



**ANALISIS KELAYAKAN JAMINAN PEMBIAYAAN
MURABAHAH PADA PT. BANK SUMUT SYARIAH
CABANG PADANGSIDIMPUAN**

SKRIPSI

*Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan Syarat-syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Dalam Bidang Ilmu Perbankan Syariah*

OLEH:

NOVI AFRILLIANA

15 401 00193

PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PADANGSIDIMPUAN**

2022



**ANALISIS KELAYAKAN JAMINAN PEMBIAYAAN
MURABAHAH PADA PT. BANK SUMUT SYARIAH
CABANG PADANGSIDIMPUAN**

SKRIPSI

*Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan Syarat-syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Dalam Bidang Ilmu Perbankan Syariah*

OLEH

**NOVI AFRILLIANA
NIM. 15 401 00193**

PEMBIMBING I

**Nofinawati, M.A
NIP. 19821116 201101 2 003**

PEMBIMBING II

**Aliman Syahuri Zein, M.E.I
NIDN. 2028048201**

PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PADANGSIDIMPUAN**

2022



**KEMENTERIAN AGAMA RERUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jl. T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang, Padangsidempuan 22733
Telp.(0634) 22080 Fax.(0634) 24022

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

Padangsidempuan, 4 April 2022

Kepada Yth :

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
IAIN Padangsidempuan

Assalamualaikum Wr.Wb

Setelah membaca, meneliti dan memberikan saran-saran untuk perbaikan seperlunya terhadap skripsi a.n NOVI AFRILLIANA yang berjudul :
“ANALISIS KELAYAKAN JAMINAN PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PT. BANK SUMUT SYARIAH CABANG PADANGSIDIMPUAN
Maka kami berpendapat bahwa skripsi ini sudah dapat diterima untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Ekonomi (S.E) dalam bidang Perbankan Syariah pada Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Padangsidempuan.

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

Demikian kami sampaikan, semoga dapat dimaklumi dan atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

Wassalamualaikum Wr.Wb

Pembimbing I

Nofinawati, M.A
NIP. 19821116 201101 2 003

Pembimbing II

Aliman Syahuri Zein, M.E.I
NIDN. 2028048201

SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI

Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : **NOVI AFRILLIANA**
NIM : 15 401 00193
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Program Studi : Perbankan Syariah
Judul Skripsi : **Analisis Kelayakan Jaminan Pembiayaan *Murabahah* Pada PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidimpuan**

Dengan ini menyatakan bahwa saya telah 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 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 tahun 2014 tentang Kode Etik Mahasiswa yaitu pencabutan gelar akademik dengan tidak hormat dan sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan hukum yang berlaku.

Padangsidimpuan, 4 April 2022
Saya Yang Menyatakan,



NOVI AFRILLIANA
NIM. 15 401 00193

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

Sebagai civitas akademik Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan, saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : NOVI AFRILLIANA
Nim : 15 401 00193
Program studi : 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 Kelayakan Jaminan Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidempuan**". 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 hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Padangsidempuan
Pada tanggal, 4 April 2022
Yang Menyatakan



**NOVI AFRILLIANA
NIM. 15 401 00193**



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jalan T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang Padangsidempuan.
22733 Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022

**DEWAN PENGUJI
SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI**

Nama : NOVI AFRILLIANA
Nim : 15 401 00193
Fakultas/Prodi : Ekonomi dan Bisnis Islam/Perbankan Syariah
Judul Skripsi : Analisis Kelayakan Jaminan Pembiayaan *Murabahah* Pada PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidempuan

Ketua

Delima Sari Lubis, M.A.
NIP. 19840512 201403 2 002

Sekretaris

Hamni Fadlilah Nasution, M.Pd
NIP. 19830317 201801 2 001

Anggota

Delima Sari Lubis, M.A.
NIP. 19840512 201403 2 002

Hamni Fadlilah Nasution, M.Pd
NIP. 19830317 201801 2 001

Adanan Murroh Nasution, M.A.
NIDN. 2104118301

Damri Batubara, M.A
NIDN. 2019108602

Pelaksanaan Sidang Munaqasyah:

Di	: Padangsidempuan
Hari/Tanggal	: Selasa / 29 Maret 2022
Pukul	: 09.00 WIB s/d 12.00 WIB
Hasil/Nilai	: Lulus/ 77 (B)
Indeks Prestasi Kumulatif	: 3,17
Predikat	:Sangat Memuaskan



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

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

PENGESAHAN

**JUDUL SKRIPSI : ANALISIS KELAYAKAN JAMINAN PEMBIAYAAN
MURABAHAH PADA PT. BANK SUMUT SYARIAH
CABANG PADANGSIDIMPUAN**

NAMA : NOVI AFRILLANA

NIM : 15 401 00193

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

Padangsidimpuan, 11 April 2022

Dekan,




Dr. Darwis Harahap, S.HL., M.Si²
NIP. 19780818 200901 1 015

ABSTRAK

Nama : NOVI AFRILLIANA
NIM : 15 401 00193
Prog. Studi : Perbankan Syariah
Judul : Analisis Kelayakan Jaminan Pembiayaan *Murabahah* Pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan

Pembiayaan *Murabahah* merupakan salah satu jenis jual beli antara nasabah dengan pihak bank pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan dengan syarat dan ketentuan yang telah ada. Dalam pembiayaan *murabahah* terdapat agunan atau jaminan yang harus diberikan kepada pihak bank sebagai sebuah kesepakatan yang terjalin antara keduanya. Kelayakan jaminan yang diberikan merupakan salah satu syarat dalam terjadinya pembiayaan *murabahah*. Sehingga dalam penelitian ini, untuk melihat kelayakan sebuah jaminan pada pembiayaan *murabahah*, maka peneliti mengangkat masalah tentang bagaimana analisis kelayakan jaminan pada pembiayaan *murabahah* di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan.

Teori yang digunakan dalam pembahasan penelitian ini terkait dengan teori-teori tentang teori kelayakan yang mencakup kepada definisi kelayakan dan prinsip-prinsipnya, teori jaminan yang mencakup kepada definisi, dasar hukum, jenis, kegunaan, ketentuan barang jaminan, pengikat jaminan dan kriteria barang jaminan, selanjutnya teori pembiayaan *murabahah* yang mencakup pengertian, rukun dan syarat, fungsi dan manfaat pembiayaan *murabahah*.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif, subjek penelitian yaitu karyawan bagian pembiayaan. Pengumpulan data dilakukan dengan wawancara, observasi dan dokumentasi. Pengolahan data dilakukan dengan kualitatif deskriptif, dan analisis data dilakukan dengan reduksi, penyajian, dan verifikasi. Untuk menjamin data yang diperoleh dilakukan dengan perpanjangan keikutsertaan, ketekunan, triangulasi, dengan bahan referensi, dan mengadakan *member check*.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kelayakan jaminan pada pembiayaan *murabahah* di PT. Bank Sumut Syariah Padangsidimpuan dalam menentukan kelayakan jaminan yaitu, mempunyai nilai ekonomis dalam artian bahwa dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang, Kemudian, barang atau harta jaminan harus mempunyai nilai yuridis, dalam artian bahwa dapat diikat secara hukum sehingga bank memiliki hak atas pencairan jaminan. Kemudian dengan analisa sederhana yang dilakukan oleh *Account Officer* guna mengetahui kelayakan jaminan yang diberikan. Proses pencairan pembiayaan pada *murabahah*, dilakukan dengan *standard operating procedures* yang meliputi penentuan ketentuan dan syarat dalam jaminan, pengikatan jaminan dan prosedur menganalisa pemberi jaminan pada pembiayaan *murabahah* yaitu dengan menggunakan prinsip 5C.

Kata Kunci: *Kelayakan, Jaminan, Pembiayaan Murabahah*

KATA PENGANTAR



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

Skripsi ini berjudul: “**Analisis Kelayakan Jaminan Pembiayaan Murabahah Pada PT Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidimpuan**”, ditulis untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Ekonomi (S.E) dalam 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. Karena itu, dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa syukur, peneliti berterimakasih kepada:

1. Bapak Dr. Muhammad Darwis Dasopang M.Ag selaku Rektor IAIN Padangsidimpuan, Bapak Dr. Erawadi, M.Ag., selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan pengembangan lembaga, Bapak Dr. Anhar M.A., selaku Wakil Rektor Bidang Administrasi Perencanaan dan Keuangan dan Bapak

Dr.Ikhwanuddin Harahap, M.Ag., selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Kerja Sama.

2. Bapak Dr. Darwis Harahap, S.Hi., M.Si., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidempuan, Bapak Dr. Abdul Nasser Hasibuan, S.E., M.Si., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik, Bapak Drs. Armyn Hasibuan, M.Ag., selaku Wakil Dekan Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan, dan Ibu Dra. Replita, M.Si., selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama.
3. Ibu Nofinawati, M.A selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan dan bimbingan dalam proses perkuliahan di IAIN Padangsidempuan.
4. Ibu Nofinawati, M.A selaku pembimbing I dan Baapak Aliman Syahuri Zein, M.E.I. selaku pembimbing II yang telah menyediakan waktunya untuk memberikan pengarahan, bimbingan dan ilmu yang sangat berharga bagi peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak Yusri Fahmi M. Hum., selaku 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 Padangsidempuan yang dengan ikhlas telah memberikan ilmu pengetahuan dan dorongan yang sangat bermanfaat bagi peneliti dalam proses perkuliahan di IAIN Padangsidempuan.
7. Teristimewa kepada Keluarga Tercinta Ayahanda Alwi Lubis, Ibunda Nurdeli dan Adik-adikku, Yogi Ramadhan, Putri Elda Sari, dan Afkar

Alfarug. yang tidak hentinya memberikan doa dan dukungan kepada peneliti sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

8. Kepada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan, terkhusus kepada Branch Manager, Ibu Nona Soraya Pasaribu selaku Pelaksanaan Akuntansi IT & Lap. Cabang, bapak Adhy Rachmansyah Siregar Pimpinan Seksi Pembiayaan, bapak M. Idgham Habib selaku *Account Officer* dan seluruh karyawan yang turut membantu dalam penelitian ini.
9. Teruntuk sahabat dan teman Irma Yulia, Nurmadani, Reny Octaviani Harahap, Lena Tevi Ardianti, Lasma Doharma Siregar, dan Maimuna Harahap yang selalu memotivasi dan memberikan semangat untuk peneliti.
10. Teruntuk Adik-Adik Kos Qubeta, Yuli Hanggarani, Nurkumala sari, dan Fitri Hamidah Yang selalu memberikan dukungan dan membantu peneliti untuk menyelesaikan karya ini.
11. Kerabat dan seluruh rekan mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, khususnya Program Studi Perbankan Syariah 5 dan 1 angkatan 2015 yang telah berjuang bersama-sama meraih gelar S.E dan semoga kita semua sukses dalam meraih cita-cita, Amin.
12. 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, April 2022

Peneliti,

NOVI AFRILLIANA
NIM.15 401 00193

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

A. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam system tulisan arab dilambangkan dengan huruf dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian lain dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus. Berikut ini daftar huruf arab dan translitasinya dengan huruf latin.

Huruf Arab	Nama Huruf Latin	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidakdilambangkan	Tidak di lambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ħa	ħ	ha(dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Kadan ha
د	Dal	D	De
ذ	žal	ž	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es
ص	šad	š	esdan ye
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa	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
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	..’..	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

B. Vokal

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

1. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
	<i>Fathah</i>	A	A
	<i>Kasrah</i>	I	I
	<i>Dammah</i>	U	U

2. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf.

TandadanHuruf	Nama	Gabungan	Nama
	<i>fathah dan ya</i>	Ai	a dan i
	<i>fathah dan wau</i>	Au	a dan u

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda.

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
اَ.....	fathah dan alif atau ya	ā	a dan garis atas
اِ.....	Kasrah dan ya	ī	i dan garis di bawah
اُ.....	ḍommah dan wau	ū	u dangaris di atas

C. *Ta Marbutah*

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua.

1. *Ta marbutah* hidup yaitu *Ta marbutah* yang hidup atau mendapat harkat fathah, kasrah, dan ḍommah, transliterasinya adalah /t/.
2. *Ta marbutah* mati yaitu *Ta marbutah* yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah /h/.

Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka *ta marbutah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

D. *Syaddah (Tsaydid)*

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

E. **Kata Sandang**

Kata sandang dalam system tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu: ال. Namun dalam tulisan transliterasinya kata sandang itu

dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiah* dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf

1. Kata sandang yang diikuti huruf *syamsiah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung diikuti kata sandang itu.

2. Kata sandang yang diikuti huruf *qamariah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariah* ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan didepan dan sesuai dengan bunyinya.

F. Hamzah

Dinyatakan di depan Daftar Transliterasi Arab-Latin bahwa *hamzah* ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya terletak di tengah dan diakhir kata. Bila *hamzah* itu diletakkan diawal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

G. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il*, *isim*, maupun huruf, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau *harakat* yang dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bias dilakukan dengan dua cara: bisa dipisah per kata dan bisa pula dirangkaikan.

H. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem kata sandang yang diikuti huruf tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu dilalui oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

I. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian takterpisahkan dengan ilmu *tajwid*. Karena itu keresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman *tajwid*.

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

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING	
SURAT PERNYATAAN PEMBIMBING	
SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI	
BERITA ACARA UJIAN MUNAQOSYAH	
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN	vi
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Batasan Masalah	7
C. Batasan Istilah.....	8
D. Rumusan Masalah.....	9
E. Tujuan Penelitian	9
F. Manfaat Penelitian	9
G. Sistematika Pembahasan.....	10
BAB II LANDASAN PUSTAKA	
A. Kajian Teori	12
1. Kelayakan.....	12
a. Definisi Kelayakan	12
b. Prinsip Kelayakan Pembiayaan	13
2. Jaminan.....	14
a. Definisi Jaminan	14
b. Dasar Hukum Jaminan	15
c. Jenis-jenis Jaminan.....	18
d. Kriteria Barang Jaminan.....	20
e. Kegunaan Jaminan.....	21
f. Pengikat Agunan atau Jaminan	21
3. Pembiayaan <i>Murabahah</i>	23
a. Pengertian Pembiayaan <i>Murabahah</i>	23
b. Rukun dan Syarat <i>Murabahah</i>	24
c. Fungsi dan Manfaat Pembiayaan <i>Murabahah</i>	26
B. Penelitian Terdahulu	27
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Waktu dan Lokasi Penelitian	31
B. Jenis Penelitian.....	31
C. Subjek Penelitian	32
D. Sumber Data.....	32
E. Teknik Pengumpulan Data.....	33

F. Teknik Pengolahan dan Analisis Data	35
G. Teknik Penjamin Keabsahan Data	37

BAB IV HASIL PENELITIAN

A. Gambaran PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan	39
1. Sejarah Berdirinya	39
2. Visi Misi dan Motto	41
3. Struktur Organisasi	42
4. Produk dan Jasa/Layanan	42
B. Deskripsi Hasil Penelitian	48
1. Kelayakan Jaminan Pembiayaan murabahah pada PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidempuan	48
2. Analisis Kelayakan Jaminan Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidempuan	66
C. Pembahasan Hasil Penelitian	73
D. Keterbatasan Penelitian	83

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	85
B. Saran	86

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

	Halaman
Table. 1.1 Jumlah Nasabah Pembiayaan <i>Murabahah</i> pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan Tahun 2017-2021.....	6
Tabel. 2.1 Penelitian Terdahulu	27

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 4.1. Struktur Organisasi PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan	42
Gambar 4.2. Proses Penilaian Jaminan.....	65

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perbankan merupakan lembaga keuangan yang tugas utamanya adalah menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat secara efektif dan efisien. Di saat perekonomian mengenal spesialisasi, perekonomian menjadi lebih maju dan usaha-usaha berkembang cepat sehingga diperlukan sumber-sumber dana untuk membiayai usaha tersebut. Salah satu sumber pembiayaan usaha adalah bank yang menyediakan dana dengan cara pengambilan kredit atau pembiayaan.

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

Pada dasarnya, fungsi bank syariah adalah menghimpun dana dan menyalurkan dana, sehingga bank syariah pasti terindikasi adanya resiko. Resiko yang muncul berakibat pada kerugian material maupun non material bagi pihak bank dan masyarakat yang menyimpan dananya di bank, maka pihak bank dalam hal ini menerapkan prinsip kehati-hatian dalam asas-asas pembiayaan yang sehat sejak awal, untuk meminimalisir kemungkinan terjadinya permasalahan.

¹ Trisadini P. Usanti dan Abdul Shomad, *Hukum Perbankan*, Cetakan Ke-1 (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 3.

Pembiayaan merupakan salah satu kegiatan utama bank sebagai lembaga intermediasi. Dalam usaha penyaluran pembiayaan terdapat risiko berupa tidak kembalinya pinjaman secara tidak lancar atau macet. Untuk mengantisipasi hal itu bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam memberikan pembiayaan. 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 melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, jaminan atau agunan dan prospek usaha debitur.²

Murabahah adalah menjual barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli. Barang yang diperjualbelikan disebut dengan aset *murabahah*, yaitu aset yang diperoleh dengan tujuan untuk dijual kembali dengan menggunakan akad *murabahah*. Pembayaran atas akad jual beli dapat dilakukan secara tunai maupun kredit.³

Tidak menutup kemungkinan ketika bank melakukan akad pembiayaan *murabahah* memiliki beberapa risiko yang memungkinkan terjadinya dari pihak nasabah, diantaranya ketika nasabah tidak bisa melakukan kewajibannya yaitu membayar setiap bulannya, sehingga perlu untuk melakukan analisis pembiayaan terlebih dahulu sebelum bank menyetujuinya. Salah satunya dengan menganalisis agunan atau jaminan, yaitu analisis menilai aset atau benda

² A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Umum, 2012), hlm. 10.

³ Ismail, *Perbankan Syariah*, cetakan ke-3 (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 138.

yang diserahkan nasabah kepada pihak bank sebagai jaminan terhadap pembiayaan yang diterimanya. Jaminan tersebut harus dinilai oleh bank untuk mengetahui risiko kewajiban finansial nasabah kepada bank. Penilaian kelayakan terhadap jaminan meliputi, jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya.⁴

Jaminan dalam pembiayaan merupakan hal yang paling penting atau diutamakan untuk mendapatkan keyakinan bagi bank atas dana yang disalurkan dalam bentuk kredit dengan tujuan apabila terjadi kemacetan maka jaminan atau agunan tersebut dapat dijadikan penyelamat untuk kelancaran usaha bank. Jaminan merupakan salah satu unsur dalam analisa pembiayaan, oleh karena itu barang-barang yang diserahkan nasabah kepada pihak bank harus dinilai pada saat dilakukan analisa pembiayaan dan harus berhati-hati dalam penilaian barang tersebut karena harga yang dicantumkan oleh nasabah tidak selalu menunjukkan harga sesungguhnya (harga pasar saat itu), karena itu wajib dinilai kembali minimum satu kali dalam enam bulan atau satu tahun.⁵

Pembahasan mengenai pembiayaan yang memerlukan kehati-hatian dalam penentuan kelayakan agunan, sehingga peneliti menganggap penting melakukan penelitian tentang analisis penilaian dalam menentukan kelayakan jaminan yang dilakukan di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan. Peneliti melakukan wawancara dengan Ibu Nona yang merupakan salah satu karyawan dibagian analisis pembiayaan pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan. Ibu Nona menyampaikan bahwa mekanisme penentuan

⁴ Veithzal Rivai dan Rifki Ismal, *Islamic Risk Management For Islamic Bank* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Umum, 2013), hlm. 96.

⁵ Veithzal Rivai dan Rifki Ismal, hlm. 204.

kelayakan agunan di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan dilakukan oleh *micro analyst* (analisis mikro), meliputi penerimaan berkas dari *micro marketing*, tinjauan langsung ke tempat nasabah, wawancara, dengan nasabah dan sebagainya sampai proses akhir yaitu pembuatan laporan hasil analisis. Maka dari itu, *micro analyst* harus mampu menganalisis jaminan (agunan) tersebut agar tidak terjadi resiko yang tidak diinginkan.⁶

Kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana, khususnya dalam penyaluran dana, PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan memiliki beberapa macam akad yang dipakai, di mana akad ini disesuaikan dengan kebutuhan nasabah. PT Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan memberi pelayanan dalam pembiayaan dengan limit pembiayaan minimum sebesar Rp5juta dan maksimum Rp 300 juta per calon nasabah. Jangka waktu maksimal adalah selama tiga tahun untuk jumlah pembiayaan Rp 50 juta dan lima tahun untuk pembiayaan 100 juta. Syarat kepengurusannya yang mudah serta produk pembiayaan yang target utama dari pembiayaan ini adalah pegawai negeri.⁷

Walau limitnya dikategorikan kecil, namun tetap saja pasti memiliki risiko tinggi. Tingkat risiko tinggi disebabkan jangka waktunya yang dinilai singkat atau pendek dari pembiayaan yang ada pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan. Maka untuk mitigasi resiko yang mungkin terjadi di saat pembiayaan, maka dalam hal ini pihak PT. Bank Sumut Cabang Syariah

⁶Wawancara dengan Ibu Nona Selaku Staf Bagian Analisis Pembiayaan di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan pada tanggal 5 Desember 2019.

