah menghimpun data-data yang berkaitan dengan yang penulis teliti yaitu Jenis Dan Penentuan Harga Barang Jaminan Pada PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang dan melakukan wawancara yang sesuai dengan daftar pertanyaan.

2. Penyajian Data

Penyajian data adalah kegiatan ketika sekumpulan informasi disusun, sehingga memberikan kemungkinan akan adanya penarikan kesimpulan (Umrati & Wijaya, 2020). Dalam penelitian kualitatif, bentuk penyajian data ini dapat dilakukan dalam berupa teks naratif, bentuk table, matriks, grafik, chart, pictogram, dan sejenisnya. Penyajian data dalam penelitian ini adalah dalam bentuk tabel, yaitu tabel Nilai Likuidasi Agunan *Murabahah* dan Tabel Jenis Jaminan Pada PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang.

3. Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan merupakan bagian akhir dari teknik analisis data. Dalam penelitian ini peneliti berusaha menarik kesimpulan secara rinci setelah semua data telah disajikan.

G. Teknik Penjaminan Keabsahan Data

Teknik penjamin keabsahan data yang penulis gunakan dalam penelitian ini yaitu teknik triangulasi. Triangulasi adalah teknik atau cara pengumpulan data dengan mencari informasi yang sama dengan sumber yang berbeda-beda. Misalnya data diperoleh dengan wawancara, dokumentasi, atau kuesioner. Triangulasi ada berbagai macam yaitu:

1. Triangulasi Sumber

Triangulasi sumber adalah proses uji keabsahan data dengan cara mengonfirmasi data penelitian yang sudah diperoleh pada sumber yang berbeda (Hermawan & Amirullah, 2021).

2. Triangulasi Data

Triangulasi Data merupakan pendekatan yang digunakan dalam penelitian kualitatif untuk meningkatkan keandalan dan keabsahan temuan dengan menggabungkan berbagai sumber data, metode atau persepektif (Faustyna, 2023).

3. Triangulasi Teknik

Triangulasi teknik adalah pengujian kredibilitas data dilakukan dengan mengecek data kepada sumber yang sama dengan teknik yang berbeda.

Pada penelitian ini penulis melakukan pengujian keabsahan data dengan teknik triangulasi sumber dan triangulasi data. Dimana penulis melakukan wawancara dengan sumber yaitu bapak Apirman selaku Pimpinan Cabang PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang dan karyawan bagian pembiayaan dan pemasaran bapak Ari Martonang yang didukung dengan rekaman dan dokumen-dokumen mengenai Jenis Dan Penentuan Harga Barang Jaminan serta dokumentasi foto sebagai penjamin keabsahan data.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum Tentang PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang

1. Sejarah dan Profil Berdirinya PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang

Sejarah berdirinya PT. BPRS Carana Kiat Andalas diawali dengan munculnya ide dari 10 orang mantan gerakan pemuda Banuhampu (GPB), mereka ingin mendirikan sebuah Bank Pembiayaan Rakyat untuk membantu perekonomian masyarakat Banuhampu, dan keinginan untuk membantu pemerintah daerah dalam rangka pelaksanaan pembangunan daerah, setelah mengadakan musyawarah maka mereka sepakat untuk mendirikan Bank Pembiayaan Rakyat berdasarkan prinsip Islam kemudian diberi nama BPR Syariah Carana Kiat Andalas yang berlokasi di Jl. Raya Kapas Panji Km. 3 Bukittinggi, Kec. Banuhampu Sungai Puar Kabupaten Agam yang dengan semboyan “Untuk Nusa Ku Bangun Desaku”.

Bank perkreditan rakyat ini berlandaskan Syariah Islam (BPRS) yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT), dan telah mendapat pertimbangan sepenuhnya yaitu tolak ukur keberhasilan manajemen bank tersebut nantinya bukan semata-mata “Profit Motif” dari pengelolaan potensi, melainkan kepuasan masyarakat Banuhampu dan masyarakat Kabupaten Agam, umumnya yang menggunakan fasilitas Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Carana Kiat Andalas.

Tanggal 30 November 1996 diadakan persiapan dalam pendirian PT. BPRS Carana Kiat Andalas yang berlokasi di jalan Raya Kapas Panji Kilometer 3 Bukittinggi, dengan akta notaris Ny. Asni Sayati Latif, SH (Tangerang) No. 739 tanggal 30 November 1996. Telah mendapat persetujuan dari Departemen Kehakiman Republik Indonesia melalui surat keputusan No. C-2.2022 HT.01. 01 Tahun 1997 tanggal 11 Februari 1997. Dan mulai beroperasi tanggal 9 Juni sesuai dengan Sk Menkue No. Kep-

228/Km. 17/1997 Tertanggal 28 Mei 1997. BPR Syariah ini diresmikan tanggal 5 Agustus 1997 oleh mamak Dt.S. Rajo Endah Nan Batuah, Ketua Lembaga Kerapatan Adat Minangkabau Banuhampu.

Pendiri PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang ini terdiri dari 17 orang, dengan modal dasar Rp. 400.000.000,- dan modal disetor Rp. 125.000.000,-, pendiri PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang

- a. Prof. Dr. H. Amir Syarifuddin.
- b. Drs. Muslim Mulyani
- c. H. Darnis Habib
- d. H. Anas
- e. H. Darsyah
- f. Ir. H. Salman Suyati
- g. Ir. H. Zaizar Mawadi
- h. Drs. H. Jusfar Maulana
- i. H. Willem Nastin
- j. H. Oesman Zen
- k. Drs. H. Nizae Chan
- l. Dra. Zuraida
- m. Prof. Dr. Azwar Agoes
- n. Ir. H. Yosti
- o. Drs. H. Herman Djanain
- p. Drs. H. Daries
- q. H. Zulharbi Salim

Awal pendirian PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang mempunyai 2 direksi yang direktur utama dan direktur. Pada tahun 1997 PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang mempunyai 1 orang direktur utama yang oleh ibu Farida Ramli. Pada tahun 2005 PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang dipimpin oleh 3 orang direksi yaitu: 1 orang direktur utama yang dipegang oleh bapak H. Masnal Latin, S.E dan 2 orang direktur yaitu: direktur

operasional dipimpin oleh Dedi Ardian, A.md dan direktur marketing oleh Afrialdi, S.E. Sedangkan PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang berdiri pada tanggal 1 november 2006 yang berlokasi di Jln. Imam Bonjol No. 230 Padang Panjang dengan Pimpinan Cabang Bapak Rahmad Fitriadii S.E dari tahun 2006 sampai Juni 2009. Ibuk Nelfia R dengan tahun jabatan 1 Juni 2009 sampai 22 September 2016. Pak Dedi dengan tahun jabatan 23 september 2016 sampai 2019. Ibuk Gustawati dengan tahun jabatan 2019 sampai 1 mei 2024.

