



**ANALISIS PENGIKATAN DAN MEKANISME PENILAIAN
BARANG JAMINAN UNTUK MENDAPATKAN PEMBIAYAAN
PADA PT. BANK SUMUT KANTOR CABANG PEMBANTU
SYARIAH PANYABUNGAN**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Syarat-Syarat
Mencapai Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
dalam Bidang Ilmu Perbankan Syariah*

Oleh

SURYANDI
NIM. 13 220 0131

JURUSAN PERBANKAN SYARIAH

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PADANGSIDIMPUAN**

2017



**ANALISIS PENGIKATAN DAN MEKANISME PENILAIAN
BARANG JAMINAN UNTUK MENDAPATKAN PEMBIAYAAN
PADA PT. BANK SUMUT KANTOR CABANG PEMBANTU
SYARIAH PANYABUNGAN**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Syarat-Syarat
Mencapai Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
dalam Bidang Ilmu Perbankan Syariah*

Oleh

SURYANDI
NIM. 13 220 0131

JURUSAN PERBANKAN SYARIAH

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PADANGSIDIMPUAN**

2017



**ANALISIS PENGIKATAN DAN MEKANISME PENILAIAN
BARANG JAMINAN UNTUK MENDAPATKAN PEMBIAYAAN
PADA PT. BANK SUMUT KANTOR CABANG PEMBANTU
SYARIAH PANYABUNGAN**

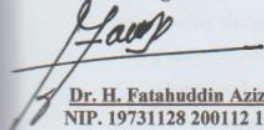
SKRIPSI

*Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Syarat-Syarat
Mencapai Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
dalam Bidang Ilmu Perbankan Syariah*

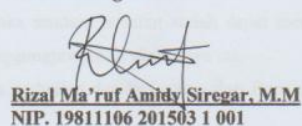
Oleh

SURYANDI
NIM. 13 220 0131

Pembimbing I


Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag
NIP. 19731128 200112 1 001

Pembimbing II


Rizal Ma'ruf Amidy Siregar, M.M
NIP. 19811106 201503 1 001

JURUSAN PERBANKAN SYARIAH

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PADANGSIDIMPUAN**

2017



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang, Padangsidimpuan 22733
Telepon. (0634) 22080 Fax. (0634) 24022

Hal : Lampiran Skripsi
a.n. SURYANDI
Lampiran : 6 (Enam) Eksemplar

Padangsidimpuan, 27 Oktober 2017
Kepada Yth:
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
IAIN Padangsidimpuan
Di_
Padangsidimpuan

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

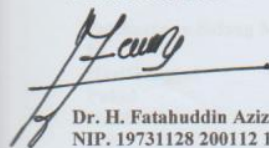
Setelah membaca, menelaah dan memberikan saran-saran perbaikan seperlunya terhadap skripsi a.n SURYANDI yang berjudul: "**Analisis Pengikatan dan Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Untuk Mendapatkan Pembiayaan Pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah panyabungan**". Maka kami berpendapat bahwa skripsi ini sudah dapat diterima untuk melengkapi tugas dan syarat-syarat mencapai gelar Sarjana Ekonomi (S.E) dalam Perbankan Syariah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan.

Seiring dengan hal di atas, maka saudara tersebut sudah dapat menjalani sidang munaqasyah untuk mempertanggungjawabkan skripsinya ini.

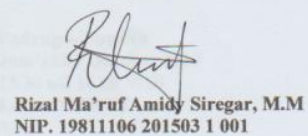
Demikian kami sampaikan atas perhatian dan kerjasama dari Bapak, kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

PEMBIMBING I


Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag
NIP. 19731128 200112 1 001

PEMBIMBING II


Rizal Ma'ruf Amidy Siregar, M.M
NIP. 19811106 201503 1 001

SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI

Dengan nama Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, bahwa saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : SURYANDI
NIM : 13 220 0131
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan : Perbankan Syariah
Judul Skripsi : **Analisis Pengikatan dan Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Untuk Mendapatkan Pembiayaan Pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah panyabungan**

Dengan ini menyatakan bahwa saya menyusun skripsi ini sendiri tanpa meminta bantuan yang tidak sah dari pihak lain, kecuali arahan tim pembimbing, dan tidak melakukan plagiasi sesuai dengan Kode Etik Mahasiswa IAIN Padangsidimpuan pasal 14 ayat 11 tahun 2014.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi sebagaimana tercantum dalam pasal 19 ayat 4 tentang Kode Etik Mahasiswa IAIN Padangsidimpuan, yaitu pencabutan gelar akademik dengan tidak hormat dan sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan hukum yang berlaku.

Padangsidimpuan, 27 Oktober 2017
Pembuat Pernyataan,



Suryandi
SURYANDI
NIM. 13 220 0131

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK**

Sebagai civitas akademika Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan. Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Suryandi
Nim : 13 220 0131
Jurusan : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan Hak Bebas Royalti Non eksklusif (*Non Exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul **Analisis Pengikatan dan Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Untuk Mendapatkan Pembiayaan Pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah panyabungan**. Dengan Hak Bebas Royalti Non eksklusif ini Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan berhak menyimpan, mengalih media/memformatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Padangsidempuan
Pada tanggal : 27 Oktober 2017
Yang menyatakan,



SURYANDI
NIM. 13 220 0131



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan T. Rizal Nurdin Km 4,5 Sihitang 22733
Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022

BERITA ACARA UJIAN MUNAQASYAH

Ketua Senat Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan bersama anggota penguji lainnya yang diangkat oleh Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan Berdasarkan Surat Keputusan Nomor : B-1613/In.14/G/G.5/PP.01.1/11/2017 tanggal 2 Nopember 2017, setelah memperhatikan hasil ujian dari mahasiswa :

Nama : Suryandi
Nim : 13.220.0131
Jurusan : Perbankan Syari'ah

Dengan ini menyatakan LULUS, LULUS BERSYARAT, MENGULANG DALAM UJIAN Munaqasyah FEBI IAIN Padangsidimpuan dengan nilai ujian Munaqasyah 70,25... (...B...) ditambah nilai ujian Komprehensif 79,25... (...B...) sehingga menjadi nilai Skripsi 78,75... (...B...)

Dengan demikian mahasiswa tersebut telah menyelesaikan seluruh beban studi yang telah ditetapkan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam dan memperoleh yudisium :

- a. CUM LAUDE : 3.50 - 4.00
- b. AMAT BAIK : 3.00 - 3.49
- c. BAIK : 2.50 - 2.99
- d. CUKUP : 2.00 - 2.50
- e. TIDAK LULUS : 0.00 - 1.99

Dengan indeks prestasi kumulatif 3,41... Oleh karena itu kepadanya diberikan hak memakai gelar SARJANA EKONOMI (SE) dalam ilmu Perbankan Syari'ah dan segala hak yang menyertainya.

Mahasiswa yang namanya tersebut di atas terdaftar sebagai alumni ke : 417.

Padangsidimpuan, 3 Nopember 2017

Panitia Ujian Munaqasyah
Sekretaris,

Ketua

Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag
NIP : 197311282001121001

Anggota Penguji :

1. Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag
2. Dr. Darwis Harahap, S.H.I., M.Si
3. Dr. Ikhwanuddin Harahap, M.Ag
4. Notinawati, SEI, MA

Dr. Darwis Harahap, S.H.I., M.Si
NIP : 197808182009011015

-
- 1.....
 - 2.....
 - 3.....
 - 4.....



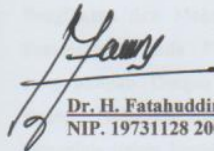
KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. H. Tengku Rizal Nurdin Km. 4,5Sihitang, Padangsidimpuan 22733
Telp.(0634) 22080 Fax. (0634) 24022


DEWAN PENGUJI
SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

Nama : SURYANDI
NIM : 13 220 0131
Fak/ Jurusan : Ekonomi Dan Bisnis Islam/ Perbankan Syariah
JudulSkripsi : ANALISIS PENGIKATAN DAN MEKANISME
PENILAIAN BARANG JAMINAN UNTUK
MENDAPATKAN PEMBIAYAANPADA PT. BANK
SUMUT KANTOR CABANG PEMBANTU SYARIAH
PANYABUNGAN

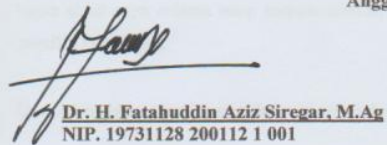
Ketua

Sekretaris


Dr. H. Fatahuiddin Aziz Siregar, M.Ag
NIP. 19731128 200112 1 001

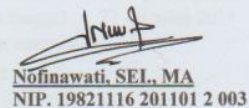

Dr. Darwis Harahap, S. H. I. M. Si
NIP. 197808182009011 015

Anggota


Dr. H. Fatahuiddin Aziz Siregar, M.Ag
NIP. 19731128 200112 1 001


Dr. Darwis Harahap, S. H. I. M. Si
NIP. 19780818200901 1 015


Dr. Ikhwanuddin Harahap, M.Ag
NIP. 19750103 200212 1 001


Nofinawati, SEL, MA
NIP. 19821116 201101 2 003

Pelaksanaan Sidang Munaqasyah:

Di : Padangsidimpuan
Hari/Tanggal : Jum'at/03 Oktober 2017
Pukul : 13.30 s/d 16.00 WIB
Hasil/Nilai : Lulus /78,75(B)
IPK : 3,41
Predikat : Amat Baik



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. H. Tengku Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihatang, Padangsidimpuan 22733
Telp. (0634) 22080 Fax. (0634) 24022

PENGESAHAN

**JUDUL SKRIPSI : ANALISIS PENGIKATAN DAN MEKANISME
PENILAIAN BARANG JAMINAN UNTUK
MENDAPATKAN PEMBIAYAAN PADA PT. BANK
SUMUT KANTOR CABANG PEMBANTU SYARIAH
PANYABUNGAN**

**NAMA : SURYANDI
NIM : 13 220 0131**

Telah dapat diterima untuk memenuhi salah satu tugas
dan syarat-syarat dalam memperoleh gelar
Sarjana Ekonomi (S.E)
dalam Bidang Ilmu Perbankan Syariah

Padangsidimpuan, 03 November 2017

Dekan,



Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag
NIP. 19731128 200112 1 001

ABSTRAK

Nama : Suryandi
NIM : 13 220 0131
Judul Skripsi : Analisis Pengikatan Dan Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Untuk Mendapatkan Pembiayaan Pada PT Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh kurangnya iktikad yang baik oleh nasabah dalam mengembalikan pembiayaan di PT. Bank Sumut KCPSy Panyabungan, hal ini disebabkan karena kurang tegasnya oleh pihak bank dalam menghadapi nasabah yang tidak sungguh-sungguh untuk mengembalikan pembiayaan yang sudah dinikmati oleh nasabah. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana pengaruh pengikatan dan penilaian jaminan dalam pengembalian pembiayaan yang pada PT Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan.? Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui Bagaimana pengaruh pengikatan dan penilaian jaminan atas pengembalian pembiayaan, pada PT Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan.

Pembahasan dalam penelitian ini berkaitan dengan analisis pembiayaan. Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah pengikatan, jaminan, pembiayaan.

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan metode Deskriptif. Teknik pengumpulan data menggunakan tinjauan pustaka, wawancara, observasi dan dokumentasi. Pengolahan data dengan menggunakan Reduksi data, Penyajian data, kesimpulan dan verifikasi data. Teknik keabsahan data dengan melakukan tringgulasi, Menggunakan bahan referensi dan melakukan *member check*.

Kesimpulan dan verifikasi data Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam pengikatan, penilaian jaminan sesuai dengan undang-undang atau SOP yang berlaku pada PT Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan. Walau pun hal tersebut sudah dilakukan masih banyak nasabah pembiayaan yang tergolong menunggak dalam memenuhi kewajibannya hal ini disebabkan kurang iktikad yang baik dari nasabah.

Kata Kunci : Pengikatan, Penilaian Jaminan, Pembiayaan

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah, segala puji syukur ke hadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan penelitian skripsi ini. Untaian Shalawat serta Salam senantiasa tercurahkan kepada insan mulia Nabi Besar Muhammad SAW, figur seorang pemimpin yang patut dicontoh dan diteladani, *madinatul 'ilmi*, pencerah dunia dari kegelapan beserta keluarga dan para sahabatnya.

Skripsi ini berjudul: **“Analisis Pengikatan dan Penilaian Barang Jaminan Untuk Mendapatkan Pembiayaan Pada PT Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan”**, ditulis untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Ekonomi (S.E) dalam bidang Ilmu Perbankan Syariah di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Padangsidimpuan.

Skripsi ini disusun dengan bekal ilmu pengetahuan yang sangat terbatas dan amat jauh dari kesempurnaan, sehingga tanpa bantuan, bimbingan dan petunjuk dari berbagai pihak, maka sulit bagi peneliti untuk menyelesaikannya. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa syukur, peneliti berterimakasih kepada:

1. Bapak Prof.Dr. H. Ibrahim Siregar, MCL selaku Rektor IAIN Padangsidimpuan, serta Bapak Drs. H. Irwan Saleh Dalimunthe, M.A selaku Wakil Rektor Bidang Akademik, Bapak H. Aswadi Lubis, S.E., M.Si selaku Wakil Rektor Bidang Administrasi Perencanaan dan Keuangan dan Bapak

Drs. Samsuddin Pulungan, M.Ag selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Hubungan Institusi.

2. Bapak Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan, Bapak Dr. Darwis Harahap, S.HI, M.Si selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga, Ibu Rosnani Siregar, M.Ag selaku Wakil Dekan Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan dan Bapak Dr. Ikhwanuddin Harahap, M.Ag selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama.
3. Bapak Abdul Nasser Hasibuan, M.Si selaku Ketua Jurusan Perbankan Syariah, Ibu Nofinawati, M.A selaku Sekretaris Jurusan Perbankan Syariah, serta Bapak/Ibu Dosen dan Pegawai Administrasi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
4. Bapak Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag selaku Pembimbing I dan Bapak Rizal Ma'ruf Amidy Siregar, M.M selaku Pembimbing II yang telah menyediakan waktunya untuk memberikan pengarahan, bimbingan dan ilmu yang sangat berharga bagi peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak Kepala Perpustakaan serta pegawai perpustakaan yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas bagi peneliti untuk memperoleh buku-buku dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak serta Ibu dosen IAIN Padangsidimpuan yang dengan ikhlas telah memberikan ilmu pengetahuan dan dorongan yang sangat bermanfaat bagi peneliti dalam proses perkuliahan di IAIN Padangsidimpuan.

7. Bapak Aidil Fadli Mardia selaku Pimpinan PT. Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan yang telah memberi izin peneliti untuk melakukan penelitian di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan, bapak Zul Bahri Lumbantobing selaku wakil pimpinan Capem, bapak Wandy Azhari Sagala selaku admin pembiayaan, bapak Dedi Darmadi selaku admin pembiayaan, pelaksana pemasaran yang senang tiasa menjadi narasumber untuk mendukung penelitian saya, serta seluruh karyawan PT. Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan yang ikut serta mendukung dan terlibat dalam penelitian ini.
8. Teristimewa keluarga tercinta kepada Ayahanda Ruslan dan Ibunda Supriani yang tanpa pamrih memberikan kasih sayang, dukungan moril dan materi serta doa-doa mulia yang selalu dipanjatkan tiada hentinya semenjak dilahirkan sampai sekarang, semoga Allah SWT nantinya dapat membalas perjuangan mereka dengan surga firdaus-Nya. Serta buat adik-adik saya yang selalu menghibur saya ketika pulang kampung, dan kawan satu kost Mustofa Muhammad Abdi yang selalu memberikan masukan-masukan dalam penyusunan skripsi. Kerabat dan seluruh rekan mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam angkatan 2013 khususnya rekan-rekan Jurusan Perbankan Syariah-3 yang selama ini telah berjuang bersama-sama dan semoga kita semua menjadi orang-orang yang sukses.
9. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu peneliti dalam menyelesaikan studi dan melakukan penelitian sejak awal hingga selesainya skripsi ini.

Akhirnya peneliti mengucapkan rasa syukur yang tak terhingga kepada Allah SWT, karena atas rahmat dan karunia-Nya peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Peneliti menyadari sepenuhnya akan keterbatasan kemampuan dan pengalaman yang ada pada peneliti sehingga tidak menutup kemungkinan bila skripsi ini masih banyak kekurangan. Akhir kata, dengan segala kerendahan hati peneliti mempersembahkan karya ini, semoga bermanfaat bagi pembaca dan peneliti.