⁷Wawancara dengan Ibu Nona Selaku Staf Bagian Analisis Pembiayaan di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan pada tanggal 5 Desember 2019.

Padangsidempuan mensyaratkan penyertaan barang milik nasabah sebagai jaminan, jika sewaktu-waktu nasabah tidak dapat melunasi pinjaman.⁸

Ibu Nona juga memberikan keterangan bahwa meskipun sudah dilakukan mekanisme penentuan kelayakan agunan seperti yang dijelaskan di atas tetapi masih saja ada nasabah yang memberikan agunan tidak sesuai dengan kelayakan yang sudah sesuai dengan standar. Dalam pemberian pembiayaan murabahah akan terjadi risiko yang tidak terduga, seperti ketidakmampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban dalam membayar angsurannya. Sehingga perlu dilakukan penilaian terhadap legalitas agunan yang dimiliki nasabah, baik dari segi hukum, keaslian agunan yang dimiliki nasabah.

PT. Bank Sumut cabang syariah Padangsidempuan yang melakukan pembiayaan harus memperhatikan dan melakukan penilaian jaminan dengan cermat dan teliti, dengan dilakukannya penilaian ini akan dapat mengurangi tingkat resiko pembiayaan bermasalah yang akan sangat berdampak terhadap keuangan bank. Meskipun penilaian ini bukan penyebab utama terjadinya pembiayaan bermasalah, dalam lima tahun terakhir terhitung dari tahun 2017-2021 jumlah nasabah pembiayaan *murabahah* mengalami fluktuasi yang signifikan, berikut merupakan data jumlah nasabah pembiayaan murabahah di PT. Bank Sumut cabang syariah Padangsidempuan.

⁸Wawancara dengan Ibu Nona Selaku Staf Bagian Analisis Pembiayaan di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan pada tanggal 5 Desember 2019.

Tabel. 1.1
Jumlah Nasabah Pembiayaan *Murabahah* pada PT. Bank Sumut
Cabang Syariah Padangsidempuan Tahun 2017-2021

Tahun	NoA Pembiayaan	Saldo Pembukuan
2017	515	81.474.639.168,-
2018	536	99.009.494.800,-
2019	601	105.985.813.854,-
2020	596	91.719.984.045,-
2021	692	77.108.150.119,-

Sumber: PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan

Dapat dilihat dari tabel jumlah pembiayaan di atas terjadi fluktuasi, pada tahun 2017 NoA pembiayaan Bank Sumut cabang Syariah padangsidempuan ada sebanyak 515, lalu pada tahun 2018 mengalami kenaikan menjadi 536, pada tahun 2019 juga mengalami kenaikan menjadi 601 NoA pembiayaan, namun pada tahun 2020 mengalami penurunan menjadi 596 NoA pembiayaan, kemudian pada tahun 2021 mengalami kenaikan yang signifikan hingga sebanyak 692 NoA pembiayaan. Dengan melihat angka NoA pembiayaan tersebut dapat diketahui bahwa Bank mengalami flaktuasi jumlah nasabah, hal ini dapat terjadi karena berbagai hal, salah satunya kurang cermatnya melakukan penilaian kelayakan jaminan terhadap nasabah yang menerima pembiayaan.

Pada kajian penelitian terdahulu juga terdapat hasil penelitian yang menunjukkan bahwa analisis penilaian aspek agunan pada pembiayaan *murabahah* yang dapat dilihat dari objek, subjek, dan klausul yang halal dari surat hak milik (SHM), sertifikat sertifikasi guru, surat girik, BPKB kendaraan motor atau mobil dan lain-lain yang bisa dijadikan agunan. Kemudian dilakukan *crosscheck* kembali terhadap agunan yang diserahkan nasabah.

Penilaian aspek ini merupakan syarat yang sah dalam sebuah perjanjian atau pihak perbankan membatalkan pemberian pembiayaan pada nasabah. Hal ini dilakukan untuk menghindari risiko yang mungkin terjadi dan merupakan solusi dan risiko. Risiko tersebut dimana pihak perbankan tidak dapat mengeksekusi agunan jika terjadi wanprestasi.⁹

Dalam menjalankan kegiatan pembiayaan memerlukan kehati-hatian dalam penilaian kelayakan jaminan, sehingga peneliti menganggap penting melakukan penelitian tentang analisis kelayakan jaminan suatu bank salah satunya Bank Sumut kantor cabang padangsidimpun dalam menyalurkan pembiayaan kepada calon nasabahnya.

Berdasarkan keterangan di atas, peneliti merasa tertarik untuk melakukan penelitian dan mengetahui standar kelayakan dan penilaian yang bisa dijadikan acuan bank dalam memberikan pembiayaan dengan menggunakan agunan atau jaminan, sesuai dengan fenomena yang peneliti paparkan di atas dan keterangan yang peneliti dapat dari karyawan tersebut, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan mengangkat judul **“Analisis Kelayakan Jaminan Pembiayaan *Murabahah* Pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Padangsidimpun”**.

B. Batasan Masalah

Dalam penelitian ini, peneliti melakukan pembatasan masalah supaya objek penelitian lebih terfokus atau terarah dan tidak terjebak pada wilayah-wilayah penelitian lain. Sehingga peneliti membatasi penelitian ini hanya

⁹Crisna Sagita dan Mira Mira, “Analisis Penilaian Aspek Agunan Pada Pembiayaan *Murabahah*”, Vol. 16, No. 2, (2019).

mengkaji analisis kelayakan jaminan pembiayaan *Murabahah* pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan

C. Batasan Istilah

Untuk memudahkan dalam memahami penelitian ini, maka perlu dibuat batasan istilah untuk menjelaskan istilah-istilah yang terdapat dalam penelitian ini. Adapun batasan istilah dalam ini adalah sebagai berikut:

1. Analisis adalah penyelidikan dan penguraian terhadap suatu masalah untuk mengetahui keadaan yang sebenar-benarnya, proses pemecahan masalah yang dimulai dengan dugaan akan keberadaannya.¹⁰
2. Kelayakan adalah suatu nilai kepantasan atau tidaknya kelayakan tersebut menjadi suatu kepercayaan yang akan diberikan.
3. 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.
4. Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang wajib dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹¹

17. ¹⁰ Emawati Waridah, *Kamus Bahasa Indonesia* (Jakarta: PT. KAWAHmedia, 2017), hlm.

¹¹ A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, hlm. 9.

5. *Murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menjelaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam latar belakang masalah dan batasan masalah di atas, maka permasalahan yang dapat dirumuskan dalam penelitian ini adalah “Bagaimana analisis kelayakan jaminan pembiayaan *Murabahah* di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan?”

E. Tujuan Penelitian

Tujuan merupakan hasil akhir dari suatu kegiatan yang dilakukan dan diharapkan dapat tercapai pada waktu yang akan datang. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis kelayakan jaminan pembiayaan *Murabahah* di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan.

F. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi berbagai pihak, yaitu:

1. Bagi peneliti

Dapat menambah wawasan dan pengetahuan tentang analisis kelayakan jaminan pembiayaan *murabahah* di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan dan menjadi sebuah awal pembelajaran untuk melakukan penelitian selanjutnya disamping sebagai kewajiban dalam penyelesaian pendidikan jenjang sarjana.

2. Bagi Bank

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan bahan masukan untuk PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan tentang analisis kelayakan jaminan pembiayaan *murabahah*.

3. Bagi Akademik

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menyumbangkan khazanah ilmu pengetahuan kepada para akademisi guna mengetahui tentang lembaga keuangan syariah khususnya yaitu tentang analisis kelayakan jaminan pembiayaan *murabahah*. Selain itu hasil penelitian ini diharapkan juga dapat dijadikan bahan referensi bagi lembaga pendidikan/mahasiswa yang melakukan penelitian dengan masalah yang serupa.

G. Sistematika Pembahasan

Pada bagian awal pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah inilah dipaparkan mengapa peneliti tertarik untuk meneliti tentang analisis kelayakan jaminan pembiayaan *murabahah*, kemudian batasan masalah menjelaskan tentang apa yang menjadi permasalahan, batasan istilah untuk memberi kemudahan bagi para pembaca dalam memahami penelitian ini, dalam rumusan masalah ini menguraikan tentang bagaimana analisis kelayakan jaminan pembiayaan *murabahah*, kegunaan penelitian ini memberi pemahaman bagi masyarakat tentang pembiayaan di bank syariah.

Landasan teori membahas tentang analisis kelayakan jaminan pembiayaan *murabahah* yang terdiri dari pengertian jaminan, jenis-jenis jaminan, kriteria barang jaminan dan bagaimana barang jaminan yang layak

untuk menjadi jaminan pembiayaan serta membahas tentang pembiayaan *murabahah* mulai dari pengertian pembiayaan *murabahah* sampai mendapatkan pembiayaan *murabahah*.

Pada bagian selanjutnya membahas tentang metode penelitian yang terdiri dari lokasi penelitian yang menjadi tempat penelitian akan dilakukan, jenis penelitian yang membahas tentang bagaimana penelitian dilakukan, subjek penelitian menguraikan siapa yang menjadi subjek penelitian ini, sumber data yang menjelaskan darimana penelitian didapatkan oleh peneliti, pengumpulan data apa saja yang dilakukan oleh peneliti untuk mendapatkan data tersebut, dan teknik pengolahan dan analisis data tentang metode penelitian yang dilakukan.

Pembahasan selanjutnya terkait dengan hasil penelitian yang memaparkan beberapa sub pembahasan mulai dari penyajian data seputar lokasi penelitian yaitu PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan seperti sejarah berdirinya PT. Bank Sumut Cabang Syariah, visi misi bank, struktur organisasi bank, produk, jasa dan layanan pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah. Kemudian, penyajian data seputar hasil penelitian yang diperoleh dari hasil wawancara dan observasi penelitian. Selanjutnya, hasil penelitian akan dianalisis sesuai dengan ketentuan dan kebutuhan pada pokok masalah yang dibahas dalam penelitian.

Terkakhir, bagian pada bab penutup yang berisikan tentang kesimpulan-kesimpulan dari hasil penelitian dan saran-saran kepada pihak-pihak terkait.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Kajian Teori

1. Kelayakan

a. Definisi Kelayakan

Kelayakan yang mempunyai arti sebelumnya bahwa definisi kelayakan yang mempunyai arti secara dasar yaitu *ke-* yang berarti menunjukkan mempunyai sifat atau ciri, sedangkan *layak* yang berarti adalah pantas, dan *an* merupakan hasil tindakan dari kata *ke-* dan *layak* yang menjadi *kelayakan*.¹² Dan kelayakan yang merupakan suatu nilai kepantasan atau tidaknya kelayakan tersebut menjadi suatu kepercayaan dinilai dari dua aspek yaitu yang pertama aspek pasar dan pemasaran, dan yang kedua aspek teknis produksi dan teknologis. Dengan melihat aspek penilaian tersebut, kelayakan tersebut layak diberikan sesuai dengan penilaian yang telah ditentukan.¹³

Dan dalam studi kelayakan bisnis perlu adanya penilaian dari penilaian kelayakan itu sendiri. Salah satu tujuan studi kelayakan bisnis dalam kelayakan adalah untuk mencari jalan keluar agar dapat meminimalisirkan resiko yang mungkin akan timbul dan terjadi dimasa mendatang dan hal kehidupan, ketidakpastian dalam hal perekonomian,

¹² Emawati Waridah, *Kamus Bahasa Indonesia* (Jakarta: PT. KAWAHmedia, 2017), hlm. 253.

¹³ Ahmad Subagio, *Study Kelayakan Teori dan Aplikasi* (Jakarta: Gramedia, 2017), hlm. 8.

hukum, politik, budaya, perilaku, dan perubahan lingkungan masyarakat.¹⁴

b. Prinsip Kelayakan Pembiayaan

Kriteria penilaian yang umum dan harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak untuk diberikan pembiayaan dilakukan dengan menggunakan beberapa prinsip-prinsip penilaian pembiayaan dengan analisis 5C.

Prinsip analisis kelayakan pembiayaan yang harus diperhatikan dan dinilai melalui tahap 5c yaitu *character, capacity, capital, collateral, dan condition*

- 1) *Character*, artinya sifat ataupun karakter nasabah pengambilan pembiayaan. Hal ini bertujuan untuk melihat karakter nasabah tersebut mempunyai sifat amanah, kejujuran dan kepercayaan seorang nasabah. Kegunaan penilaian karakter adalah untuk mengetahui sejauh mana kemauan nasabah untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan.
- 2) *Capacity*, artinya kemampuan nasabah untuk menjalankan usahanya guna memperoleh laba sehingga dapat mengembalikan pembiayaan dari laba yang dihasilkan.
- 3) *Capital*, artinya besarnya modal yang diperlukan peminjam. Hal ini juga termasuk struktur modal, kinerja hasil dari modal bila debitemnya merupakan perusahaan, dari segi pendapatan jika debitemnya

¹⁴Kasmir, *Study Kelayakan Bisnis* (Jakarta: Kencana, 2013), hlm. 33.

merupakan perorangan. Maka besar modal sendiri dalam perusahaan, tentu makin tinggi kesungguhan calon munharib menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin memberikan pembiayaan.

- 4) *Colleral*, artinya jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank. Penilaian terhadap colleral meliputi jenis, lokasi, bukti, kepemilikan dan status hukumnya. Bentuk colleral tidak hanya bebentuk kebendaan, melainkan bisa juga bentuk jaminan pribadi.
- 5) *Condition*, artinya keadaan meliputi kebijakan pemerintah, politik, segi budaya yang mempengaruhi perekonomian.

Disamping penilaian sistem 5c, ada prinsip penilaian pembiayaan yang dilakukan dalam studi kelayakan. Adapun penilaian pembiayaan dalam studi kelayakan adalah aspek yuridis, aspek pemasaran, aspek manajemen dan operasional, aspek teknis, aspek keuangan dan aspek jaminan.¹⁵

2. Jaminan

a. Definisi Jaminan

Jaminan berasal dari bahasa Indonesia dari kata jamin ditambah dengan imbuan (an). Kata jamin memiliki arti menanggung segala sesuatu. 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

¹⁵Binti Asiyah, *Manajemen pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: Teras, 2014), hlm. 80-84.

sesuai waktu yang dijanjikan dalam perjanjian pembiayaan atau adendumnya.¹⁶

Agunan dalam terminologi hukum perbankan didefinisikan dalam Pasal 1 Ayat 23 UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan sebagai suatu jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank (kreditur) dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Sedangkan Pasal 1 ayat 26 UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyebutkan agunan merupakan jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas. Dari ketentuan Pasal 1 ayat 26 tersebut, terdapat dua istilah yaitu agunan dan jaminan. Jaminan yaitu tanggungan atas pinjaman yang diterima.¹⁷

b. Dasar Hukum Jaminan

1) Landasan syariah jaminan, adapun landasan syariah tentang jaminan yang terdapat dalam Alquran surat An-Nisa ayat 5, yaitu sebagai berikut:

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَمًا
وَأَرْزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا

¹⁶Wangsa Widjaja, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia, 2012), hlm. 285.

¹⁷*Ibid.*, hlm. 286.

Artinya : “Dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akal nya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan. berilah mereka belanja dan pakaian (dari hasil harta itu) dan ucapkanlah kepada mereka kata-kata yang baik.”(Q.S. An-Nisa/4: 5)¹⁸

Kandungan ayat di atas yaitu kita dilarang menyerahkan harta, uang atau barang yang berharga yang diamanatkan kepada kita kepada orang lain yang tidak mampu mengelolanya. Baik karna masih kecil atau orang yang memang masih bodoh tentang pengelolaan hartanya secara benar. Karena itu, lembaga keuangan syariah yang diamanatkan oleh nasabah untuk mengelola hartanya agar harta tersebut tidak merugikan nasabah yang menginvestasikan hartanya kepada lembaga keuangan syariah dan berharap nasabah mendapatkan keuntungan bagi hasil dari bank maka dibutuhkan jaminan kepada bank oleh nasabah yang membutuhkan dana sehingga diharapkan dengan adanya agunan tersebut sebagai jaminan nasabah dapat bertanggung jawab atas pembiayaannya.

- 2) Landasan syariah jaminan tentang agunan lainnya juga terdapat pada HR al-Bukhari yaitu sebagai berikut:

حَدَّثَنَا مُسْلِمٌ بْنُ أَبِرَاهِيمَ حَدَّثَنَا هِشَامٌ حَدَّثَنَا قَتَادَةُ عَنْ أَنَسٍ رَضِيَ
اللَّهُ عَنْهُ قَالَ وَلَقَدْ رَهَنَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ دِرْعَهُ بِشَعِيرٍ
وَمَشَيْتُ إِلَى النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِحُبْزِ شَعِيرٍ وَإِهَالَةٍ سِنْخَةٍ

¹⁸Dapartemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan Terjemahannya* (Jakarta: PT. Insan Media Pustaka, 2013), hlm.77.

وَلَقَدْ سَمِعْتُهُ يَقُولُ مَا أَصْبَحَ لِآلِ مُحَمَّدٍ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِلَّا صَاعٌ
وَلَا أَمْسَى وَإِنَّهُمْ لَتَسْعَةُ أَبْيَاتٍ (رواه البخوري ومسلم)

Artinya : “Telah menceritakan kepada kami Muslim bin Ibrahim telah menceritakan kepada kami Hisyam telah menceritakan kepada kami Qatadah dari Anas radliallahu 'anhu berkata; Sungguh Nabi shallallahu 'alaihi wasallam telah menggadaikan baju besi Beliau untuk mendapatkan gandum dan aku pernah di sore hari menemui Nabi shallallahu 'alaihi wasallam dengan membawa rati terbuat gandum dengan sayur yang telah basi dan aku pernah mendengar Beliau bersabda: Keluarga Muhammad tidak pernah menemui pagi dengan menyisakan makanan kecuali satu sha' begitu juga pada sore hari. Padahal mereka ada sembilan rumah.(HR al-Bukhari dan Muslim).¹⁹

Dari riwayat Hadist tersebut menjelaskan bahwa Sungguh Nabi shallallahu 'alaihi wasallam telah menggadaikan baju besi Beliau untuk mendapatkan gandum. Karena itu Barang gadai adalah milik orang yang menggadaikannya. Namun apabila pembayaran hutang telah jatuh tempo, maka penggadai meminta kepada murtahin (pemilik piutang) untuk menyelesaikan permasalahan utangnya, karena itu adalah utang yang sudah jatuh tempo maka harus dilunasi seperti hutang tanpa gadai.

Hadits di atas menjelaskan bahwa hutang dengan jaminan perlu dilakukan oleh Nabi Muhammad SAW.²⁰ Karena agunan hanya dijadikan penguat kepercayaan dalam memperoleh pembiayaan.

¹⁹ Al-Hafidz Zaki Al-Din dan Abul Azim Al-Mundziri, *Ringkasan Shahih Muslim* (Bandung: Mizan Media Utama, 2012), hlm. 523.

²⁰ Hasby Ash Shiddieqy, *Koleksi Hadis-Hadis Hukum*, 2 ed., 3 (Jakarta: PT Pustaka Rizki Putra, 2013), hlm. 130.

- 3) Berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 ditetapkan bahwa setiap pembiayaan yang diberikan harus didasari atas keyakinan bahwa nasabah mampu untuk mengembalikan kewajiban sesuai yang sudah disepakati. Untuk mendukung keyakinan tersebut ditetapkan ketentuan bahwa setiap pembiayaan yang diberikan kepada nasabah wajib didukung adanya jaminan.²¹
- 4) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 bagian ketiga tentang murabahah:
 - a) Jaminan atau agunan dalam murabahah dibolehkan agar nasabah serius dengan pesannya.
 - b) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan agunan yang dapat dipegang.²²

c. Jenis-jenis Jaminan

Berdasarkan sifatnya, jaminan dibedakan menjadi dua, yaitu:

1) Jaminan kebendaan

Jaminan kebendaan adalah penyerahan hak oleh nasabah atas barang-barang miliknya kepada bank yang dijadikan jaminan atas pembiayaan yang diperoleh nasabah, dimana bank mempunyai hak

²¹Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, t.t.