Pelaksanaan pengoperasian PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang ini mendapat tanggapan positif dan memperoleh support dari setiap lapisan masyarakat banuhampu, PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang ini merupakan Lembaga monumental untuk kecamatan Banuhampu secara menyeluruh. Sesuai dengan perkembangan usaha dan kinerja manajemennya, tentunya ekspansi kegiatan bank Syariah ini akan sanggup melampaui batas-batas daerah Kecamatan Banuhampu guna mendapat nasabah yang lebih banyak, bukan hanya daerah Banuhampu saja.

2. Tujuan Pendirian dan Konsep PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang

a. Tujuan pendirian PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas

- 1) Membantu meningkatkan taraf hidup masyarakat, khususnya golongan menengah ke bawah melalui pembiayaan yang diberikan.
- 2) Menampung dan menjaga dana umat islam yang terbebas dari sistem bunga untuk dikelola secara profesional sesuai dengan syariah islam.

Adapun strategi dalam oprasionalnya adalah:

- 1) PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas tidak bersifat menunggu datangnya fasilitas melainkan bersifat aktif dengan melakukan sosialisasi terhadap usaha kecil yang membutuhkan modal, sehingga memiliki prospek bisnis yang baik.

- 2) PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas memiliki jenis usaha yang waktu perputaran uangnya lebih mengutamakan usaha yang berskala menengah dan usaha yang berskala kecil
 - 3) PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas mengkaji pangsa pasar, tingkat kejenuhan dan tingkat kompetitif produk yang akan diberikan pembiayaan.
 - 4) PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas juga menyediakan kantor kas pembantu di lokasi strategis, seperti di Padang Luar, Pasar Bawah dan lainnya.
 - 5) Menerapkan servis excellent melalui pelayanan antar jemput face to face.
 - 6) Menampung bentuk zakat yang akan disalurkan pada yang berhak seperti membantu pengusaha muslim yang membutuhkan bantuan dana melalui Qardhul Hasan.
- b. Konsep dari PT. BPRS Carana Kiat Andalas diantaranya:
- 1) PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas adalah lembaga keuangan yang menerapkan sistem dan operasional perbankan syariah islam sehingga bank ini akan dijalankan dengan mengikuti tata cara berusaha dan perjanjian yang sesuai dengan Al Quran dan Hadist.
 - 2) PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas tidak menggunakan perangkat bunga, melainkan berdasarkan prinsip prinsip bagi hasil dan jual beli yang sesuai dengan Syariah
 - 3) PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas dikelola oleh tenaga-tenaga muslim yang profesional yang insyallah akan menampilkan sosok BPRS yang sehat dan berkualitas dan memenuhi harapan.

3. Visi dan Misi PT. BPRS Carana Kiat Andalas

PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang mempunyai Visi dan misi sebagai berikut:

a. Visi

Visi dari BPR Syariah Carana Kiat Andalas adalah “Terwujudnya BPRS yang kuat, sehat dan terpercaya”.

b. Misi

Adapun misi dari PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang adalah sebagai berikut:

- 1) Dalam menjalankan usaha selalu berpegang teguh pada prinsip kehati-hatian dan prinsip Syariah.
- 2) Mensejahterakan ekonomi umat khususnya sektor mikro.
- 3) Meningkatkan kesejahteraan pemegang saham, pengurus dan karyawan.
- 4) Memperoleh laba dengan target yang telah ditetapkan oleh perseroan.
- 5) Menjalin kerjasama kemitraan dengan prinsip Syariah.

4. Motto dan Slogan PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang

a. Motto

Motto dari BPR Syariah Carana Kiat Andalas adalah “Merajut laba, menepis riba, maju bersama dengan keridhoan Allah”.

