

Penilaian Aspek Agunan Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus RFO BSI Tbk, Medan)

Alisyah Fatiya Raghdha, Nurul Jannah

Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

¹email: Alisyahfatiya03@gmail.com

Abstrak

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana penilaian aspek agunan pada pembiayaan murabahah di RFO PT. Bank Syariah Indonesia Tbk, Medan. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian deskriptif-kualitatif. Dalam pengumpulan data, peneliti menggunakan metode observasi, wawancara dan dokumentasi. Hasil dari penelitian ini menunjukkan analisis penilaian aspek agunan pada pembiayaan murabahah yang dapat dilihat dari objek, subjek dan klausa yang halal dari sertifikat seperti Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna Bangunan, Sertifikat Hak Atas Rumah Susun, BPKB, Surat girik dan lainnya.

Kata Kunci: Penilaian Aspek, Agunan, Murabahah

Abstract

The purpose of this study was to determine how the assessment of collateral aspects on murabahah financing at RFO PT. Bank Syariah Indonesia Tbk, Medan. The research method used in this research is descriptive-qualitative research. In collecting data, the researcher uses the method of observation, interviews and documentation. The results of this study indicate an analysis of the assessment of collateral aspects in murabahah financing which can be seen from the object, subject and halal clauses of certificates such as Certificates of Ownership, Certificate of Building Use Rights, Certificates of Right to Flats, BPKB, Surat girik and others

Keywords: Aspect Assessment, Collateral, Murabaha

PENDAHULUAN

Lembaga keuangan merupakan inti dari perekonomian negara yang telah menjadi instrumen penting dalam memperlancar jalannya pembangunan suatu negara. Salah satu fungsinya yaitu sebagai lembaga perantara keuangan (financial intermediation) artinya lembaga yang dalam aktifitasnya berkaitan dengan uang, yakni sebagai lembaga perantara keuangan antara pihak yang membutuhkan dana dengan pihak yang memiliki dana. Lembaga keuangan bank di Indonesia terbagi menjadi dua jenis yaitu, bank yang bersifat konvensional dan bank yang bersifat syariah. Bank yang bersifat konvensional adalah bank yang kegiatan operasionalnya menggunakan sistem bunga, sedangkan bank yang bersifat syariah adalah bank yang kegiatan operasionalnya tidak mengandalkan pada bunga akan tetapi kegiatan operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan al- Qur'an dan al-Hadist.¹

¹ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), hlm. 59

Bank Syariah Indonesia (BSI) merupakan salah satu bank syariah terbaru tahun 2021 yang ada di Indonesia dan mendapat perhatian khusus bagi pemerintah maupun masyarakat luas karena pelayanan dan berbagai macam produk yang ditawarkan serta kebijakan yang dilakukan. Kehadiran BSI menjadi salah satu bank syariah terbesar yang dapat membawa dampak besar bagi perekonomian di Indonesia. Hal itu memberikan nilai positif tersendiri bagi Bank Syariah Indonesia untuk memberikan pelayanan serta produk terbaik bagi masyarakat luas. Perkembangan kantor BSI yang sudah sangat pesat, hal ini dikarenakan hasil merger dari 3 bank syariah besar, jadi otomatis kantor ataupun cabang dari bank BRI Syariah, BNI Syariah, dan Mandiri Syariah telah diubah nama menjadi Bank Syariah Indonesia (BSI).

Dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, istilah agunan untuk memaknai suatu jaminan. Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah atau UUS, yang berguna sebagai barang jaminan pelunasan kewajiban penerima fasilitas atau pinjaman uang. Nilai benda jaminan harus lebih tinggi dibandingkan dengan jumlah pinjaman. Apabila terjadi kemacetan atau ketidakmampuan nasabah dalam membayar kewajiban hutangnya ke bank, maka aset yang menjadi jaminan dalam proses pinjam meminjam akan diambil alih oleh bank dan akan dijual untuk memenuhi kewajiban kontraknya atau perjanjiannya. Sebelum menjual jaminan yang dimiliki nasabah bank terlebih dahulu bernegosiasi kepada nasabah.²