Padangsidempuan, Oktober 2017

Peneliti,

SURYANDI
NIM. 13 220 0131

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN

Transliterasi adalah pengalihan tulisan dari satu bahasa ke dalam tulisan bahasa lain. Dalam skripsi ini transliterasi yang dimaksud adalah pengalihan tulisan bahasa ‘Arab ke bahasa latin. Penelitian transliterasi ‘Arab-Latin di sini menggunakan transliterasi dari keputusan bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI no. 158 tahun 1987 dan no. 0543 b/U/1987. Secara garis besar uraiannya adalah sebagai berikut:

1. Konsonan tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta’	T	Te
ث	sa’	ś	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	ħ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	ż	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es
ص	Sad	ş	Es dan ye
ض	Dad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ta	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘.	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge

ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	..'	Apostrof
ي	Ya	Y	ye

2. Vokal

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

- a. Vokal Tunggal bahasa Arab lambangnya berupa tanda atau harkat transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
	fatḥah	A	a
	Kasrah	I	i
	ḍommah	U	U

- b. Vokal Rangkap adalah vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf.

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan	Nama
	fatḥah dan ya	Ai	a dan i
	fatḥah dan wau	Au	a dan u

- c. Maddah adalah vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda.

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
..... ا.....ى	fathah dan alif atau ya	ā	a dan garis atas
ى.....ى	Kasrah dan ya	ī	i dan garis di bawah
و.....و	ḍammah dan wau	ū	u dan garis di atas

3. Ta' Marbutah

Transliterasi untuk ta' marbutah ada dua:

- Ta' Marbutah hidup atau yang mendapat harakah *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah "t".
- Ta' Marbutah mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah "h".

Contoh: *طلحة* *Talhah*

- Kalau pada kata yang terakhir dengan ta' marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang "al" serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta' marbutah itu ditransliterasikan dengan "h".

Contoh: *روضة الجنة* *Raudah al-jannah*

4. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda syaddah, dalam transliterasi ini tanda syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

Contoh: *رَبَّنَا* → *rabbana* *نَعَم* → *na'ima*

5. Penelitian Huruf *Alif Lam*

- a. Jika bertemu dengan huruf *qamariyah*, maupun *qomariyah* ditulis dengan metode yang sama yaitu tetapi ditulis *al-*, seperti:

الكريم الكبير → *al-karīm al-kabīr*

- b. Berada di awal kalimat, ditulis dengan huruf kapital, seperti :

العزیز الحكيم → *al-Azīz al-hakīm*

- c. Berada di tengah kalimat, ditulis dengan huruf kecil, seperti :

يحب المحسنين → *Yuhib al-Muhsinīn*

6. Hamzah

Sebagaimana dinyatakan di depan, hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila terletak di awal kata, hamzah tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

شئ → *syai'un* أمرت → *umirtu*

7. Penelitian Kata atau Kalimat

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il (kata kerja), isim atau huruf, ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penelitiannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain, karena ada huruf Arab atau harakat yang dihilangkan. Dalam transliterasi ini penelitian kata tersebut ditulis dengan kata sekata.

Contoh:

و انا الله لهو خير → *Wa innalāha lahuwa khairu*

8. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti yang berlaku dalam EYD, seperti huruf kapital yang digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat.

Contoh:

وما محمد إلا رسول → *wamā Muhammadun illā Rasūl*

9. Kata yang sudah bahasa Arab yang sudah masuk bahasa Indonesia maka kata tersebut ditulis sebagaimana yang biasa ditulis dalam bahasa Indonesia. Seperti kata: al-Qur'an, hadis, ruh, dan kata-kata yang lain. Selama kata-kata tersebut tidak untuk menulis kata bahasa Arab dalam huruf Latin.

Sumber: Tim Puslitbang Lektur Keagamaan. *Pedoman Transliterasi Arab-Latin*. Cetakan Kelima. 2003. Jakarta Proyek Pengkajian dan Pengembangan Lektur Pendidikan Agama.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENEGESAHAN PEMBIMBING	
ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN.....	vi
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Batasan Masalah	7
C. Batasan Istilah	7
D. Rumusan Masalah	9
E. Tujuan Penelitian	9
F. Kegunaan Penelitian	10
G. Sistematika Pembahasan.....	10

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan Pustaka	
1. Pengertian Jaminan	12
2. Jenis-jenis Jaminan	15
3. Pengikatan	18
4. Pengikatan/ Penguasaan Barang Jaminan	19
5. Perikatan Sebagai Hubungan Hukum	20
6. Pembiayaan	21
7. Jenis-Jenis Pebiayaannya.....	23
a. Pembiayaan Modal Kerja	23
b. Pembiayaan Investasi	24
c. Pembiayaan Aneka Barang, Perumahan, Dan Properti.....	26
8. Analisis Pengikatan Dan Mekanisme Penilaian Jaminan	
a. Nilai Jaminan	28
b. Dasar-Dasar Penilaian Nilai Jaminan	29

c. Penilaian Secara Hukum Atas Objek Jaminan	31
d. Penilaian Secara Ekonomi Terhadap Objek Jaminan Pembiayaan.....	34
e. Mekanisme Pengikatan Jaminan.....	35
B. Penelitian Terdahulu.....	37

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A. Waktu dan lokasi penelitian.....	40
B. Jenis penelitian	40
C. Subjek penelitian	40
D. Sumber Data	
a. Data primer.....	41
b. Data skunder.....	41
E. Teknik Pengumpulan Data	
a. Tinjauan Kepustakaan.....	42
b. Wawancara.....	42
c. Observasi.....	42
d. Dokumentasi	43
F. Teknik pengolahan dan analisis data	
a. Reduksi data.....	43
b. Penyajian data.....	44
c. Kesimpulan dan verifikasi data.....	44
G. Teknik pengecekan keabsahan data	
a. Triangulasi.....	44
b. Menggunakan bahan referensi.....	45
c. Mengadakan member cek.....	45

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum PT. Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan	
1. Sejarah Berdiri	46

2. Visi dan Misi PT. Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan.....	47
3. Struktur Organisasi PT. Bank Sumut Cabang Pembantu Syariah Panyabungan.....	48
4. Produk-Produk PT. Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan.....	49
B. Dekripsi Hasil Penelitian.....	52
C. Pembahasan Hasil Penelitian.....	61

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	67
B. Saran-Saran.....	69

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel I.1 Tabel Perkembangan Jumlah Nasabah pembiayaan.....	4
Tabel I.2 Penelitian Terdahulu	38

DAFTAR GAMBAR

Gambar I.1 Struktur Organisasi..... 50

DAFTAR LAMPIRAN

Daftar Riwayat Hidup	xvii
Pengesahan Judul.....	xviii
Pedoman Wawancara.....	xix
Mohon Izin Riset	xxii
Izin Riset	xxiii
Keterangan Pelaksanaan Riset.....	xxiv
Data Informan (Narasumber)	xxv
Hasil Dokumentasi.....	xxvi
Daftar Laporan Taksasi.....	xxviii
Surat Pernyataan	xxix
Surat Kuasa dan Pernyataan	xxx

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada umumnya masyarakat yang hidup di dunia modern, mendengar kata bank sudah tidak asing lagi karena bank sudah menjadi bagian hidup masyarakat untuk melakukan aktivitas transaksi untuk mencukupi kebutuhan sehari-hari. Bank sebagai lembaga intermediasi keuangan dalam menjalankan kegiatan usaha baik dalam penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan, dengan fungsi intermediasi keuangan yang dijalankan perbankan nasional tersebut sehingga telah memberikan kedudukan perbankan nasional dalam kehidupan suatu Negara sebagai salah satu agen pembangunan.¹

Pembiayaan merupakan salah satu kegiatan utama bank sebagai lembaga intermediasi. Dalam usaha penyaluran pembiayaan terdapat risiko berupa tidak kembalinya pinjaman secara tidak lancar. Untuk mengantisipasi hal itu bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam memberikan pembiayaan.² Jadi dalam pemberian pembiayaan, bank harus memperhatikan asas-asas pembiayaan yang sehat termasuk risiko yang harus dihadapi atas pengembalian pembiayaan. Untuk memperoleh keyakinan sebelum memberikan atau pencairan pembiayaan, bank harus

¹Ernu Widodo”*Pengaturan Hukum Perbankan di Indonesia*”, Jundiani ed., (Malang: UIN Malang Pers, 2009), hlm. 31.

²M. Sulhan dan Ely Siswanto, *Manajemen Bank Konvensional dan Syariah* (Malang:UIN Malang Pers, 2008), hlm. 15.

melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitur.

Agunan merupakan salah satu unsur jaminan pembiayaan agar bank dapat memperoleh tambahan keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan utangnya. PT Bank Sumut berfungsi sebagai penggerak dan pendorong laju pembangunan di daerah khususnya daerah Kabupaten Mandailing Natal, PT Bank Sumut Syariah resmi dibuka pada bulan September 2011 berdasarkan SK. Direksi PT Bank Sumut no 256/Dir/DPr-PP/SK/2011 tanggal 07 September 2011 Perihal Pembukaan Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan (KCPSy), KCPSy ini merupakan Kelas III. Lokasi kantor beralamat di Jl. Willem Iskandar no. 86 kel. Panyabungan III kecamatan Panyabungan Kabupaten Mandailing Natal.

Mengingat pentingnya dana pembiayaan tersebut dalam proses pembangunan dan kemaslahatan masyarakat, sudah semestinya pemberi dan penerima pembiayaan serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Dalam Pasal 51 UU No. 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sudah disediakan lembaga hak jaminan

yang kuat yaitu Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak atas tanah sebagai pengganti *hypotheek* dan *credietverband*.³

Sementara dengan berlakunya penilaian atau yang lebih dikenal taksasi jaminan di Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan dengan tujuan untuk melaksanakan sifat kehati-hatian dan untuk meminimalisir akan terjadinya risiko yang akan terjadi selama pembiayaan berlangsung. Karena risiko yang mungkin akan dihadapi oleh pihak bank yaitu semakin panjang waktu pembiayaan maka semakin tinggi pula risiko kegagalan pengembalian pinjaman, dan semakin besar kemungkinan terjadi pembiayaan bermasalah.⁴

Risiko pembiayaan adalah risiko yang timbul akibat kegagalan nasabah memenuhi kewajibannya, atau bank tidak bisa memperoleh kembali cicilan pokok dari pinjaman yang. Dan penyebab yang paling mendasar terjadinya pembiayaan yang bermasalah yaitu kurang teliti didalam menganalisis nasabah, terlalu mudahnya bank memberikan pinjaman akibatnya, penilaian pembiayaan dalam mengantisipasi berbagai kemungkinan risiko usaha yang dibiayai.

³Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pres, 2012), hlm. 289.

⁴Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: Rajawali, 2008), hlm. 75.

Berikut perkembangan jumlah nasabah pembiayaan sekaligus jumlah nasabah pembiayaan yang tergolong kepada bermasalah :

Tabel I.1
Tabel Perkembangan Jumlah Nasabah Pembiayaan

Tahun	Jumlah Nasabah Pembiayaan			Jumlah Nasabah Pembiayaan bermasalah		
	<i>Mushārahah</i>	<i>Murābahah</i>	<i>Qarḍ</i>	<i>Mushārahah</i>	<i>Murābahah</i>	<i>Qarḍ</i>
2012	59	115	310	-	-	-
2013	87	190	363	-	-	-
2014	92	199	275	4,34%	1,00%	0,72%
2015	101	162	60	4,95%	7,40%	13,33%
2016	106	150	7	30,18%	25,33%	42,85%

Sumber : PT. Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan

Dari tabel I.1 diatas dapat diketahui bahwa, persentase dari tahun 2014 sampai tahun 2016 menunjukkan peningkatan jumlah nasabah yang tergolong menunggak contohnya tahun 2014 persentase pada pembiayaan *mushārahah* sebesar 4,34%, pada pembiayaan *murābahah* sebesar 1,00% dan pada pembiayaan *qarḍ* sebesar 0,72%. Begitu juga pada tahun 2015 pada pembiayaan *mushārahah* sebesar 4,95%, pada pembiayaan *murābahah* sebesar 7,20%, pada pembiayaan *qarḍ* sebesar 13,33%. Dan pada tahun 2016 pada pembiayaan *mushārahah* sebesar 30,18%, pada pembiayaan *murābahah* sebesar 25,33%, dan pada pembiayaan *qarḍ* sebesar 42,85%.

Dari penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa dari tahun 2014 sampai tahun 2016 menunjukkan jumlah nasabah yang tergolong mengalami peningkatan yang sangat tinggi dari pada tahun-tahun sebelumnya, hal ini dapat menjelaskan bahwa masih banyak nasabah yang

kurang terdorong atau sungguh-sungguh untuk memenuhi kewajibannya yaitu untuk mengembalikan dana pembiayaan yang didapatkan nasabah pada bank tersebut.

Kurangnya pengawasan oleh bank terhadap pembiayaan yang sudah berlangsung kepada nasabah yang tidak mempunyai iktikad baik untuk membayar atau mengembalikan kewajibannya dalam melunasi pinjaman yang didapatkan pada lembaga bank tersebut. Risiko ini akan semakin tampak ketika perekonomian dilanda krisis.

Turunnya pendapatan dapat berpengaruh pada penghasilan perusahaan, sehingga perusahaan atau nasabah pembiayaan mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban membayar utang-utangnya. Dalam hal ini bank tidak akan memperoleh hasil yang memadai karena jaminan yang ada tidak sebanding dengan besarnya pembiayaan yang di berikan, tentu saja bank akan mengalami kesulitan likuiditas yang berat jika ia mempunyai pembiayaan macet yang cukup besar.

Tujuan jaminan antara lain: (1) Memberi hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut, apabila nasabah melakukan cidera janji, yaitu tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang telah di tetapkan dalam perjanjian, (2) Menjamin agar nasabah berperan serta didalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya, dapat dicegah sekurang-kurangnya kemungkinan untuk

dapat berbuat demikian diperkecil terjadinya, (3) Memberi dorongan kepada debitur (tertagih) untuk memenuhi perjanjian pembiayaan. Khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank.⁵

Jadi tujuan jaminan adalah untuk melindungi pembiayaan dari risiko kerugian baik disengaja atau pun tidak disengaja lebih dari itu jaminan yang diserahkan oleh nasabah merupakan beban sehingga si nasabah akan sungguh-sungguh untuk mengembalikan kewajibannya. Begitu juga adanya pengikatan atas jaminan dengan tujuan untuk meminimalisir atas terjadinya karakter *riks*, dan untuk menjegah hal itu pihak bank harus selektif dalam pengikatan maupun penilaian jaminan dalam memberikan suatu pembiayaan atau pun pembiayaan. Sehubungan dengan fungsi objek jaminan pembiayaan, pengikatan dan penguasaannya perlu diperhatikan oleh bank. Kedua hal yang saling berkaitan ini perlu diatur oleh peraturan *intern* masing-masing bank.

Dalam pengikatan dan penilaian jaminan mempunyai pengaruh besar atas mendapatkan pembiayaan begitu juga dengan pengembalian pembiayaan tersebut, dalam artian tujuan yang di awal haruslah sesuai dengan hasil yang akan dicapai setelah terjadinya kesepakatan (akad) antara nasabah dengan pihak bank, sebagaimana tujuan awalnya ialah

⁵Thomas suyatno dkk, *Dasar-dasar Perkreditian* (Jakarta:PT Gramedia Pustaka Utama, 1995), hlm. 88.

bahwa nasabah yang menerima pembiayaan setelah terjadinya pengikatan dan penilaian jaminan haruslah mempunyai sifat kesungguh-sungguhan untuk mengembalikan pembiayaan yang ia dapatkan khususnya dalam jangka waktu yang sudah ditentukan oleh bank.