b. Slogan

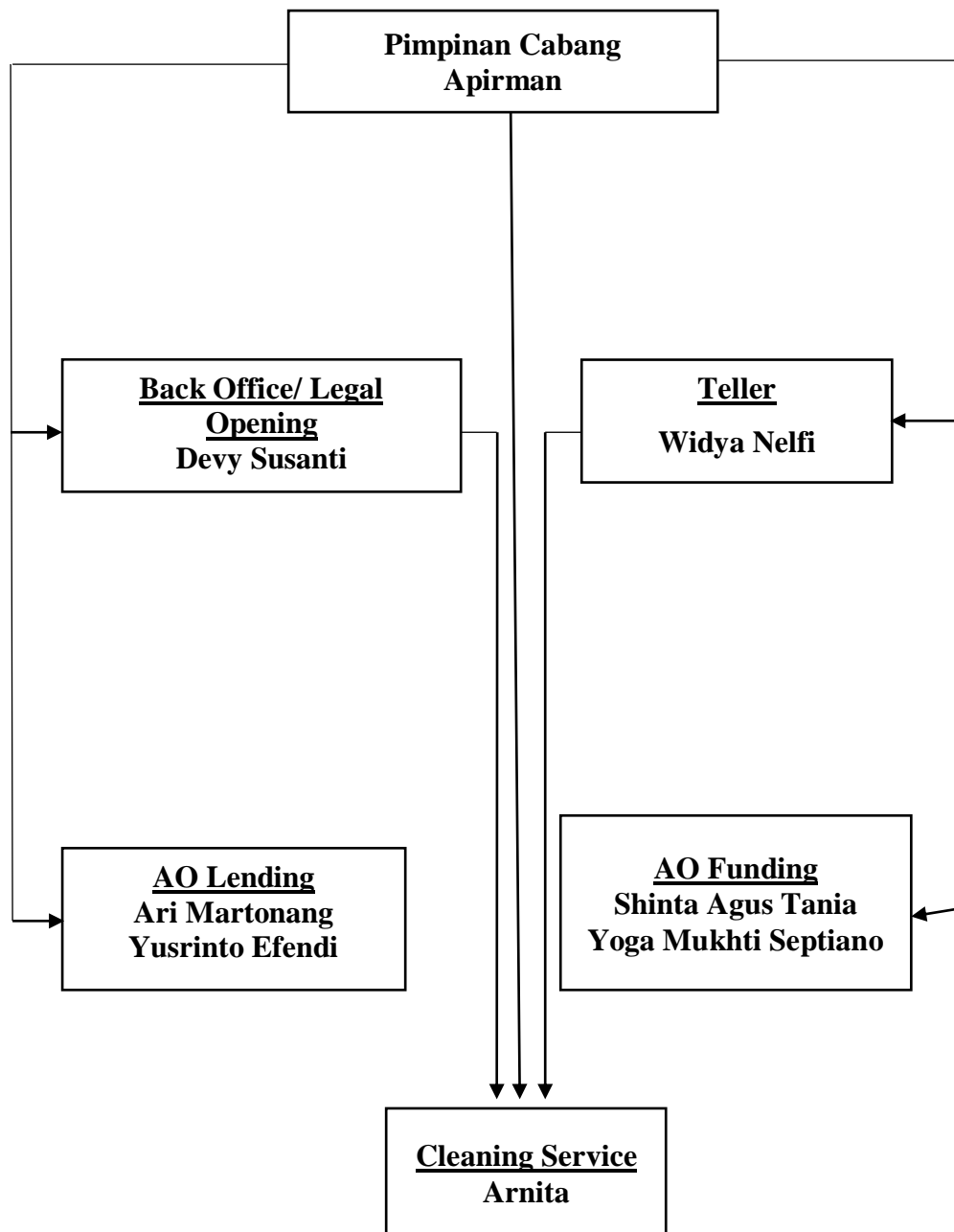


Gambar 4. 1

Logo PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang

5. Struktur Organisasi PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang

Struktur organisasi merupakan salah satu alat untuk mencapai tujuan perubahan secara rasional dan efektif. Struktur organisasi yang baik akan memudahkan koordinasi dan komunikasi secara kontrol atas semua aktivitas untuk mencapai semua tujuan. Untuk menjalankan operasional bank sehari-hari telah disusun organisasi, dimana masing-masing struktur organisasi PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang adalah sebagai berikut:



Gambar 4. 2
Struktur Organisasi PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas

Keterangan Struktur BPR Syariah Cabang Padang Panjang:

- a. Kepala cabang : Apirman
- b. Staff Adm Legal dan pembiayaan : Devy Susanti
- c. Pembukuan : Devy Susanti
- d. Marketing Pembiayaan : Arimartonang dan Yusrinto Efendi

- e. Marketing Funding : Shinta Agustania
dan Yoga Mukti Septiano
- f. Teller : Widya Nelvi
- g. Office Girl : Nofrita

Struktur organisasi PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Pimpinan Cabang

Merupakan bagian yang bertanggung jawab untuk mengambil keputusan yang tertinggi di kantor cabang serta berperan mengawasi seluruh operasional dari kantor cabang.

b. Back Office/Pembukaan Legal

Back Office merupakan salah satu posisi penting dari sebuah perusahaan. Posisi ini sangat strategis dalam membantu kegiatan- kegiatan dalam perusahaan tersebut, untuk itu perlu tenaga kerja, karyawan yang professional dengan keahlian yang sangat baik.

Adapun tugas dari Back Office ini adalah memiliki tanggung jawab guna mengurus laporan-laporan pembukuan baik untuk perusahaan maupun keluar perusahaan keuangan maupun masalah administrasi namun tidak langsung melayani customer atau konsumen.

Secara spesifik tugas dari bagian Back Office adalah:

- 1) Membuat legal opini, yaitu mengenai identitas nasabah serta data- data pribadi nasabah.
- 2) Membuat surat perjanjian pembiayaan.
- 3) Melakukan pengikatan pembiayaan.
- 4) Mengawasi jaminan dari sisi legal

c. Kasir

Teller merupakan bagian yang bertugas meliputi transaksi penerimaan dari pembiayaan tunai pada perusahaan.

d. Pinjaman AO

AO Lending adalah mencari nasabah yang sedang membutuhkan dana untuk keperluan individu maupun kepentingan lain guna

mengembangkan usahanya dalam bentuk pinjaman yang tentunya sesuai dengan syarat pembiayaan.

Adapun tugas yang dimiliki oleh *AO Lending* ialah harus bertanggung jawab atas penyaluran dana (pembiayaan), mempunyai kemampuan menganalisis pembiayaan dan memproses serta merealisasikan pembiayaan.

e. Pendanaan AO

AO Funding adalah salah satu bagian dari fungsi pekerjaan dalam dunia perbankan. Funding merupakan kegiatan menghimpun dana atau bisa didefinisikan sebagai suatu kegiatan menghimpun dana dari masyarakat. Pendanaan mempunyai fungsi untuk mencari dana nasabah (pihak ketiga) yang mempunyai dana lebih agar bersedia menitipkannya pada bank dalam bentuk produk yang ditawarkan oleh bank itu sendiri.

Adapun tugas yang dimiliki *AO Funding* itu sendiri adalah bertanggung jawab pada pencapaian target penghimpunan dana.

f. Layanan Kebersihan

Cleaning Service merupakan orang yang ditugaskan untuk membersihkan serta merapikan kantor. Dimana dari Cleaning Service tersebut yaitu membersihkan kantor mulai dari mengepel dari depan sampai belakang, melayani segala kebutuhan para karyawan.