Salah satunya pembiayaan yang ada di perbankan yang menggunakan jaminan sebagai syarat pembiayaan, yaitu murabahah. Dengan adanya jaminan yang diserahkan ke bank, bahwa penjamin atau pemilik jaminan tersebut mengakui adanya hutang pada pihak bank. Jaminan berfungsi untuk mengamankan pemberian pembiayaan dari resiko yang mungkin akan terjadi. Seperti yang dijelaskan dalam norma agunan Pasal 8 ayat (1) UU. No. Tahun 1998, yang menjelaskan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung resiko. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti kemampuan dan kesanggupan debitur dalam membayar kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor yang penting. Dimana tanah kepemilikannya didasarkan hukum, yaitu kepemilikannya berupa girik, Surat Hak Milik Tanah (SHM) dan lain-lain yang dapat digunakan sebagai agunan Jaminan yang diserahkan kepada bank, tidak bisa serta merta langsung diterima bank. Tetapi harus dilakukan penilaian terlebih dahulu untuk mengetahui legalitas dari jaminan ataupun syarat- syarat kelengkapan suatu agunan, seperti sertifikat hak milik tanah, surat girik (surat dari kantor kecamatan), Bukti Kepemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB), dan jaminan lain-lain yang diserahkan nasabah kepada bank. Adapun, alternatif jaminan atau jaminan pengganti yang digunakan nasabah misalkan tanah yang akan dijamin masih dalam proses penyertifikatan, proses pemecahan, proses penggabungan, dan proses permohonan haknya. Alternatif jaminan antara lain, seperti Akta Penyerahan Jaminan dan Kuasa (PJDK), kuasa menjual, surat atau akta pernyataan, dan cessie atas kebendaan tak berwujud, surat jaminan alternatif tersebut didapatkan dari kantor desa dan kantor kecamatan.³

² Crisna sagita, Mira. “Analisis penilaian aspek agunan pada pembiayaan murabahah” journal feb unmul kinerja 16, hal 176

³ Ibid.

Ada beberapa permasalahan dalam penilaian agunan yaitu pertama, objeknya tidak memiliki IMB yang apabila tidak ada pada suatu objek maka penilai harus tetap menilai tetapi penilai menyarankan untuk melakukan pendaftaran IMB, kedua, data banding yang sulit didapat, minimal 3 data pembanding dan ketiga, jika didaerah terpencil susah diakses objeknya. ⁴Dari uraian yang dijabarkan diatas maka, penulis tertarik melakukan penelitian sebagai hasil magang dengan judul **“Analisis Penilaian Aspek Agunan Pada Pembiayaan di RFO PT. Bank Syariah Indonesia Tbk, Medan”**

LANDASAN TEORI

1) Pengertian Bank Syariah

Bank syariah adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank islam atau biasa disebut dengan bank tanpa bunga, adalah lembaga perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berdasarkan pada Al- Qur'an dan Hadist Nabi SAW. Dengan kata lain bank islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat islam. Bank syariah adalah bank yang aktivitasnya meninggalkan masalah riba. Dengan demikian penghindaran bunga yang dianggap riba merupakan salah satu tantangan yang dihadapi dunia islam saat ini. Oleh karna itu mekanisme perbankan bebas dari bunga.⁵

2) Pengertian agunan

Menurut faisal agunan dalam perbankan adalah penyerahan suatu hak atau kekuasaan oleh debitur kepada pihak bank yang bertujuan untuk menjamin pelunasan hutangnya apabila terjadi kredit macet. Menurut thomas agunan adalah suatu penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan untuk menanggung pembayaran kembali atas suatu barang . menurut widoyono agunan dalam perbankan adalah benda bergerak ataupun benda tidak bergerak yang diserahkan debitur kepada kreditur yang berguna untuk menjamin apabila terjadi kondisi dimana fasilitas kredit tidak bisa dibayar kembali sesuai waktu yang telah ditetapkan.⁶

3) Pembiayaan Murabahah

Secara bahasa murabahah diambil dari kata rabiha-yarbahu-ribhan-warabahan-warabahan yang berarti beruntung atau memberi keuntungan.Sedeng kata ribh itu sendiri berarti suatu kelebihan yang diperoleh dari produksi atau modal (profit).Murabahah berasal dari mashdar yang berarti keuntungan, laba, atau faedah.

Dikutip dari buku Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah yang diambil dari website ojk.go.id jual beli Murabahah dalam persepektif ekonomi Islam memiliki beberapa rukun dan syarat yang harus dipenuhi, terdiri dari:

⁴ Roy Rocky, karyawan FCLA staff BSI RFO, wawancara pribadi, Medan, 15 Maret 2022.

⁵ Setia Budhi Wilardjo, "Pengertian, Peranan dan perkembangan Bank Syariah Di Indonesia", Vol 2, No 1, September 2004 – Maret 2005, (Semarang: Fakultas Ekonomi Universitas Mumammadiyah Semarang), Hlm 2-3.

⁶ <https://www.seputarpengertian.co.id/2018/03/pengertian-agunan-tujuan-jenis-jenis-asas.html>. Diunduh pada tanggal 09 maret 2022, pukul 20.30.

- a. Pihak yang berakad (Al-'aqidain) • Penjual (Bank) • Pembeli (Nasabah) • Pemasok (Supplier)
- b. Obyek yang diadakan (Mahallul 'Aqad) • Adanya wujud barang yang diperjualbelikan • Harga Barang
- c. Tujuan Akad (Maudhu'ul Aqad)
- d. Akad (sighat al-'Aqad) • Serah (ijab) • Terima (qabul).⁷

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan jenis penelitian deskriptif-kualitatif. Informasi didapatkan dari kajian pustaka yang bersumber dari jurnal, wawancara dan pemikiran kritis dari penulis. Serta data yang diperoleh baik dari online ataupun offline yang mendukung data penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berikut ini penjelasan mengenai penilaian aspek agunan pada pembiayaan murabahah di RFO PT. BSI Tbk, Medan.