Tetapi pada dasarnya di PT Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan masih banyak didapatkan nasabah pembiayaan tidak memiliki sifat kesungguh-sungguhan dalam mengembalikan pembiayaan tersebut, dan itu bisa dilihat dengan terlibatnya pihak bank langsung *on the spot* untuk menagih nasabah pembiayaan untuk menutupi kewajibannya sebagai nasabah peminjam. Dari uraian yang di atas maka penulis menemukan suatu masalah antara lain penyimpangan antara tujuan dengan hasil yang dicapai, jadi penulis tertarik untuk mengemukakan judul **“Analisis Pengikatan Dan Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Untuk Mendapatkan Pembiayaan Pada PT Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan”**

B. Batasan Masalah

Peneliti membatasi masalah yang akan disajikan, peneliti hanya memfokuskan pada analisis pengikatan dan mekanisme penilaian barang jaminan untuk mendapatkan pembiayaan pada PT Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan.

C. Batasan Istilah

Supaya penelitian ini lebih terarah maka penulis lebih memfokuskan kepada

1. Analisis

Analisis adalah Penyelidikan dan penguraian terhadap suatu masalah untuk mengetahui keadaan yang sebenar-benarnya, proses pemecahan masalah yang dimulai dengan dugaan akan keberadaannya.⁶

2. Pengikatan

Pengikatan yang dimaksud adalah pengikatan yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum/yuridis.

3. Penilaian

Suatu cara dalam menilai agunan pembiayaan yang sistematis dan menghasilkan suatu nilai yang paling mendekati kebenaran tentang nilai pasar wajar (nilai ekonomis, nilai buku) dari agunan pembiayaan yang bersangkutan, maksudnya untuk memperoleh nilai dari barang-barang yang akan diikat sebagai agunan pembiayaan.

4. Jaminan

pengertian jaminan adalah baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah atau unit usaha syariah (UUS), guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas pembiayaan.

5. Pembiayaan

Penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain

⁶Daryanto, *Kamus Bahasa Indonesia Lengkap* (Surabaya: Apollo, 1997), hlm. 40.

yang mewajibkan pihak yang wajib dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

D. Rumusan Masalah

Berkaitan dengan latar belakang masalah yang di atas terlalu luas, maka penulis membatasi pembahasan dan untuk mempermudah penulis membahas yang berjudul, “Analisis Pengikatan Dan Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Untuk Mendapatkan Pembiayaan Pada Bank Sumut KCPSy Panyabungan” rumusan masalah yang dikemukakan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pengikatan dan mekanisme penilaian jaminan untuk mendapatkan suatu pembiayaan di PT Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan.?
2. Bagaimana pengaruh pengikatan dan penilaian jaminan dalam pengembalian pembiayaan yang pada PT Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan.?

E. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pengikatan dan mekanisme penilaian jaminan untuk mendapatkan suatu pembiayaan di PT Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan.?
2. Untuk mengetahui pengaruh pengikatan dan penilaian jaminan atas pengembalian pembiayaan, pada PT Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan.

F. Kegunaan Penelitian

1. Untuk perusahaan

Dengan adanya penelitian ini diharapkan menambah informasi dan pedoman bagi pihak perusahaan PT Bank Sumut KCPSy Panyabungan dalam meningkatkan menilai atas pengikatan dan penilaian jaminan dalam mendapatkan suatu pembiayaan.

2. Untuk peneliti

Menambah ilmu pengetahuan serta informasi yang digunakan dalam penulisan penelitian ini dan sebagai bahan masukan dan informasi untuk lebih mengenal pengikatan dan mekanisme penilaian atas barang jaminan.

3. Untuk akademik

Menjadi bahan referensi bagi peneliti selanjutnya apabila penelitian tersebut mempunyai judul yang sama dalam hal penelitiannya.

G. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam penelitian yang akan dilaksanakan penulis terdiri dari lima bab dan masing-masing bab terbagi atas beberapa dengan rincian sebagai berikut:

1. Bab I Pendahuluan yang terdiri dari Latar Belakang Masalah, Batasan Masalah, Batasan Istilah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, dan Kegunaan Penelitian. Secara umum, seluruh sub bahasan yang ada dalam pendahuluan membahas tentang hal yang melatarbelakangi suatu masalah untuk diteliti.

2. Bab II Tinjauan Pustaka yang terdiri atas Landasan Teori, Penelitian Terdahulu. Teori-teori yang menjelaskan tentang pengikatan, jaminan, pembiayaan, dan mekanisme pengikatan dan penilaian jaminan.
3. Bab III Metodologi penelitian yang terdiri Waktu dan Lokasi Penelitian, Jenis Penelitian, Unit Analisis/Subjek Penelitian, Sumber data, Teknik Pengumpulan Data dan Analisa Data, serta Teknik Pengecekan Keabsahan Data.
4. Bab IV yang berisikan struktur organisasi, macam-macam akad penghimpunan dana dan pembiayaan. Deskripsi hasil penelitian dan pembahasan dari hasil penelitian.
5. Bab V Penutup yang terdiri kesimpulan dan saran dari peneliti dari hasil penelitian di Bank Sumut KCPSy.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan Pustaka

1. Landasan Teori

a. Pengertian Jaminan

Jaminan berasal dari bahasa Indonesia dari kata jamin ditambah dengan imbuhan (an). Kata jamin memiliki arti menanggung segala sesuatu¹. Jaminan adalah hak dan kekuasaan atas barang jaminan yang diserahkan oleh nasabah kepada bank guna menjamin pelunasan utangnya apabila pembiayaan yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan atau adendumnya.

Menurut pasal 1 angka 26 UU Perbankan Syariah, pengertian agunan adalah jaminan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas pembiayaan.² Dari ketentuan pasal 1 angka 26 tersebut terdapat dua istilah, yaitu *agunan* dan *jaminan*. *Kamus Besar Bahasa Indonesia* memberikan pengertian yang sama terhadap kata agunan dan jaminan, yaitu tanggungan atas pinjaman yang diterima.³

¹*Ibid.*, hlm. 293.

²UU Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Angka 26 Tentang Perbankan Syariah

³Wangsa Widjaja, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta:PT Gramedia, 2012), hlm. 285.

1) Landasan Syariah

Landasan syariah mengenai jaminan banyak terdapat di dalam Al-Qur'an, beberapa di antaranya adalah:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿٢٨٠﴾

Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui(QS Al-Baqarah: 280)⁴.

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ ...

Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. (QS Al-Baqarah: 282).⁵

⁴Dapartemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Jakarta: Bintang Indonesia, 2011), hlm. 47.

⁵*Ibid.*, hlm. 48.

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

Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan (QS Al-Baqarah: 283).⁶

2) Landasan Hukum

Berdasarkan Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 10 tahun 1998 ditetapkan bahwa setiap pembiayaan yang diberikan harus didasari atas keyakinan bahwa nasabah mampu untuk mengembalikan kewajiban sesuai dengan yang diperjanjikan⁷. Untuk mendukung keyakinan tersebut ditetapkan ketentuan bahwa setiap pembiayaan yang diberikan kepada nasabah wajib didukung adanya jaminan.

⁶*Ibid.*, hlm. 49.

⁷UU Nomor 8 Tahun 1992 Tentang Perbankan Syariah

b. Jenis-jenis Jaminan

- 1) Jaminan perorangan (*personal guarantee/borgtocht*) adalah suatu perjanjian penanggungan utang dimana pihak ketiga mengikatkan diri untuk memenuhi kewajiban nasabah dalam hal nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada bank/wanprestasi.
- 2) Jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) adalah suatu perjanjian penanggungan utang yang diberikan kepada perusahaan lain untuk memenuhi kewajiban nasabah dalam hal nasabah tidak dapat memenuhi kepada bank/wanprestasi.
- 3) Jaminan kebendaan adalah penyerahan hak oleh nasabah atas barang-barang miliknya kepada bank yang dijadikan jaminan atas pembiayaan yang diperoleh perusahaan.

Ditinjau dari segi jenisnya, jaminan kebendaan terbagi menjadi atas dua jenis, yaitu sebagai berikut:

- a) Jaminan kebendaan atas barang yang bergerak

Barang bergerak adalah semua barang yang secara fisik dapat dipindahtangankan, kecuali karena ketentuan undang-undang barang tersebut ditetapkan sebagai barang tidak bergerak.

b) Jaminan kebendaan atas barang yang tidak bergerak

Barang yang tidak bergerak adalah tanah dan barang-barang lain karena sifatnya oleh undang-undang dinyatakan sebagai benda yang tidak bergerak, misalnya mesin pabrik yang sudah terpasang, kapal laut (dengan bobot/ isi tertentu) dan kapal udara (pesawat terbang).⁸

Maksud dan tujuan pengikatan/ penguasaan jaminan adalah:

1. Guna memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut bila nasabah bercedera janji, yaitu tidak bisa membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
2. Menjamin nasabah agar nasabah berperan dan atau turut serta dalam transaksi yang dibiayai sehingga kemungkinan nasabah untuk meninggalkan usahanya/ proyek dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah, atau minimum kemungkinan untuk berbuat demikian diperkecil.
3. Memberikan dorongan kepada nasabah untuk memenuhi perjanjian pembiayaan khususnya mengenai pembayaran kembali (pelunasan) sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar nasabah tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank.

⁸Veithzal Rivai dan Adria Permata Veitzhal, *Credit Management Handbook Teori Konsep Prosedur dan Aplikasi* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006), hlm. 439-440.

Barang jaminan yang dapat dijadikan sebagai jaminan pembiayaan harus memenuhi kriteria antara lain:

- a. Harus memenuhi nilai ekonomis, artinya dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang.
- b. Harus dapat dipindahtangankan kepemilikannya dari pemilik semula dari pihak lain (*marketale, executeur baar*).
- c. Harus mempunyai nilai yuridis, dalam arti dapat diikat sehingga kreditor memiliki hak yang didahulukan (*preferen*) terhadap hasil pelelangan barang tersebut.

Jenis barang-barang yang dapat diterima sebagai jaminan pembiayaan adalah sebagai berikut:

1. Persediaan barang.
2. Piutang dagang.
3. Saham perusahaan.
4. Perhiasan (emas).
5. Tanah (hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan) dan bangunan yang didirikan di atas tanah hak milik atau hak guna bangunan.
6. Kendaraan bermotor.
7. Kapal laut.
8. Pesawat terbang.
9. Mesin-mesin pabrik dan investaris kantor.
10. Jaminan pribadi (*borgtocht, personal guanrrantee*).

11. Jaminan perusahaan (*corpora teguarantee*).⁹

c. Pengikatan

Proses pengikatan, baik pengikatan pembiayaan atau pengikatan jaminan, secara garis besar, pengikatan terdiri dari dua macam, yaitu pengikatan dibawah tangan dan pengikatan dibawah notariel. Pengikatan dibawah tangan adalah proses penandatanganan akad yang dilakukan antar bank dengan nasabah, sedangkan pengikatan notariel adalah proses penandatanganan yang disaksikan oleh notaris, perbedaan antara keduanya saat terjadi penyangkalan terhadap akad transaksi dimaksud, pada pengikatan dibawah tangan,

Maka pada saat terjadi penyangkalan, bank harus berusaha membuktikan bahwa nasabah yang bersangkutan benar-benar telah menandatangani akad yang dimaksud. Sedangkan pada notariel, nasabah yang harus membuktikannya.

Terkait dengan jaminan, maka jenis pengikatan terdiri dari:

1. Hak tanggungan, berupa jaminan berupa tanah, dasarnya hukumnya adalah UU No.4 tahun 1996 tanggal 9 April 1996 tentang Hak Tanggungan.
2. Hipotik, untuk menjamin berupa barang tidak bergerak selain tanah dan kapal berukuran 20 m³ ke atas, dasar hukumnya adalah kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1162.

⁹*Ibid.*, hlm. 441.

3. FEO (*Fidusia Eigendoms Overdracht*) atau Fudisia, untuk menjamin barang bergerak, dasar hukumnya adalah UU No.42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
 4. Gadai, jaminan berupa barang perniagaan, surat berharga, dan logam mulia yang penguasaannya ada ditangan bank. Pengikatan gadai ini biasanya disertai dengan Surat Kuasa Mencairkan. Dasar hukumnya adalah kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1152.
 5. Cessie, untuk jaminan berupa piutang, dasarnya hukumnya adalah kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 613.
 6. *Borgtocht*, untuk jaminan personal guarantee (jaminan pribadi).¹⁰
- d. Pengikatan/ Penguasaan Barang Jaminan

Terhadap barang-barang yang diterima sebagai jaminan pembiayaan, harus dilakukan pengikatan yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum/ yuridis. Pengikatan yang dipertanggungjawabkan artinya secara hukum/yuridis adalah pengikatan yang dilakukan menurut atau ketentuan hukum yang berlaku, dalam hal ini notaris atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT), pejabat pembuat akta tanah ini dapat dijabat oleh notaris, camat, dan pejabat-pejabat umum yang ditunjuk.

¹⁰Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah* (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), hlm. 153-154.

e. Perikatan sebagai hubungan hukum

Buku III *Burgerlijk Wetboek* (BW) tentang perikatan (*van verbintenissen*) tidak memberikan definisi tentang apa yang dimaksud dengan perikatan itu, namun justru diawali dengan pasal 1233 BW mengenai sumber perikatan, yaitu kontrak atau perjanjian atau undang-undang. Dengan demikian, kontrak atau perjanjian adalah salah satu dari dua dasar hukum yang ada selain undang-undang yang dapat menimbulkan perikatan. Bahkan apabila diperhatikan dalam praktik dimasyarakat, perikatan yang bersumber dari kontrak atau perjanjian begitu mendominasi.

Definisi perikatan menurut doktrin (para ahli) adalah hubungan hukum dalam bidang kekayaan diantara dua orang atau lebih, dimana pihak yang satu (debitur) wajib melakukan suatu prestasi, sedangkan pihak yang lain (kreditor) berhak atas prestasi itu. Menurut C. Asser, ciri utama perikatan adalah hubungan hukum antara para pihak, dimana dengan hubungan itu terdapat hak (prestasi) dan kewajiban (kontra prestasi) yang saling dipertukarkan oleh para pihak.

Berdasarkan pendapat serta rumusan para ahli tersebut di atas, maka terdapat empat unsur pengikatan yaitu¹¹ :

¹¹Agus Yuda Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 20.

1. Hubungan hukum, artinya perikatan yang dimaksud disini adalah bentuk hubungan hukum yang menimbulkan akibat hukum.
2. Bersifat harta kekayaan, artinya sesuai dengan tempat perikatan hubungan yang terjalin antar para pihak tersebut berorientasi pada harta kekayaan.
3. Para pihak, artinya dalam hubungan hukum tersebut melibatkan pihak-pihak sebagai subjek hukum.
4. Prestasi, artinya hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban-kewajiban (prestasi) kepada para pihaknya (prestasi-kontra-prestasi), yang ada kondisi tertentu dapat dipaksakan pemenuhannya, bahkan apabila diperlukan menggunakan alat Negara.

f. Pembiayaan

Pembiayaan juga merupakan penyediaan dana atau tagihan berdasarkan akad *muḍārabah* dan *mushārahah* dan pembiayaan lainnya berdasarkan bagi hasil.¹²

Pembiayaan adalah salah satu jenis kegiatan usaha bank syariah. Yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan berupa:

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *muḍārabah* dan *mushārahah*.

¹²Dwi Suwikyo, *Kamus Lengkap Ekonomi Islam* (Yogyakarta: Total Media, 2009), hlm. 197.

2. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarāh* atau sewa beli dalam bentuk *ijarāh muntahiyah bittamlik*.
3. Transaksi pinjam meminjam dalam piutang *qarḍ*.
4. Dan transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarāh* untuk transaksi multijasa.

Setiap nasabah penerima fasilitas (debitur) yang telah mendapatkan pembiayaan dari bank syariah apa pun jenisnya, setelah jangka waktu tertentu wajib untuk mengembalikan pembiayaan tersebut kepada bank syariah berikut imbalan atau bagi hasil. Penyediaan dana dalam bank syariah dalam fasilitas pembiayaan tersebut dapat berupa transaksi bagi hasil dalam suatu kerjasama antara bank dengan nasabah berdasarkan akad *muḍārabah* dan akad *mushārahah*.

Dalam fasilitas pembiayaan berdasarkan *muḍārabah*, bank bertindak sebagai *sāhib al-māl* (pemilik modal) dan nasabah yang menerima fasilitas dana atau yang dipersamakan dengan itu disebut nasabah yang menerima fasilitas. Nasabah yang bertindak sebagai *muḍārib* (pengelola) dana dengan membagi keuntungan usaha sesuai dengan kesepakatan dalam akad *muḍārabah*, dalam pembiayaan *muḍārabah* kerugian ditanggung sepenuhnya oleh bank.