²² Muammar Arafat Yusmad, *Aspek Hukum Perbankan Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Yogyakarta: CV Budi Utama, 2018), hlm. 149.

untuk mengambil pelunasan atas pembiayaannya dari hasil penjualan barang tersebut apabila nasabah bermasalah.²³

Jenis jaminan kebendaan terdiri dari benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Yang dimaksud dengan bendabergerak adalah semua yang dapat dipindah tangankan, kecuali apabila karena ketentuan Undang-Undang benda tersebut ditetapkan sebagai benda tidak bergerak, contoh: kendaraan bermotor, peralatan kantor, persediaan barang, perhiasan, mesin-mesin kapal laut dengan bobot dibawah 20 M3, tagihan, surat berharga (*marketable securities*) serta deposito (*cash collateral*). Sedangkan benda tidak bergerak adalah tanah dan barang-barang lain yang karena sifatnya oleh Undang-Undang dinyatakan sebagai benda tidak bergerak, contohnya: tanah dan bangunan.²⁴

2) Jaminan non kebendaan

Jaminan non kebendaan adalah suatu perjanjian penanggungan hutang dimana pihak ketiga mengikatkan diri untuk memenuhi kewajiban (wanprestasi) kepada bank. Jenis jaminan non kebendaan terdiri dari:

- a) 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.

²³ Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah*, Pertama (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 103.

²⁴ *Ibid.*, hlm. 104.

b) 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.²⁵

d. Kriteria Barang Jaminan

Suatu barang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi kriteria sebagai berikut:

- 1) Mempunyai nilai ekonomis, artinya dapat dinilai dengan uang dan memiliki nilai atau harga yang relatif stabil (*valuability*), serta dapat dengan mudah dijadikan uang melalui transaksi jual beli (*marketability*).
- 2) Dapat dinilai secara umum dan pasti, bukan merupakan penilaian yang dipengaruhi faktor subjektifitas tinggi (*ascertainability*). Contoh barang yang tidak memiliki kriteria tersebut misalnya lukisan, barang antik, benda pusaka atau sarang burung walet.
- 3) Mempunyai nilai yuridis (*legality*) dalam artian memiliki bukti kepemilikan yang sah dan kuat berdasarkan hukum positif yang berlaku, serta dapat dipindahtangankan kepemilikannya (*transferability*).²⁶

²⁵*Ibid.*, hlm. 104-105.

²⁶*Ibid.*, hlm. 105.

e. Kegunaan Jaminan

Kegunaan jaminan adalah untuk :

- 1) Memberi hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut, apabila nasabah melakukan cedera janji, yaitu tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
- 2) Menjamin agar nasabah berperan serta di dalam 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.²⁷

f. Pengikat Agunan atau Jaminan

Agunan akan diikat dengan hukum pengikatan. Hal ini memacu pada Surat Edaran Bank Indonesia (SE-BI) Nomor 4/248/UPPK/PK tanggal 16 maret 1972 disebutkan untuk benda-benda yang tidak bergerak memakai lembaga jaminan hipotik, hak tanggungan dan fidusia. Hipotik adalah hak kebendaan atas benda tetap tertentu milik orang lain

²⁷ Faisal, *Perlindungan Hukum Bagi Bank Syariah Dan Nasabah dalam Pembiayaan Murabahah*, Ed. 1 (Jakarta: Kencana, 2021), hlm. 108.

yang secara khusus diperikatkan untuk memberikan suatu tagihan, hak untuk didahulukan di dalam mengambil pelunasan eksekusi atas barang tersebut.

Dasar hukum pengikatan ini adalah UU Nomor 4 Tahun 1996 Tanggal 9 April 1996 mengenai hak tanggungan. Terhapusnya hak tanggungan sesuai dengan pasal 18 Undang-Undang hak tanggungan yaitu:

- 1) Hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan.
- 2) Dilepasnya hak tanggungan oleh pemegang haktanggungan.
- 3) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri.
- 4) Hapusnya hak tanah yang dibebani oleh hak tanggungan.²⁸

Pengikatan yang lain adalah fidusia. Yang dimaksud fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan bahwa benda yang dimilikinya tersebut dalam kepemilikan benda. Hal ini sesuai dengan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999. Pemasangan fidusia hanya bisa dilakukan oleh pemilik barang bergerak yang di jadikan agunan yang dilakukan di hadapan notaries. Apabila dibuat dibawah tangan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk mengikat barang agunan.

²⁸ Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah*, hlm. 161-164.

3. Pembiayaan *Murabahah*

a. Pengertian Pembiayaan *Murabahah*

Murabahah adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati penjual dan pembeli. Pembayaran atas akad jual beli dapat dilakukan secara tunai maupun kredit. Hal yang membedakan *murabahah* dengan jual beli lainnya adalah penjual harus memberitahukan kepada pembeli harga barang pokok yang dijualnya serta jumlah keuntungan yang diperoleh.

Sedangkan dalam istilah teknis perbankan syariah, *murabahah* ini diartikan sebagai suatu perjanjian yang disepakati antara Bank Syariah dengan nasabah, dimana bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah, yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank (harga beli bank ditambah margin keuntungan) pada waktu yang ditetapkan. *Murabahah* dapat dilakukan untuk pembelian dengan sistem pemesanan.²⁹

Jadi pembiayaan *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati bersama, dalam *murabahah* penjual harus memberi tahu harga pokok yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. *Murabahah* dapat juga dilakukan berdasarkan pemesanan yaitu: Bank / BMT

²⁹Warno, *Akuntansi Lembaga Keuangan Syariah* (Yogyakarta: Deepublish, 2014), hlm. 49.

melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah / anggota dapat dilakukan secara tunai atau cicilan.³⁰

b. Rukun dan Syarat *Murabahah*

1) Rukun *Murabahah*

Rukun adalah suatu elemen yang tidak dapat dipisahkan dari suatu kegiatan atau lembaga, sehingga bila tidak ada salah satu elemen tersebut maka kegiatan tersebut dinyatakan tidak sah atau lembaga tersebut tidak eksis.

Adapun rukun jual beli *murabahah* yang disepakati jumhur ulama adalah:

- a) Penjual (*ba'i*) yaitu pihak yang memiliki barang untuk dijual atau pihak yang ingin menjual barangnya, dalam transaksi pembiayaan *murabahah* di perbankan syariah merupakan pihak penjual.
- b) Pembeli (*musytari*) yaitu pihak yang membutuhkan dan ingin membeli barang dari penjual, dalam pembiayaan *murabahah* nasabah merupakan pihak pembeli.
- c) Barang atau objek (*mab'i*) yaitu barang yang diperjualbelikan. Barang tersebut harus sudah dimiliki oleh penjual sebelum dijual kepada pembeli atau penjual menyanggupi untuk mengadakan barang yang diinginkan pembeli.

³⁰ Ismail, *Perbankan Syariah*, cetakan ke-3 (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 168.

- d) Harga (*tsaman*) yaitu harga yang disepakati harus jelas jumlahnya dan jika dibayar secara hutang maka harus jelas waktu pembayarannya.
- e) Ijab Kabul (*sighat*) yaitu sebagai indikator saling ridho antara kedua pihak (penjual dan pembeli) untuk melakukan transaksi.³¹

2) Syarat *Murabahah*

Adapun syarat *murabahah* adalah sebagai berikut:

- a) Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- b) Kontrak pertama harus sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c) Kontrak harus bebas riba.
- d) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembeli.
- e) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan penelitian, misalnya jika pembeli dilakukan secara hutang.
- f) Pihak akad sama-sama ikhlas, mempunyai kekuasaan melakukan jual beli.
- g) Barang atau objek
 - (a) Barangnya ada
 - (b) Barangnya milik sah dari penjual
 - (c) Tidak termasuk kategori yang diharamkan
 - (d) Barang tersebut sesuai dengan pernyataan penjual

³¹Warno, *Op.Cit.*, hlm. 50.

h) Harga

- (a) Harga barang bank adalah harga beli ditambah margin
- (b) Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian
- (c) Sistem penjualan dan jangka waktu disepakati bersama.

c. Fungsi dan Manfaat Pembiayaan *Murabahah*

1) Fungsi pembiayaan

Fungsi pembiayaan secara umum pada dasarnya ialah pemenuhan jasa untuk melayani kebutuhan masyarakat (*to serve the society*) dalam rangka mendorong dan melancarkan perdagangan, mendorong dan melancarkan produksi, jasa-jasa dan bahkan konsumsi yang kesemuanya itu pada akhirnya ditunjukkan untuk menaikkan taraf hidup rakyat banyak.³²

2) Manfaat pembiayaan *Murabahah*

Manfaat pembiayaan Bank cukup banyak apabila dilihat dari berbagai pihak yang berkepentingan (*stakeholder*) sebagai berikut:

- a) Manfaat pembiayaan bank bagi nasabah adalah untuk meningkatkan usahanya maka nasabah dapat menggunakan dana pembiayaan untuk pengadaan atau peningkatan faktor produksi.
- b) Manfaat pembiayaan bagi bank adalah dengan pemberian pembiayaannya, bank sekaligus dapat memasarkan produk-produk/jasa-jasa bank lainnya seperti, giro, tabungan, deposito, sertifikat deposito, kiriman uang dan sebagainya.

³² Ismail, *Perbankan Syariah*, hlm. 173.

- c) Manfaat pembiayaan bagi Pemerintah/Negara adalah pembiayaan bank dapat menciptakan dan meningkatkan lapangan usaha dan lapangan kerja.
- d) Manfaat pembiayaan bagi masyarakat lain adalah para pemilik dana yang menyimpan di bank berjalan lancar, sehingga dana mereka yang digunakan/dialurkan oleh bank dapat diterima kembali secara utuh beserta sejumlah bagi hasil sesuai kesepakatan.³³

B. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu ini mejadi salah satu acuan peneliti dalam melakukan penelitian sehingga peneliti dapat memperkaya teori yang digunakan dalam mengkaji penelitian yang dilakukan. Berikut merupakan penelitian terdahulu dari beberapa jurnal terkait dengan judul penelitian yang dilakukan.

Tabel. 2.1
Penelitian Terdahulu

No	Penelitian	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
1	Eka Fitriyana (Tugas akhir 2015)	Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Dalam Mendapatkan Pembiayaan <i>Murabahah</i> di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang	Hasil penelitian ini mengungkapkan bahwa analisa penilaian barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan <i>Murabahah</i> pada BMT Walisongo Semarang yaitu dengan nilai pasar, nilai wajar, nilai likuiditas dan nilai jual objek pajak.

³³ Ismail, hlm. 175.

2	Muhammad syafi'i (Tugas Akhir 2015)	Aplikasi Penjamin Pembiayaan <i>Murabahah</i> Untuk Mengantisipasi Pembiayaan bermasalah Pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Salatiga	Hasil penelitian ini menunjukkan keterkaitan dengan penjamin pembiayaan <i>Murabahah</i> bagi nasabah adalah monitoring angsuran, melakukan komunikasi secara intensif, lebih memperhatikan hal-hal berkaitan dengan jaminan melakukan pengawasan terhadap nasabah
3	Abdurrohman Siddik (Tugas akhir 2016)	Analisa Kelayakan Agunan pada pembiayaan <i>Murabahah</i> Di KJKS BMT Walisongo Semarang	Hasil penelitian ini mengungkapkan bahwa dalam menentukan kelayakan agunan pembiayaan <i>Murabahah</i> di KJKS BMT Walisongo Semarang berdasarkan beberapa ketentuan yang terkait dengan kelayakan agunan pembiayaan <i>murabahah</i> yaitu dilakukan analisa agunan dari segi ekonomis dan yuridis
4	Muhammad Maulana (Jurnal ilmiah Islam Futura Vol. 14. No. 1, Agustus 2017)	Analisis Jaminan Pembiayaan <i>Musyarakah</i> Dan <i>Mudarabah</i> Pada Perbankan Syariah di Indonesia	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa agunan diperlukan untuk melindungi bank-bank Islam dari risiko non-performing financing dan hilang keuangan lainnya yang mungkin disebabkan oleh perilaku curang dari debitur. Adanya jaminan dalam kontrak <i>mudarabah</i> dan <i>musyarakah</i> adalah upaya-upaya yang baik untuk mempromosikan langkah-langkah pencegahan menggunakan pola <i>sadd al-dzari'ah</i> sehingga dana dari kreditor yang harus dilindungi sesuai dengan konsep

			maqasid syari'ah dan tingkat <i>dhaury</i> .
5	Husnul Layali (Skripsi 2019)	Analisis Kelayakan Agunan Terhadap Keputusan Pemberian Pembiayaan Usaha Mikro Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Tangerang Selatan	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dasar penilaian agunan pada Bank Syariah Mandiri kantor cabang pembantu Tangerang Selatan untuk mencari nilai likuidasi yaitu maksimal 70%. Kriteria agunan harus memiliki nilai ekonomis dan yuridis, serta penentuan kelayakan agunan berdasarkan prinsip 5C.

Ada beberapa faktor yang membedakan antara judul peneliti dengan judul peneliti terdahulu adalah sebagai berikut:

1. Eka Fitriyana membahas tentang analisa mekanisme penilaian barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang sedangkan peneliti membahas tentang analisis kelayakan jaminan pembiayaan *murabahah* pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan. Persamaan dalam penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah membahas tentang jaminan dalam pembiayaan *murabahah*.
2. Muhammad Syaf'i membahas tentang aplikasi penjamin pembiayaan *murabahah* untuk mengantisipasi pembiayaan bermasalah pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Salatiga sedangkan peneliti membahas tentang analisis kelayakan jaminan pembiayaan *murabahah* pada PT. Bank Sumut

Cabang Syariah Padangsidempuan. Persamaan dalam penelitian ini adalah membahas tentang jaminan pembiayaan *murabahah*.

3. Abdurrohman Siddik membahas tentang analisa kelayakan agunan pada pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT Walisongo Semarang sedangkan peneliti membahas tentang analisis kelayakan jaminan pembiayaan *murabahah* pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan. Persamaan dalam penelitian ini adalah membahas tentang kelayakan agunan atau jaminan pembiayaan *murabahah*.
4. Muhammad Maulana membahas tentang analisis jaminan pembiayaan *musyarakah* dan *mudarabah* pada pebankan syariah di Indonesia sedangkan peneliti membahas analisis kelayakan jaminan pembiayaan *murabahah* pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan. Persamaan dalam penelitian ini adalah membahas tentang analisis jaminan pembiayaan.
5. Husnul Layali membahas tentang analisis kelayakan agunan terhadap keputusan pemberian pembiayaan usaha mikro Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Tangerang Selatan. Sedangkan peneliti membahas tentang analisis kelayakan jaminan pembiayaan *murabahah* pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan. Kemudian dalam penelitian ini terdapat persamaan yaitu terkait dengan pembahasan kelayakan jaminan atau agunan dalam pembiayaan.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Waktu dan Lokasi Penelitian

Untuk kelanjutan penulisan ini maka selanjutnya akan diadakan penelitian dengan melibatkan instansi terkait yang menjadi lokasi atau tempat penelitian ini. Penelitian ini dilakukan di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Kota Padangsidempuan yang beralamat di Jl. Sudirman Eks Merdeka No. 12 Alaman Bolak WEK V Kecamatan Padangsidempuan Selatan Kota Padangsidempuan Provinsi Sumatera Utara, 22711.

Penelitian ini dilakukan mulai bulan Januari - Maret 2022 Alasan mengapa PT. Bank Sumut Cabang Syariah Kota Padangsidempuan dijadikan objek penelitian karena PT. Bank Sumut Cabang Syariah Kota Padangsidempuan merupakan salah satu Bank Syariah yang ada di Kota Padangsidempuan. Setiap Bank Syariah pasti memiliki standar kelayakan jaminan begitu juga dengan PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan dan ini yang membuat peneliti tertarik melakukan penelitian di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Kota Padangsidempuan agar mengetahui bagaimana Bank tersebut menganalisa kelayakan jaminan pembiayaan *murabahah* yang akan diberikan kepada nasabah.

B. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian dengan cara

deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa pada sesuatu konteks khusus yang alamiah, penelitian kualitatif bertujuan untuk mendapatkan pemahaman yang sifatnya umum terhadap kenyataan sosial dari persepektif partisipan.³⁴

Dengan pendekatan ini, penelitian ini berusaha menganalisa kelayakan jaminan pembiayaan *murabahah* yang dilakukan di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Kota Padangsidempuan.

C. Subjek Penelitian

Dalam menentukan subjek penelitian, peneliti menggunakan teknik *Purposive Sampling*. *Purposive Sampling* yaitu teknik pengambilan sumber data dengan pertimbangan tertentu.³⁵ Adapun yang menjadi subjek dalam penelitian ini dapat dilihat pada tabel 3.1 :

Tabel 3.1
Daftar Subjek Penelitian

No	Nama Subjek	Jabatan
1	Adhy Rachmansyah Siregar	Pemimpin Seksi Pembiayaan
2	Nona Soraya Pasaribu	Pelaksanaan Akuntansi IT & Lap. Cabang
3	M. Idgham Habib	<i>Account Officer</i>

Sumber: PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan

Ketiga subjek tersebut merupakan subjek penelitian, pemilihan subjek penelitian ini didasarkan pada kebutuhan data penelitian.

D. Sumber Data

Sumber data adalah subjek dari mana data diperoleh, sumber data digunakan sebagai alat dalam memperoleh data yang diperlukan dalam

³⁴ Albi Anggito dan Johan Setiawan, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Jawa Barat: CV. Jejak, 2018), hlm. 7.

³⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis* (Bandung: CV Alfabeta, 2014), hlm. 392.

penelitian. Pada dasarnya, sumber data dalam sebuah penelitian terbagi kepada dua macam, yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder.

1. Data primer dapat diartikan sebagai sumber-sumber data asli atau utama dalam penelitian yang digunakan untuk tujuan tertentu. Data primer biasanya diperoleh dengan melakukan survei lapangan atau menggunakan semua pengumpulan data original.
2. Data sekunder adalah data yang diperoleh dan digali melalui hasil penelitian lapangan, baik berupa data kualitatif maupun kuantitatif, data sekunder ini dapat diperoleh dari berbagai sumber, seperti perusahaan, pemerintah, perguruan tinggi.³⁶

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling utama dalam penelitian karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Adapun teknik pengumpulan data pada penelitian ini adalah:

1. Wawancara

Wawancara adalah suatu kegiatan dilakukan untuk mendapatkan informasi secara langsung dengan mengungkap pertanyaan-pertanyaan pada responden.³⁷ Dalam penelitian ini wawancara yang dilakukan adalah wawancara tak terstruktur, yaitu wawancara yang bebas dimana peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk pengumpulan datanya. Pedoman wawancara

³⁶ Muhammad Ramadhan, *Metode Penelitian* (Surabaya: Cipta Media Nusantara, 2021), hlm. 17.

³⁷ Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012), hlm. 134.

yang digunakan hanya berupa garis-garis besar permasalahan yang akan ditanyakan. Wawancara ini, sering digunakan dalam penelitian pendahuluan atau untuk penelitian yang sering lebih mendalam tentang responden.³⁸

Pada penelitian pendahuluan, peneliti berusaha mendapatkan informasi awal tentang berbagai isu atau permasalahan yang ada pada objek, sehingga peneliti dapat menentukan secara pasti permasalahan atau variabel yang harus diteliti. Jadi, peneliti menggunakan wawancara tak terstruktur dalam mewawancarai karyawan pembiayaan mengenai analisis kelayakan jaminan pembiayaan *murabahah* pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Kota Padangsidempuan.

2. Observasi

Observasi adalah dasar semua ilmu pengetahuan. Para ilmuwan hanya dapat bekerja dengan berdasarkan data yaitu fakta mengenai dunia kenyataan yang diperoleh melalui observasi.³⁹ Dalam hal ini penelitian melakukan observasi langsung kelayakan jaminan pembiayaan *murabahah* pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Kota Padangsidempuan. Hal ini untuk mengetahui secara langsung penerapan pihak bank dalam melakukan analisa kelayakan jaminan pembiayaan *murabahah*.

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang digunakan untuk mengumpulkan data berupa sumber data tertulis yang mengandung

³⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis* (Bandung: CV Alfabeta, 2012), hlm. 402.