Di RFO BSI Tbk Medan dalam pemberian pembiayaan murabahah nasabah wajib menyertakan jaminannya, baik berupa jaminan kendaraan bermotor, rumah, tanah dan lain-lain barang yang dapat dijadikan jaminan. pemberian pembiayaan murabahah baik langsung maupun tidak langsung akan terjadi resiko yang tidak dapat diduga, seperti ketidakmampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban dalam pembayaran angsurannya atau hutang nasabah kepada bank dan juga dari segi agunan yang dijaminan nasabah.

Perlu dilakukan penilaian terhadap aspek legalitas agunan yang dimiliki nasabah, baik dari segi hukum, keaslian agunan yang dimiliki nasabah dan alternatif jaminan yang digunakan nasabah. Jaminan dalam KUH perdata sebagian dari prinsip hukum jaminan dalam rangka utang piutang masyarakat ke bank.

Hasil wawancara yang saya dapat dari Rocky Roy "penilaian terhadap aspek legalitas agunan dilakukan pada saat bisnis memohon untuk dilakukan penilaian, setelah permohonan ada barulah penilai survey keobjekan agunan, dilakukanlah pengukuran luas objek itu, lalu mencari data banding, minimal 3 data pembanding setelah itu dilakukanlah penilaian oleh penilai yaitu bagian retaksasi jaminan, hasil penilaian objek tersebut diberikan kebisnis untuk dilakukan analisa pemberian pembiayaan."

Penilaian suatu agunan dengan cara melihat legalitas surat atau sertifikat (jika jaminan tanah dan bangunan) dan melakukan crosscek (memeriksa kembali) kelengkapan.

Kemudian, hasil wawancara yang saya dapat dari Rocky Roy "Aspek Penilaian suatu agunan pembiayaan murabahah dapat dilihat dari sertifikat, seperti Sertifikat Hak Milik, surat Girik, BPKB, Sertifikat Hak Guna Bangunan, Sertifikat Hak Atas Rumah Susun, dan sertifikat lain-lain yang dijadikan sebagai agunan. Adapun penilaian agunan dapat dilihat dari segi objek, subyek dan klausul yang halal merupakan syarat yang sah dalam perjanjian, serta melakukan crosscek terhadap agunan yang diserahkan nasabah ke bank"

Alisyah Fatiya Raghda¹, Nurul Jannah². Analisis Penilaian Aspek Agunan Murabahah

⁷ Anindita Pradnya Danur Dara, "Analisis implementasi produk pembiayaan murabahah segmen consumer di bank syariah", (malang,2020)

Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

Penilaian aspek agunan pada pembiayaan murabahah dilakukan pada saat bisnis memohon untuk dilakukan penilaian, setelah permohonan ada lalu penilaian survey keobjekan agunan, dilakukanlah pengukuran luas objek itu, lalu mencari data banding, minimal 3 data pembanding setelah itu dilakukanlah penilaian oleh penilai yaitu bagian retaksasi jaminan, hasil penilaian objek tersebut diberikan kebisnis untuk dilakukan analisa pemberian pembiayaan.

Penilaian Aspek legalitas agunan pembiayaan murabahah dapat dilihat dari sertifikat seperti SHM, SHGB, SHSRS, BPKB ,Surat girik, Dll dan melakukan crosscek (memeriksa kembali) kelengkapan.

DAFTAR PUSTAKA

Crisna sagita,Mira. "Analisis penilaian aspek anggunan pada pembiayaan murabahah"journal feb.unmul kinerja 16, hal 176. , [file:///C:/Users/User/Downloads/5686-11076-1-PB%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/User/Downloads/5686-11076-1-PB%20(1).pdf).

<https://www.seputarpengetahuan.co.id/2018/03/pengertian-agunan-tujuan-jenis-jenisasas-asas.html>.

Diunduh pada tanggal 09 maret 2022, pukul 20.30.

Anindita Pradnya Danur Dara,"Analisis implementasi Anindita Pradnya Danur Dara,"Analisis implementasi produk pembiayaan murabahah segmen comsumer di bank syariah", (malang,2020).<file:///C:/Users/User/Downloads/6418-12429-1-SM.pdf>.

Setia Budhi Wilardjo,"*Pengertian, Peranan dan perkembangan Bank Syariah Di Indonesia*", Vol 2, No 1, September 2004 – Maret 2005,(Semarang: Fakultas Ekonomi Universitas Mumammadiyah Semarang), Hlm 2-3.

Muhammad. Manajemen Dana Bank Syariah, Yogyakarta: Ekonosia, 2004.