Kecuali jika nasabah melakukan kesalahan yang disengaja, lalai atau menyalahi perjanjian. Sedangkan dalam pembiayaan

dalam akad *mushārahah*, bank maupun nasabah masing masing memberikan dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dalam kerja sama itu dibagi sesuai kesepakatan dan kerugian ditanggung secara proposional sesuai porsi dan masing-masing.¹³

g. Jenis-jenis pembiayaan

1. Pembiayaan modal kerja

Kebutuhan pembiayaan modal kerja dapat dipenuhi dengan berbagai cara, antara lain bagi hasil: *muḍārahah*, *mushārahah* dan jual beli: *murābahah*, *salam*

a) Bagi hasil

Produk pembiayaan yang termasuk kedalam akad bagi hasil ini adalah *muḍārahah*, *mushārahah*, keuntungan untuk bank berupa bagi hasil dari pendapatan/keuntungan usaha yang dibiayai¹⁴.

Kebutuhan modal kerja usaha yang beragam seperti untuk membayar tenaga kerja, rekening listrik dan air, bahan baku, dan sebagainya, dapat dipenuhi dengan pembiayaan berpola bagi hasil dengan akad *muḍārahah* atau *mushārahah*, sebagai contoh usaha rumah makan, usaha bengkel, usaha toko klontong, dan sebagainya.

¹³A. Wangsa Wijaya Z, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), hlm. 78-80

¹⁴Azhari Akmal Tarigan, *Ekonomi dan Bank Syariah pada Millenium Ketiga* (Medan: IAIN Pers, 2002), hlm. 279.

Dengan berbagi hasil, kebutuhan modal kerja pihak pengusaha terpenuhi, sementara kedua belah pihak mendapatkan mamfaat dari pembahagian risiko yang adil. Agar bank syariah dapat berperan aktif dalam usaha dalam mengurangi risiko, seperti moral *hazard*, maka bank dapat memilih untuk menggunakan akad *mushārahah*.

b) Jual beli

Kebutuhan modal kerja usaha perdagangan untuk memenuhi barang dagangan dapat dipenuhi dengan pembiayaan berpola jual beli dengan akad *muḍārahah*. Dengan berjual beli, kebutuhan modal pedagang terpenuhi dengan harga tetap, sementara bank syariah mendapat keuntungan margin tetap dengan meminimalkan risiko.

Kebutuhan modal kerja usaha kerajinan dan produsen kecil dapat juga dengan akad *salam*. Dalam hal ini bank syariah menyuplai mereka dengan input produksi sebagai modal *salam* yang ditukar dengan komoditas mereka untuk dipasarkan kembali.

2. Pembiayaan investasi

Kebutuhan pembiayaan investasi dapat dipenuhi dengan cara, antar lain: Bagi hasil: *muḍārahah*, *mushārahah*. Jual beli: *murābahah*, *istiṣnā'* dan Sewa: *ijarāh* atau *ijarāh muntahiyah bittamlik*.

a) Bagi hasil

kebutuhan investasi secara umum dapat dipenuhi dengan pembiayaan berpola bagi hasil dengan akad *muḍārabah* atau *mushārahah* sebagai contoh, pembuatan pabrik baru, perluasan pabrik, usaha baru, perluasan usaha, dan sebagainya¹⁵.

b) Jual beli

Kebutuhan investasi sebagainya juga dapat dipenuhi dengan pembiayaan berpola jual beli dengan akad *murābahah*, sebagai contoh pembelian mesin, pembelian kendaraan untuk usaha, pembelian tempat usah dan sebagainya. Dengan cara ini bank akan mendapatkan keuntungan margin dengan jual beli dengan risiko yang minimal. Sementara itu, pengusaha mendapatkan kebutuhan investasi yang tetap dan mempermudah perencanaan.

Kebutuhan investasi yang memerlukan waktu untuk membangun juga dapat dipenuhi dengan akad *istishna'*. Misalnya untuk industri yang berteknologi tinggi, seperti industri pesawat terbang, industri pembuatan lokomotif, dan kapal. Selain itu, akad *istiṣnā'* juga dapat diaplikasikan

¹⁵Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 125.

dalam industri konstruksi, misalnya, gedung apartemen, rumah sakit, sekolah, universitas, dan sebagainya¹⁶

c) Sewa

Kebutuhan *asset* investasi yang biayanya sangat tinggi dan membutuhkan waktu lama memproduksinya pada umumnya tidak dilakukan dengan cara berbagi hasil atau kepemilikan karena risikonya terlalu tinggi atau kebutuhan modalnya tidak terjangkau. Kebutuhan investasi seperti ini dapat dipenuhi dengan pembiayaan berpola dengan akad *ijarāh* dan *ijarāh muntahiyah bittamlik*, sebagai contoh pembiayaan pesawat terbang, kapal, dan sejenisnya.

Dengan cara ini bank dapat mengambil mamfaat dengan tetap menguasai kepemilikan *asset* dan pada waktu yang sama menerima pendapatan dari sewa. Penyewa juga mengambil mamfaat dari skim ini dengan terpenuhnya kebutuhan investasi yang mendesak dan tercapai tujuan dalam waktu yang wajar tanpa harus mengeluarkan biaya modal yang besar.¹⁷

3. Pembiayaan Aneka Barang, Perumahan, dan Properti

Kebutuhan pembiayaan aneka barang dapat dipenuhi dengan berbagai cara, antara lain: bagi hasil (*mushārahah*

¹⁶*Ibid.*, hlm. 126.

¹⁷*Ibid.*

mutanaqīshah), jual beli (*murābahah*), sewa (*ijarāh muntahiyah bittamlik*).

a. Bagi hasil

Kebutuhan barang konsumsi, perusahaan, atau properti dapat dipenuhi dengan berpola bagi hasil dengan akad *mushārahah mutanaqīshah*, misalnya mobil, sepeda motor, apartemen, dan sebagainya.

Dengan cara ini bank syariah dan nasabah bermitra untuk membeli *asset* yang diinginkan nasabah, *asset* tersebut akan disewakan kepada nasabah. Bagian sewa dari nasabah digunakan sebagai cicilan pembelian aset yang dimiliki bank syariah, sehingga pada periode waktu tertentu (saat jatuh tempoh), aset tersebut akan dimiliki oleh nasabah.

b. Jual beli

Kebutuhan barang konsumsi, perumahan, atau properti apasaja dapat dipenuhi dengan berpola bagi hasil dengan akad *murābahah*.

Dengan akad ini bank syariah akan memenuhi kebutuhan nasabah dengan membelikan aset yang dibutuhkan nasabah dari *supplier* kemudian menjual

kembali kepada nasabah dengan mengambil margin keuntungan yang diinginkan¹⁸.

c. Sewa

Kebutuhan barang konsumsi, perumahan atau properti dapat juga dipenuhi dengan pembiayaan berpola sewa dengan akad *ijarāh muntahiyah bittamlik*.

Dengan akad ini bank syariah membeli aset yang dibutuhkan nasabah kemudian menyewakannya kepada nasabah dengan perjanjian pemilikan diakhir periode dengan harga yang disepakati diawal. Risiko pembiayaan jenis ini adalah ketidak mampuan nasabah membayar angsuran dalam jumlah yang besar diakhir periode, hal ini terjadi jika pembayaran dilakukan dengan system *ballon payment*.¹⁹

h. Analisis Pengikatan dan Mekanisme Penilaian Jaminan

1. Nilai jaminan

Besarnya jaminan yang harus disediakan nasabah adalah sebagai berikut.

a) Untuk pembiayaan eksploitasi biasa, nilai jaminan minimum 250% dari maksimum pembiayaan dengan rincian sebagai berikut:

1) Jaminan pembiayaan sebaiknya, 150%.

¹⁸*Ibid.*, hlm. 127.

¹⁹M. Sulhan dan Ely Siswanto, *Op. Cit.*, hlm. 153.

- 2) Jaminan tambahan 100% (sebesar pembiayaan yang diperoleh nasabah).
 - b) Untuk pembiayaan investasi, nilai jaminan pembiayaan dan agunan tambahan sebaiknya minimum 150% dari maksimum pembiayaan.
 - c) Untuk pembiayaan dengan jaminan deposit berjangka (yang diterbitkan bank tersebut) nilai pembiayaan sesuai dengan rumus perhitungan maksimum pembiayaan dengan jaminan deposito berjangka.²⁰
2. Dasar-Dasar Penilaian Nilai Jaminan

Penilaian jaminan merupakan merupakan tanggung jawab pejabat pembiayaan (AO = *Account Officer* dan CRO = *Recovery Officer*) dalam rangka melaksanakan dual kontrol, jika pimpinan cabang menganggap perlu, maka pimpinan cabang dapat menugaskan unit kerja lainnya (LA = *Loan Officer*) untuk ikut serta menilai kewajaran nilai taksasi barang jaminan.

Dasar penilaian umum yang digunakan adalah sebagai berikut:

- a. Harga buku: artinya harga beli dikurangi jumlah penghapusan yang pernah dilakukan terhadap barang tersebut.

²⁰Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008), hlm. 666.

- b. Harga pasar: artinya nilai daripada barang-barang tersebut dijual pada saat pelaksanaan penilaian/taksasi.

Informasi mengenai harga pasar dapat diperoleh, misalnya dengan cara:

- a. Mengecek langsung kepada penjual/pemasok/penyalur.
- b. Meminta *proformainvoice*/faktur pembeli.
- c. Melalui media massa.
- d. Membandingkan dengan harga beli yang sama pada nasabah lain yang sudah/sedang kita biyai.
- e. Meminta keterangan harga tanah dari lurah, BPN, pemerintah daerah setempat.
- f. Mengggunakan jasa-jasa pihak ketiga yang ahli (*expert*), seperti asuransi, sucofindo, dinas perdagangan dan perindustrian, lembaga-lembaga/perusahaan penilaian (*appraisal company*).
- g. Nilai objek jual pajak (NJOP) yang tercantum dalam PBB.

Semua jaminan wajib direktasasi/nilai kembali, minimum satu kali dalam enam bulan untuk jaminan utama dan satu kali satu tahun untuk jaminan tambahan, setiap perubahan data agunan, termasuk perubahan karena retaksasi agunan, harus dimuktahirkan kedalam arsip

computer sehingga data jaminan adalah data agunan yang muktahir (*up-to-date*).²¹

3. Penilaian Secara Hukum Atas Objek Jaminan

a. Legalitas objek jaminan pembiayaan.

Beberapa objek jaminan pembiayaan, baik barang yang termasuk barang bergerak, barang tidak bergerak maupun yang berupa penanggungan utang, diatur oleh suatu undang-undang dengan merujuk kepada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya akan diketahui legalitas dari objek jaminan pembiayaan yang bersangkutan.

b. Keabsahan penggunaan objek jaminan

Dari dokumen barang yang dijadikan sebagai objek jaminan pembiayaan dapat diketahui apakah barang tersebut milik calon peminjam (debitur) atau pihak lain. Bila mana barang yang dijadikan sebagai objek jaminan pembiayaan milik pemohon pembiayaan tentunya akan lebih mudah dipertimbangkan oleh bank.

Akan tetapi, bila objek jaminan pembiayaan merupakan milik pihak orang lain, maka bank perlu

²¹*Ibid.*, hlm. 667.

meneliti keabsahan penggunaannya sebagai jaminan pembiayaan kepada bank oleh pemohon pembiayaan²².

c. Penggunaan dokumen yang sah

Penilaian perlu dilakukan terhadap semua dokumen yang berkaitan dengan penilaian permohonan pembiayaan agar dapat diketahui tentang keabsahannya. Melakukan pengecekan kepada instansi yang berwenang yang menerbitkan dokumen dan wawancara pemilik jaminan pembiayaan.

d. Sengketa yang dapat melekat pada jaminan pembiayaan perbankan

1. Terdapatnya pembebanan utang lain atas objek jaminan pembiayaan.
2. Terdapatnya sengketa atas objek jaminan pembiayaan. Misalnya berupa sengketa warisan yang belum terbagi, sengketa pembagian harta gono-gini dari suami istri yang bercerai dan lain-lain.

e. Peruntukan dan perizinan penggunaan objek jaminan

Dibidang pertanahan terdapat ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur peruntukannya, misalnya dengan menetapkan lokasi-lokasi tanah yang diperuntukan untuk

²²M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2002), hlm. 116.

perumahan, prasarana umum, pertamanan dan jalur hijau, daerah industri, daerah perkantoran dan sebagainya.

f. Kemungkinan pengikatan objek jaminan pembiayaan

Bank perlu melakukan penilaian sejauh mana objek jaminan pembiayaan yang diterimanya akan dapat diikat secara sah sesuai ketentuan hukum yang berlaku²³.

1. Kejelasan status dan jenis alas hak tanah, misalnya berupa tanah terdaftar dengan alas hak berupa surat hak milik (SHM), hak guna bangunan (HGB), hak guna usaha (HGU), atau hak pakai sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau sebaliknya berupa tanah yang belum terdaftar yang disertai dengan bentuk bukti kepemilikannya.
2. Keabsahan dokumen bukti kepemilikan tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang mengatur penerbitannya, misalnya berupa dokumen asli, salinan fotokopi yang seharusnya diteliti kebenarannya.
3. Kemungkinan adanya sengketa atau pembebanan utang atas tanah yang diajukan sebagai objek jaminan.
4. Penilaian Secara Ekonomi Terhadap Objek Jaminan Pembiayaan
 - a. Jenis dan Bentuk Jaminan

²³*Ibid.*, hlm. 119.

Bank telah mengetahui secara jelas mengenai objek jaminan pembiayaan, yaitu apakah merupakan barang bergerak dan apa jenisnya, barang tidak bergerak apa jenisnya, penanggungan utang apa jenisnya, masing-masing jenis objek jaminan pembiayaan mempunyai nilai ekonomi yang berbeda-beda²⁴.

b. Kondisi Objek Jaminan

Kondisi objek jaminan sering berkaitan dengan keadaan fisiknya, persyaratan teknisnya, dan kelengkapan lainnya yang terkait dengan kesempurnaannya yang dapat berpengaruh terhadap pemamfaatannya dan penggunaannya.

c. Tingkat Harga Yang Jelas dan Prospek Pemasaran

Suatu barang yang dijadikan sebagai objek jaminan pembiayaan umumnya mempunyai harga yang jelas. Akan tetapi, sejauh mana harga tersebut merupakan harga yang stabil atau akan meningkat kurun waktu yang akan datang berkaitan dengan nilai ekonomi. Tingkat harga yang jelas sering merujuk kepada harga pasar yang berlaku masyarakat pada tempat objek jaminan utang yang bersangkutan.

²⁴*Ibid.*, hlm. 123.

d. Penggunaan Objek Jaminan Pembiayaan

Penggunaan atau pemamfaatan objek jaminan pembiayaan dapat mempengaruhi tingkat harga atau nilai ekonominya, sebidang tanah SHM yang terletak pada lokasi yang baik untuk pembangunan rumah tinggal karena berada dilereng bukit mungkin mempunyai nilai ekonomi yang rendah karena tidak dapat dimanfaatkan²⁵.

5. Mekanisme Pengikatan Jaminan

- a. Terhadap barang-barang yang diterima sebagai jaminan pembiayaan harus dilaksanakan pengikatan yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum/yuridis. Dimaksud disini adalah pengikatan yang dilakukan menurut ketentuan hukum yang berlaku. Pengikatan dapat dibuat oleh atau pejabat umum, dalam hal ini notaris dan atau pejabat pembuatan akta tanah (PPAT). Pejabat pembuatan akta tanah ini dapat dijabat oleh notaris, camat, dan pejabat-pejabat umum yang ditunjuk.
- b. Pengikatan atas barang-barang jaminan dilaksanakan setelah perjanjian pembiayaan telah ditandatangani mengingat perjanjian pembiayaan merupakan perjanjian pokok dari perjanjian pengikatan barang-barang agunan.

²⁵*Ibid.*, hlm. 126.

Atau dengan kata lain, perjanjian pengikatan adalah *accessoir* dari perjanjian pokok.