³⁹ Samiaji Sarosa, *Analisis Data Penelitian Kualitatif* (Daerah Istimewa Yogyakarta: PT. Kanisius, 2021), hlm. 28.

keterangan dan penjelasan serta pemikiran tentang fenomena yang masih actual dan sesuai dengan masalah penelitian.⁴⁰

F. Teknik pengolahan dan analisis data

1. Teknik pengolahan data

Teknik pengolahan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif dalam bentuk deskriptif. Penelitian ini tidak melakukan manipulasi data dan tujuan utama penelitian ini adalah menggambarkan secara sistematis fakta dan karakteristik objek atau subjek secara tetap.⁴¹

2. 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 dalam 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.⁴² Analisis data dalam penelitian ini terdiri dari:

a. Analisis sebelum lapangan

Analisis dilakukan terhadap data hasil pendahuluan atau data sekunder, yang akan digunakan untuk menentukan fokus penelitian. Namun demikian fokus penelitian ini masih bersifat sementara, dan

⁴⁰ Samiaji Sarosa, *Ibid.*, hlm. 28.

⁴¹ Muhammad Ramadhan, *Metode Penelitian*, hlm. 31.

⁴² Sugiyono, *Op.Cit.*, hlm. 420.

masih akan berkembang setelah peneliti masuk dan selama berada di lapangan.⁴³

b. Analisis selama dilapangan

Analisis data dalam penelitian kualitatif dilakukan pada saat pengumpulan data berlangsung, dan setelah selesai dalam periode tertentu.⁴⁴ Adapun langkah-langkah analisis data yaitu:

1) Data *Reduction* (Reduksi data)

Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya dan membuang yang tidak perlu. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencarinya bila diperlukan.

2) Data *Display* (Penyajian data)

Dalam penelitian kualitatif, penyajian data bisa dilakukan dalam uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, flowchart dan sejenisnya. Yang paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif dalam teks yang bersifat naratif. Dengan mendisplay data, maka akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami tersebut.

⁴³*Ibid.*, Hlm. 429.

⁴⁴*Ibid.*, Hlm. 430.

3) *Conclusion Drawing* (Verifikasi)

Langkah ketiga adalah analisis data kualitatif adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat dan mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Tetapi apabila kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal, didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali ke lapangan mengumpulkan data, maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel.

G. Teknik Penjamin Keabsahan Data

Teknik pemeriksaan keabsahan data dalam penelitian kualitatif dapat dilakukan dengan beberapa cara atau teknik, antara lain adalah dengan langkah-langkah sebagai berikut:⁴⁵

1. Perpanjangan pengamatan

Perpanjangan pengamatan berarti peneliti kembali ke lapangan melakukan pengamatan dan wawancara kembali dengan sumber data terdahulu maupun sumber data baru.

2. Meningkatkan ketekunan

Meningkatkan ketekunan berarti melakukan pengamatan secara lebih cermat dan berkesinambungan. Dengan cara tersebut maka kepastian data dan urutan peristiwa akan dapat direkam secara pasti dan sistematis.

⁴⁵ Albi Anggito dan Johan Setiawan, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, hlm. 13.

3. Triangulasi

Triangulasi diartikan sebagai pengecekan data dari berbagai sumber dengan bermacam cara, dan beberapa waktu. Dengan demikian terdapat triangulasi sumber, triangulasi teknik, dan pengumpulan data.⁴⁶

4. Menggunakan bahan referensi

Adapun yang dimaksud dengan bahan referensi adalah adanya pendukung untuk membuktikan data yang telah ditemukan peneliti.

5. Mengadakan *member check*

Member check adalah proses pengecekan data yang diperoleh peneliti dari pemberi data.⁴⁷

⁴⁶ Rukin, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Sulawesi Selatan: Ahmar Cendekia Indonesia, 2019), hlm. 43.

⁴⁷ Rukin, hlm. 44.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan

1. Sejarah Berdirinya

PT. Bank Sumut berdiri sejak tanggal 4 November 1961 di Medan dengan nama PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara (PT. BPDSU) dengan Akta Notaris Rusli No. 22 tertanggal 4 November 1961 di Medan. Pada tahun 1965, berdasarkan Undang-Undang No. 13 Tahun 1962 tentang Ketentuan Pokok Bank Pembangunan Daerah dan sesuai dengan Peraturan Daerah Tingkat I Sumatera Utara No. 5 Tahun 1965, bentuk usaha Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara (BPDSU) dari Perseroan Terbatas (PT) diubah menjadi Badan Usaha Milik Daerah (BUMD).⁴⁸

Pada tahun 1999, bentuk hukum usaha BPDSU kembali diubah menjadi Perseroan Terbatas agar saham dari Pemerintahan Pusat dan pihak ketiga dapat masuk demi pengembangan usaha atas persetujuan dari DPRD Tingkat I Sumatera Utara dengan Akta Notaris Alina Hanum, S.H No. 38 tertanggal 16 April 1999 dengan nama PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara atau disingkat PT. Bank Sumut berkantor pusat di Jl. Imam Bonjol No. 18, Kota Medan. Kemudian, pada 05 Mei 1999 PT. Bank Sumut mendapat pengesahan dari Departemen Kehakiman Republik Indonesia dengan Nomor C-8224 HT.01.01.TH 99.⁴⁹

⁴⁸Laporan Tahunan (*Annual Report*) PT. Bank Sumut Tahun 2013, hlm. 61.

⁴⁹*Ibid.*, hlm. 62.

Modal dasar usaha PT. Bank Sumut pada awal pendiriannya adalah 100 juta, yaitu saham dari Pemerintah Daerah Tingkat I Sumatera Utara. Pada tahun 1999, modal dasar usaha ditetapkan sebesar 400 miliar hingga atas pertimbangan kebutuhan proyeksi pertumbuhan bank pada 15 Desember 1999 modal dasar ditingkatkan menjadi 500 miliar melalui Akta No. 31. Selanjutnya, modal dasar usaha PT. Bank Sumut mengalami beberapa kali perubahan hingga perubahan terakhir menjadi 5 triliun, sesuai dengan Akta Notaris Risna Rahmi Arifa, S.H No. 12 tertanggal 30 September 2020 dan mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai Surat Keputusan No.AHU-AH.01.03-0401680 tanggal 28 Oktober 2020.⁵⁰

Izin operasional usaha dari PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara (PT. BPDSU) atau PT. Bank Sumut diperoleh sejak tanggal 28 Februari 1962 dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan No.BUM.9-1-25/II tertanggal 28 Februari 1962. Seiring dengan laju pertumbuhan dan perkembangannya, PT. Bank Sumut membuka dan memulai Unit Usaha Syariah (UUS) pada 04 November 2004 sesuai dengan Surat Keputusan izin usaha dari Bank Indonesia No. 6/142/DPIP/Prz//Mdn tertanggal 18 Oktober 2004.⁵¹

Kebijakan dan gagasan atas pendirian Unit Usaha Syariah (UUS) telah lama berkembang dikalangan *stakeholder* PT. Bank Sumut yang didasari akan tingginya minat masyarakat terhadap pelayanan berbasis

⁵⁰Laporan Tahunan (*Annual Report*) PT. Bank Sumut Tahun 2020, hlm. 56-57.

⁵¹Laporan Tahunan (*Annual Report*) PT. Bank Sumut Tahun 2015 Bagian I, hlm. 153.

Syariah. Kemudian, kebijakan ini didukung dikeluarkannya Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 yang memberikan kesempatan pada Bank Konvensional untuk mendirikan Unit Usaha Syariah (UUS). Komitmen ini juga dikuatkan akan Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) tentang pernyataan haramnya bunga pada bank. Tentunya, hal ini menjadi pendorong bagi masyarakat muslim dalam mendapatkan pelayanan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariat Islam. Sejak tahun 2004 hingga tahun 2020, PT. Bank Sumut telah membuka sebanyak 6 Kantor Cabang Syariah dan 16 Kantor Cabang Pembantu Syariah yang tersebar di seluruh wilayah provinsi Sumatera Utara.⁵²

2. Visi Misi dan Motto

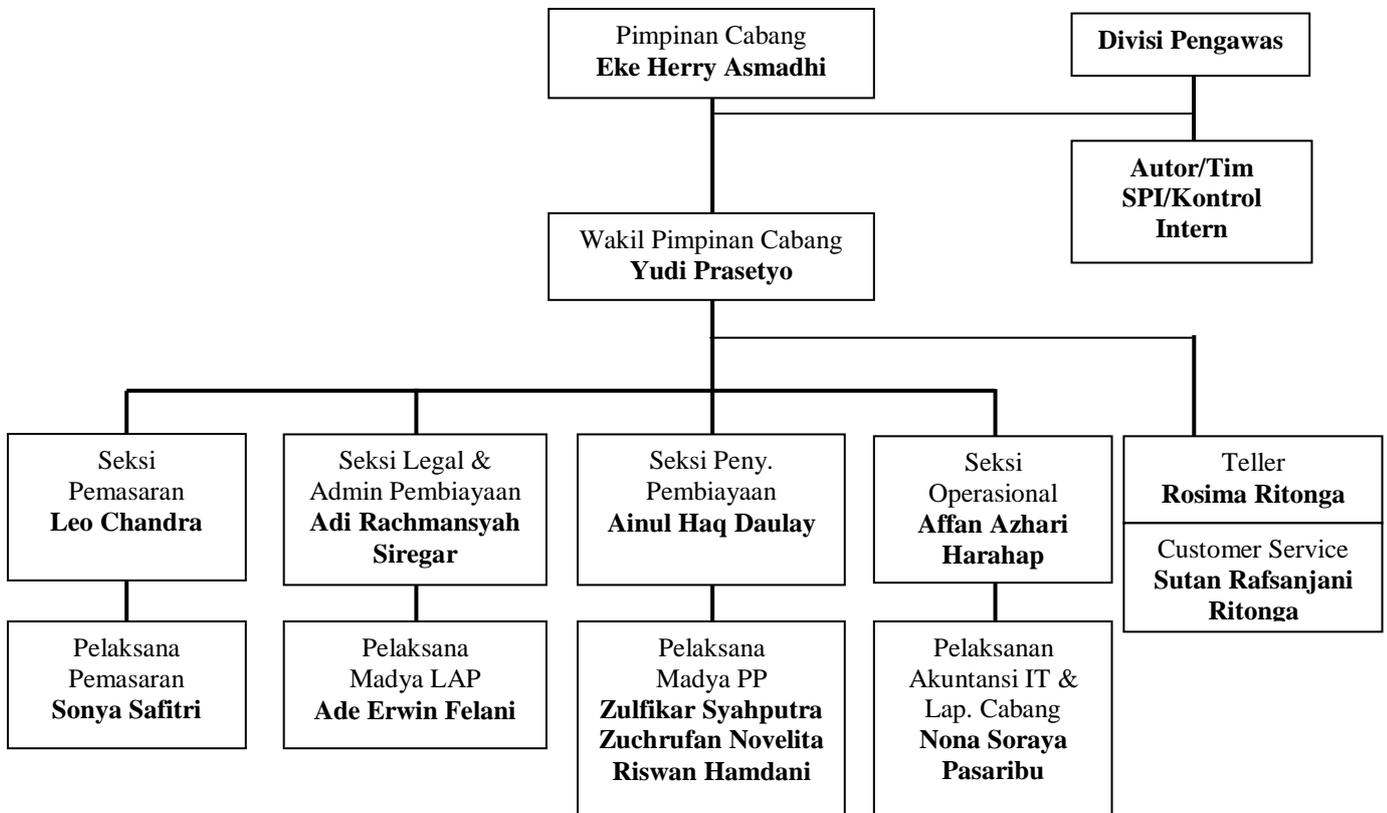
- a. Visi, yaitu menjadi bank andalan untuk membantu dan mendorong pertumbuhan perekonomian dan pembangunan daerah di segala bidang serta sebagai salah satu sumber pendapatan daerah dalam rangka peningkatan taraf hidup rakyat.
- b. Misi, yaitu mengelola dana pemerintah dan masyarakat secara profesional yang didasarkan pada prinsip-prinsip *compliance*.
- c. Motto, yaitu memberikan layanan terbaik yang merupakan akronim dari terpercaya, enerjik, ramah, bersahabat, aman, integritas tinggi dan komitmen.⁵³

⁵²Laporan Tahunan (*Annual Report*) PT. Bank Sumut Tahun 2020, *Op.Cit.*, hlm. 158.

⁵³*Ibid.*, hlm. 62.

3. Struktur Organisasi

Gambar. 4.1
Struktur Organisasi
PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan



Sumber: Dokumen Tertulis PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan Tahun 2021

4. Produk dan Jasa/Layanan

PT. Bank Sumut Cabang Syariah berkomitmen menyediakan produk dan jasa perbankan yang dilandasi pada prinsip syariah dan pemberdayaan modal secara produktif untuk keamanan dan kemudahan investasi. Adapun produk dan jasa keuangan yang ditawarkan oleh PT. Bank Sumut Cabang Syariah adalah sebagai berikut:

a. Produk Penghimpunan Dana

Adapun produk penghimpunan dana yang ada di PT. Bank Sumut Cabang Syariah adalah sebagai berikut:⁵⁴

1) Produk *Wadi'ah*

a) Tabungan iB Martabe (*Marwah*)

Merupakan simpanan yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat, tetapi tidak dapat ditarik dengan cek atau alat yang dapat dipersamakan dengan itu. Tabungan ini bersifat titipan yang dikelola sesuai dengan prinsip syariah *wadi'ah yad-dhamamah*, karena merupakan titipan maka bank tidak memberikan bagi hasil kepada penabung, tetapi bank boleh memberikan bonus yang besar yang waktu pemberiaannya tidak disepakati di awal.

b) Simpanan Giro *Wadi'ah*

Adalah produk yang mempermudah transaksi keuangan dengan prinsip *wadi'ah yad ad dhamamah*/titipan dana yang dapat diambil kapan saja (*on call*) dan rekening tidak akan berkurang karena biaya administrasi kecuali karena penarikan dengan cek atau *bilyet giro*. Dalam giro ini tidak ada imbal hasil yang disyaratkan kecuali pemberian yang bersifat sukarela dari pihak bank.

c) Produk *Mudharabah*

Adapun jenis produk *mudharabah* ini adalah terdiri sebagai berikut:

⁵⁴*Ibid.*, hlm. 82-84.

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

Merupakan produk penghimpunan dana yang dalam pengelolaannya berdasarkan prinsip *mudharabah mutlaqah* yaitu investasi yang dilakukan oleh nasabah sebagai pemilik dana (*shahibul mal*) dan bank sebagai pihak beban tanpa pembatasan dari pemilik dana dan menyalurkan dana nasabah tersebut dalam bentuk pembiayaan kepada usaha-usaha yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

2) Tabungan iB Prioritas

Tabungan ini memiliki prinsip *mudharabah*/bagi hasil yang dapat digunakan sebagai investasi yang menguntungkan dan dapat diambil kapan saja (*on call*). Produk tabungan ini diperuntukan bagi nasabah, baik perorangan maupun lembaga yang menginginkan dananya tersimpan dengan aman dengan proses yang mudah dan berkah.

3) Tabungan Makbul

Tabungan dengan prinsip *wadiah yad dhamanah*/titipan yang khusus diperntukkan untuk setoran haji yang dijadikan sebagai sarana nasabah yang ingin menunaikan ibadah haji. Dalam tabungan ini nasabah akan mendapatkan perlengkapan haji bagi yang berangkat ke tanah suci kemudian melakukan manasik Haji gratis di Asrama Haji Medan dengan fasilitas menginap dan Bimbingan Haji.

4) Deposito iB Ibadah

Adalah produk penghimpunan dana simpanan berjangka yang penarikannya hanya dapat dilakukan berdasarkan perjanjian antara nasabah dengan pihak bank. Pembagian keuntungannya dinyatakan dalam bentuk nisbah dan dituangkan dalam akad *mudharabah*/bagi hasil.

5) Tabungan Simpel iB

Merupakan tabungan yang diperuntukkan bagi siswa/pelajar yang diterbitkan secara nasional oleh bank-bank di Indonesia yang dikembangkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Komite Pengembangan Jasa Keuangan Syariah (KPJKS) dalam rangka edukasi dan inklusi keuangan untuk mendorong budaya menabung sejak dini. Tabungan ini menggunakan prinsip *mudharabah*/bagi hasil.

6) Giro Ummat

Merupakan produk penghimpunan dana dengan prinsip *mudharabah*/bagi hasil yang dapat diambil kapan saja (*on call*) dengan menggunakan cek/giro yang dapat digunakan sebagai investasi yang menguntungkan.

7) Deposito iB Plus

Merupakan produk penghimpunan dana simpanan berjangka yang penarikannya hanya dapat dilakukan apabila sudah memiliki perjanjian antara nasabah dengan pihak bank.

Pembagian keuntungan secara maksimal dan aman serta di proteksi dengan asuransi jiwa yang dinyatakan dalam bentuk nisbah dan dituangkan dalam akad *mudharabah*/bagi hasil.

b. Produk Pembiayaan

Diantara produk pembiayaan yang ditawarkan PT. Bank Sumut Cabang Syariah diantaranya adalah sebagai berikut:⁵⁵

- 1) Pembiayaan iB Serba Guna yaitu pembiayaan untuk berbagai keperluan yang bersifat konsumtif/investasi/modal kerja dengan prinsip jual beli (*murabahah*).
- 2) Pembiayaan iB Modal Kerja, yaitu pembiayaan yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang kekurangan modal dalam rangka mengembangkan usaha yang produktif, halal dan menguntungkan. Perluasan pembiayaan tersebut dapat diangsur berdasarkan proyeksi arus kas (*cash flow*) usaha nasabah. Pembiayaan ini dapat dilakukan dengan dua jenis akad pembiayaan yaitu akad *mudharabah* dan *musyarakah*.
- 3) Kredit Pemilikan Rumah (KPR iB) Bank Sumut Unit Usaha Syariah merupakan pembiayaan yang diberikan kepada perorangan untuk kebutuhan pembelian rumah baik berupa rumah tinggal yang dijual melalui pengembang atau bukan pengembang dilokasi-lokasi yang telah ditentukan bank dengan sistem *murabahah* (jual beli).

⁵⁵*Ibid.*, hlm. 85-87.

- 4) Pembiayaan Pemilik Rumah Toko (Ruko) iB atau Rumah Kantor (Rukan) iB Bank Sumut Unit Usaha Syariah merupakan bantuan yang diberikan kepada masyarakat untuk membeli Rumah Toko (Ruko) atau Rumah Kantor (Rukan) melalui fasilitas pembiayaan untuk tujuan investasi.
- 5) Pembiayaan Talangan Umrah yang digunakan untuk membantu masyarakat muslim yang berkeinginan menunaikan ibadah umroh. Dalam hal ini nasabah bebas memilih travel umrah yang telah bekerja sama dengan PT. Bank Sumut.
- 6) Gadai Emas adalah pinjaman untuk keperluan konsumtif dan model kerja dan hanya untuk jangka pendek, jaminan pinjaman adalah emas dan disimpan bank dan harga standar emas secara harian berdasarkan *buy back* logam.

c. Produk Jasa (Layanan)

Produk jasa yang ditawarkan oleh PT. Bank Sumut tidak kalah menarik dengan produk jasa/layanan pada bank lain. Adapun produk jasa atau layanan yang ditawarkan PT. Bank Sumut Cabang Syariah sistem kliring nasional bank Indonesia, bank garansi, *kafalah*, *payment and puchasement*, inkaso, kartu E-Martabe, dan BI-RTGS.⁵⁶

⁵⁶*Ibid.*, hlm. 88.

B. Deskripsi Hasil Penelitian

1. Kelayakan jaminan pembiayaan *murabahah* pada PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidempuan

Kelayakan jaminan pada pembiayaan merupakan salah satu syarat dalam pembiayaan *murabahah* yang dilakukan nasabah kepada pihak bank. Karena jaminan atau agunan menjadi hal yang penting bagi lembaga keuangan baik yang berbentuk syariah maupun konvensional untuk terus melanjutkan usahanya dibidang jasa keuangan, yaitu sebagai pengikat atau setidaknya untuk berjaga-jaga apabila terjadi pembiayaan atau kredit yang bermasalah nantinya. Oleh sebab itu, PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan menentukan ketentuan terkait dengan kelayakan jaminan pada pembiayaan *murabahah*.⁵⁷

Kelayakan jaminan harus memenuhi beberapa ketentuan yang harus dipenuhi nasabah sehingga pembiayaan *murabahah* yang dilakukannya dapat diterima oleh PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan. Terkait dengan hal ini, maka ditentukan analisa kelayakan jaminan dalam proses menganalisa jaminan di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan, hal ini secara umum dilihat dari segi ekonomis dan yuridis dari jaminan yang diajukan nasabah kepada pihak bank.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Adhy Rachmansyah kelayakan jaminan pada pembiayaan *murabahah*, harus memiliki kriteria-kriteria tertentu, yaitu harus mempunyai nilai ekonomis dalam artian bahwa dapat

⁵⁷ Wawancara dengan Bapak Adhy Rachmansyah Siregar Selaku Pemimpin Seksi Pembiayaan PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidempuan pada tanggal 02 Maret 2022

dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang, maksudnya barang atau harta jaminan menjadi penilaian atas barang jaminan yang kemudian harus dipertimbangkan oleh pihak PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan, hal ini meliputi kepada jenis jaminan yang diajukan, nilai taksasinya, lokasi jaminan, dan status dari jaminan serta pengikatannya, bapak Adhy memberikan contoh salah satu jaminan yang tidak sesuai dengan kriteria nilai ekonomis, bapak Adhy mengatakan.⁵⁸

Misalnya di daerah Siasis ada sebuah rumah yang harga jual nya sebesar 2 M akan dijadikan jaminan, namun ketika rumah tersebut di survey ke lokasi rumah tersebut berada di daerah yang tidak berpenduduk, nah hal itu tidak sesuai dengan kriteria jaminan, karna siapa sih yang mau rumah di daerah terpencil dengan harga yang tinggi, maka dari itu jaminan tersebut bisa saja di tolak karna tidak sesuai dengan kriteria penilaian kelayakan jaminan dari Bank. Karna jika Rumah tersebut dijadikan jaminan jika sewaktu-waktu terjadi pembiayaan bermasalah maka jaminan tersebut sulit untuk di jual kembali.