B. Pembahasan Dan Hasil Penelitian

1. Jenis- jenis barang jaminan yang dapat diterima di Lembaga keuangan syariah

Barang jaminan adalah barang yang mungkin bisa dijadikan pegangan oleh bank untuk mewanti-wanti kalau seandainya nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya dan melakukan wanprestasi selain itu untuk memperkuat akad pembiayaan agar tidak terjadi kerugian oleh nasabah.

Barang yang dapat diterima di Lembaga keuangan Syariah seperti

- a. Emas Batangan
- b. Perhiasan emas

- c. Berlian
- d. Sertifikat hak milik
- e. Buku pemilik kendaraan bermotor baik roda 2 maupun roda 4
- f. Giro Syariah
- g. Deposito syariah

Berikut barang yang bisa menjadi barang jaminan atau agunan yang dapat diterima oleh PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang yaitu: Yakni Emas Yang biasanya diberikan oleh nasabah adalah emas dengan kadar kemurniaannya 24 karat yang diberikan oleh nasabah kepada pihak bank.

Yang paling banyak barang jaminan yang diberikan nasabah adalah kendaraan bermotor, kendaraan bermotor dan sertifikat tanah.

a. Jaminan benda bergerak

Jaminan berupa benda bergerak diantaranya berupa bukti kepemilikan kendaraan bermotor yang didalamnya berupa kendaraan roda dua dan kendaraan roda empat. Untuk agunan kendaraan bermotor besar pembiayaan yang di berikan PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang tergantung dengan kondisi kendaraan dan tahun kendaraan) jika tahunnya masih baru tetapi kondisi barang agunan tidak 80% atau dalam kondisi rusak, penilaian bank akan berbeda tidak dapat disamakan dengan agunan nasabah lainnya dalam artian harga pasar akan turun karena jika terjadi penjualan barang jaminan nasabah dapat menutupi hutang nasabah.

Selain itu ada benda bergerak berupa emas. Dalam pembiayaan yang dilakukan nasabah dengan bank yang diberikan nasabah kepada bank adalah emas.

b. Jaminan benda tidak bergerak

Jaminan berupa benda tidak bergerak diantaranya Sertifikat hak milik baik itu berupa tanah kosong, tanah dan bangunan, untuk nasabah yang memiliki jaminan berupa shhm tanah atau shm tanah dan bangunan. Untuk agunan shm tanah atau tanah dan bangunan besar pembiayaan yang

diberikan oleh PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang tergantung dengan kondisi dan lokasi serta harga pasar tanah.

- c. surat keputusan terbagi atas 2 yakni surat keputusan PNS dan surat keputusan tambahan penghasilan pegawai

Jaminan sangat diperlukan oleh PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang untuk menilai kelayakan pembiayaan dari nasabah. jaminan yang dijadikan agunan kalau terjadi kemacetan pada kewajiban nasabah seandainya dilakukan penarikan barang jaminan oleh pihak bank, dalam artian dijual jaminan tersebut untuk menutupi sisa hutang nasabah yang ada di bank. Kalau seandainya, tidak tercukupi maka pihak bank akan menuntut kembali kepada nasabah untuk membayar sisanya dari penjualan jaminan tersebut. Jaminan ini diberlakukan sejak PT. BPR Syariah ini berdiri tahun 1996 telah mulai dilakukan pembiayaan yang menggunakan agunan, dari sejak berdiri telah dilakukan peraturan ada memo dinas sesuai standart perusahaan. Barang jaminan yang paling banyak dijadikan agunan barang bergerak berupa kendaraan bermotor dan bermobil dibandingkan dengan barang tidak bergerak perbandingan sekitar 70:30.

Sesuai dengan bunyi undang-undang No. 42 tahun 1999 pasal 1 angka 2 yang berbunyi mengatur bahwa benda yang dapat dijadikan jaminan fidusia adalah benda bergerak baik yang berwujud maupun tidak berwujud. Jaminan fidusia adalah hak jaminan yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menjamin pelunasan hutangnya. Serta undang-undang Pokok Agraria dan peraturan pemerintah No. 18 tahun 2021 pasal 39 undang- undang Pokok Agraria berbunyi mengatur bahwa hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan serta Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 berbunyi mengatur bahwa tanah berstatus hak pakai dengan jangka waktu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Sedangkan barang-barang yang tidak dapat diterima sebagai barang jaminan adalah:

- a. Barang elektronik tidak dapat lagi dijadikan barang jaminan di bank BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang.
- b. Barang-barang milik pemerintah, seperti perlengkapan TNI dan Polri.
- c. Barang-barang yang mudah busuk, kusut dan kadaluarsa seperti makanan, minuman dan obat-obatan.
- d. Barang-barang yang berbahaya dan mudah terbakar, seperti korek api, mercon, bensin, minyak tanah, tabung berisi gas, dan senjata api.
- e. Barang-barang yang dilarang peredarannya, seperti narkoba atau barang yang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dilarang untuk diperdagangkan.
- f. Barang-barang yang sukar ditaksir nilainya, seperti barang purbakala, historis.

Berdasarkan data di atas dapat penulis simpulkan bahwa jenis barang jaminan atau agunan pada PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang yang bisa dijadikan jaminan untuk pembiayaan sudah sesuai dengan teori, tentang barang apa saja yang boleh menjadi barang jaminan. Barang jaminan di PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang dapat berupa buku pemilik kendaraan bermotor atau mobil, emas, sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan dan surat keputusan kontrak dan surat keputusan tambahan penghasilan pegawai sesuai dengan teori penelitian terdahulu yang dikemukakan oleh alputriani dalam skripsinya berjudul analisis mekanisme penilaian barang jaminan pada pembiayaan murabahah di kjks bmt ampek jurai batusangkar yang juga menerima jaminan berupa bukti pemilik kendaraan bermotor dan sertifikat hak milik. Selain itu juga sesuai menurut peraturan perundang-undangan pada lembaga keuangan syariah di Indonesia, ketentuan mengenai jenis jaminan diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, antara lain:

- a. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 19 ayat (1) menyebutkan bahwa: "Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah

dapat meminta agunan atau jaminan tambahan dari Nasabah untuk memberikan fasilitas pembiayaan atau dana berdasarkan prinsip syariah."

- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan "Hak tanggungan digunakan sebagai jaminan pembiayaan berbasis aset tetap seperti tanah dan bangunan".
- c. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia "Jaminan fidusia sering digunakan dalam pembiayaan syariah untuk kendaraan atau barang bergerak lainnya".
- d. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas UU Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama berbunyi "Mengatur kewenangan pengadilan agama dalam menangani sengketa terkait akad pembiayaan syariah, termasuk jaminan dalam pembiayaan".

Jenis-Jenis Jaminan dalam Lembaga Keuangan Syariah terbagi atas 2 yakni:

- a. Jaminan Kebendaan (Material)
 - 1) Hak Tanggungan (tanah dan bangunan)
 - 2) Fidusia (kendaraan, mesin, persediaan barang dagangan)
 - 3) Gadai (Rahn) (perhiasan, sertifikat, barang berharga lainnya)
- b. Jaminan Personal (Non-Material)
 - 1) Kafalah (jaminan dari pihak ketiga)
 - 2) Wakalah bil Ujrah (penunjukan wakil untuk menjamin kewajiban pembayaran)

Selain itu, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) juga mengatur hal ini dalam Peraturan OJK (POJK) No. 16/POJK.03/2014 tentang Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah.

2. Penilaian Kualitas Barang Jaminan

Untuk memastikan bahwa barang jaminan memiliki nilai yang sesuai dengan jumlah pembiayaan, lembaga keuangan syariah menggunakan beberapa metode berikut:

- a. Market Value Approach (Pendekatan Nilai Pasar)
 - 1) Penilaian berdasarkan harga pasar terkini dari barang jaminan
 - 2) Biasanya digunakan untuk properti dan kendaraan.
- b. Liquidation Value Approach (Pendekatan Nilai Likuidasi)
 - 1) Menilai barang jaminan berdasarkan harga jual paksa jika terjadi wanprestasi.
 - 2) Biasanya lebih rendah dari nilai pasar.
- c. Cost Approach (Pendekatan Biaya Pengganti)
 - 1) Menghitung nilai barang berdasarkan biaya pengganti dengan barang sejenis.
 - 2) Cocok untuk barang seperti mesin produksi atau peralatan bisnis.
- d. Independent Appraisal (Penilaian oleh Pihak Ketiga)
 - 1) Menggunakan jasa penilai independen untuk menilai kualitas barang jaminan.
 - 2) Biasanya dilakukan untuk barang bernilai tinggi seperti tanah dan bangunan.

Menurut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/POJK.03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum yaitu:

- a. Jaminan berupa tanah atau bangunan yang digunakan sebagai tempat tinggal memiliki nilai agunan maksimum 70% dari nilai wajar.
- b. Tanah atau bangunan yang bukan digunakan sebagai tempat tinggal dan dianggap sebagai kesatuan dengan tanah memiliki nilai agunan maksimum 70% dari nilai wajar.
- c. Kendaraan bermotor dan persediaan memiliki nilai agunan maksimum 70% dari nilai pasar.

Penilaian kualitas barang jaminan oleh PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas cabang Padang Panjang yaitu:

- a. Jaminan berupa sertifikat tanah atau bangunan atau kebun atau sawah nilai agunan maksimal 70% dari nilai wajar.

- b. Jaminan berupa emas, nilai agunan maksimal yang dapat diberikan sebesar 95% dari nilai pasar.
- c. Jaminan berupa bpkb kendaraan roda 2 (motor) jika 5 tahun terakhir nilai agunan yang dapat diberikan sebesar 70% dari nilai pasar, namun jika dibawah 5 tahun terakhir nilai agunan yang diberikan sebesar 50%.
- d. Jaminan berupa bpkb kendaraan roda 4 (mobil) jika 15 tahun terakhir nilai agunan yang dapat diberikan sebesar 70% dari nilai pasar, namun jika dibawah 15 tahun terakhir nilai agunan yang diberikan sebesar 50% dari nilai pasar.
- e. Jaminan berupa Surat keputusan
misalnya seorang nasabah mengajukan pembiayaan RP. 12.000.000 dengan mengajukan jaminan surat keputusan ke bank, bank dapat memberikan pembiayaan maksimal sebesar Rp. 10.000.000 dengan tenor selama 2 tahun

Berdasarkan data di atas dapat penulis simpulkan bahwa penilaian kualitas barang jaminan atau agunan pada PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang yang bisa dijadikan patokan penentuan harga barang jaminan untuk pembiayaan sudah sesuai dengan teori, tentang penilaian kualitas barang jaminan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

3. Penentuan Harga Barang Jaminan

Sebelum penentuan harga barang jaminan dilakukan penilaian terhadap barang jaminan. Penilaian dilakukan dengan melihat harga pasar wajar asset yang digunakan sebagai jaminan dan melihat kondisi jaminan yang akan diagunakan. Untuk mengetahui nilai taksasi kendaraan dengan melihat kondisi kendaraan, umur kendaraan. Untuk mengetahui nilai taksasi jaminan sertifikat dengan melihat lokasi, kondisi bangunan dan harga pasar.

Sedangkan penilaian yang dilakukan oleh PT. BPR Syariah telah sesuai dengan teori serta peraturan yang berlaku dimana untuk mengetahui nilai taksasi yang berlaku di PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang dengan melihat kondisi kendaraan, jenis kendaraan, umur

kendaraan untuk mengetahui nilai taksasi jaminan sertifikat dengan melihat lokasi, kondisi bangunan, dan harga pasar. Taksiran barang jaminan diperoleh dengan cara melakukan perkalian harga pasar barang jaminan tersebut dengan presentase patok taksiran. Besarnya presentase patok taksiran untuk tiap-tiap jenis barang jaminan berbeda-beda, dan diputuskan dengan surat keputusan direksi. Apabila nasabah yang melakukan pengajuan pembiayaan, maka nasabah tersebut diharuskan mempunyai jaminan.