- c. Pengikatan atas barang agunan yang tidak bergerak (tanah, kapal laut di atas 20m³) dilakukan dengan pemasangan hipotek pertama sebesar 100% dari nilai taksasi barang agunan yang bersangkutan atau 100% dari maksimum pembiayaan apabila nilai barang agunan lebih besar dari maksimum²⁶.

Proses pemasangan hipotek:

- 1) Apabila lembaga keuangan telah memiliki SKHM, maka pemasangan ipotek dilakukan sendiri oleh lembaga keuangan. Bila tidak ada SKHM, maka bank dan debitur sama-sama datang ke PPAT untuk pembuatan hipotek.
- 2) Akta hipotek harus dibaut oleh PPAT (untuk kapal oleh syahbandar yang ditunjuk).
- 3) Akta hipotik untuk tanah di daftarkan kepada kantor pertahanan Nasional, sedangkan akta hipotek untuk kapal didaftarkan kepada Departemen Perhubungan.
- 4) Sebagai bukti pemasangan hipotek harus ada sertifikat hipotek.

²⁶Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management, Op. Cit.*, hlm. 677.

- d. Biaya yang berhubungan dengan pengikatan tersebut dibayar dan ditanggung nasabah.

B. Penelitian Terdahulu

Adapun penelitian terdahulu yang relevan dan sebagai pendukung dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Tabel I.2 Penelitian Terdahulu

No.	Nama Penelitian	Judul penelitian	Hasil penelitian	Perbedaan hasil penelitian
1	Sunardi	Penguasaan Dokumen Dan Pengikatan Agunan Dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Pemberian Kredit Eksploitasi	Hasil penelitian menunjukkan bahwa Dalam pemberian Kredit Eksploitasi menggunakan Pengikatan Agunan dengan SKMHT sebagai sarana Pengikatan jaminan Kredit.	Lokasi penelitian yang dilakukan oleh peneliti berbeda dengan sunardi, sunardi hanya menfokuskan tentang penguasaan dan pengikatan agunan dengan surat SKMHT, dengan secara umum sementara penelitian ini meneliti tentang pengikatan dan penilaian jaminan atau agunan dan sesuai dengan SOP yang berlaku di bank Sumut KCPsy panyabungan.
2	Eka Fitriyana	Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Dalam Mendapatkan Pembiayaan <i>Murābahah</i> Di KJKS BMT Walisongo Semarang	Hasil penelitian menunjukkan bahwa KJKS BMT wajib menilai terhadap barang jaminan yang diserahkan oleh calon nasabah pembiayaan. Oleh karena itu jaminan masih merupakan salah satu unsur yang penting sebagai jaminan kembalinya dana	Lokasi penelitian yang dilakukan oleh peneliti berbeda dengan Eka Fitriyana, selain itu eka hanya memfokuskan meneliti tentang penilaian barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan <i>murābahah</i> di

			yang disalurkan oleh lembaga keuangan kepada calon nasabah kredit, maka jaminan tersebut harus mudah dicairkan (<i>marketable</i>) dan nilainya lebih tinggi daripada jumlah fasilitas kredit yang diberikan oleh lembaga keuangan.	lembaga non bank. sedangkan penelitian ini berfokus pada pengikatan dan penilaian barang jaminan dilembaga bank yaitu Bank Sumut KCPsy Panyabungan.
--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Perbedaan judul penelitian dengan penelitian terdahulu terdapat pada hasil penelitian atas nama Sunardi hasil penelitiannya menunjukkan bahwa dalam pemberian Kredit Eksploitasi menggunakan Pengikatan Agunan dengan SKMHT sebagai sarana Pengikatan jaminan Kredit. Sedangkan dengan penilain atas nama Eka Fitriyana Hasil penelitian menunjukkan bahwa Koperasi Simpan Pinjam Syariah (KJKS) *Baitul Maal Wattamwil* (BMT) wajib menilai terhadap barang jaminan yang diserahkan oleh calon nasabah pembiayaan.

Oleh karena itu jaminan masih merupakan salah satu unsur yang penting sebagai jaminan kembalinya dana yang disalurkan oleh lembaga keuangan kepada calon nasabah pembiayaan, maka jaminan tersebut harus mudah dicairkan (*marketable*) dan nilainya lebih tinggi dari pada jumlah fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh lembaga keuangan.

Peneliti sendiri akan melakukan mengenai analisis pengikatan dan mekanisme penilaian barang jaminan untuk mendapatkan pembiayaan pada PT Bank Sumut kantor cabang pembantu syariah panyabungan selain itu

peneliti juga akan mendeskripsikan bagaimana pengikatan atas barang jaminan dan mekanisme penilaian terhadap barang jaminan dan seberapa besar pengaruh pengikatan dan menilai barang jaminan sesuai dengan sop yang berlaku atas dana pembiayaan terhadap pengembalian dana pembiayaan tersebut.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Waktu dan lokasi penelitian

Lokasi penelitian ini dilaksanakan di PT. Bank Sumut KCPSy Panyabungan, Kecamatan Panyabungan Kota Kabupaten Mandailing Natal. Penelitian ini dilaksanakan dari tanggal 31 Agustus 2017 sampai dengan 27 Oktober 2017.

B. Jenis penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan. Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah menggunakan penelitian kualitatif dengan metode deskriptif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang digunakan dengan mengamati fenomena disekitarnya dengan menggunakan logika ilmiah.¹ Metode deskriptif adalah penelitian yang dimaksudkan untuk menyelidiki keadaan kondisi sesuai situasi sosial (tempat, pelaku, aktivitas)

C. Subjek penelitian

Subjek penelitian ini adalah karyawan yang menangani pembiayaan, pemasaran serta administrasi Bank Sumut KCPSy.

D. Sumber Data

Yang dimaksud dengan sumber data adalah subjek dari mana data diperoleh. Sumber data terbagi dua, yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder.²

¹Lexy J. Moeleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2000), hlm.5.

²Tim Penyusun, *Panduan Penulisan Skripsi* (Padangsidempuan, 2012), hlm. 63.

1. Data primer dapat diartikan sebagai data yang dikumpulkan dari sumber-sumber asli untuk tujuan tertentu. Data primer biasanya diperoleh dengan survei lapangan menggunakan semua pengumpulan data original³. Jadi Sumber Data Primer diperoleh langsung dari pihak manajemen dan karyawan PT. Bank Sumut KCPSy Panyabungan, melalui wawancara.
2. Data skunder adalah data yang diperoleh dan digali melalui hasil penelitian lapangannya, baik berupa data kualitatif maupun kuantitatif, data skunder ini dapat diperoleh dari berbagai sumber, seperti perusahaan swasta, perusahaan pemerintahan, perguruan-perguruan tinggi swasta dan pemerintah.⁴ Jadi sumber data sekunder adalah data yang diperoleh langsung dari arsip PT. Bank Sumut KCPSy Panyabungan, buku-buku yang berkaitan dengan penelitian dan sumber-sumber yang berkaitan dengan penelitian ini termasuk situs Bank Sumut.

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling utama dalam penelitian karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Teknik pengumpulan data adalah alat bantu yang dipilih dan digunakan oleh penulis dalam kegiatannya mengumpulkan data, agar kegiatan tersebut menjadi sistematis dan dipermudah olehnya. Adapun teknik pengumpulan data pada penelitian ini adalah:

³Mudrajad Kuncoro, *Metode Riset untuk Bisnis dan Ekonomi* (Jakarta: PT Gelora Aksara Pratama, 2009), hlm. 148-157.

⁴Muhammad Teguh, *Metodologi Penelitian Ekonomi* (Jakarta: Kelapa Gading Permai, 2005), hlm. 121.

1. Tinjauan Kepustakaan

Tinjauan Kepustakaan yaitu penelitian yang dilakukan diruang perpustakaan untuk menghimpun dan menganalisis data yang bersumber dari perpustakaan, baik berupa buku-buku, majalah yang diterbitkan secara berkala, dokumen-dokumen dan materi perpustakaan lainnya yang dapat dijadikan sumber rujukan untuk menyusun suatu laporan ilmiah.⁵

2. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data melalui proses Tanya jawab lisan yang berlangsung satu arah, artinya pertanyaan datang dari pihak yang mewawancarai dan jawaban diberikan oleh pihak yang diwawancarai. Kedudukan kedua pihak secara berbeda ini terus dipertanyakan selama proses Tanya jawab berlangsung, berbeda dengan dialog yang kedudukan pihak-pihak terlibat bisa berubah dan bertukar fungsi setiap saat, waktu proses dialog sedang berlangsung.⁶ Pada penelitian ini penulis melakukan wawancara dengan karyawan Bank Sumut KCPSy Panyabungan yang menjabat sebagai analis pembiayaan dan pemasaran yang berjumlah dua orang .

3. Observasi

Observasi adalah dasar semua ilmu pengetahuan. Para ilmuan hanya dapat bekerja dengan berdasarkan data yaitu fakta mengenai dunia kenyataan yang diperoleh melalui observasi.⁷ Dalam hal ini penulis

⁵Suharsimi Arikunto, *Manajemen Penelitian* (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1995), hlm. 134.

⁶Abdurrahman Fathoni, *Metode Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi* (Jakarta: Rineka Cipta, 2011), hlm. 65.

⁷Sutrisno Hadi, *Metodologi Research* (Yogyakarta: ANDI Yogyakarta, 2004), hlm. 152.

melakukan pengamatan terhadap proses pengikatan dan mekanisme penilaian yang dilakukan oleh PT. Bank Sumut KCPSy Panyabungan.

4. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data dengan mempelajari catatan-catatan data pribadi responden, yang dilakukan seorang psikolog dalam meneliti perkembangan seorang klien melalui catatan pribadinya. Dalam penelitian ini penulis akan mencari data terkait dengan penelitian yang berupa buku catatan agenda dan sebagainya yang mendukung penelitian ini.

F. Teknik pengolahan dan analisis data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun urutan data secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dokumentasi, dengan cara mengorganisasi data kedalam kategori, menjabarkan kedalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun kedalam pola memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain. Analisis data dalam penelitian ini terdiri dari tiga sub proses yang saling terhubung.⁸

1. Reduksi data, mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal penting, dicari tema dan polanya dan membuang yang tidak perlu. Dengan demikian data yang telah direduksi

⁸Ahmad Nizar Rangkuti, *Metode Penelitian Pendidikan* (Bandung: Citapustaka Media, 2014), hlm.155-158.

akan memiliki gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah penulis untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya.

2. Penyajian data, adalah suatu cara pengkompresan informasi yang memungkinkan suatu kesimpulan atau tindakan diambil sebagai bagian dari analisis. Penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagian, hubungan antara kategori, *flowchart* dan sejenisnya.
3. Kesimpulan dan verifikasi data, merupakan tindakan penulis dalam menginterpretasikan data, menggambarkan makna dari penyajian data. Dengan demikian kesimpulan mungkin dapat menjawab rumusan masalah yang dirumuskan sejak awal. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif diharapkan adalah merupakan temuan yang baru yang sebelumnya belum pernah ada.

G. Teknik pengecekan keabsahan data

1. Triangulasi

Triangulasi dapat diartikan sebagai pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai cara dan berbagai waktu. Dengan demikian triangulasi dapat disimpulkan sebagai teknik pengumpulan data dan waktu penelitian agar lebih memfokuskan data yang diperlukan. Hal ini sudah dilakukan oleh penulis dengan pengambilan data dengan berbagai sumber yang berbeda, dengan waktu wawancara yang tidak sama untuk menguji kredibilitas data dengan melakukan wawancara kepada karyawan yang menjabat sebagai analis pembiayaan yang berjumlah dua orang.

2. Menggunakan bahan referensi

Bahan referensi adalah untuk membuktikan data yang telah ditemukan oleh penulis. Sebagai contoh, hasil wawancara perlu didukung dengan adanya rekaman wawancara, data tentang interaksi manusia, atau gambaran suatu keadaan perlu didukung oleh foto-foto. Alat bantu rekaman dalam penelitian kualitatif, seperti *camera*, *handycam*, penulis melakukan wawancara dengan bahan referensi yaitu *handphone*, sebagai alat rekaman wawancara dan memfoto keadaan ketika melakukan wawancara dengan narasumber.

3. Mengadakan *member check*

Member *check* adalah proses pengecekan data yang diperoleh penulis kepada pemberi data. Tujuan member *check* adalah untuk mengetahui seberapa jauh data yang diperoleh sesuai dengan apa yang diberikan oleh pemberi data.⁹ Hal ini sudah dilaksanakan oleh penulis dengan konsultasi serta bimbingan langsung dengan narasumber (pemberi data) untuk menemukan kesepakatan apakah data akan ditambah, dikurangi atau ditolak pemberi data dan untuk keabsahannya penulis meminta narasumber untuk menandatangani untuk membuktikan bahwa penulis telah melakukan *member check* di tempat penelitian.

⁹Sugiono, *Metode Penelitian Bisnis* (Bandung: ALFABETA, 2016), hlm. 467.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum PT. Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan

1. Sejarah Berdiri

Perkembangan perbankan syariah telah mengalami kemajuan yang signifikan dalam melayani kebutuhan masyarakat Indonesia. Lahirnya UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, telah memungkinkan bank syariah beroperasi sepenuhnya sebagai Bank Umum Syariah (BUS) atau dengan membuka Unit Usaha Syariah (UUS).

Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara didirikan pada tanggal 04 November 1961 dengan Akte Notaris Rusli No.22 dalam bentuk Perseroan Terbatas. Berdasarkan UU No. 13/1962 tentang ketentuan pokok Bank Pembangunan Daerah, bentuk usaha diubah menjadi Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) sesuai Pemerintahan Daerah Tk.I Sumatera Utara No. 05/1965.

Dalam mendorong perkembangan perbankan syariah Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara juga telah membuka Unit Usaha Syariah (UUS). Kebijakan dan gagasan dalam mendirikan Unit Usaha Syariah didasari atas tingginya minat masyarakat di Sumatera Utara untuk mendapatkan layanan berbasis syariah.

Atas dasar itulah akhirnya pada tanggal 04 Nopember 2004 PT. Bank Sumut membuka Unit Usaha Syariah dengan dua kantor cabang syariah (KCSy), yaitu KCSy Medan dan KCSy Padangsidimpuan. Kemudian pada tanggal 07 September 2011 PT. Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan resmi dibuka berdasarkan SK. Direksi PT. Bank Sumut No. 256/Dir/DPr-PP/SK/2011 perihal pembukaan Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan. Kantor Cabang Pembantu ini merupakan KCP yang bertaraf kelas III.

2. Visi dan Misi PT. Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan

Visi merupakan suatu gambaran yang menentang tentang keadaan masa depan yang diinginkan oleh manajemen dan *stakeholder*. Adapun visi yang telah ditetapkan oleh Bank Sumut adalah menjadi bank andalan untuk membantu dan mendorong pertumbuhan ekonomi dan pembangunan daerah di segala bidang sebagai salah satu sumber pendapatan daerah dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.