Berdasarkan pemaparan bapak adhy diatas dapat dilihat bahwasanya kelayakan jaminan yang dilakukan di PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidimpuan berdasarkan kriteria jaminan pembiayaan. Selain itu, menentukan layak atau tidaknya jaminan yang diberikan, pihak PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan juga mempertimbangkannya dari nilai yuridis dalam artian bahwa dapat diikat secara hukum sempurna sehingga bank memiliki hak atas pencairan jaminan tersebut.

⁵⁸ Wawancara dengan Bapak Adhy Rachmansyah Siregar Selaku Pemimpin Seksi Pembiayaan PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidimpuan pada tanggal 02 Maret 2022

Barang atau harta yang dijadikan jaminan kepada pihak PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan harus dimiliki oleh calon anggota secara sah yaitu barang atau harta yang dijadikan jaminan tersebut milik sendiri dan atas nama nasabah yang mengajukan pembiayaan. Apabila harta yang dijadikan jaminan tersebut milik orang lain, maka pemilik barang atau harta jaminan harus memberi kuasa kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan untuk dijadikan jaminan kepada pihak PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan. Barang atau harta jaminan yang tidak dimiliki oleh nasabah secara sah akan menyulitkan pihak PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan apabila nantinya terjadi permasalahan dalam pembiayaan.⁵⁹

Sebagaimana telah dijelaskan Bapak Adhy Rachmansyah yang menangani pembiayaan pada PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidimpuan dalam menentukan kelayakan jaminan dalam pembiayaan murabahah menuturkan bahwa:⁶⁰

Masing-masing bank pasti memiliki standar dalam penentuan kelayakan agunan yang dijadikan jaminan dalam pengajuan pembiayaan *murabahah*, di Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidimpuan sendiri menilai suatu agunan atau jaminan berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia, jadi diterima atau tidak diterimanya jaminan yang diberikan nasabah kepada bank akan di cek dan di nilai sesuai ketentuan, salah satunya berdasarkan nilai ekonomis dan nilai yuridis, selain itu saya juga menilai jaminan

⁵⁹ Wawancara dengan Bapak Adhy Rachmansyah Siregar Selaku Pemimpin Seksi Pembiayaan PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidimpuan pada tanggal 02 Maret 2022

⁶⁰ Wawancara dengan Bapak Adhy Rachmansyah Siregar Selaku Pemimpin Seksi Pembiayaan PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidimpuan pada tanggal 02 Maret 2022

berdasarkan pandangan sata secara sederhana, karena seorang penilai itu harus cermat tidak hanya cerdas.

Hal serupa juga dikatakan oleh Bapak M. Idgham Habib selaku Account Officer, dalam menganalisa pembiayaan aspek jaminan sebagai syarat permohonan pembiayaan juga penting untuk dianalisa, karena jaminan sebagai *second way out*, jika nasabah tidak dapat mengembalikan dana yang diberikan oleh pihak Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidempuan, dalam menganalisa jaminan pihak bank akan melihat dari segi ekonomis dan yuridis dari agunan tersebut. Bapak M. Idgham Habib mengatakan bahwa:⁶¹

Dalam menganalisa suatu jaminan yang dijadikan oleh nasabah dalam pengajuan pembiayaan murabahah yang paling penting untuk dilihat adalah lokasi, akses jalan, dan nilai dari jaminan tersebut, karena hal ini akan menunjukkan apakah jaminan tersebut akan mudah dijual jika terjadi pelelangan jaminanan nasabah wanprestasi, selain itu terkait hukum atau yuridis jaminan tersebut jugfa penting, ini berkaitan dengan kepemilikan dan hak guna bangunan tersebut agar tidak menjadi permasalahan dikemudian hari.

Dari hasil wawancara tersebut menunjukkan bahwa agunan atau jaminan hanya sebagai penyelesaian terakhir jika nasabah sudah tidak mampu mengembalikan dana yang diberikan bank, jaminan yang diberikan oleh nasabah pada akhirnya tetap harus memperhatikan kreteria nilai ekonomis dan nilai yuridis dari jaminan tersebut.

⁶¹ Wawancara dengan Bapak M. Idgham Habib Selaku *Account Officer* PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidempuan pada 14 maret 2022

Selain berdasarkan ketentuan kriteria pembiayaan yang telah ditetapkan, menentukan kelayakan jaminan pada pembiayaan *murabahah* pihak nasabah atau calon debitur dapat melakukan proses pembiayaan, harus memenuhi beberapa ketentuan dan syarat-syarat sebagai langkah dalam proses kelayakan jaminan (agunan) pada pembiayaan *murabahah*. Adapun langkah yang dilakukan pihak PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan dalam menentukan kelayakan barang atau harta jaminan pada pembiayaan *murabahah* adalah dengan melakukan langkah-langkah sebagai berikut:

a. Penetapan Ketentuan sebagai Standar Operasional

Penetapan ketentuan standar operasional maksudnya adalah segala tindakan yang dilakukan pihak bank dalam pembiayaan *murabahah* sesuai dengan ketentuan dan syarat yang telah berlaku dalam bank. Adapun standar operasional dalam jaminan pembiayaan *murabahah* yang telah ditetapkan pihak PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan sehingga nasabah memperoleh kemudahan dalam melakukan proses pembiayaan adalah harus memenuhi ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

1) Ketentuan Pembiayaan

Ketentuan dan syarat ini setidaknya dapat dipahami dalam dua bentuk atau jenis, yaitu sebagai berikut:

a) Benda Bergerak

Jika barang atau harta yang dijadikan jaminan termasuk kepada benda bergerak, seperti syarat dan ketentuannya diantaranya adalah: Kelengkapan surat-surat, Jenis kendaraan, Gesekan no. rangka dan no. Mesin, Tahun pembuatan, Kondisi fisik kendaraan, Taksasi harga, dan Kemudahan penjualan

b) Benda Tidak Bergerak

Jika barang atau harta yang dijadikan jaminan termasuk kepada benda tidak bergerak, maka harus memenuhi syarat dan ketentuan, yaitu diantaranya adalah: sertifikat hak milik, sertifikat hak guna bangunan, kondisi fisik bangunan, lokasi, taksasi harga, dan kemudahan dalam penjualan.⁶²

Terkait dengan ketentuan akan jenis benda atau barang yang dapat dijadikan sebagai alat jaminan pada pembiayaan, diantaranya adalah sebagai berikut:

- a) Deposito *Mudharabah*, adapun ketentuan deposito *mudharabah* yang dapat dijadikan sebagai jaminan pada pembiayaan adalah deposito berjangka yang diterbitkan oleh PT. Bank Sumut Unit Usaha syariah. Kemudian, surat deposito berjangka tersebut harus atas nama nasabah, yaitu suami atau istri da atau pihak ketiga.

⁶² Wawancara dengan Bapak Adhy Rachmansyah Siregar Selaku Pemimpin Seksi Pembiayaan PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidempuan pada tanggal 02 Maret 2022

- b) Tabungan, untuk menjadikan tabungan sebagai alat jaminan pada pembiayaan harus dengan ketentuan bahwasanya rekening tabungan merupakan terbitan dari PT. Bank Sumut, dan rekening harus atas nama dari calon nasabah suami atau istri dan atau dari pihak ketiga.
- c) Piutang Dagang, yaitu tagihan perusahaan yang timbul karena adanya penjualan secara kredit atau angsuran, dan secara normal dapat diterima apabila masih dalam jangka waktu tidak lebih dari 1 (satu) tahun.
- d) Kendaraan Bermotor, yaitu angkutan darat yang mempergunakan motor sebagai alat penggeraknya dan yang dipergunakan baik untuk usaha maupu untuk keperluan pribadi.
- e) Tanah atau Bangunan, yaitu apabila tanah atau bangunan tersebut dapat bernilai secara ekonomis serta dapat dialihkan hak atas tanah untuk menjamin pelunasan pembiayaan. Bangunan yang dapat dijadikan sebagai jaminan terdiri dari tempat tinggal atau usaha, bangunan pabrik, gudag, hotel, *bungalow/villa*.
- f) Kapal Laut, yaitu alat transportasi laut yang dipergunakan untuk mengangkut penumpang atau barang dari suatu tempat ke tempat lain. Adapun kriterianya agar sah sebagai alat jaminan pembiayaan adalah harus terdaftar di Sub Direktorat Pengukuran dan Pendaftaran Kapal.

- g) Pesawat Udara, yaitu alat transportasi udara yang dipergunakan untuk mengangkut penumpang atau barang dari suatu tempat ke tempat lain.
- h) Jaminan Pribadi (*personal guarantee*), yaitu jaminan dari pihak ketiga yang menjamin bahwa akan melakukan jaminan pembayaran kembali kepada bank apabila debitur wanprestasi.
- i) Jaminan Perusahaan (*corporate guarantee*), yaitu jaminan yang diberikan kepada debitur dengan ketentuan bahwa perusahaan tersebut harus memiliki badan hukum, dan seluruh kekayaan perusahaan akan hangus apabila debitur tidak dapat mengembalikan pembiayaan.⁶³

2) Syarat Pembiayaan

Berkaitan dengan syarat yang harus dipenuhi calon anggota nasabah pada pembiayaan *murabahah* adalah sebagai berikut:⁶⁴

- 1) Fotocopy KTP Suami Istri
- 2) Fotocopy Kartu Keluarga
- 3) Fotocopy Buku Nikah
- 4) Pas Foto terbaru ukuran 3x4 Suami Istri
- 5) Fotocopy Surat Jaminan (AJB/SHM)
- 6) Fotocopy Surat Tanah/Barang yang akan dibeli
- 7) Fotocopy PBB Tagihan Terakhir

⁶³ Wawancara dengan Bapak Adhy Rachmansyah Siregar Selaku Pemimpin Seksi Pembiayaan PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidempuan pada tanggal 02 Maret 2022

⁶⁴ Wawancara dengan Ibu Nona Selaku Pelaksanaan Akuntansi IT & Lap Cabang di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan pada tanggal 08 Maret 2022.

- 8) Fotocopy NPWP
- 9) Surat Keterangan Berusaha dari Kelurahan/SIUP, TDP
- 10) Fotocopy Penjual Suami Istri
- 11) Surat Pernyataan Akan Menjual dari Penjual
- 12) Faktur/Bon Penjualan
- 13) Surat Permohonan

b. Pengikatan Jaminan

Sedangkan dalam hal pengikatan untuk mengantisipasi risiko-risiko yang terjadi dalam pembiayaan maka dilakukan pengikatan atas barang atau harta yang dijadikan jaminan yang bertujuan sebagai berikut:

- 1) Guna memberikan hak dan kekuasaan pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang atau harta jaminan tersebut bilamana melakukan cidera janji.
- 2) Memberi dorongan kepada anggota untuk memenuhi akad pembiayaan, mengenai pembayaran kembali pembiayaan sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui, agar seorang anggota tidak kehilangan harta yang dijadikan sebagai jaminan.⁶⁵

Berkaitan dengan pengikat jaminan, Pihak PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan telah menetapkan peraturan dan ketentuan berdasarkan pengikatannya. Bila benda bergerak maka

⁶⁵ Wawancara dengan Bapak Adhy Rachmansyah Siregar Selaku Pemimpin Seksi Pembiayaan PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidempuan pada tanggal 02 Maret 2022

BPKB motor harus dengan ketentuan minimal tahun 2008, apabila BPKB mobil maka harus dengan ketentuan minimal tahun 2000, kondisi harus dalam keadaan baik, dan memiliki nilai jual dengan taksiran kurang lebih 50% dari harga pasaran. Selanjutnya, bila sertifikat tanah/rumah/bangunan dan benda lain yang termasuk sebagai benda tidak bergerak, maka proses dalam pembiayaan pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan telah memberikan ketentuan jaminan tanah dan rumah berdasarkan lokasi dan taksasi, karena tempat/lokasi mempengaruhi harga taksasi dan harga jual.⁶⁶

c. Prosedur Menganalisa Pemberi Jaminan (Calon Nasabah)

Menganalisa pemberi jaminan dalam pembiayaan yang dilakukan oleh PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan untuk mengetahui layak atau tidaknya calon nasabah yang akan melakukan akad pada pembiayaan *murabahah* adalah melalui proses pada prinsip-prinsip pembiayaan. Prinsip-prinsip pembiayaan yang digunakan pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan untuk menganalisa adalah melalui prinsip 5C (*character, capital, capacity, collateral, dan condition of economy*), yaitu dapat dipahami sebagai berikut:

1) *Character* (watak)

Character atau watak yaitu data tentang kepribadian dari calon nasabah seperti sifat pribadi, cara hidup, latar belakang

⁶⁶Wawancara dengan Bapak M. Idgham Habib Selaku *Account Officer* PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidempuan pada 14 maret 2022

keluarga, kebiasaan dan lain sebagainya. Tujuannya adalah untuk mengetahui sejauh mana calon nasabah memiliki iktikad baik untuk memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian yang sudah disepakati dengan PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan. *Character* atau watak dari para calon peminjam merupakan salah satu pertimbangan yang terpenting dalam memutuskan pemberian kredit atau pembiayaan.⁶⁷

PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan sebagai pemberi pembiayaan harus yakin bahwa calon anggota pembiayaan termasuk orang yang bertingkah laku baik, dalam arti bahwa selalu memegang teguh janjinya, selalu berusaha dan bersedia melunasi angsurannya pada waktu yang disepakati atau sesuai dengan kesepakatan. Langkah yang dilakukan pihak PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan dalam menggali informasi terkait *character* calon nasabah adalah dengan melakukan wawancara dengan keluarga, tetangga bahkan kepada desa/kelurahan/RT tempat tinggal nasabah.⁶⁸

Informasi yang dikumpulkan pihak bank terkait dengan informasi seperti perilaku, kejujuran, pergaulan dan ketaatannya dalam memenuhi pembayaran transaksi, hal ini dapat diperoleh dengan langkah-langkah sebagai berikut:

⁶⁷Wawancara dengan Ibu Nona Selaku Pelaksanaan Akuntansi IT & Lap Cabang di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan pada tanggal 08 Maret 2022.

⁶⁸Wawancara dengan Ibu Nona Selaku Pelaksanaan Akuntansi IT & Lap Cabang di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan pada tanggal 08 Maret 2022.

- a) Pihak PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan melakukan *survey* langsung ke tempat tinggal calon nasabah yang mengajukan pembiayaan dan menggali informasi yang dibutuhkan yaitu berkaitan dengan karakter calon anggota dengan teknik wawancara.
- b) Selain itu pihak PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan juga melakukan wawancara dengan lingkungan sekitar tempat tinggal calon anggota untuk mengetahui karakter calon anggota dalam bermasyarakat.
- c) Apabila kemungkinan data yang didapat kurang cukup, PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan bisa melakukan kerjasama atau meminta informasi tentang profil calon anggota kepada lembaga keuangan syariah atau lainnya yang pernah membiayai calon anggota nasabah tersebut.
- d) Selanjutnya PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan menganalisa character calon anggota tersebut.⁶⁹

Apabila karakter pemohon tergolong baik maka dapat diberi pembiayaan, sebaliknya jika karakternya tergolong buruk maka pembiayaan tidak dapat diberikan. Sedangkan untuk anggota lama yang akan mengulang pembiayaannya, dapat dilihat dari penampilan/kinerja (*performance*) pembiayaan pada masa

⁶⁹ Wawancara dengan Bapak Adhy Rachmansyah Siregar Selaku Pemimpin Seksi Pembiayaan PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidempuan pada tanggal 02 Maret 2022

yang lalu, apakah angsurannya cukup lancar atau pernah mengalami hambatan dan kemacetan.⁷⁰

2) *Capacity* (kemampuan)

Capacity yaitu suatu penilaian kepada calon nasabah mengenai kemampuan melunasi kewajiban-kewajibannya dari usaha yang dibiayai oleh PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan. Pihak bank harus mengetahui dengan pasti sampai dimana kemampuan menjalankan usaha calon nasabah yang melakukan akad pada pembiayaan. Kemampuan ini sangat penting mengingat bahwa kemampuan ini yang menentukan besar kecilnya pendapatan atau penghasilan suatu perusahaan dimasa yang akan datang.⁷¹ Berkaitan dengan hal ini, langkah yang dilakukan dalam menggali informasi terkait *capacity* calon anggota nasabah adalah dengan langkah sebagai berikut:

- a) PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan melakukan analisis terhadap pengalaman usahanya, perkembangan usahanya kedepan apakah memiliki potensi yang baik atau tidak.
- b) Apabila calon nasabah tersebut seorang pegawai, dapat dilihat dari slip gaji suami istri dan tanggungan keluarga selama sebulan.

⁷⁰Wawancara dengan Bapak M. Idgham Selaku *Account Officer* (AO) di di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan pada tanggal 13 Maret 2022.

⁷¹Wawancara dengan Ibu Nona Selaku Pelaksanaan Akuntansi IT & Lap Cabang di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan pada tanggal 08 Maret 2022.

c) Apabila terhadap anggota lama yang sudah dikenal, tentu tinggal melihat kembali dokumen, berkas, arsip dan catatan yang ada tentang pengalaman pembiayaan yang sudah dilakukan sebelumnya.⁷²

Jika kemampuan calon anggota nasabah tergolong baik maka nasabah tersebut dapat diberi pembiayaan, sebaliknya apabila kemampuannya tergolong buruk maka pembiayaan tidak dapat diberikan.

3) *Capital* (modal)

Capital yaitu kondisi kekayaan yang dimiliki oleh calon anggota atau nasabah, apakah nasabah tersebut memiliki kekayaan yang cukup besar untuk mengembangkan usahanya. Terkait dengan *capital* atau modal ini menyangkup beberapa banyak dan struktur modal yang telah dimiliki calon nasabah pembiayaan. Jumlah *capital* yang dimiliki ini penting untuk diketahui oleh PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan untuk menilai tingkat *debt to equity ratio* (DER) yang selanjutnya berkaitan dengan tingkat rentabilitas dan solvabilitas serta jangka waktu pembayaran kembali pembiayaan yang akan diterima.⁷³

⁷² Wawancara dengan Bapak Adhy Rachmansyah Siregar Selaku Pemimpin Seksi Pembiayaan PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidempuan pada tanggal 02 Maret 2022

⁷³ Wawancara dengan Bapak M. Idgham Selaku *Account Officer* (AO) di di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan pada tanggal 13 Maret 2022.

Langkah yang dilakukan terkait dengan menganalisa besar dan struktur modal yang dimiliki calon nasabah adalah dengan langkah:

- a) Untuk mengetahui hal tersebut pihak PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan melakukan analisa terhadap data tentang permodalan, bisa dipelajari dari laporan keuangan (neraca dan laporan laba rugi), catatan-catatan lainnya dan bila perlu dengan jalan pengamatan langsung kelokasi perusahaan calon anggota pembiayaan. Karena akan memberikan gambaran dan petunjuk sehat atau tidaknya usaha.
- b) Dan apabila calon nasabah tersebut seorang pegawai, dapat dilihat dari slip gaji suami istri dan tanggungan keluarga selama sebulan. Atau bisa juga dilihat dari bangunan fisik tempat tinggalnya.⁷⁴

Jika terlihat baik maka pihak PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan dapat memberikan pembiayaan kepada pemohon yang bersangkutan, tetapi jika tidak maka pemohon tidak akan mendapatkan pembiayaan yang diinginkan.