Syarat umum yang harus dibawa oleh nasabah Ketika akan mengajukan pembiayaan berupa:

- a. Fotokopi kartu tanda penduduk suami / istri
- b. Fotokopi kartu keluarga
- c. Fotokopi surat nikah
- d. Fotokopi Surat tanda nomor kendaraan
- e. Fotokopi buku pemilik kendaraan bermotor (baik kendaraan bermotor maupun bermobil)
- f. Sertifikat tanah (jika yang akan diagunakan)

Mekanisme dalam penentuan harga barang jaminan pada PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas yaitu pihak bank menentukan jenis jaminan yang digunakan nasabah ditentukan dengan jumlah plafon yang diajukan nasabah yaitu:

- a. *Account Officer* (Ari Martonang) menanyakan dulu kepada calon nasabah, berapa jumlah pembiayaan yang mau diajukan oleh calon nasabah dan mencocokkan dengan jaminan dari calon nasabah yang bersangkutan.
- b. Apabila Buku pemilik kendaraan bermotor atau mobil yang diberikan oleh calon nasabah maka dilakukan terlebih dahulu cek fisik kendaraan oleh *Account Officer* berupa nomor rangka dan nomor mesin, kemudian di cocokkan dengan surat tanda nomor kendaraan, kondisi kendaraan serta tahun kendaraan untuk menilai kelayakan agunan. Dalam menilai kelayakan agunan ada petugas yang melakukan penilaian agunan atau barang jaminan disebut *appraisal*. Jadi *appraisal* akan menentukan besarnya pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank, nilai pasar yang

berlaku saat itu, nilai bank yang berlaku serta taksasinya berapa dan nilai kendaraan di masa yang akan datang. Selain itu adanya asuransi kendaraan apabila terjadi kerusakan, penurunan nilai atau terjadi kehilangan maka pihak bank dapat melakukan klaim asuransi apabila masih dapat dilakukan pengeklaiman asuransi kendaraan sehingga kewajiban dapat dicover. penentuan harga jaminan kendaraan bermotor atau bermobil ditentukan oleh beberapa faktor yakni: jenis kendaraan, kondisi serta umur kendaraan asuransi kendaraan, taksasi kendaraan bermotor berupa biaya depresiasi.

- c. Apabila emas yang diberikan oleh nasabah maka *appraisal* akan menilai. penentuan harga jaminan emas ditentukan oleh beberapa faktor yakni: kadar kemurnian emas dengan menganalisis fisik, berat jenis serta analisis kimia, harga pasaran emas pada saat itu setelah mengetahui nilai taksiran emas, maka bisa diketahui berapa besar pembiayaan yang akan diterima oleh nasabah besar pembiayaan yang diberikan oleh bank adalah 95% dari harga pasar.
- d. Apabila Sertifikat Hak Milik yang diberikan oleh calon nasabah maka *account officer* akan langsung mensurvei tanah/ lahan yang akan dijamin selain itu juga akan mensurvei pekerjaan calon nasabah serta rumah serta menilai jumlah pembiayaan yang dapat diberikan ke nasabah. penentuan harga jaminan sertifikat tanah kosong atau tanah dan bangunan ditentukan oleh beberapa faktor yakni: harga pasar tanah yang berlaku pada saat itu, pendekatan biaya dengan menghitung nilai rumah berdasarkan harga tanah per meter persegi, harga bangunan jika ada bangunan diatas tanah yang akan dijadikan agunan, dan prospek serta kenaikan harga serta pendekatan harga pasar dengan metode data pembandingan untuk mendapatkan nilai harga suatu rumah.
- e. Apabila SK Lembaga yang diberikan oleh calon nasabah berdasarkan sop perusahaan telah ditetapkan bahwa jaminan berupa SK Lembaga kontrak nilai agunan yang dapat diberikan maksimal sebesar Rp.10.000.000-, namun jika SK PNS TPP nilai agunan yang dapat diberikan maksimal sebesar RP. 50.000.000-,. sebelum pemberian pembiayaan kepada calon

nasabah menggunakan jaminan berupa sk itu juga ada beberapa faktor yang dilihat yakni dilihat dari segi gajinya, dari segi umur pensiun yang akan berakhir. Dalam pemberian pembiayaan yang diajukan oleh nasabah akan dihitung juga penerimaan gaji bersih calon nasabah seperti nasabah akan melakukan pembiayaan sebesar Rp. 2.000.000-, maka yang bisa diberikan oleh pihak bank hanya sebesar Rp. 1.200.000-.,

Setelah itu pihak bank menentukan taksiran barang jaminan nasabah yang mengacu pada nilai pasar, nilai wajar, nilai likuiditas, nilai objek pajak. kemudian bank memperhitungkan angsuran pembiayaan kepada nasabah yang bersangkutan apabila semua persyaratan telah sesuai maka pembiayaan dilanjutkan.

Penentuan harga barang jaminan sangatlah penting dilakukan oleh pihak lembaga keuangan baik lembaga keuangan bank maupun lembaga keuangan non bank, yang mana apabila lembaga keuangan tersebut benar-benar cocok dan tepat dalam melakukan penetapan jaminan dalam sebuah pembiayaan maka, pihak lembaga tersebut tidak kuatir lagi apabila nasabah yang bersangkutan lalai dan tidak sanggup dalam membayar angsurannya. Penentuan harga barang jaminan yang dilakukan oleh PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang telah sesuai dengan teori yang berlaku .

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis teliti mengenai Jenis Dan Penentuan Harga Pada PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Barang jaminan yang dapat diterima di PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang yakni BPKB Kendaraan berupa motor dan mobil, Emas, Sertifikat hak milik berupa sertifikat tanah/ bangunan, surat keputusan berupa surat keputusan kontrak dan surat keputusan tambahan penghasilan pegawai.
2. Penilaian kualitas barang jaminan oleh PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas cabang Padang Panjang yaitu:

Jaminan berupa sertifikat tanah atau bangunan atau kebun atau sawah nilai agunan maksimal 70% dari nilai wajar, emas, nilai agunan maksimal 95% dari nilai pasar, jaminan berupa bukku pemilik kendaraan roda 2 dan 4 1-15 tahun 70% dibawah 15 tahun hanya 50% dari nilai pasar, surat keputusan kontrak besar pembiayaan yang dapat diberikan maksimal sebesar Rp.10.000.000-,dilakukan potongan gaji, namun jika surat keputusan tambahan penghasilan pegawai besar pembiayaan yang dapat diberikan maksimal sebesar RP. 50.000.000-, dilakukan potongan gaji.