Dalam mewujudkan visi yang telah ditetapkan, maka setiap proses harus mempunyai misi yang jelas, karena misi merupakan pernyataan yang menetapkan tujuan perusahaan dan sasaran yang ingin dicapai. Misi dari Bank Sumut adalah mengelola dana pemerintah dan masyarakat secara profesional yang dalam pelaksanaannya dilakukan dengan selalu berpedoman pada prinsip *Good Corporate Governance*

(GCG). Maka Divisi Usaha Syariah telah menetapkan visi dan misi sebagai berikut:

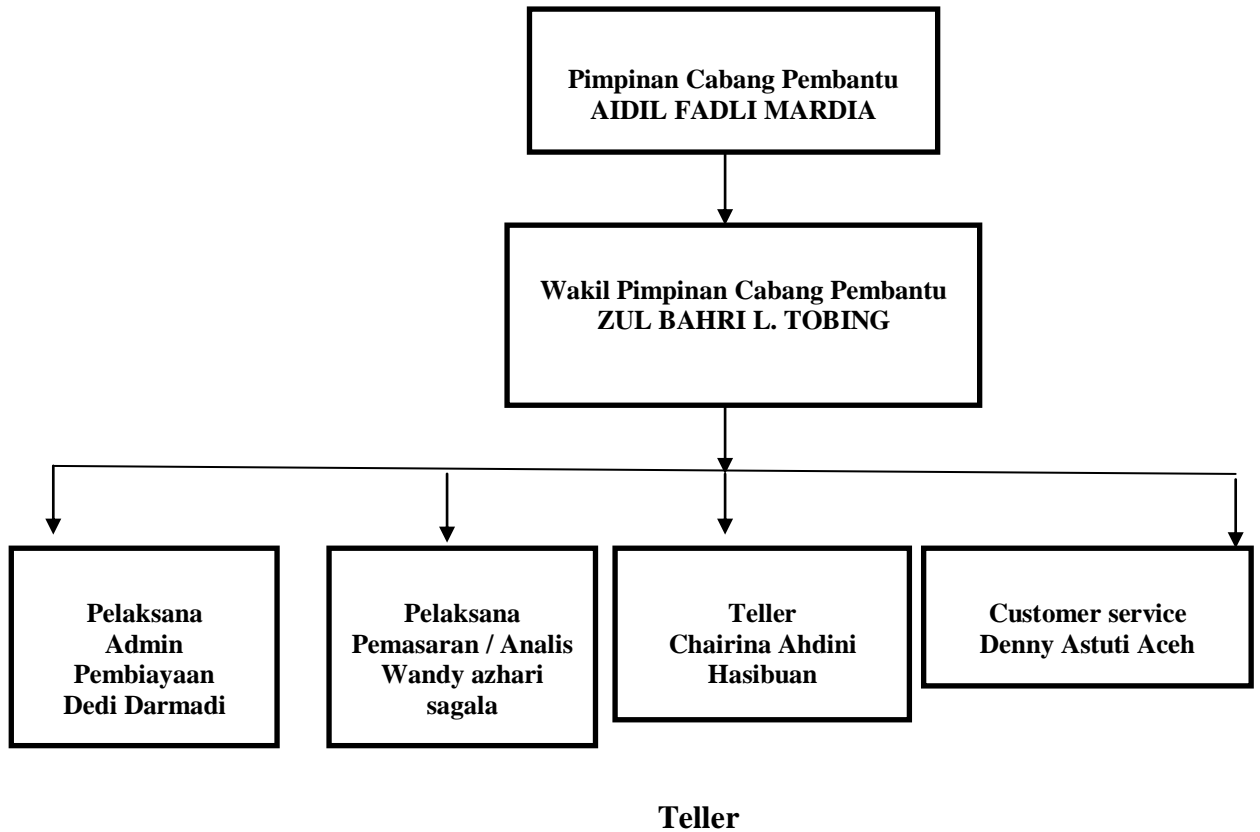
- a. Visi Bank Sumut Syariah adalah meningkatkan keunggulan Bank Sumut dengan memberikan layanan lebih luas berdasarkan prinsip syariah sehingga mendorong partisipasi masyarakat secara luas dalam pembangunan daerah dalam rangka mewujudkan masyarakat yang sejahtera.
- b. Misi Bank Sumut Syariah adalah meningkatkan posisi PT. Bank Sumut melalui prinsip layanan perbankan syariah yang aman, adil dan saling menguntungkan serta dikelola secara profesional dan amanah.

3. Struktur Organisasi PT. Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan

Struktur organisasi merupakan gambaran suatu perusahaan secara sederhana, memperlihatkan gambaran tentang satuan-satuan kerja dalam suatu organisasi, dan menjelaskan hubungan-hubungan yang ada dalam membantu pimpinan atau ketua umum dalam mengidentifikasi dan mengkoordinir tingkatan-tingkatan dan seluruh fungsi yang ada dalam suatu organisasi.

Adapun struktur organisasi pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan adalah:

Gambar I.1
Struktur Organisasi



Gambar: I
Struktur Organisasi PT. Bank Sumut Cabang Pembantu Syariah Panyabungan.

4. Produk-Produk PT. Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan

Adapun produk dan Jasa yang ditawarkan oleh PT. Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan adalah sebagai berikut:

- a. Produk Penghimpunan Dana
 - 1) Tabungan

a) Tabungan Haji (Makbul)

Tabungan Makbul adalah tabungan yang hanya dikhususkan untuk para nasabah yang ingin menunaikan ibadah haji.

b) Tabungan iB Martabe (Tabungan *Marwah*)

Tabungan *marwah* berdasarkan fatwa MUI No. 02/DSN/MUI/IV/2000 tanggal 26 Dzulhijjah 1420 H/I April 2000. Tabungan *Marwah* adalah tabungan yang hanya bersifat titipan saja oleh pihak pengelola dana.

c) Tabungan iB Martabe Bagi Hasil (Tabungan *Marhamah*)

Tabungan *marhamah* berdasarkan Fatwa MUI No. 02/DSN/MUI/IV/2000 tanggal 26 Dzulhijjah 1420 H/I April 2000. Tabungan *marhamah* berdasarkan prinsip *muḍārabah muṭlaqah* yaitu investasi yang dilakukan oleh nasabah dan sebagai pengelola dana pihak bank.

2) Giro

a) Simpanan Giro *Wadiah*

Simpanan giro *wadiah* berdasarkan Fatwa MUI No. 02/DSN/MUI/IV/2000 tanggal 26 Dzulhijjah 1420 H/I April 2000. Simpanan giro adalah tabungan yang hanya bersifat titipan saja oleh pihak pengelola dana.

b) Simpanan Giro *Mudharabah*

Simpanan giro *muḍārabah* Simpanan giro *wadiah* berdasarkan Fatwa MUI No. 02/DSN/MUI/IV/2000 tanggal 26 Dzulhijjah 1420 H/I April 2000. Simpanan giro adalah tabungan yang menitipkan dana dengan menggunakan akad *muḍārabah* dan mengelolanya secara profesional.

3) Deposito

Deposito menurut Undang-undang No. 21 tahun 2008 adalah investasi dana berdasarkan akad *muḍārabah* yang penarikannya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan akad antara nasabah penyimpan dan bank syariah dan/ atau UUS.

b. Produk Penyaluran Dana (Pembiayaan)

1) Pembiayaan *Murābahah*

a) *Murābahah* KPR iB-Griya

Murābahah KPR iB-Griya ini merupakan pembiayaan yang digunakan oleh nasabah yang ingin membeli rumah baru dengan memohon pembiayaan kepada pihak bank untuk pembayaran di muka oleh bank yang bersangkutan kemudian nasabah yang akan menyicil kepada pihak perusahaan.

b) *Murābahah* iB Serbaguna

Murābahah iB Serbaguna merupakan bentuk pembiayaan yang digunakan untuk keperluan serbaguna yang dibutuhkan oleh nasabah dalam usaha ataupun keperluan lainnya guna mencukupi kebutuhan hidup, *Murabahah*

iB Serbaguna terdiri dari *Murābahah* investasi dan *Murābahah* konsumsi.

2) Pembiayaan iB Modal Kerja Umum

Pembiayaan iB Modal Kerja Umum menggunakan prinsip bagi hasil yaitu dengan akad *muḍārabah* dan *Mushārahah* .

3) Gadai Emas

Gadai emas merupakan pembiayaan yang bisa digunakan bilamana nasabah yang memohon mempunyai emas untuk digadikan. Dimana jumlah dana yang dapat diberikan adalah 80% nilai harga taksir emas pada saat transaksi.

B. Deskripsi Hasil Penelitian

1. Pengikatan Agunan

a. Pelaksanaan pengikatan barang agunan

- 1) Bagi Unit Operasional yang ada Kantor Notaris diwilayahnya, maka pengikatan barang agunan harus dilakukan dengan Notarial Akte.

2) Bagi Unit Operasional yang tidak ada Kantor Notaris di wilayahnya, maka pengikatan barang agunan dilaksanakan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Ketua Pengadilan Negeri Setempat atau Camat selaku PPAT.¹

b. Bentuk pengikatan barang agunan

Penyerahan barang agunan dilakukan dengan salah satu bentuk pengikatan sebagai berikut :

1) Pengikatan barang agunan tidak bergerak

a) Jaminan berupa tanah berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, yang menjadi agunan atas pembiayaan atau fasilitas Bank lainnya wajib dibebankan Hak Tanggungan, dengan ketentuan sebagai berikut :

(1) Jika surat/ alas hak tanah yang diagunkan, telah Sertifikat dapat dibebankan langsung Hak Tanggungan.

(2) Jika surat/ alas tanah tersebut belum Sertifikat, maka pengikatannya terlebih dahulu dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan wajib dibebankan Hak Tanggungan selambat lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diterbitkan Sertifikat atas tanah tersebut.

(3) Surat/ alas hak tanah yang belum sertifikat tersebut, harus selesai ditingkatkan menjadi sertifikat pengurusannya

¹PT Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syari'ah payabungan, pedoman dan tata cara pengikatan dan metode penilaian agunan pembiayaan, hlm.16.

melalui Kantor Notaris setempat selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah SKMHT diterbitkan.

(4) Surat tanah yang belum bersertifikat ataupun bersertifikat namun belum dibaliknamakan tidak dapat diterima.

(5) Surat tanah yang belum bersertifikat dapat diterima sebagai agunan setelah ada covernote dari notaris yang menyatakan bahwa :

(a) SPPT-PBB telah diterbitkan oleh Kantor Pajak.

(b) Notaris telah mengkonfirmasi ke Badan Pertanahan Nasional bahwa BPN dapat menerbitkan sertifikat atas tanah yang akan dijadikan agunan tersebut.

(c) Notaris akan menyerahkan bukti dari BPN bahwa proses peningkatan surat sedang berlangsung.

(d) Apabila pengurusan sertifikat dan balik nama surat telah selesai maka Notaris akan menyerahkannya kepada Bank.

2) Pengikatan barang agunan bergerak

a) Hak Gadai yaitu :

(1) Barang barang yang diikat diserahkan untuk disimpan oleh Bank.

(2) Pemberian Hak Gadai minimal dilakukan dengan melakukan legalisir oleh notaris.

- (3) Barang yang diserahkan harus dilepaskan dari kekuasaan orang yang memberi Hak Gadai.
 - (4) Khusus untuk iB Gadai Emas berlaku ketentuan sendiri.
- b) *Fidusia*, pengikatan fidusia berdasarkan ketentuan yang berlaku di Indonesia berdasarkan :
- (1) Undang undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 tanggal 30 September 1999 tentang Jaminan *Fidusia*.
 - (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 2000 tanggal 30 September 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan *Fidusia* dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan *Fidusia*.
 - (3) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 139 Tahun 2000 tanggal 30 September 2000 tentang Pembentukan Kantor Pendaftaran *Fidusia* disetiap ibukota Propinsi di Wilayah Negara Republik Indonesia.

Proses pengikatan jaminan yang digunakan oleh nasabah ada beberapa jenis pengikatan yaitu HT (Hak Tanggungan), SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan), APH (Akta Pengakuan Hutang), kuasa jual. Tetapi yang paling kuat itu ialah HT karena berkaitan dengan lelang

agunan tersebut artinya bisa dilelang ketika nasabah masuk ketahap macet.² Dan pihak-pihak yang terlibat dalam proses pengikatan itu dihadiri pemimpin capem selaku pejabat yang bertanda tangan diakad, admin pembiayaan, notaries dan nasabah apabila ia sudah menikah, misal istri yang ditemani oleh suaminya atau datang berdampingan, dan apabila itu agunan orang tua, mertua. Orang tua wajib dihadirkan untuk memastikan orang tuanya mengetahui bahwa jaminan tersebut sedang diagunkan serta ikut membuktikan tanda tangan di akad pembiayaan di bank sehingga hal-hal yang tidak diinginkan bisa kita hindari seperti ada tuntutan-tuntutan dikemudian hari yang berdampak terhadap pembiayaan tersebut.

2. Mekanisme Penilaian Jaminan

a. Metode Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*)

Terhadap agunan yang akan diterima sebagai jaminan pembiayaan harus dilakukan penilaian/taksasi, untuk memperoleh keyakinan harga yang wajar menurut Bank. Untuk menetapkan nilai taksasi agunan tersebut khususnya untuk barang-barang tidak bergerak harus ada nilai pembanding, *marketable* kemudian yang selebel daya jual jaminan tersebut,³ dan minimal harus ada dua harga pembanding, yang dapat diperoleh antara lain dari:

- 1) Informasi harga pasar dari masyarakat disekitar lokasi barang agunan

²Wawancara dengan Dedi Darmadi selaku karyawan yang menjabat sebagai pelaksana pemasaran dan admin pembiayaan. Senin 02 Oktober 2017.

³Wawancara dengan Wandy Azhari Sagala selaku karyawan yang menjabat sebagai pelaksana pemasaran dan admin pembiayaan. Senin 02 Oktober 2017.

- 2) Informasi harga dari Pemerintah Daerah setempat
 - 3) Perusahaan penilai *appraisal*, asuransi, dll
- b. Daftar Laporan Taksasi, pada kolom Taksasi Harga atau Nilai Tunai Jaminan (NTJ) adalah hasil perkalian antara Taksasi Harga Pasar dengan Faktor Nilai Tunai (FNT) (*Contoh Format E*).

Taksasi Harga = Harga Pasar x Faktor Nilai Tunai (FNT)

Faktor Nilai Tunai terhadap agunan mempunyai nilai masing-masing diantaranya : untuk tanah perkebunan (karet, sawit) FNT sebesar 60%, khusus bangunan FNT sebesar 85% dan bangunan berbentuk ruko 90%, khusus kendaraan bermotor FNT kendaraan bermotor yang baru 90%, pemakaian 3 tahun 60%, pemakaian 5 tahun 50%.

Ilustrasi seorang nasabah memiliki sebuah agunan bangunan sebuah ruko, dan nasabah mengajukan pinjaman (pembiayaan) ke Bank SUMUT KCPsy sebesar 150 juta maka pihak bank melakukan penilaian terhadap agunan tersebut dengan menggunakan metode **Taksasi Harga = Harga Pasar x Faktor Nilai Tunai (FNT)** setelah pihak bank mendapatkan nilai pembanding atau harga pasar atas jaminan yang diagunkan nasabah contohnya bahwa harga pasar yang berlaku saat penilaian sebesar 300 juta, maka taksasi harga = 300 juta x 90% = 270 juta, jadi hasil nilai tersebut lebih tinggi dari pada pinjaman yang diajukan oleh nasabah dalam kasus ini bahwa

- jaminan yang diagunkan oleh nasabah memenuhi SOP yang ditentukan oleh Bank SUMUT KCPsy melalui perhitungan FNT.
- c. Bentuk arsitektur bangunan apabila keadaan bangunan masih kuat dan arsitekturnya masih sesuai dengan selera masyarakat maka harganya dapat lebih tinggi, apabila bentuk arsitekturnya sudah usang/tidak sesuai lagi dengan selera masyarakat maka harganya semakin rendah.
 - d. Apabila asli surat barang agunan tersebut diragukan maka sebelum taksasi dilaksanakan, Unit Operasional harus mengadakan penyelidikan/ *investigasi* yang dilaksanakan tanpa diketahui oleh calon nasabah untuk mencari informasi mengenai :
 - 1) Keabsahan surat-surat barang agunan dan letak/lokasi barang agunan ke instansi terkait antara lain Kantor Badan Pertanahan Nasional, Camat, Lurah/Kepala Desa setempat.
 - 2) Kepemilikan/penguasaan fisik barang agunan, umpamanya disewakan atau ditempati oleh pemilik/nasabah.
 - 3) Dan lain lain yang diperlukan mengenai barang agunan tersebut.⁴
 - e. Untuk mentaksasi Bangunan harus diperhatikan hal-hal sebagai berikut, yang dapat mempengaruhi nilai bangunan :
 - a. Jenis Bangunan
 - a) Bangunan rumah tempat tinggal, rumah toko, kantor, pabrik, gudang dan sebagainya

⁴PT Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syari'ah Payabungan, pedoman dan tata cara pengikatan dan metode penilaian agunan pembiayaan. *Op. Cit.*, hlm. 23.