⁷⁴ Wawancara dengan Bapak Adhy Rachmansyah Siregar Selaku Pemimpin Seksi Pembiayaan PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidempuan pada tanggal 02 Maret 2022

4) *Condition* (kondisi)

Condition yaitu situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada saat yang memungkinkan mempengaruhi kelancaran usaha nasabah. Terkait dengan kondisi dan situasi ekonomi perlu pula diperhatikan dalam pertimbangan pemberian pembiayaan terutama dalam hubungannya sektor usaha calon anggota pembiayaan. PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan harus mengetahui keadaan ekonomi pada saat tersebut yang berpengaruh dan berkaitan langsung dengan usaha calon anggota dan bagaimana prospeknya dimasa mendatang.⁷⁵

Langkah yang dilakukan dalam menggali informasi terkait dengan *condition of economic* dari calon anggota nasabah adalah sebagai berikut:

- a) PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan dapat menganalisa dari jenis usahanya atau pekerjaan calon anggota nasabah.
- b) Apabila jenis pekerjaan dari nasabah musiman seperti petani yang mengajukan pembiayaan pertanian, maka pembiayaan tersebut baru tepat apabila diberikan pada beberapa saat sebelum musim penghujan, atau tidak diberikan sebelumnya atau kalau sudah hampir kemarau. Begitu pula dengan

⁷⁵Wawancara dengan Ibu Nona Selaku Pelaksanaan Akuntansi IT & Lap Cabang di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan pada tanggal 08 Maret 2022.

angsuran pembiayaan, angsuran dapat diangsur setelah masa panen tiba sehingga dapat meringankan calon anggota nasabah dalam proses pengangsuran.⁷⁶

5) *Collateral* (agunan atau jaminan)

Collateral ialah jaminan atau agunan yaitu berupa harta benda milik debitur atau pihak ketiga yang diikat sebagai jaminan apabila nantinya terjadi ketidakmampuan calon anggota nasabah untuk menyelesaikan angsurannya sesuai dengan perjanjian atau kesepakatan pada pembiayaan. Jaminan merupakan syarat yang menentukan disetujui atau ditolaknya permohonan akan pembiayaan nasabah. Jaminan tersebut mempunyai dua fungsi yaitu, pertama untuk pembayaran pembiayaan seandainya calon nasabah tidak mampu membayar dengan jalan menguangkan/menjual jaminan (agunan) tersebut. Sedangkan fungsi kedua, sebagai akibat dari fungsi pertama ialah merupakan salah satu faktor penentu jumlah pembiayaan yang akan diberikan. Terkait dengan hal ini, baik itu PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan maupun bank lainnya tidak akan memberikan pembiayaan lebih besar dari jumlah nilai jaminan (agunan) yang diberikan. Oleh karena itu, jika terjadi pembiayaan bermasalah maka jaminan inilah yang akan

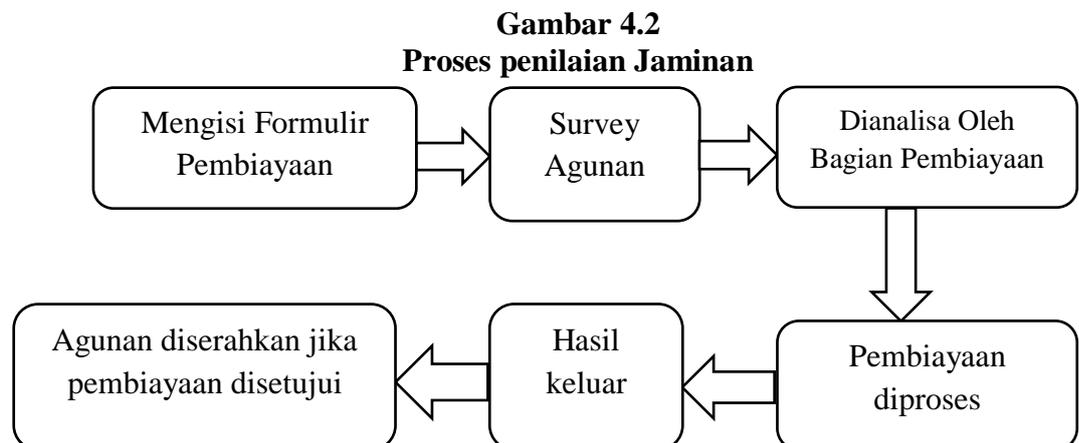
⁷⁶ Wawancara dengan Bapak Adhy Rachmansyah Siregar Selaku Pemimpin Seksi Pembiayaan PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidempuan pada tanggal 02 Maret 2022

digunakan sebagai alat dalam membayar tunggakan pada pembiayaan tersebut.⁷⁷

Terkait dengan hal ini, pihak PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan yaitu nelalui pihak *account officer* (AO) menilai aspek *collateral* dengan cara:

- a) Menilai jaminan dengan mengcover sesuai jenis bangunan calon anggota nasabah. Penilaian terhadap jaminan meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya.
- b) *Marketable* (mudah dijual)
- c) Harus kepemilikan penuh (miliki pribadi) nasabah, kemudian tidak boleh bersengketa.⁷⁸

Proses penilaian agunan atau jaminan dapat dilihat dari gambar dibawah ini:



⁷⁷ Wawancara dengan Bapak Adhy Rachmansyah Siregar Selaku Pemimpin Seksi Pembiayaan PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidimpuan pada tanggal 02 Maret 2022

⁷⁸ Wawancara dengan Bapak Adhy Rachmansyah Siregar Selaku Pemimpin Seksi Pembiayaan PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidimpuan pada tanggal 02 Maret 2022

Tujuan jaminan pada dasarnya adalah untuk mendorong atau memberikan rasa tanggung jawab lebih kepada nasabah, untuk memenuhi kewajibannya kepada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan dan meminimalisir risiko yang akan terjadi apabila nasabah tidak mampu mengembalikan pembiayaan yang telah diberikan.

2. Analisis Kelayakan jaminan pembiayaan *murabahah* pada PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidimpuan

Terkait dengan menganalisa kelayakan jaminan pada pembiayaan *murabahah* di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan melihat dari ketentuan prinsip 5C . Untuk contoh aplikasi pembiayaan terhadap penilaian jaminan pada prinsip *collateral* (agunan) sebagai berikut:

Nama	: Mustafa Daulay
Alamat	: Desa Siancimun Kecamatan Halongonan Kabupaten Padang Lawas Utara
Plafon	: Rp. 300.000.000,-
Jangka Waktu	: 5 (lima) Tahun
Luas Tanah	: 500 m ²
Luas Bangunan	: 95 m ²
Nilai Bank	: 301.400.000,-
Kondisi Jaminan	: Baik
Jaminan a/n	: Mustafa Daulay

Penguasaan : Surat SHM

Tanggal Penilaian : 19 Januari 2022

Berdasarkan analisis jaminan di atas dapat dilihat bahwa dalam melakukan analisis jaminan Account Officer (AO) PT. Bank Sumut melakukannya secara terperinci dan dilakukan dengan OTS. Hal tersebut dilakukan untuk mengetahui Plafon dengan nilai bank sama atau tidak, dan pada analisis jaminan diatas plafon jaminan lebih rendah dibandingkan dengan nilai bank. Pembiayaan tidak melebihi nilai bank yang telah diberikan. Maka jaminan tersebut sudah layak untuk dijadikan jaminan pembiayaan murabahah.⁷⁹

Adapun cara yang dilakukan untuk menganalisa kelayakan jaminan pembiayaan murabahah PT. Bank Sumut syariah Cabang Padangsidempuan adalah sebagai berikut:

a. Nilai Ekonomis

Nilai ekonomis artinya dapat dinilai dengan uang dan memiliki nilai atau harga yang relatif stabil (*valuability*),serta dapat dengan mudah dijadikan uang melalui transaksi jual beli (*marketability*). Jaminan yang dimiliki Bapak Mustafa ini memiliki nilai ekonomis karena harga yang relatif stabil dan dapat dengan mudah dijadikan uang.

Adanya nilai ekonomis dari agunan ini menunjukkan bahwa pihak bank benar-benar selektif dalam melakukan penilaian terhadap suatu jaminan yang telah diberikan, karena jika tidak dilakukan dengan selektif

⁷⁹ Wawancara dengan Bapak M. Idgham Selaku *Account Officer* (AO) di di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan pada tanggal 13 Maret 2022

besar kemungkinan akan terjadi pembiayaan bermasalah dikemudian hari. Namun proses ini akan lancar jika jaminan yang diberikan menunjukkan prospek yang bagus sehingga akan mudah terjual, sehingga tidak terjadi masalah terkait angsuran nasabah yang tidak bisa tertutupi yang disebabkan oleh jaminan yang sulit untuk dicairkan atau dijual.⁸⁰

Hal yang dipertimbangkan PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidempuan dalam menganalisa standar kelayakan jaminan pembiayaan *murabahah* adalah sebagai berikut:⁸¹

- 1) Melihat harga pasar, karena harga pasar di setiap daerah memiliki perbedaan sehingga pihak bank harus menganalisis harga barang tersebut dalam keputusan pemberian pembiayaan.
- 2) Melihat kondisi barang jaminan apakah dalam kondisi baik atau tidak.
- 3) Melihat prospek barang yang akan dijadikan sebagai jaminan, misalnya ketika Bapak Mustafa mengajukan pembiayaan sebesar Rp. 300.000.000 dengan nilai jaminan Rp. 350.000.000, namun agunan tersebut berada di wilayah yang sepi penduduk, berdasarkan analisis *Account Officer (AO)* pembiayaan tersebut bisa saja ditolak karena agunan tersebut bisa dikatakan tidak likuid. Namun karena agunan yang diberikan Bapak Mustafa berada di wilayah yang sesuai dengan Prospek maka pengajuan pembiayaan tersebut diterima karena agunan yang diberikan likuid.

⁸⁰ Wawancara dengan Bapak M. Idgham Selaku *Account Officer (AO)* di di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan pada tanggal 13 Maret 2022

⁸¹ Wawancara dengan Bapak M. Idgham Selaku *Account Officer (AO)* di di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan pada tanggal 13 Maret 2022

- 4) Melihat kemampuan calon pembeli jika terjadi pelelangan, hal ini berkaitan dengan standar kelayakan yang telah ditetapkan, jika nilai jaminan yang seharga RP. 350.000.000 untuk menentukan orang yang memiliki uang sebesar nilai jaminan tersebut masih dikategorikan tidak terlalu besar jadi mudah untuk terjual.
- 5) Lokasi, pihak bank akan melihat apakah lokasi dari barang jaminan yang diberikan adalah lokasi yang strategis atau tidak, karena hal ini akan mempengaruhi nilai dan kemudahan transaksi dari jaminan tersebut. Jaminan yang diberikan Bapak Mustafa sendiri merupakan jaminan yang lokasi yang terbilang strategis jadi dapat dijadikan jaminan, karena lokasi dari jamina tersebut menjamin kemudahan penjualannya jika terjadi pelelangan.
- 6) Adanya akses jalan, hal ini sangat berpengaruh karena semakin mudah atau dekat barang jaminan dengan akses jala semakin tinggi pulanilai ekonomisnya. Misalnya Jaminan yang diberikan Bapak Mustafa tersebut untuk akses jalan bisa masuk mobil, dan mudah menuju akses jaminan, karena hal ini akan mempermudah proses *second way out* jika nasabah wanprestasi.
- 7) Nilai taksasi, artinya nilai taksiran barang jaminan harus lebih besar dari jumlah pengajuan pembiayaan yang diajukanm nasabah. Seperti pengajuan pembiayaan bapak Mustafa sebesar Rp. 300.000.000 maka nilai dari barang jaminan sebesar Rp. 350.000.000, hal ini sesuai

dengan taksisi yang telah ditetapkan oleh Bank Sumut syariah Cabang Padangsidimpuan.

Barang yang dijadikan harus stabil artinya barang jaminan tersebut tidak berfluktuasi secara tajam. Di PT. Bank Sumut Cabang Padangsidimpuan sendiri untuk barang yang dikatakan stabil harganya untuk pembiayaan murabahah adalah benda yang tidak bergerak seperti, tanah, bangunan dan lainnya.

b. Nilai Yuridis

Selain dari nilai ekonomis bank juga mempertimbangkan nilai yuridis (*legality*), artinya secara aspek legal bukti kepemilikan dan barang/benda tersebut sah dan kuat, serta memiliki nilai yuridis dalam arti dapat diikat secara sempurna berdasarkan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku sehingga bank memiliki hak yang didahulukan (*preferen*) terhadap hasil likuiditas barang tersebut, serta dapat dipindahtangankan kepemilikannya (*transferability*). Dalam hal ini bank Sumut syariah Cabang Padangsidimpuan menentukan:

- 1) Untuk barang jaminan berupa tanah harus memiliki bukti kepemilikan yang sah yang dilengkapi dengan Surat Izin Bangunan, misalnya terkait dengan izin mendirikan bangunan, apabila tidak punya izin bangunan bisa saja dirobohkan oleh pemerintah. Untuk kendaraan bermotor maka harus dalam kondisi lengkap mulai dari `BPKB dan STNK.

2) Apabila barang jaminan bukan milik hak nasabah pengaju maka harus ada persetujuan dari pemilik barang dan surat kuasa yang dibuat secara notariil. Di PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidimpuan jika jaminan tersebut bukan kepemilikannya maka harus satu keturunan dengan calon nasabah, dalam hal ini adalah orangtua, sehingga saat dilaksanakan akad yang memiliki hak atas jaminan tersebut harus ikut serta dengan adanya surat kuasa yang dibuat secara sah.⁸²

c. Analisa Sederhana

Berdasarkan wawancara dengan Bapak M. Idgham Habib, ia mengatakan bahwa seorang Account Officer sebagai penilai atau penganalisa suatu pembiayaan harus cermat dalam menanggapi suatu kondisi, dalam analisa ini bapak Idgham berpikir bahwa jaminan tetap bisa mencover pembiayaan yang diberikan walaupun sebelumnya nilai taksisinya tidak sesuai penetapan, karena selama masa angsuran itu berarti nasabah pembiayaan sudah mengurangi pokok pinjaman, yang menandakan sisa pinjaman berkurang sehingga bisa dicover oleh jaminan jika terjadi pembiayaan bermasalah.⁸³

Perikatan jaminan ini penting untuk dilakukan karena mengingat resiko pembiayaan yang akan dihadapi oleh pihak bank dan penerapan kehati-hatian sehingga pengikatannya menggunakan fidusia dan hak

⁸² Wawancara dengan Bapak M. Idgham selaku *Account Officer* (AO) di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan pada tanggal 13 Maret 2022

⁸³ Wawancara dengan Bapak M. Idgham selaku *Account Officer* (AO) di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan pada tanggal 13 Maret 2022

tanggung. Adapun tujuan dari perikatan bukti kepemilikan jamniman ini adalah sebagai berikut:

- 1) Memberi hak dan kewajiban kekuasaan kepada bank untuk mengambil pelunasan utang atau kewajiban debitur kepada pihak bank dari barang jaminan, apabila dbitur tidak dapat membayar kembali utangnya kepada bank pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian kredit.
- 2) Mendorong debitur untuk mengelola proyek atau usaha yang dibiayai dengan kredit bank secara sungguh-sungguh sehingga kemungkinan debitur untuk meninggalkan usaha atau proyek yang merugikan diri sendiri ataupun perusahaan dapat dicegah.
- 3) Mendorong debitur untuk memenuhi ketentuan dan persyaratan perjanjian kredit, khususnya terkait pelunasan agar debitur tidak kehilangan kekayaan yang dijaminakan pada perbankan.⁸⁴

Berdasarkan pemaparan diatas dapat disimpulkan bahwa analisis kelayakan jaminan pembiayaan murabahah jika tidak sesuai dengan salah satu standar kelayakan jaminan maka akan bermasalah saat di audit. Dalam hal ini yang busa ditoleransi terkait kelayakan jaminan adalah nilai taksisnya yang ditentukan Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidimpuan. Agar hal ini tidak terjadi masalah ketika di audit maka keputusan pemberian pembiayaan ini akan melalui komite pembiayaan.

⁸⁴ Wawancara dengan Bapak M. Idgham Selaku *Account Officer* (AO) di di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan pada tanggal 13 Maret 2022

C. Pembahasan Hasil Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, bahwa dalam mengajukan pembiayaan murabahah maka calon nasabah harus menyerahkan barang agunan sebagai jaminan selama pembiayaan berlangsung. Oleh karena itu sebelum melakukan pembiayaan murabahah dilakukan analisis 5C salah satunya adalah collateral (agunan atau jaminan). Jaminan merupakan peran penting di dalam suatu pembiayaan murabahah, jaminan ini digunakan untuk memperkecil risiko yang dapat merugikan pihak bank seperti ketika nasabah tidak dapat melunasi pembiayaan murabahah dengan target waktu yang telah ditentukan dan juga sekaligus untuk memastikan kesanggupan nasabah dalam melakukan pembayaran kembali atas uang yang telah didapat dari Bank. Tujuannya adalah agar bank tidak mengalami kerugian dikemudian hari jika nasabah wanprestasi.

Jenis agunan yang banyak digunakan di PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidimpuan adalah surat sertifikat SHM, tanah, bangunan, kendaraan dan SK PNS. Dalam buku Kasmir yang berjudul Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya dijelaskan bahwa jenis jaminan ada dua yaitu jaminan bergerak dan jaminan tidak bergerak, dari penjelasan ini dapat dilihat bahwasanya teori dan praktik yang dilakukan oleh Pihak Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidimpuan adalah tanah, surat dan kendaraan yang mana tanah merupakan jenis jaminan tidak bergerak dan kendaraan merupakan jaminan bergerak.

Untuk barang jaminan yang diserahkan oleh nasabah kepada PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidempuan harus sesuai dengan kriteria yang telah ditetapkan, adapun kriteria barang jaminan di PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidempuan adalah sebagai berikut:

1. Bernilai ekonomis artinya dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang.
2. Mempunyai nilai yuridis atau bisa diikat oleh hukum dalam arti dapat diikat secara sempurna.

Dalam penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Abdurrohaman Siddik juga mengungkapkan bahwa dalam menentukan kelayakan agunan pembiayaan murabahah di KJKS BMT Walisongo Semarang berdasarkan beberapa ketentuan yang terkait dengan kelayakan agunan pembiayaan murabahah yaitu dilakukan analisa agunan dari segi ekonomis dan yuridis. Selain dari penelitian terdahulu tersebut menurut buku Kasmir yang berjudul Bank dan Lembaga keuangan lainnya juga dijelaskan bahwasanya kriteria barang agunan adalah bernilai ekonomis dan nilai yuridis.

Dari penjelasan diatas dapat dilihat bahwa antara teori dan praktek yang dilakukan oleh PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidempuan dalam menentukan kelayakan sebuah jaminan sudah sesuai namun selain dari segi nilai ekonomis dan yuridis, PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidempuan juga memiliki analisis sendiri untuk menentukan kelayakan barang jaminan tersebut, yaitu:

1. Analisa sederhana

Analisa sederhana ini dilakukan berdasarkan inisiatif Account Officer selaku penilai jaminan yang diberikan oleh nasabah, analisa sederhana ini sendiri menilai beberapa hal untuk menentukan sebuah kelayakan jaminan yang diberikan seperti:

- a. Nilai pasar, artinya jaminan yang diberikan harus memiliki harga pasar yang stabil agar jika terjadi pembiayaan bermasalah dikemudian hari mudah untuk di jual kembali.
- b. Lokasi jaminan, artinya lokasi suatu jaminan juga sangat mempengaruhi jaminan. Maka lokasi jaminan yang diberikan seharusnya adalah wilayah yang mudah di akses dan strategis.

Kemudahan dalam melakukan proses pembiayaan pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan menjadikan kelayakan akan jaminan menjadi proses yang harus dipertimbangkan, maka dari itu calon anggota nasabah harus memenuhi ketentuan dan syarat dalam proses pencairan pembiayaan pada *murabahah*, sebagai *standard operating procedures* (SOP) yaitu meliputi langkah-langkah sebagai berikut:

1) Penetapan Ketentuan sebagai Standar Operasional

Penetapan ketentuan standar operasional ini meliputi ketentuan dan syarat dalam pemenuhan layak atau tidaknya suatu jaminan (agunan) yang diberikan calon anggota nasabah kepada pihak bank. Ketentuan tersebut meliputi dua macam barang atau harta jaminan yang terdiri dari benda bergerak dan tidak bergerak. Apabila barang jaminan merupakan benda

bergerak maka harus memenuhi ketentuannya yang diantaranya adalah kelengkapan surat-surat, jenis kendaraan, gesekan no. rangka dan no. mesin, tahun pembuatan, kondisi fisik kendaraan, taksasi harga, dan kemudahan penjual. Jika barang atau harta yang dijadikan jaminan termasuk kepada benda tidak bergerak, maka harus memenuhi syarat dan ketentuan, yaitu diantaranya adalah: sertifikat hak milik, sertifikat hak guna bangunan, kondisi fisik bangunan, lokasi, taksasi harga, dan kemudahan dalam penjualan.