3. Penentuan harga barang jaminan

sebelum penentuan harga barang jaminan dilakukannya penilaian barang jaminan jika jaminan yang diberikan kendaraan penilaiannya dari segi umur kondisi serta jenis kendaraan, jika emas yang dinilai berat karatnya, jika sertifikat hak milik dilihat kondisi dan letak strategis bangunan atau tanah tersebut.

B. Saran

1. Dalam operasionalnya di PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang harus tetap berpegang teguh pada prinsip Syariah islam baik untuk penyaluran dana maupun dari segi penghimpunan dana, sehingga tujuan di PT. BPR Syariah Carana Kiat Andalas Cabang Padang Panjang sebagai Lembaga keuangan syariah yang keberadaannya untuk membantu meningkatkan taraf hidup masyarakat, khususnya golongan menengah ke bawah melalui pembiayaan yang diberikan serta menampung dan menjaga dana umat islam yang terbebas dari sistem bunga untuk dikelola secara profesional sesuai dengan syariah islam dapat tercapai.
2. Pemerintah, melalui Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Bank Indonesia (BI), perlu memperjelas aturan terkait jenis barang jaminan yang sesuai dengan prinsip syariah serta metode penentuan harga yang adil bagi semua pihak. Dan Revisi dan harmonisasi regulasi seperti POJK No. 10/POJK.03/2022 tentang penilaian aset bank syariah dengan standar internasional. Serta Menyusun standar nasional yang lebih rinci terkait metode appraisal untuk barang jaminan syariah, khususnya untuk aset yang nilainya fluktuatif seperti emas, kendaraan, dan properti.
3. Penelitian mengenai jenis dan penentuan harga barang jaminan dalam pembiayaan syariah masih sangat luas untuk dikembangkan. Beberapa arah penelitian yang menarik termasuk perbandingan dengan bank konvensional, dampak teknologi, fluktuasi pasar, dan aspek regulasi syariah. Dengan menggali topik-topik ini, penelitian di masa depan dapat memberikan wawasan yang lebih dalam untuk meningkatkan praktik penilaian jaminan dalam sistem keuangan syariah.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

BUKU

- Afdhal, A., Adriaman, M., & Hidayanti, siti nur. (2024). *Hukum Perbankan Indonesia*. CV Gita Lentera.
- Anastasia, N. (2006). Penilaian Atas Agunan Kredit Berstatus Surat Hijau. *Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan*, 8(2), 119.
- Anwar, A. F. (2018). *Keuangan dan Perbankan Syariah*. universitas indonesia.
- Ardyan, E., Boari, Y., Akhmad, A., Yuliyani, L., Hildawati, H., Suarni, A., Anurogo, D., Ifadah, E., & Judijanto, L. (2023). *Metode Penelitian Kualitatif Dan Kuantitatif: Pendekatan Metode Kualitatif dan Kuantitatif di Berbagai Bidang*. PT Sonpedia Publishing Indonesia.
- Arifin, B. (2020). *Manajemen risiko syariah*. cv. andi offset.
- Arifin, Z. (2022). *Konstruksi Hukum Jaminan Syariah dalam Akad Pembiayaan Mudharabah di Era Revolusi Industri 4.0 (Teori dan Studi Komparatif)* (Kodri (ed.)). Penerbit Adab.
- Arnanda, R., Ardhan, D. T., & Khoirunnisa, R. (2023). Analisis Terhadap Risiko Hukum Pemberian Kredit Perbankan dengan Jaminan Personal Guarantee tanpa Penyertaan Agunan Fixed Asset. *Akuntansi, Keuangan Dan Perbankan*, 10(1), 1840.
- Ashibly. (2018). *Buku Ajar Hukum Jaminan*. MLH Unihaz.
- Faustyna. (2023). *Metode Penelitian Kualitatif Komunikasi (Teori dan Praktek)* (Rudianto, P. Santoso, & S. Hajar (ed.)). Umsu Press.
- Gunawan, F. (2022). *Hak Cipta Jaminan Kredit Perbankan Ekonomi Kreatif*. Penerbit Alumni.
- Hermawan, S., & Amirullah. (2021). *Metode Penelitian Bisnis Pendekatan Kuantitatif dan Kualitatif*. Media Nusa Creative.
- Hery. (2021). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. PT Gramedia Widiasarana Indonesia.
- Igirisa, R. (2022). *Kedudukan SK PNS Sebagai Jaminan Hutang* (S. R. L. Pade (ed.)). Cahaya Arsh Publisher.