- b) Bangunan instalasi (tangki air dan sebagainya)
- b. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- c. Sifat bangunan : sementara atau permanen
- d. Tahun bangunan di dirikan/direnovasi
- e. Luas bangunan
- f. Klasifikasi bangunan : semi permanen, permanen atau *lux*
- g. Material yang dipakai dalam bangunan
- h. Posisi bangunan apakah tidak melanggar garis sempadan yang telah ditetapkan oleh Dinas Tata Kota
- i. Sarana yang ada pada bangunan tersebut : listrik, telepon, air, gas, dan sebagainya
- j. Lokasi bangunan menurut geografi : luar/dalam kota.
- k. Lokasi bangunan menurut peruntukan : daerah industri, pemukiman, dan sebagainya
- l. Prasarana didaerah lokasi bangunan : jalan beraspal, jalan berkrilik, jalan tanah, ada tidaknya jaringan telepon, saluran pembuangan, sumber air, instalasi listrik dan sebagainya
- m. Rencana pembangunan didaerah lokasi pada masa yang akan datang
- n. Asuransi bangunan, apabila telah diasuransikan harus dibuat *Banker's Clause*
- o. Informasi harga menurut :
 - a) Taksiran nasabah
 - b) Biaya pembuatan

- c) Nilai ekonomis/harga pasar
- d) Nilai beli

3. Pembiayaan

Ketika bank memberi atau membantu pihak lain dalam bentuk uang yang mana uang itu sendiri akan dikembangkan dalam bentuk usaha, atau pun investasi atau konsumsi yang pada akhirnya diharapkan bagi hasil maupun margin yang sama-sama menguntungkan kedua belah pihak yaitu bank atau debitur.

Macam-macam Pembiayaan di Bank Sumut KCPsy Panyabungan

- a. *Mushārahah* (modal kerja)
- b. *Murābahah* (jual beli)
- c. *Qard* (gadai)⁵

Mushārahah adalah modal kerja setiap orang yang membutuhkan modal misalnya untuk usaha klontong, kilang padi untuk usaha jual pakaian dia meminjam untuk dana itu dia namanya *musyarakah*. *Murābahah* adalah jual beli jadi ketika calon nasabah ingin *murabahah* artinya ia ingin memiliki suatu objek contohnya ingin membeli tanah, *murābahah* (investasi konsumsi) kalau diinvestasi itu ditujukan untuk hasil contohnya membeli kebun karena kita itu mengharapkan pendapatan dari itu kalau ingin membangun rumah itu adalah konsumsi, qord itu pinjaman gadai emas dan kita hanya mendapatkan *fee*.⁶

⁵Wawancara dengan Dedi Darmadi selaku karyawan yang menjabat sebagai pelaksana pemasaran dan admin pembiayaan. Senin 02 Oktober 2017.

⁶Wawancara dengan Wandy Azhari Sagala selaku karyawan yang menjabat sebagai pelaksana pemasaran dan admin pembiayaan. Senin 02 Oktober 2017.

C. Pembahasan Hasil Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian yang di atas dapat diperoleh bahwa pengikatan adalah suatu tindakan yang wajib dilakukan oleh bank sumut KCPsy Panyabungan untuk mengikat nasabah dan coleteral (jaminan) yang diagunkan oleh nasabah sebagai syarat dalam mendapatkan pembiayaan, ada beberapa macam pengikatan yang ada pada bank KCPsy Panyabungan termasuk HT (Hak Tanggungan), SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan), APH (Akta Pengakuan Hutang), dan kuasa jual. Dari macam-macam pengikatan tersebut yang paling sering digunakan oleh bank KCPsy Panyabungan yaitu HT karena jenis pengikatan ini posisinya lebih tinggi dari pada jenis-jenis pengikatan lainnya, jaminan yang diagunkan oleh nasabah apabila diikat dengan HT maka bank mempunyai wewenang yang kuat atas jaminan tersebut, karena jaminan yang tadinya atas nama nasabah kini menjadi atas nama bank itu sendiri.

Jadi bank adalah pemilik yang sah atas jaminan tersebut selama pembiayaan berlangsung sampai nasabah melunasi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan antara bank dengan nasabah pembiayaan, hal ini dilakukan semata-mata untuk mencegah terjadinya resiko yang timbul dikemudian hari dan apabila nasabah cidera janji, bank dapat melelang jaminan tersebut untuk menutupi kewajiban-kewajiban nasabah kepada bank. Dalam proses pengikatan ada beberapa tahap sebelum jaminan tersebut menjadi atas nama bank misalnya apabila jaminan (rumah, tanah) yang masih berbentuk akta notaris atau akta camat itu harus ditingkatkan

menjadi sertifikat yang mana hal ini harus disetujui oleh nasabah, dan apabila nasabah setuju maka pihak bank melakukan pemesanan kepada notaris yang ditunjuk oleh pihak bank dan notaris mendaftarkan ke BPN untuk meningkatkan dari akta notaris menjadi bentuk sertifikat.

Pihak-pihak yang terlibat termasuk didalamnya, pimpinan capem, admin pembiayaan, notaris, apabila nasabah berstatus sudah menikah misalkan istri yang mengajukan pembiayaan harus didampingi oleh suami, dan apabila jaminan yang diagunkan milik orang tua, mertua. Maka wajib dihadiri oleh orang tua atau mertua untuk memastikan bahwa jaminan tersebut sedang diagunkan serta ikut membuktikan tanda tangan di akad pembiayaan di bank, hal ini dilakukan untuk menghindari tuntutan-tuntutan dikemudian hari yang berdampak atas pembiayaan tersebut.

Jaminan berupa harta aset yang dimiliki nasabah yang dianggap mampu atau dapat *memback up* hutang tertanggung yang dimiliki nasabah pada bank. Jaminan disini harus nilainya lebih besar dari pada pembiayaan yang sedang dinikmati oleh nasabah, jaminan dapat berupa tanah, rumah, ruko, dan pastinya itu harus legal dalam surat menyuratnya tidak cacat di mata hukum. Jaminan yang sering diajukan oleh nasabah ke Bank Sumut KCPSy khusus daerah Mandailing Natal ialah tanah, rumah, kebun dan BPKB, dari jaminan tersebut nilainya harus lebih besar dari pinjaman yang diajukan oleh nasabah apabila jaminan yang diagunkan oleh nasabah kurang dari penilaian bank maka ada dua cara untuk

mengatasi hal tersebut yaitu mengurangi pinjaman dan menambah jaminan.

Dalam menilai jaminan layak atau tidaknya ada beberapa langkah untuk menilai jaminan termasuk pihak bank mencari nilai pembandingan, nilai yang berlaku saat ini, pihak bank langsung ke lokasi dimana jaminan itu berada, apabila jaminan itu berbentuk rumah maka pihak bank mengecek struktur bangunan termasuk rumah yang permanen atau semi permanen, tahun pembangunan, izin mendirikan bangunan, lokasi bangunan apakah terletak dipinggir jalan, masuk gang atau lokasi yang memungkinkan akan terjadi bencana seperti di pinggir sungai dan lokasi rawan longsor. Hal ini sangat berpengaruh terhadap nilai dari jaminan tersebut.

Pembiayaan Perjanjian antara bank dan nasabah dalam waktu tertentu yang diharapkan bisa menguntungkan kedua belah pihak, disini bank sebagai pemilik modal, dan menyerahkan uang atau sejumlah dana tersebut dikelola dengan baik dan benar sehingga menghasilkan laba atau pendapatan untuk kedua belah pihak, dalam proses pemberian pembiayaan kepada calon nasabah, pihak bank lokasi nasabah untuk melakukan observasi dan meminta kelengkapan data-data yang diperlukan untuk pembiayaan seperti :

1. Data usaha
 - a. Omset penjualan.
 - b. Lamanya usaha berdiri (minimal 2 tahun berjalan).

- c. Suplay barang.
 - d. siapa konsumen.
 - e. Data-data penjualan.
 - f. Pesaing usaha.
2. Karakter kepada tetangga apakah nasabah termasuk orang baik-baik atau nasabah termasuk narapidana.
 3. Agunan kita nilai juga apakah suratnya betul sesuai dengan kondisi jaminan yang diagunkan apakah betul lokasinya.

Pada Bank Sumut KCPsy terdapat tiga macam bentuk pembiayaan yaitu *musyarakah*, *murabahah*, dan *qard*, pada akad *musyarakah* ditunjukkan kepada modal kerja contohnya butuh modal untuk pengembangan usaha atau buka cabang lain seperti toko klontong, jualan pakaian dan lain-lain pembiayaan seperti ini di arahkan kepada pembiayaan *musyarakah*. Sedangkan pada pembiayaan *murabahah*, *murabahah* terbagi tiga macam yaitu : Konsumsi, Investasi dan KPR.

Ada skim khusus pada akad ini yang mana nasabah harus memiliki uang muka 20% dari pembiayaan yang diajukan oleh nasabah contohnya pada konsumsi nasabah ingin membeli rumah, nasabah harus mempunyai 20% sebagai uang muka dan 20% ini bukan sebagai agunan, nasabah tetap mengajukan agunan sebagai jaminan pada pembiayaan *murabahah* tersebut, hal ini juga berlaku kepada *murabahah* investasi dan KPR. Selama pembiayaan berlangsung pihak bank dalam enam bulan sekali melakukan monitoring nasabah dengan tujuan melihat keadaan

nasabah, keadaan usaha dari hasil monitoring pihak bank dapat melihat apa kekurangan-kekurangan nasabah, apakah nasabah butuh modal kembali untuk memajukan usahanya atau *sharing* hal-hal positif kepada nasabah.

Apabila terdapat pembiayaan yang bermasalah ada 5 tahap yang dilakukan oleh bank antara lain :

1. Memperingati nasabah melalui *by phone* untuk mengingatkan janji-janji nasabah.
2. Bank melakukan penagihan tunggakan langsung ke lokasi nasabah.
3. Pihak bank memerintahkan nasabahnya menjual aset-aset lain.
4. mengurangi jumlah angsuran.
5. Eksekusi HT (jaminan)

Dari data-data dilapangan yaitu Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan didapatkan oleh peneliti bahwa pengikatan dan penilaian barang jaminan adalah suatu hal yang sangat penting sebagai penentu dalam mendapatkan dan kembalinya pembiayaan tersebut dengan kata lain bahwa pengikatan dan penilaian barang jaminan mempunyai pengaruh yang besar dalam proses mendapatkan dan pengembalian dana pembiayaan tersebut, sesuai dengan tujuan dari pengikatan dan penilaian jaminan bahwa nasabah yang sudah diikat dan dinilai jaminan dengan undang-undang yang berlaku mempunyai dorongan yang kuat dalam mengembalikan pembiayaan sesuai waktu yang disepakati antara bank dan nasabah kapan nasabah mengembalikan

kewajibanya tersebut. Walau pun jaminan tidak menjadi prioritas utama atas mendapatkan dan kembalinya pembiayaan karena Bank Sumut KCPsy menetapkan 5 C (*Character, Capacity, Capital, Coateral, Condition Of Economi*).

Walaupun jaminan bukan yang utama yang utama itu adalah karakter kemudian sumber penghasilan nasabah Tetapi dengan adanya jaminan rasa tanggung jawab terhadap pinjaman sangat tinggi karena nasabah akan takut apabila macet maka bank akan melelang, jadi keterkaitan jaminan terhadap pembiayaan sangat terikat sekali, karena ini pengangan kita terakhir, kalau tidak dibayar itulah yang kita eksekusi.⁷ Dari macam-macam karakter nasabah mulai dari nasabah yang beriktikad baik dalam mengembalikan dengan datang langsung ke Bank Sumut KCPsy sampai nasabah yang harus dapat SP (surat Peringatan) dari bank atau pihak bank langsung datang ke lokasi nasabah supaya nasabah membayar kembali pembiayaan yang nasabah dapatkan pada Bank Sumut KCPsy. Dalam hal ini bahwa nasabah sebagai mitra kerja dengan bank sudah melakukan cidera janji dan menyalahi kesepakatan antara nasabah dengan bank.

⁷Wawancara dengan Wandy Azhari Sagala selaku karyawan yang menjabat sebagai pelaksana pemasaran dan admin pembiayaan. Senin 02 Oktober 2017.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian tentang analisis pengikatan dan mekanisme penilaian barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan peneliti dapat menyimpulkan bahwa :

1. Pelaksanaan yang dilakukan oleh pihak bank dalam menilai dan mengikat jaminan sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan oleh bank sumut hal ini bisa dilihat dari tahapan-tahapan mulai dari proses penilaian dan pengikatan barang jaminan, karena pengikatan adalah suatu tindakan yang wajib yang harus dilakukan untuk menghindari resiko atau tuntutan selama pembiayaan berlangsung, hal hal yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan pengikatan:
 - a. Pengikatan bisa terlaksana setelah pihak bank melakukan observasi di lokasi jaminan dan nasabah pembiayaan tersebut layak untuk dibiayai.
 - b. Apabila jaminan yang diajukan oleh nasabah masih berbentuk akta notaris dan camat maka pihak bank meminta nasabah untuk meningkatkan status akta notaril menjadi sertifikat hal ini harus atas persetujuan dari nasabah.

- c. Pihak bank melakukan pemesanan kepada notaris yang ditunjuk oleh pihak bank dan notaris mendaftarkan ke BPN untuk meningkatkan dari akta notaris menjadi bentuk setifikat.
 - d. Bentuk pengikatan yang dilakukan oleh bank yaitu Hak Tanggungan (HT) dan kuasa jual.
 - e. Jaminan yang diatas namakan nasabah menjadi milik bank (balik nama) selama pembiayaan berlangsung.
 - f. Pihak-pihak yang terlibat dalam proses pengikatan yaitu pimpinan capem, admin pembiayaan, notaris,
 - g. Apabila nasabah berstatus sudah menikah misalkan istri yang mengajukan pembiayaan harus didampingi oleh suami,
 - h. Dan apabila jaminan yang diagunkan milik orang tua, mertua. Maka wajib dihadiri oleh orang tua atau mertua untuk memastikan bahwa jaminan tersebut sedang diagunkan serta ikut membuktikan tanda tangan diakad pembiayaan di bank.
 - i. Selama proses pengikatan biaya-biaya ditanggung oleh nasabah.
2. Pengikatan dan penilaian barang jaminan mempuyai pengaruh yang besar dalam proses mendapatkan dan pengembalian dana pembiayaan tersebut, sesuai dengan tujuan dengan diadakannya pengikatan dan penilaian jaminan bahwa setiap nasabah yang sudah diikat dan dinilai jaminannya akan memberikan dorongan kepada nasabah untuk memenuhi perjanjian pembiayaan khususnya mengenai pembayaran

kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disepakati antara bank dengan nasabah.

B. Saran-saran

Dari kesimpulan yang ditarik dari hasil penelitian maka peneliti memberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Bank Sumut KCPsy diharapkan lebih hati-hati dalam pengikatan sebelum proses pengikatan alangkah baiknya pihak bank melakukan survei awal untuk memastikan bahwa jaminan yang diajukan benar-benar atas nama nasabah baik melalui BPN, atau pihak yang sangat mengenal nasabah.
2. Bank Sumut KCPsy diharapkan tegas terhadap nasabah yang mempunyai iktikad buruk yang enggan membayar langsung ke bank untuk mengembalikan kewajibannya dengan menggantungkan plakat “tanah ini dalam sitaan bank” hal ini dilakukan untuk menimbulkan rasa malu nasabah supaya nasabah lebih terdorong dan sungguh-sungguh dalam mengembalikan pembiayaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- AgusYuda Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Abdurrahman Fathoni, *Metode Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*, Jakarta: Rineka Cipta, 2011.
- Daryanto, *Kamus Bahasa Indonesia Lengkap*, Surabaya: Apollo, 1997.
- Dapartemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Jakarta: Bintang Indonesia, 2011.
- Dwi Suwikyo, *Kamus Lengkap Ekonomi Islam*, Yogyakarta: Total Media, 2009.
- Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, Jakarta: Sinar Garafika, 2012.
- Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: Rajawali, 2008.
- LexyJ. Moeleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2000.
- Mudrajad Kuncoro, *Metode Riset Untuk Bisnis dan Ekonomi*, Jakarta: PT Gelora Aksara Pratama, 2009.
- Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah, Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta:Gema Insani, 2011.
- M. Sulhan dan Ely Siswanto, *Manajemen Bank Konvensional dan Syariah*, Malang: UIN Malang Pers, 2008.
- Muhammad Teguh, *Metodologi Penelitian Ekonomi*, Jakarta: Kelapa Gading Permai, 2005.
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2002.
- UU Nomor 8 Tahun 1992 Tentang Perbankan Syariah
- UU Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Angka 26 Tentang Perbankan Syariah

- Rangkuti Nizar Ahmad, *Metode Penelitian Pendidikan* Bandung: Citapustaka Media, 2014.
- Suharsimi Arikunto, *Manajemen Penelitian*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1995.
- Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pres, 2012.
- Sugiono, *Metode Penelitian Bisnis*, Bandung: ALFABETA, 2016.
- Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Yogyakarta: ANDI Yogyakarta, 2004.
- Tim Penyusun, *Panduan Penulisan Skripsi*, Padangsidempuan, 2012.
- Thomas Suyatno dkk, *Dasar-dasar Perkreditan*, Jakarta:PT Gramedia Pustaka Utama, 1995.
- Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008.
- Veithzal Rivai Dan Adria Permata Veitzhal, *Credit Management Handbook Teori Konsep Prosedur Dan Aplikasi*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006.
- Widjaja Wangsa, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT Gramedia, 2012.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

I. IDENTITAS

1. Nama : Suryandi
2. Tempat, Tanggal Lahir : Sidojadi, 24 April 1995
3. Jenis Kelamin : Laki-laki
4. Alamat : Sidojadi, Kec. Bukit Malintang
5. Fakultas/Jurusan : FEBI/ Perbankan Syariah

II. ORANG TUA

1. Nama Ayah : Ruslan
2. Pekerjaan Ayah : Petani
3. Nama Ibu : Supriani
4. Pekerjaan Ibu : Wiraswasta

III. Riwayat Pendidikan

1. Tahun 2001-2007 : SD Negeri 145602 Bukit Malintang, Madina
2. Tahun 2007-2010 : MTS Swasta Musthafawiyah Purba Baru
3. Tahun 2010-2013 : MA Swasta Musthafawiyah Purba Baru



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
 FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan. T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang, Padangsidimpuan 22733
 Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022

Nomor : B - 96 /In. 14/G.5a/PP.00.9/03/2017

Padangsidimpuan, 02 Maret 2017

Lamp: -

Perihal: *Pemohonan Kesediaan
 Menjadi Pembimbing Skripsi*

Yth:

1. Dr. H.Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag
2. Rizal Ma'ruf Amidy Siregar, M.M

di-

Tempat

Assalamu 'alaikum Wr.Wb.