Berkaitan dengan syarat yang harus dipenuhi calon anggota nasabah pada pembiayaan *murabahah* adalah Fotocopy KTP Suami Istri, Fotocopy Kartu Keluarga, Fotocopy Buku Nikah, Pas Foto terbaru ukuran 3x4 Suami Istri, Fotocopy Surat Jaminan (AJB/SHM), Fotocopy Surat Tanah/Barang yang akan dibeli, Fotocopy PBB Tagihan Terakhir, Fotocopy NPWP, Surat Keterangan Berusaha dari Kelurahan/SIUP, TDP, Fotocopy Penjual Suami Istri, Surat Pernyataan Akan Menjual dari Penjual, Faktur/Bon Penjualan, dan Surat Permohonan

2) Pengikatan Jaminan

Pengikatan jaminan bertujuan untuk memberikan hak dan kekuasaan pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang atau harta jaminan tersebut bilamana melakukan cidera janji. Selanjutnya bertujuan untuk memberi dorongan kepada anggota untuk memenuhi akad pembiayaan, mengenai pembayaran kembali pembiayaan sesuai dengan syarat-syarat yang telah

disetujui, agar seorang anggota tidak kehilangan harta yang dijadikan sebagai jaminan.

Pengikatan jaminan pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan menetapkan peraturan dan ketentuan berdasarkan pengikatannya. Bila benda bergerak maka BPKB motor harus dengan ketentuan minimal tahun 2008, apabila BPKB mobil maka harus dengan ketentuan minimal tahun 2000, kondisi harus dalam keadaan baik, dan memiliki nilai jual dengan taksiran kurang lebih 50% dari harga pasaran. Jika sertifikat tanah/rumah/bangunan dan benda lain yang termasuk sebagai benda tidak bergerak, maka proses dalam pembiayaan pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan hal ini meliputi lokasi dan taksasi, karena tempat/lokasi mempengaruhi harga taksasi dan harga jual.

3) Prosedur Menganalisa Pemberi Jaminan (Calon Nasabah)

Terkait dengan prosedur menganalisa pemberi jaminan pada pembiayaan *murabahah* di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan untuk mengetahui layak atau tidaknya calon nasabah yang akan diberikan pembiayaan dan akan melakukan akad harus melalui proses pada prinsip-prinsip pembiayaan. Prinsip-prinsip pembiayaan meliputi pada prinsip 5C (*character, capital, capacity, collateral, dan condition of economy*).

a) *Character* (watak)

Character merupakan keadaan watak atau sifat nasabah. baik dalam kehidupan pribadi maupun lingkungan usaha. Kegunaan adalah

untuk mengetahui sampai sejauh mana iktikad/kemampuan calon nasabah untuk memenuhi kewajibannya (*willingness to pay*) sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan. Untuk memperoleh gambaran tentang *character* calon anggota nasabah adalah dengan meneliti riwayat hidup calon nasabah, meneliti reputasi calon nasabah dilingkungan usahanya, melakukan pengecekan data calon nasabah, *trade Checking*, dan data-data tertulis nasabah, melakukan *bank to bank information*.

Apabila karakter pemohon tergolong baik maka dapat diberi pembiayaan, sebaliknya jika karakternya tergolong buruk maka pembiayaan tidak dapat diberikan. Sedangkan untuk anggota lama yang akan mengulang pembiayaannya, dapat dilihat dari penampilan/kinerja (*performance*) pembiayaan pada masa yang lalu, apakah angsurannya cukup lancar atau pernah mengalami hambatan dan kemacetan.

b) *Capacity* (kemampuan)

Capacity yaitu suatu penilaian kepada calon nasabah mengenai kemampuan melunasi kewajiban-kewajibannya dari usaha yang dibiayai oleh PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan. Pihak bank harus mengetahui dengan pasti sampai dimana kemampuan menjalankan usaha calon nasabah yang melakukan akad pada pembiayaan. Prinsip ini menilai kemampuan nasabah dalam menjalankan keuangan yang ada pada usaha yang dimilikinya. Apakah

nasabah tersebut pernah mengalami sebuah permasalahan keuangan sebelumnya atau tidak.

Kegunaan penelitian ini adalah untuk mengetahui atau mengukur sampai sejauh mana calon mudharib mampu mengembalikan atau melunasi utang-utangnya (*ability to pay*) secara tepat waktu, dari hasil usaha yang diperolehnya. Pihak AO akan menilai pendapatan bersih atas gaji calon nasabah, Kartu Keluarga (KK), untuk mengetahui seberapa banyak anggota memiliki tanggungan dalam keluarganya. Jika yang mengajukan pembiayaan adalah nasabah lama, maka harus dilihat sejarah masa lalu nasabah dalam mengangsur pembiayaan. Jika kemampuan calon anggota nasabah tergolong baik maka dapat diberi pembiayaan, sebaliknya apabila kemampuannya tergolong buruk maka pembiayaan tidak dapat diberikan.

c) *Capital* (modal)

Capital yaitu kondisi kekayaan yang dimiliki oleh calon anggota atau nasabah, apakah nasabah tersebut memiliki kekayaan yang cukup besar untuk mengembangkan usahanya. Terkait dengan *capital* atau modal ini menyangkup beberapa banyak dan struktur modal yang telah dimiliki calon nasabah pembiayaan. Jumlah *capital* yang dimiliki ini penting untuk diketahui oleh PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan untuk menilai tingkat *debt to equity ratio* (DER) yang selanjutnya berkaitan dengan tingkat rentabilitas dan solvabilitas

serta jangka waktu pembayaran kembali pembiayaan yang akan diterima.

Kemampuan *capital* ini dimanifestasikan dalam bentuk kewajiban untuk menyediakan *selffinancial*, yang jumlahnya harus lebih besar daripada pembiayaan yang diminta kepada bank. Pihak *account officer* (AO) melihat 70% modal yang dimiliki calon nasabah dan diberikan sebesar 30% oleh bank. Kemudian pihak bank hanya menambah sebagian modal yang calon nasabah butuhkan. Pihak AO menganalisis *capital* dari nilai aset yang dimiliki, kemudian yang paling utama adalah jangka waktu yang diambil calon nasabah dalam permohonan pembiayaan.

d) *Condition of Economic* (kondisi perekonomian)

Condition of economic yaitu situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada saat yang memungkinkan mempengaruhi kelancaran usaha nasabah. Terkait dengan kondisi dan situasi ekonomi perlu pula diperhatikan dalam pertimbangan pemberian pembiayaan terutama dalam hubungannya sektor usaha calon anggota pembiayaan. PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan harus mengetahui keadaan ekonomi pada saat tersebut yang berpengaruh dan berkaitan langsung dengan usaha calon anggota dan bagaimana prospeknya dimasa mendatang.

Langkah yang dilakukan dalam menggali informasi terkait dengan *condition of economic* dari calon anggota nasabah adalah dengan menganalisa dari jenis usahanya atau pekerjaan calon anggota nasabah. Jika jenis pekerjaan dari nasabah musiman seperti petani yang mengajukan pembiayaan pertanian, maka pembiayaan tersebut baru tepat apabila diberikan pada beberapa saat sebelum musim penghujan, atau tidak diberikan sebelumnya atau kalau sudah hampir kemarau. Begitu pula dengan angsuran pembiayaan, angsuran dapat diangsur setelah masa panen tiba sehingga dapat meringankan calon anggota nasabah dalam proses pengangsuran.

e) *Collateral* (agunan atau jaminan)

Collateral ialah jaminan atau agunan yaitu berupa harta benda milik debitur atau pihak ketiga yang diikat sebagai jaminan apabila nantinya terjadi ketidakmampuan calon anggota nasabah untuk menyelesaikan angsurannya sesuai dengan perjanjian atau kesepakatan pada pembiayaan. Penilaian terhadap jaminan meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya. Berkaitan dengan jaminan kebanyakan jenis aset berupa sertifikat rumah, tanah dan akta kepemilikan, *marketable* (mudah dijual), harus kepemilikan penuh, kemudian tidak dalam keadaan bersengketa. Tujuannya yaitu untuk mendorong atau memberikan rasa tanggung jawab lebih kepada nasabah, untuk memenuhi kewajibannya terhadap bank dan meminimalisir risiko yang akan terjadi.

Terkait menganalisa kelayakan jaminan pada pembiayaan *murabahah* yang dilakukan oleh pihak PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan mulai dari ketentuan dan syarat dalam jaminan, pengikatan jaminan, dan prosedur dalam pengolahan barang atau harta jaminan yang meliputi prinsip-prinsip 5C sebagaimana telah dijelaskan di atas. Maka dapat dipahami bahwa segala tindakan dan ketentuan yang diberlakukan sesuai dengan *standadr operating procedures* (SOP). Perolehan hasil penelitian ini memiliki kesamaan dengan hasil penelitian sesuai dengan studi pendahuluan diantaranya adalah hasil penelitian dari saudari Eka Fitriyani dan Husnul Layali.

Hasil penelitian dari saudari Eka Fitriyana yang berjudul “Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan dalam Mendapatkan Pembiayaan *Murabahah* di KJKS BMT Walisong Semarang”, menunjukkan bahwa dalam mekanisme analisa terkait dengan barang jaminan pada pembiayaan *murabahah* adalah dengan mempertimbangkan harga beli dan jualnya, nilai penyusutan, memperhitungkan plafon pembiayaan yaitu maksimal 50% dari harga jual. Untuk barang-barang tidak bergerak yaitu menghitung luas tanah, mencari informasi harga tanah di daerah setempat dari beberapa responden, mencari informasi akurat harga tanah melalui aparat desa setempat, mengukur luas bangunan yang berdiri di atas tanah jaminan, menafsirkan harga bangunan yang berdiri di atas tanah jaminan dan melihat harga jaminan dengan menggunakan Nilai Jual Objek Pajak

(NJOP). Untuk penentuan barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan meliputi prinsip-prinsip 5C yaitu *character, capital, capacity, colateral, dan condition of economic*.⁸⁵

Berdasarkan hasil penelitian lainnya, yaitu hasil penelitian dari saudari Husnul Layali dengan judul “Analisis Kelayakan Agunan Terhadap Keputusan Pemberian Pembiayaan Usaha Mikro Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Tangerang Selatan”, dipahami bahwa untuk penilaian dasar penilaian jaminan (agunan) pada pembiayaan *murabahah* adalah mencari nilai likuidasi atau nilai berdasarkan pasar adalah maksimal 70%. Kriteria jaminan harus mempunyai nilai ekonomis dan yuridis serta penentuan kelayakan jaminan didasarkan pada prinsip-prinsip 5C.⁸⁶

D. Keterbatasan Penelitian

Peneliti menyadari bahwa penelitian ini masih jauh dari kesempurnaan dan masih memiliki kekurangan keterbatasan yang dapat memungkinkan dapat mempengaruhi hasil penelitian. Keterbatasan tersebut antara lain:

1. Keterbatasan dalam mengolah data yang diperoleh. Data penelitian ini hanya diperoleh dari PT. Bank Sumutr Syariah Cabang Padangsidempuan.

⁸⁵Eka Fitriyani, “Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan dalam Mendapatkan Pembiayaan *Murabahah* di KJKS BMT Walisongo Semarang”, (*Skripsi*, UIN Walisong Semarang, 2015), hlm. 47.

⁸⁶Husnul Layali, “Analisis Kelayakan Agunan Terhadap Keputusan Pembeian Pembiayaan Usaha Mikro Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Tangerang Selatan”, (*Skripsi*, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2019), hlm. 65.

2. Keterbatasan materi berupa buku-buku referensi yang dibutuhkan peneliti dalam penulisan skripsi ini membuat peneliti mendapatkan sedikit kendala dalam teori pustakanya.

Meskipun demikian peneliti tetap berusaha keterbatasan yang dihadapi tidak mengurangi makna dari penelitian ini. Sehingga segala kerja keras serta usaha dan bantuan dari semua pihak skripsi ini dapat diselesaikan. Semoga peneliti selanjutnya lebih bisa disempurnakan lagi.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab sebelumnya, maka hasil penelitian yang diperoleh dapat disimpulkan sebagai berikut:

Kelayakan jaminan pada pembiayaan *murabahah* di PT. Bank Sumut Syariah Padangsidempuan dalam menentukan kelayakan jaminan yang diberikan calon anggota nasabah, yaitu mempunyai nilai ekonomis dalam artian bahwa dapat dinilai dengan uang dan dapat dijamin dengan uang, hal ini meliputi kepada jenis jaminan yang diajukan, nilai taksasinya, lokasi jaminan, dan status dari jaminan serta pengikatnya. Kemudian, barang atau harta jaminan harus mempunyai nilai yuridis, dalam artian bahwa dapat diikat secara hukum sehingga bank memiliki hak atas pencairan jaminan. Kemudian dengan analisa sederhana yang dilakukan oleh Account Officer guna mengetahui kelayakan jaminan yang diberikan. Proses pencairan pembiayaan pada *murabahah*, dilakukan dengan *standard operating procedures* (SOP) yang meliputi penentuan ketentuan dan syarat dalam jaminan, pengikatan jaminan dan prosedur menganalisa pemberi jaminan pada pembiayaan *murabahah* yaitu dengan menganalisa prinsip pembiayaan dengan menggunakan prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Condition of Economy, dan Collateral*).

B. Saran

Berdasarkan hasil analisa dan kesimpulan di atas, maka peneliti memberikan saran-saran dalam upaya memajukan PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan, yaitu sebagai berikut:

1. Diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi bahan pengetahuan dan bahan referensi baik bagi peneliti sendiri maupun bagi peneliti selanjutnya serta bagi perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Padangsidimpuan.
2. Pihak bank diharapkan agar lebih mengembangkan produk-produk perbankan yang dapat memenuhi keinginan masyarakat dengan prinsip syariah misalnya berusaha untuk lebih mengembangkan produk pembiayaan dengan siap menerima segala konsekuensinya. Meningkatkan rasa kepercayaan terhadap kejujuran nasabah, karena produk pembiayaan merupakan produk unggulan dan ciri khas bank syariah.
3. Mengadakan training tentang manajemen pembiayaan bagi karyawan PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan sebagai upaya peningkatan wawasan dalam memahami pembiayaan sehingga lebih tajam dalam menganalisis permohonan pembiayaan.
4. Memberikan sosialisasi secara menyeluruh kepada nasabah dan masyarakat tentang adanya sarana pembiayaan *murabahah*, dengan tujuan membantu nasabah lain, meningkatkan volume pembiayaan *murabahah* pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan. Meningkatkan *monitoring* pengawasan terkait dengan pembiayaan yang direalisasikan dengan tujuan agar nasabah dapat melunasi pembiayaannya tepat waktu.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU:

- A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Umum, 2012.
- Ahmad Subagio, *Study Kelayakan Teori dan Aplikasi*, Jakarta: Gramedia, 2017.
- Albi Anggito dan Johan Setiawan, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Jawa Barat: CV. Jejak, 2018
- Binti Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Teras, 2014.
- Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012.
- Emawati Waridah, *Kamus Bahasa Indonesia*, Jakarta: PT. KAWAHmedia, 2017
- Faisal, *Perlindungan Hukum Bagi Bank Syariah Dan Nasabah dalam Pembiayaan Murabahah*, Ed. 1, Jakarta: Kencana, 2021.
- Hafidz Zaki Din, Al & Abul Azim Mundziri, Al, *Ringkasan Shahih Muslim*, Bandung: Mizan Media Utama, 2012.
- Hasby Ash Shiddieqy, *Koleksi Hadis-Hadis Hukum*, 2nd ed., 3, Jakarta: PT Pustaka Rizki Putra, 2013.
- Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah*, Jakarta: Kencana, 2017.
- Ismail, *Perbankan Syariah*, cetakan ke-3, Jakarta: Kencana, 2014.
- Kasmir, *Study Kelayakan Bisnis*, Jakarta: Kencana, 2013.
- Muammar Arafat Yusmad, *Aspek Hukum Perbankan Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Yogyakarta: CV Budi Utama, 2018.
- Muhammad Ramadhan, *Metode Penelitian*, Surabaya: Cipta Media Nusantara, 2021.
- Rukin, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Sulawesi Selatan: Ahmar Cendekia Indonesia, 2019.
- Samiaji Sarosa, *Analisis Data Penelitian Kualitatif*, Daerah Istimewa Yogyakarta: PT. Kanisius, 2021.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis*, Bandung: CV Alfabeta, 2012.

_____, *Metode Penelitian Bisnis*, Bandung: CV Alfabeta, 2014.

Trisadini P. Usanti dan Abdul Shomad, *Hukum Perbankan*, Cetakan Ke-1, Jakarta: Kencana, 2016

Veithzal Rivai dan Rifki Ismal, *Islamic Risk Management For Islamic Bank*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Umum, 2013

Wangsa Widjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT Gramedia, 2012.

Warno, *Akuntansi Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Deepublish, 2014.

JURNAL/SKRIPSI:

Crisna Sagita & Mira Mira, “Analisis Penilaian Aspek Agunan Pada Pembiayaan Murabahah”, Vol. 16, No. 2, 2019.

Eka Fitriyani, “Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan dalam Mendapatkan Pembiayaan *Murabahah* di KJKS BMT Walisongo Semarang”, *Skripsi*, UIN Walisong Semarang, 2015.

Husnul Layali, “Analisis Kelayakan Agunan Terhadap Keputusan Pembeian Pembiayaan Usaha Mikro Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Tangerang Selatan”, *Skripsi*, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2019.

ALQUR’AN:

Dapartemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan Terjemahannya*, Jakarta: PT. Insan Media Pustaka, 2013.

UNDANG-UNDANG/PERATURAN:

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, n.d.

BUKU LAPORAN:

Laporan Tahunan (*Annual Report*) PT. Bank Sumut Tahun 2013.

Laporan Tahunan (*Annual Report*) PT. Bank Sumut Tahun 2020.

Laporan Tahunan (*Annual Report*) PT. Bank Sumut Tahun 2015 Bagian I.

CURICULUM VITAE
(Daftar Riwayat Hidup)

DATA PRIBADI

Nama : NOVI AFRILLIANA
Nim : 15 401 00193
Tempat/ Tanggal Lahir : Medan, 24 April 1997
Jenis Kelamin : Perempuan
Anak Ke : 1 dari 4 bersaudara
Alamat : Jl. Karya Makmur Desa Kasik Putih Kec. Sungai
Aur Kabupaten Pasaman Barat
Agama : Islam
No. *Handphone* : 0857-6239-6636
E-mail : noviafrilliana24@gmail.com

DATA ORANG TUA/WALI

Nama Ayah : Alwi Lubis
Pekerjaan : Wiraswasta
Nama Ibu : Nurdeli
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
Alamat : Jl. Karya Makmur Desa Kasik Putih Kec. Sungai
Aur Kabupaten Pasaman Barat

LATAR BELAKANG PENDIDIKAN

1. Tahun 2002-2003 : TK Sadar Bakti
2. Tahun 2003-2009 : SD Negeri 07 Sungai Aur
3. Tahun 2009-2012 : SMP Negeri 1 Sungai Aur
4. Tahun 2012-2015 : SMK Swasta Abdi Negara Lembah Melintang
5. Tahun 2015-2022 : Program Sarjana (Strata-1) Perbankan Syariah IAIN
Padangsidempuan

DAFTAR WAWANCARA

1. Bagaimana Proses pemberian pembiayaan *murabahah* di PT. Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Padang Sidempuan?

Jawab:

- a. Nasabah bermohon
 - b. Nasabah melengkapi syarat
 - c. Bank Cek SLIK/ BI Checking
 - d. Survey
 - e. Penilaian Agunan berdasarakan penilaian kondisi
 - f. Proses audisa
 - g. Pengajuan ke komite pemutus pembiayaan
 - h. Proses Reslisasi
 - i. Akad, hitung biaya, input sistem
 - j. Pencairan
2. Apa saja syarat bagi nasabah untuk mengajukan pembiayaan *murabahah*?

Jawab:

- a. Fotocopy KTP Suami Istri
- b. Fotocopy Kartu Keluarga
- c. Fotocopy Buku Nikah
- d. Pas foto terbaru ukuran 3x4 suami istri
- e. Fotocopy surat jaminan(AJB/SHM)
- f. Fotocopy SK (Jika pegawai)
- g. Fotocopy PBB tagihan Terakhir

- h. Fotocopy NPWP
 - i. Surat keterangan berusaha dari kelurahan/ SIUP, TDP
 - j. Surat pernyataan akan menjual dari penjual
 - k. Faktur/ Bon penjualan
 - l. Surat permohonan
3. Apa saja standar kelayakan jaminan yang ditentukan oleh bank untuk mendapatkan pembiayaan *murabahah*?