- Ikhsanti, N., Sudrajat, A. S. S. N. S., Hergastyasmawan, A., & Rusmalinda, S. (2023). *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah* (M. R. Kurnia (ed.)). Sada Kurnia Pustaka.
- Ilyas, R. (2019). Analisis Kelayakan Pembiayaan Bank Syariah. *jurnal Asy-Syar'iyah: jurnal ilmu syari'ah dan perbankan islam*, 4(2), 125.
- Ita, I., Dewi, A. T., & Sitompul, R. M. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Jaminan Agunan Dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja (Kmk) (Studi Kasus Putusan No.466/Pdt.G/2020/Pt.Mdn). *Law Jurnal*, 3(1), 46.
- Jajuli, M. S., & Misno, A. (2024). *Fiqh Muaamalah Hukum Ekonomi dan Bisnis Syariah di Indonesia* (A. A. Dzawafi (ed.)). A-Empat.
- Jayadi, H., Rizki, D., & Khatimah, H. (2022). Telaah Konsep Jaminan Dalam Akad Mudharabah Di Perbankan Syariah. *Mu'amalat: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah*, 14(2), 109.
- Johari, E., Yolanda, A., & Suryani, M. (2023). *Pembiayaan Dalam Perbankan Syariah* (A. S. Putra (ed.)). Penerbit Berseri.
- Kasmir. (2003). *Dasar-Dasar Perbankan*. PT Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. (2004). *Manajemen Perbankan*. PT raja Grafindo Persada.
- Kurniawan, M. (2021). *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah (Teori Dan Aplikasi)*. Penerbit Adab.
- Maeda, N. A., Mukhidin, & Hamzani, A. I. (2023). *Pelaksanaan Eksekusi Penyelesaian Kredit Macet Jaminan Hak Tanggungan* (T. V. Widyastuti (ed.)). PT Nasya Expanding Management.
- Mahmudah, F. N. (2021). *Analisis Data Penelitian Kualitatif Manajemen Pendidikan Berbantuan Software* (B. Asyhari (ed.)). UAD Press.
- Mayana, R. F., & Santika, T. (2021). *Perlindungan Desain Industri Transformasi Konsep Ekonomi Kreatif Menuju Industri Kreatif Nasional Berbasis Desain*. Penerbit P.T. Alumni.
- Mertokusumo, S. (2017). *Hukum Perdata Indonesia*. Universitas Gajah Mada.
- Mulyati, E., & Dwiputri, F. A. (2018). Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan dan ke-PPAT-an*, 1(2), 136.

- Naja, D. (2023). *Cidera Janji Pengakuan Hutang Dan Jaminan Pembiayaan Bank Syariah*. Uwais Inspirasi Indonesia.
- Ningsih, S. (2021). *Dampak Dana Pihak Ketiga Bank Konvensional Dan Bank Syariah Serta Pertumbuhan Ekonomi Di Indonesia* (Vol. 3, Nomor April). Widina Bhakti Persada Bandung.
- Nugraheni, N. (2021). *Hak Jaminan Atas Resi Gudang* (Arifanda & L. Yudhantaka (ed.)). Scopindo Media Pustaka.
- Oktarino, D. (2021). *Hukum Bisnis: Perjanjian Kredit dan Jaminan Pemegang Saham* (Guepedia/Br (ed.)). Guepedia.
- Purwatiningsih, A. P. (2023). *Buku Ajar Hukum Bisnis*. PT Nasya Expanding Management.
- Purwoko, B. P. (2021). *Seri Ikhtisar Hukum Ekonomi Dan Bisnis Buku 1: Pengantar Aspek Hukum Ekonomi Dan Bisnis*. CV Amal Saleh.
- Rahmawati. (2019). Analisis Pelaksanaan Perjanjian Jaminan Fidusia (Studi Kasus FIF Astra). *AHKAM*, 11(1), 384–385.
- Rahmawati, L., Indriasari, E., & Widyastuti, T. V. (2023). *Regulasi dan Pelaksanaan Penerbitan Sertifikat Pengganti karena Rusak*. PT Nasya Expanding Management.
- Renee, R. A., Lasut, R., & Tooy, C. S. (2021). Hipotek Sebagai Jaminan Hak Kebendaan Setelah Berlakunya Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. *Lex Et Societatis*, 11(1), 148.
- Rivai, V. veithzal, & Perman, A. (2008). *Islamic Financial Manajement*. PT Raja Grafindo Persada.
- Salam, A. F., Wulandari, S. S., & Solihin, A. (2024). *Bank Dan Lembaga Keuangan*. PT Sada Kurnia Pustaka.
- Sanjaya, A. P., & Hidayatullah, I. (2020). Analisis Mekanisme Penentuan Harga Lelang terhadap Barang Jaminan Pembiayaan Bermasalah. *Muhasabatuna : Jurnal Akuntansi Syariah*, 1(2), 21.
- Setiadi, E. (2019). *Manajemen Risiko Syariah*. Andi Offset.
- Sudibyoy, B. (2018). *Ekonomi Perbankan*. universitas terbuka.
- Suhardjono. (2003). *Manajemen Perkreditan Usaha Kecil Menengah*. UPP AMO YKPN.

- Suharno. (2003). *Analisis Kredit*. Djambatan.
- Sukirno, & Sadono. (2004). *PengantarTeori Mikro Ekonomi*. PT Raja Grafindo Persada.
- Sulistiyo, U. (2023). *Metode Penelitian Kualitatif*. Salim Media Indonesia.
- Suyatno, & Thomas. (2009). *Dasar-Dasar Perkreditan*. PT Gramedia Pustaka Utama.
- Syamsu, M. N. (2019). *Keuangan Perusahaan*. Universitas Gajah Mada.
- Tawakkal, G. T. I., & Rohman, A. Z. F. (2022). *Metode Penelitian Kualitatif*. UB Press.
- Umrati, & Wijaya, H. (2020). *Analisis Data Kualitatif Teori Konsep Dalam Penelitian Pendidikan*. Sekolah Tinggi Theologia Jaffray.
- Utomo, A. S., Shanty, F. E., Putri, M. W., & Arum, N. S. (2021). Rancangan Undang-Undang Jaminan Benda Bergerak: Analisis Urgensi, Landasan Filosofis, Sosiologis , Dan Yuridis , Serta Telaah Implikasinya Terhadap Masyarakat Indonesia. *Diponegoro Private Law Review*, 8(1), 169.
- Wahid, N. (2021a). *Perbankan Syariah Tinjauan Hukum Normatif dan Hukum Positif*. Kencana.
- Wahid, N. (2021b). *Perbankan Syariah Tinjauan Hukum Normatif dan Hukum Positif*. Kencana.
- Wahyudi, I. (2019). *manajemen keuangan*. universitas terbuka.
- Wangsawidjaja. (2020). *Seri Pintar Perbankan Kredit Bank Umum Menurut Teori Dan Praktik Perbankan Indonesia* (Lidya Mayasari (ed.)). Lautan Pustaka.
- Widiyanto, E. (2018). *Keuangan Dan Perbankan*. Universitas terbuka.
- Yuspin, W., & Putri, A. D. (2020). *Rekonstruksi Hukum Jaminan pada Akad Mudharabah*. Muhammadiyah University Press.