Dengan hormat, disampaikan kepada Bapak bahwa berdacarkan hasil sidang Tim Pengkajian Kelayakan Judul Skripsi, telah ditetapkan judul Skripsi mahasiswa tersebut di bawah ini sebagai berikut:

Nama	: Suryandi
NIM	: 13 220 0131
Jurusan	: Perbankan Syariah
Fakultas	: Ekonomi dan Bisnis Islam
Judul Skripsi	: "Analisis Pengikatan Dan Mekanisme Penilaian Jaminan Untuk Mendapatkan Pembiayaan Pada Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan"

Berdasarkan hasil sidang Tim Pengkajian Kelayakan Judul Skripsi, judul tersebut dapat diterima sebagai judul skripsi, untuk diharapkan kepada Bapak membimbing mahasiswa tersebut dalam penulisan proposal dan sekaligus penyempurnaan judul bila diperlukan.

Demikian disampaikan, atas kesediaan dan kerjasama yang baik dari Bapak, kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu 'alaikum Wr.Wb.

Mengetahui:

Ketua Jurusan,

H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag
 NIP. 19731128 200112 1 001

Ketua Jurusan,

Abdul Nasser Hasibuan, S.E., M.Si
 NIP. 19790525 200604 1 004

PERNYATAAN KESEDIAAN SEBAGAI PEMBIMBING

Bersedia/Tidak Bersedia

Pembimbing I

H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag
 NIP. 19731128 200112 1 001

Bersedia/Tidak Bersedia

Pembimbing II

Rizal Ma'ruf Amidy Siregar, M.M
 NIP. 19811106 201503 1 001

Pedoman wawancara

Wawancara mengenai Analisis Pengikatan Dan Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Untuk Mendapatkan Pembiayaan Pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan

Jenis jenis pertanyaan dalam wawancara khusus biodata.

1. Nama
2. Alamat, tgl lahir
3. Pekerjaan
4. Status

Jenis jenis pertanyaan dalam wawancara

1. Coba bapak berikan pendapat tentang apa itu pembiayaan, pengikatan dan jaminan,?
2. Seberapa besar pengaruh jaminan terhadap pembiayaan baik ia dalam mendapatkan pembiayaan dan kembalinya pembiayaan tersebut.?
3. Berapa macam jenis pembiayaan yang terdapat di Bank Sumut KCPSy Panyabungan.?
4. Dari beberapa pembiayaan, Jenis pembiayaan seperti apa yang sering diminta oleh nasabah.?
5. Apakah pihak Bank Sumut merekomendasikan pembiayaan yang cocok untuk calon nasabah.?
6. Apakah jaminan dan agunan adalah dua hal yang berbeda ?
7. Setelah observasi di lapangan si calon nasabah data-data apa saja yang dibutuhkan oleh pihak yang ikut serta dalam penelitian kelapangan.?
8. Bolehkah calon nasabah mengajukan pembiayaan di Bank Sumut KCPSy Panyabungan untuk memulai atau membuka usaha? Jika boleh data apa saja yang diperlukan.

9. Bagaimana bapak menilai bahwa jaminan tersebut bisa memenuhi standar untuk mendapatkan pembiayaan?
10. Apabila terdapat jaminan yang kurang memadai atau kurang dalam perhitungan untuk mencukupi/ dalam kriteria pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah apa yang harus dilakukan oleh pihak Bank Sumut.?
11. Jaminan seperti apa yang sering dipakai oleh calon nasabah yang ingin melakukan pembiayaan.?
12. Apakah ada hal-hal khusus yang harus ditetapkan oleh Bank Sumut KCPSy Panyabungan terhadap masing-masing pembiayaan.?
13. Apabila pembiayaan sudah berjalan beberapa waktu apakah pihak Bank Sumut KCPSy Panyabungan ikut serta dalam membimbing nasabah-nasabah pembiayaan dalam menjalankan usahanya.?
14. Apabila terdapat pembiayaan bermasalah apa tindak lanjut dari Bank Sumut KCPSy Panyabungan.?
15. Dalam beberapa kurun waktu apakah bapak pernah mendapat nasabah, di awal-awal lancar dalam melunasi pembiayaannya dan ketika berjalan setengah waktu macet dalam melunasi pembiayaan tersebut.?
16. Dalam proses pengikatan jaminan, siapa yang bertindak dalam proses pengikatan jaminan tersebut.?
17. Jenis-jenis pengikatan apa saja dalam mengikat jaminan tersebut.?
18. Dalam proses pengikatan jaminan biaya-biaya ditanggung oleh pihak siapa.?
19. Apabila terdapat jaminan yang belum di sertifikat kepemilikan oleh pihak nasabah apa tindak lanjut dari pihak Bank Sumut KCPSy Panyabungan?
20. Apakah Bank Sumut mempunyai kerjasama dengan instansi yang bergerak tentang sertifikasi.?
21. Bagaimana dengan nasabah pembiayaan yang ingin melakukan lunas maju apakah perlu diperbaharui baik data-data yang diperlukan dalam pembiayaan.?
22. Karakteristik nasabah.
 - a. Jumlah nasabah pembiayaan sejak bank berdiri sampai sekarang.

- b. Jenis pekerjaan.
- c. Pendidikan terakhir.
- d. Penghasilan rata-rata.
- e. Jenis kelamin.
- f. Asal daerah nasabah.



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
 FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan T. Rizal Nurdin Km 4,5 Sihitang Padangsidimpuan 22733
 Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022

xxii

Nomor : B-1050 /In.14/G/TL.00/8/2017
 Lamp. : -
 Hal : Mohon Izin Riset

31 Agustus 2017

Yth,
 Pimpinan PT. Bank SUMUT
 KCP Syariah Panyabungan
 di-
 Madina

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dengan hormat, Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan menerangkan bahwa:

Nama : Suryandi
 NIM : 13 220 0131
 Semester : IX (Sembilan)
 Jurusan : Perbankan Syariah
 Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan

adalah benar Mahasiswa Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan yang sedang menyelesaikan Skripsi dengan Judul "**Analisis Pengikatan dan Mekanisme Penilaian Barang Jaminan untuk Mendapatkan Pembiayaan pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan**".

Sehubungan dengan itu, dimohon bantuan Bapak/Ibu untuk memberikan izin riset dan data sesuai dengan maksud judul di atas.

Demikian surat ini kami sampaikan, atas kerja sama yang baik diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.



Dekan,

Dr. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag
 19731128 200112 1 001

FROM : DIVISI DSDM

FAX NO. : 0614556853

Sep. 29 2017 08:36AM P1

Bank SUMUT
Memberikan Pelayanan Terbaik

KANTOR PUSAT
Jl. Imam Bonjol No. 18, Medan
Phone : (061) 415 5100 - 4515100
Facsimile : (061) 414 2937 - 415 2652
Medan, 29 September 2017

No. : 665 /DSDM-UTC/L/2017
Lamp. : --

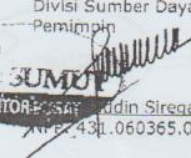
Kepada :
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
IAIN Padangsidimpuan
Jl. T. Rizal Nurdin Km 4.5 Sihitang
di -
Tempat

Hal : Izin Riset

Sehubungan dengan Surat Bapak No. B-1950/EB.I/PP.00.9/08/2017 tanggal 28 Agustus 2017 hal Izin Riset, dengan ini kami sampaikan sebagai berikut :

1. Permohonan izin riset atas Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan, dengan data dibawah ini :
 - > Nama : Suryandi
 - > NIM : 13.220.0131
 - > Jurusan : Perbankan Syariah
 - > Judul Skripsi : "Analisis Pengikatan dan Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Untuk Mendapatkan Pembiayaan Pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Panyabungan".
2. disetujui untuk melaksanakan riset di Cabang Pembantu Syariah Panyabungan yang dilaksanakan maksimal 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat ini diterbitkan.
3. Selama melaksanakan riset mahasiswa tersebut dibimbing oleh Pemimpin Cabang Pembantu Syariah Panyabungan serta menjaga rahasia bank dan diharapkan mensosialisasikan keberadaan PT. Bank Sumut di lingkungannya.
3. Selesai penulisan Skripsi mahasiswa bersangkutan diwajibkan menyerahkan 1 (satu) eksemplar Skripsi kepada PT. Bank Sumut Cq. Divisi Sumber Daya Manusia.

Demikian agar dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Divisi Sumber Daya Manusia
Pemimpin

KANTOR PUSAT M. Rizal Nurdin Siregar
No. 431.060365.010187

Tembusan :

- Pemimpin Cabang Syariah P. Sidimpuan
- Pemimpin Cabang Pembantu Syariah Panyabungan
- Sdr. Suryandi



SUMUT
Memberikan Pelayanan Terbaik

KANTOR CABANG SYARIAH:

Nomor : 241/KCSy02-KCPSy015/L/2017

Kepada Yth,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan
Jl. T. Rizal Nurdin Km 4.5 Sihitang
Di-
Tempat

KANTOR PUSAT

Jl. Imam Bonjol No. 18, Me
Phone : (061) 415 5100
Facsimile : (061) 414 2937

Panyabungan, 12 Oktobe

H a l : Keterangan Pelaksanaan Riset

Assalamu'alaikum Wr. Wb,

Sehubungan dengan Surat No. B-1950/EB.I/PP.00.09/08/2017 tanggal 28 Agustus 2017 t

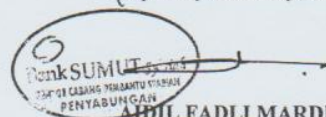
Riset, dengan ini kami sampaikan sebagai berikut :

Nama : Suryandi
NIM : 13.220.0131
Jurusan : Perbankan Syariah
Judul : "Analisis Pengikatan Dan Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Un
Mendapatkan Pembiayaan Pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang
Pembantu Syariah Panyabungan".

Adalah benar telah melakukan riset di Bank SUMUT Cabang Pembantu Syariah Panyal pada tanggal 04 September 2017 sampai dengan tanggal 11 Oktober 2017.

Demikian kami sampaikan, atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb,
PT. Bank Sumut
Capem Syariah Panyabungan



ABDIL FADLI MARDIA
Pemimpin Capem

DATA INFORMAN (NARASUMBER)

1. Nama : DEDI DARMADI
NPP (Nomor Pokok Pegawai): 2500.220584.011011
Jenis Kelamin : Laki-laki
Tempat/Tgl,Lahir : Banda Aceh/22 Mei 1984
Agama : Islam
Jabatan : Pelaksana Pemasaran dan Admin
Pembiayaan

2. Nama : WANDY AZHARI SAGALA
NPP (Nomor Pokok Pegawai): 2925.040288.010413
Jenis Kelamin : Laki-laki
Tempat/Tgl,Lahir : Padangsidempuan/04 Pebruari 1988
Agama : Islam
Jabatan : Pelaksana Pemasaran dan Admin
Pembiayaan

DAFTAR LAPORAN TAKSASI

Surat Tugas :

Nama Perusahaan :

Taksasi Tanggal :

Alamat Perusahaan :

Nomor Rekening :

No.	Jenis Barang Agunan/Jaminan	Taksasi Harga
	Jumlah	

Terbilang :.....

Dasar Penilaian :

1. Harga Pasar Rp.....

.....,.....

2..FNT....%.

3.

4.

.....

Petugas Taksasi

1.

2.

Diketahui/Disetujui,
 Pemimpin Cabang Syariah/Cabang Pembantu Syariah

Pemimpin Seksi Pemasaran,

.....
 NPP.....

.....
 NPP.....

Keterangan :

Taksasi Harga = Harga Pasar x Faktor Nilai Tunai (FNT)

HASIL DOKUMENTASI

1. Proses pemberian data dengan wakil pimpinan capem



2. Wawancara dengan pelaksana pemasaran dan admin pembiayaan



3. Wawancara dengan pelaksana pemasaran dan admin pembiayaan



SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :
 Alamat :
 Pekerjaan :
 Tanda Pengenal :
 Nomor Rekening :

Sehubungan dengan fasilitas pembiayaan yang saya terima dari PT.Bank Sumut Kantor Cabang Syariah/Cabang Pembantu Syariah....., sesuai dengan Perjanjian Pembiayaan No.....tanggal..... sebesar Rp.....dan telah menyerahkan Agunan sebagai jaminan pembiayaan berupa :

1.

untuk "***tidak diasuransikan***".

2. Bahwa segala risiko yang timbul dan atau yang akan timbul dikemudian hari atas barang agunan kredit/pembiayaan yang diikat sesuai Perjanjian Pembiayaan tersebut diatas adalah menjadi tanggung jawab dan beban saya sepenuhnya.

Demikian Surat Pernyataan ini saya perbuat dengan sebenar benarnya dalam keadaan pikiran yang sehat dan waras tanpa pengaruh ataupun paksaan dari pihak manapun juga untuk dapat dipergunakan sesuai maksudnya.

.....,

Yang membuat Pernyataan,
 Suami/isteri

meterai

.....

SURAT KUASA DAN PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

N a m a :
 Alamat :
 Pemegang Rekening : Tabungan
 Nomor Rekening :
 PT.Bank Sumut KCSy/
 KCPSy :

Selanjutnya disebut Pihak Pertama.

N a m a :
 Jabatan : Pemimpin PT.Bank Sumut KCSy/ KCPSy

Alamat :

Selanjutnya disebut Pihak Kedua.

Pihak Pertama dengan ini memberikan Kuasa kepada Pihak Kedua untuk :

1. Memblokir dana Pihak Pertama yang tersedia di rekening Tabungan No..... sejumlah Rp....., sebagai agunan atas pencairan Pembiayaan sebagai berikut :

Atas Nama :
 Nomor Akad :
 Tanggal :
 Nominal :
 Nomor Rekening :
 Masa Pemblokiran :s/d.....

2. Menarik/mendebet sejumlah dana yang telah diblokir pada angka 1 diatas termasuk menarik/mendebet sejumlah dana lainnya yang ada dari rekening tersebut, sehingga keseluruhan jumlahnya dapat melunasi sebagian atau seluruh jumlah kredit/pembiayaan tersebut diatas.

Demikian Surat Kuasa ini saya perbuat dengan sebenatnya dan tidak dapat dicabut atau tidak akan berakhir karena alasan apapun sebagaimana diatur dalam pasal 1813 KUH Perdata sampai Kredit/Pembiayaan tersebut diatas lunas.

.....20....

Penerima Kuasa ,

Pemberi Kuasa/Pembuat Pernyataan,

Meterai

.....

.....