Jawab:

Standar kelayakan jaminan ditentukan dengan kriteria agunan pembiayaan

- a. Harus mempunyai nilai ekonomis, dalam arti dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang.
 - b. Harus memiliki nilai yuridis, dalam artian dapat diikat secara sempurna sehingga bank memiliki hak terhadap hasil pencarian agunan tersebut.
4. Bagaimana analisis kelayakan agunan dalam penyaluran pembiayaan *murabahah*?

Jawab :

Menganalisis jaminan sebagai pengikat dalam pembiayaan yang dilakukan oleh PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan untuk mengetahui layak atau tidaknya barang atau harta yang dijadikan sebagai jaminan yang telah diberikan oleh nasabah yang akan melakukan akad pada pembiayaan *murabahah* adalah melalui proses pada prinsip-prinsip pembiayaan. Prinsip-prinsip pembiayaan yang digunakan pada PT. Bank Sumut Cabang

Syariah Padangsidempuan untuk menganalisa kelayakan barang atau harta jaminan oleh debitur yang dibiayai adalah melalui prinsip 5C (*character, capital, capacity, collateral, dan condition of economy*), yaitu dapat dipahami sebagai berikut:

a. *Collateral* (agunan atau jaminan)

Collateral ialah jaminan atau agunan yaitu berupa harta benda milik debitur atau pihak ketiga yang diikat sebagai jaminan apabila nantinya terjadi ketidakmampuan calon anggota nasabah untuk menyelesaikan angsurannya sesuai dengan perjanjian atau kesepakatan pada pembiayaan. Jaminan merupakan syarat yang menentukan disetujui atau ditolaknya permohonan akan pembiayaan nasabah. Jaminan tersebut mempunyai dua fungsi yaitu, pertama untuk pembayaran pembiayaan seandainya calon nasabah tidak mampu membayar dengan jalan menguangkan/menjual jaminan (agunan) tersebut. Sedangkan fungsi kedua, sebagai akibat dari fungsi pertama ialah merupakan salah satu faktor penentu jumlah pembiayaan yang akan diberikan. Terkait dengan hal ini, baik itu PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan maupun bank lainnya tidak akan memberikan pembiayaan lebih besar dari jumlah nilai jaminan (agunan) yang diberikan. Oleh karena itu, jika terjadi pembiayaan bermasalah maka jaminan inilah yang akan digunakan sebagai alat dalam membayar tunggakan pada pembiayaan tersebut.

Terkait dengan hal ini, pihak PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan yaitu melalui pihak *account officer* (AO) menilai aspek *collateral* dengan cara:

- 1) Menilai jaminan dengan mengcover sesuai jenis bangunan calon anggota nasabah. Penilaian terhadap jaminan meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya.
 - 2) *Marketable* (mudah dijual)
 - 3) Harus kepemilikan penuh (miliki pribadi) nasabah, kemudian tidak boleh bersengketa.
5. Bagaimana jika salah satu standar kelayakan jaminan tidak sesuai, apakah akan ditolak atau tetap diterima dengan syarat tertentu?

Jawab:

Jika salah satu standar kelayakan jaminan tidak sesuai berdasar SOP Maka pembiayaan tersebut akan ditolak, karna jika pembiayaan tersebut diterima maka besar kemungkinan akan menjadi pemicu pembiayaan bermasalah dikemudian hari.

6. Barang/benda apa saja yang dapat dijadikan jaminan dalam pembiayaan *murabahah* pada PT. Bank Sumut Syariah Kantor cabang Padang Sidempuan?

Jawab:

- a. Tanah dan bangunan
- b. Kendaraan bermotor
- c. Tabungan

- d. Deposito
 - e. Jaminan pribadi
 - f. Jaminan perusahaan
7. Apa semua nasabah yang menggunakan pembiayaan *murabahah* dengan memberikan jaminan itu sesuai standar kelayakan bank?

Jawab:

Iya, sampai saat ini pembiayaan yang diberikan kepada nasabah harus sesuai standar operasional. Contohnya saja sertifikat hak tanggungan yang diberikan nasabah kepada pihak bank sudah dicek berdasarkan penilaian jaminan dan dicek oleh notaris dan sudah dapat dipastikan sertifikat tersebut adalah hak milik pribadi nasabah dan sudah terdaftar sah di Badan Pertahanan nasional. Berikut saya lampirkan salah satu sertifikat hak tanggungan PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidimpuan

1. Lampiran Sertifikat hak tanggungan PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidempuan


**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA**

Edisi I (Pendaftaran Hak Tanggungan)
DI208 : 194/2021

**DEMI KEADILAN
BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN
Nomor : 00057/2021
Peringkat : Pertama
Dengan syarat - syarat seperti tertera dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah
Nomor 03 Tanggal 09/02/2021 Yang dibuat oleh Zulfikar

Untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah :
Rp 133.000.000
(Seratus Tiga Puluh Tiga Juta Rupiah)

Pemegang Hak Tanggungan
PT BANK SUMUT
berkedudukan di Medan

Jenis dan Nomor Hak

No. Urut	Jenis Hak	Nomor Hak	Wilayah	Nilai Parsial
1	MILIK	00529	Kel. Sihitang, Kec. Padangsidempuan Tenggara	-

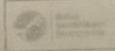
Beserta Benda Lain
Satu bangunan rumah berikut segala sesuatu yang terdapat di atasnya

telah diperiksa
sesuai dengan berkas permohonan

Eduard Hutabarat, S.H.
Kepala Kantor Pertanahan

Perhatian :
- Asli dokumen ini berbentuk elektronik yang ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik BSrE.
- Dilarang melakukan transmisi, penyebaran atau penggandaan kepada pihak lain yang tidak terkait dengan transaksi ini.
- Kode QR akan menampilkan dokumen edisi yang terbaru.

Dikeluarkan oleh:
Kantor Pertanahan
Kota Padangsidempuan

1/1

2. Lampiran Dokumentasi PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidempuan wawancara dengan Bapak Adhy Rachmansyah Siregar Selaku Pemimpin Seksi Pembiayaan



3. Dokumentasi Wawancara dengan Bapak M. Idgham Habib Selaku Account Officer



4. Dokumentasi wawancara dengan Ibu Nona Soraya Selaku Pelaksanaan Akuntansi IT & Lap Cabang



5. Lampiran Tabel Daftar Angsuran Murabahah dan Musyarakah PT. Bank Sumut Syariah Cabang Padangsidempuan



TABEL DAFTAR ANGSURAN MURABAHAH & MUSYARAKAH

Alamat: Jl. Merdeka No. 12 P. Sidempuan Telp. 0634 - 21078 Ext. 103

Besar Pembiayaan	Angsuran 1 Tahun	Angsuran 2 Tahun	Angsuran 3 Tahun	Angsuran 4 Tahun	Angsuran 5 Tahun
Rp 30,000,000	Rp 2,693,613	Rp 1,440,386	Rp 1,025,329	Rp 819,794	Rp 698,048
Rp 40,000,000	Rp 3,591,483	Rp 1,920,515	Rp 1,367,106	Rp 1,093,059	Rp 930,730
Rp 50,000,000	Rp 4,489,354	Rp 2,400,644	Rp 1,708,882	Rp 1,366,324	Rp 1,163,413
Rp 60,000,000	Rp 5,387,225	Rp 2,880,773	Rp 2,050,658	Rp 1,639,589	Rp 1,396,095
Rp 70,000,000	Rp 6,285,096	Rp 3,360,901	Rp 2,392,435	Rp 1,912,854	Rp 1,628,778
Rp 80,000,000	Rp 7,182,967	Rp 3,841,030	Rp 2,734,211	Rp 2,186,118	Rp 1,861,460
Rp 90,000,000	Rp 8,080,838	Rp 4,321,159	Rp 3,075,988	Rp 2,459,383	Rp 2,094,143
Rp 100,000,000	Rp 8,978,708	Rp 4,801,288	Rp 3,417,764	Rp 2,732,648	Rp 2,326,825
Rp 110,000,000	Rp 9,876,579	Rp 5,281,416	Rp 3,759,540	Rp 3,005,913	Rp 2,559,508
Rp 120,000,000	Rp 10,774,450	Rp 5,761,545	Rp 4,101,317	Rp 3,279,178	Rp 2,792,190
Rp 130,000,000	Rp 11,672,321	Rp 6,241,674	Rp 4,443,093	Rp 3,552,442	Rp 3,024,873
Rp 140,000,000	Rp 12,570,192	Rp 6,721,803	Rp 4,784,869	Rp 3,825,707	Rp 3,257,555
Rp 150,000,000	Rp 13,468,063	Rp 7,201,931	Rp 5,126,646	Rp 4,098,972	Rp 3,490,238
Rp 160,000,000	Rp 14,365,933	Rp 7,682,060	Rp 5,468,422	Rp 4,372,237	Rp 3,722,920
Rp 170,000,000	Rp 15,263,804	Rp 8,162,189	Rp 5,810,199	Rp 4,645,501	Rp 3,955,603
Rp 180,000,000	Rp 16,161,675	Rp 8,642,318	Rp 6,151,975	Rp 4,918,766	Rp 4,188,285
Rp 190,000,000	Rp 17,059,546	Rp 9,122,446	Rp 6,493,751	Rp 5,192,031	Rp 4,420,968
Rp 200,000,000	Rp 17,957,417	Rp 9,602,575	Rp 6,835,528	Rp 5,465,296	Rp 4,653,650
Rp 210,000,000	Rp 18,855,288	Rp 10,082,704	Rp 7,177,304	Rp 5,738,561	Rp 4,886,333
Rp 220,000,000	Rp 19,753,158	Rp 10,562,833	Rp 7,519,081	Rp 6,011,825	Rp 5,119,015
Rp 230,000,000	Rp 20,651,029	Rp 11,042,961	Rp 7,860,857	Rp 6,285,090	Rp 5,351,698
Rp 240,000,000	Rp 21,548,900	Rp 11,523,090	Rp 8,202,633	Rp 6,558,355	Rp 5,584,380
Rp 250,000,000	Rp 22,446,771	Rp 12,003,219	Rp 8,544,410	Rp 6,831,620	Rp 5,817,063
Rp 260,000,000	Rp 23,344,642	Rp 12,483,348	Rp 8,886,186	Rp 7,104,885	Rp 6,049,745
Rp 270,000,000	Rp 24,242,513	Rp 12,963,476	Rp 9,227,963	Rp 7,378,149	Rp 6,282,428
Rp 280,000,000	Rp 25,140,383	Rp 13,443,605	Rp 9,569,739	Rp 7,651,414	Rp 6,515,110
Rp 290,000,000	Rp 26,038,254	Rp 13,923,734	Rp 9,911,515	Rp 7,924,679	Rp 6,747,793
Rp 300,000,000	Rp 26,936,125	Rp 14,403,863	Rp 10,253,292	Rp 8,197,944	Rp 6,980,475
Rp 310,000,000	Rp 27,833,996	Rp 14,883,991	Rp 10,595,068	Rp 8,471,209	Rp 7,213,158
Rp 320,000,000	Rp 28,731,867	Rp 15,364,120	Rp 10,936,844	Rp 8,744,473	Rp 7,445,840
Rp 330,000,000	Rp 29,629,738	Rp 15,844,249	Rp 11,278,621	Rp 9,017,739	Rp 7,678,523
Rp 340,000,000	Rp 30,527,608	Rp 16,324,378	Rp 11,620,397	Rp 9,291,003	Rp 7,911,205
Rp 350,000,000	Rp 31,425,479	Rp 16,804,506	Rp 11,962,174	Rp 9,564,268	Rp 8,143,888
Rp 360,000,000	Rp 32,323,350	Rp 17,284,635	Rp 12,303,950	Rp 9,837,533	Rp 8,376,570
Rp 370,000,000	Rp 33,221,221	Rp 17,764,764	Rp 12,645,726	Rp 10,110,797	Rp 8,609,253
Rp 380,000,000	Rp 34,119,092	Rp 18,244,893	Rp 12,987,503	Rp 10,384,062	Rp 8,841,935
Rp 390,000,000	Rp 35,016,963	Rp 18,725,021	Rp 13,329,279	Rp 10,657,327	Rp 9,074,618
Rp 400,000,000	Rp 35,914,833	Rp 19,205,150	Rp 13,671,056	Rp 10,930,592	Rp 9,307,300
Rp 450,000,000	Rp 40,404,188	Rp 21,605,794	Rp 15,379,938	Rp 12,296,916	Rp 10,470,713
Rp 500,000,000	Rp 44,893,542	Rp 24,006,438	Rp 17,088,819	Rp 13,663,240	Rp 11,634,125
Rp 550,000,000	Rp 49,382,896	Rp 26,407,081	Rp 18,797,701	Rp 15,029,564	Rp 12,797,538
Rp 600,000,000	Rp 53,872,250	Rp 28,807,725	Rp 20,506,583	Rp 16,395,888	Rp 13,960,950
Rp 650,000,000	Rp 58,361,604	Rp 31,208,369	Rp 22,215,465	Rp 17,762,211	Rp 15,124,363
Rp 700,000,000	Rp 62,850,958	Rp 33,609,013	Rp 23,924,347	Rp 19,128,535	Rp 16,287,775
Rp 750,000,000	Rp 67,340,313	Rp 36,009,656	Rp 25,633,229	Rp 20,494,859	Rp 17,451,188
Rp 800,000,000	Rp 71,829,667	Rp 38,410,300	Rp 27,342,111	Rp 21,861,183	Rp 18,614,600
Rp 850,000,000	Rp 76,319,021	Rp 40,810,944	Rp 29,050,993	Rp 23,227,507	Rp 19,778,013
Rp 900,000,000	Rp 80,808,375	Rp 43,211,588	Rp 30,759,875	Rp 24,593,831	Rp 20,941,425
Rp 950,000,000	Rp 85,297,729	Rp 45,612,231	Rp 32,468,757	Rp 25,960,155	Rp 22,104,838
Rp 1,000,000,000	Rp 89,787,083	Rp 48,012,875	Rp 34,177,639	Rp 27,326,479	Rp 23,268,250
Rp 1,100,000,000	Rp 98,765,792	Rp 52,814,163	Rp 37,595,403	Rp 30,059,127	Rp 25,595,075
Rp 1,200,000,000	Rp 107,744,500	Rp 57,615,450	Rp 41,013,167	Rp 32,791,775	Rp 27,921,900
Rp 1,300,000,000	Rp 116,723,208	Rp 62,416,738	Rp 44,430,931	Rp 35,524,423	Rp 30,248,725
Rp 1,400,000,000	Rp 125,701,917	Rp 67,218,025	Rp 47,848,694	Rp 38,257,071	Rp 32,575,550
Rp 1,500,000,000	Rp 134,680,625	Rp 72,019,313	Rp 51,266,458	Rp 40,989,719	Rp 34,902,375
Rp 1,600,000,000	Rp 143,659,333	Rp 76,820,600	Rp 54,684,222	Rp 43,722,367	Rp 37,229,200
Rp 1,700,000,000	Rp 152,638,042	Rp 81,621,888	Rp 58,101,986	Rp 46,455,015	Rp 39,556,025
Rp 1,800,000,000	Rp 161,616,750	Rp 86,423,175	Rp 61,519,750	Rp 49,187,663	Rp 41,882,850
Rp 1,900,000,000	Rp 170,595,458	Rp 91,224,463	Rp 64,937,514	Rp 51,920,310	Rp 44,209,675
Rp 2,000,000,000	Rp 179,574,167	Rp 96,025,750	Rp 68,355,278	Rp 54,652,958	Rp 46,536,500

Persyaratan :

- Ø Foto copy KTP Suami Istri
- Ø Foto copy Kartu Keluarga
- Ø Foto copy Buku Nikah
- Ø Pas foto terbaru ukuran 3 x 4 suami isteri
- Ø Foto copy Surat Jaminan (AJB/SHM)
- Ø Foto copy Surat Tanah/Barang Yang Akan Dibeli
- Ø Foto copy PBB Tagihan Terakhir
- Ø Foto copy NPWP
- Ø Surat Ket. Berusaha dari Kelurahan / SIUP, TDP
- Ø Foto copy KTP Penjual Suami Istri
- Ø Surat Pernyataan Akan Menjual dari Penjual
- Ø Faktur/ Bon Penjualan
- Ø Surat Permohonan

Contak Person :

1. Sonya Safitri	(081360042214)
2. M. Idgham Habib	(085261424260)
3. Rasyid Ridho	(08137363932)



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

Jalan T. Rizal Hurdin Km. 4.5 Sititang 22733
Telepon (0934) 22099 Faksimile (0934) 24022

Nomor : 266 /In.14/G.1/G.4c/TL.00/02/2022
Hal : Mohon Izin Riset

15 Februari 2022

Yth. Branch Manager Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Padangsidimpuan

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

Nama : Novi Afrilliana
NIM : 1540100193
Semester : XIV (Empat Belas)
Program Studi : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

adalah benar Mahasiswa Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan yang sedang menyelesaikan Skripsi dengan Judul: "Analisis Kelayakan Jaminan Pembiayaan Murabahah"

Sehubungan dengan itu, kami mohon bantuan Bapak/Ibu dalam memberikan izin riset dan data sesuai dengan maksud judul di atas.

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

Wakil Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik,
Abdul Nasser Hasibuan

Tembusan
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



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

Nomor : 357 /In.14/G.1/G.4b/PP.00.9/02/2020
Lampiran : -
Hal : Penunjukan Pembimbing Skripsi

10 Februari 2020

Yth. Bapak/Ibu:

1. Nofinawati : Pembimbing I
2. Aliman Syahuri Zein : Pembimbing II

Dengan hormat, bersama ini disampaikan kepada Bapak/Ibu bahwa, berdasarkan hasil sidang tim pengkajian kelayakan judul skripsi, telah ditetapkan judul skripsi mahasiswa tersebut di bawah ini :

Nama : Novi Afrilliana
NIM : 1540100193
Program Studi : Perbankan Syariah
Judul Skripsi : Analisis Kelayakan Jaminan Pembiayaan Murabahah pada PT.Bank Sumut Syanah Kantor Cabang Padangsidimpuan.

Untuk itu, diharapkan kepada Bapak bersedia sebagai pembimbing mahasiswa tersebut dalam penyelesaian skripsi dan sekaligus penyempurnaan judul bila diperlukan.

Demikian disampaikan, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.



Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik

Abdul Nasser Hasibuan

Tembusan
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan

ASANG SYARIAH:

Padangsidimpuan

KANTOR PUSAT

Jl. Imam Bonjol No. 18, Medan
Phone : (061) 4155100 - 4515100
Facsimile : (061) 4142937 - 4512652

nomor : 143 /KCSy02-Ops/L/2022
ampiran : -

P. Sidimpuan, 21 Maret 2022

kepada Yth,
 Wakil Dekan Bidang Akademik,
 IAIN Padangsidimpuan
 Jl. Tengku Rizal Nurdin Km 4.5 sihitang
 Padangsidimpuan

H a l : Keterangan Izin Riset

Wassalamu'alaikum Wr. Wb,

Schubungan dengan surat Bapak No. 266/In.14/G.1/G.4c/TL.00/02/2022 tanggal 15 Februari 2022 perihal Mohon Izin Riset, dengan ini kami sampaikan sebagai berikut :

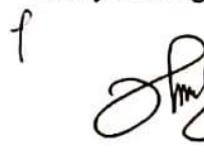
1. Permohonan Izin Riset atas nama Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan dengan data-data dibawah ini :
 - a. Nama : Novi Afrilliana
 - b. NIM : 1540100193
 - c. Semester : XIV (empat belas)
 - d. Jurusan : Perbankan Syariah
 - e. Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan

Disetujui untuk melaksanakan riset di PT. Bank SUMUT Cabang Syariah Padangsidimpuan yang dilaksanakan maksimal 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat ini diterbitkan.

2. Selama Riset, mahasiswa tersebut dibimbing oleh Pemimpin PT. Bank SUMUT Cabang Syariah Padangsidimpuan serta menjaga rahasia Bank dan diharapkan mensosialisasikan keberadaan PT. Bank SUMUT dilingkungannya.
3. Setelah mahasiswa selesai dalam penulisan Skripsi, Mahasiswa tersebut diwajibkan menyerahkan 1 (satu) eksemplar Skripsi kepada PT. Bank SUMUT Cabang Syariah Padangsidimpuan.

Demikian agar dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb,
PT. Bank SUMUT
KCSy Padangsidimpuan




JULI DAMAYANTY HASIBUAN
Pemimpin Seksi Operasional

: - Peninggal