

**ANALISIS PENILAIAN AGUNAN
BERUPA RUMAH TINGGAL
(STUDI PADA BRISYARIAH KANTOR CABANG MALANG)**

SKRIPSI



Oleh:

SEPTIEN AYU CAHYANI WULANDARI

NIM : 16540036

**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2020**

**ANALISIS PENILAIAN AGUNAN
BERUPA RUMAH TINGGAL
(Studi Pada BRIsyariah Kantor Cabang Malang)**

SKRIPSI

Diajukan kepada :
Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang
Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Dalam
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)



Oleh:

**SEPTIEN AYU CAHYANI WULANDARI
NIM : 16540036**

**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2020**

LEMBAR PERSETUJUAN

**ANALISIS PENILAIAN AGUNAN
BERUPA RUMAH TINGGAL
(STUDI PADA BRISYARIAH KANTOR CABANG MALANG)**

SKRIPSI

Oleh

SEPTIEN AYU CAHYANI WULANDARI

NIM : 16540036

Telah disetujui 18 Mei 2020
Dosen Pembimbing,

**Ulfi Kartika Oktaviana, S.E., M.Ec., Ak.
NIP. 19761019 200801 2 011**

Mengetahui:
Ketua Prodi,

**Eko Suprayitno, SE., M.Si., Ph.D
NIP 19751109 199903 1 003**

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Septien Ayu Cahyani Wulandari
NIM : 16540036
Fakultas/Jurusan : Ekonomi/Perbankan Syariah

Menyatakan bahwa "Skripsi" yang saya buat untuk memenuhi persyaratan kelulusan pada Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

ANALISIS PENILAIAN AGUNAN BERUPA RUMAH TINGGAL (STUDI PADA BRISYARIAH KANTOR CABANG MALANG)

adalah hasil karya saya sendiri, bukan "duplikasi" dari karya orang lain.

Selanjutnya, apabila di kemudian hari ada "klaim" dari pihak lain, bukan menjadi tanggung jawab Dosen Pembimbing dan atau pihak Fakultas Ekonomi, tetapi menjadi tanggung jawab saya sendiri.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Malang, 20 Juni 2020



Hormat saya,

Septien Ayu Cahyani Wulandari

NIM : 16540036

HALAMAN PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

Saya Persembahkan Skripsi Ini Teruntuk:

Kedua Kakek Nenek saya Bapak Mochammad Moked dan Ibu Sutini yang sudah menggantikan peran kedua orang tua saya, yang senantiasa sabar merawat dan mendukung setiap langkah saya dalam menuntut ilmu.

Untuk Mamah saya, Mamah Sudarti yang rela berpisah dengan keluarga untuk bekerja demi mendukung pendidikan yang tinggi bagi anak perempuan satu-satunya yaitu saya.

Kakak, Chabibah Dian Syamsu Ro'aya meskipun bukan dari satu Ibu tapi beliau senantiasa menjaga, menasehati dan mendukung saya selayaknya adik kandungnya sendiri, yang rela kesana-kemari demi saya tidak merasa kekurangan selama di kota perantauan.

Keluarga Besar saya, yang selalu menjadi kekuatan saya untuk berjuang demi masa depan yang dinantikan.

Sahabat saya, Nina Amiliya Kholidiyanti, Badriatul Mawaddah, Khairunnisa, Sutriyati dan Gadis Intan Eva Puspitarisa yang selalu mendengarkan keluh kesah dan berbagai macam semangat dan dukungan hingga saya berhasil di titik ini.

Bapak dan Ibu dosen Fakultas Ekonomi terkhusus Jurusan Perbankan Syariah yang sabar dalam mendidik saya hingga masa perkuliahan ini berakhir.

Teman-teman angkatan keempat Perbankan Syariah tanpa terkecuali.

MOTTO

بِسْمِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

“Be Yourself because You are Different”

-Q.S Al-Baqarah 286-

لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا

“Allah tidak membebani seseorang itu melainkan sesuai dengan kesanggupannya”



KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat, taufik dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini dengan judul “Analisis Penilaian Agunan Berupa Rumah Tinggal Studi Pada BRI syariah Kantor Cabang Malang”.

Shalawat serta salam tetap tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang telah membimbing dari masa kegelapan ke masa yang terang benderang.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tugas akhir skripsi ini tidak akan berhasil dengan baik tanpa adanya bimbingan dan sumbangan pemikiran dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis bermaksud ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Abd Haris, M.Ag., selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Bapak Dr. H. Nur Asnawi, M.Ag., Selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Bapak Eko Suprayitno, SE, M.Si, Ph.D., Selaku Kepala Jurusan S1 Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim.
4. Ibu Ulfi Kartika Oktaviana, SE, M.Ec., Ak Selaku dosen pembimbing SKRIPSI yang telah memberikan dorongan dan masukan terhadap penyusunan tugas akhir ini.
5. Bapak, Ibu, dan seluruh anggota keluarga yang dengan keikhlasannya memberikan dukungan berupa moral, material, dan spiritual demi menyelesaikan tugas akhir ini
6. Nina Amiliya Kholidiyanti, Badriatul Mawaddah, Khairunnisa, Sutriyati dan Gadis Intan Eva Pupitarisa serta teman-teman Perbankan Syariah (S1) Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah berpartisipasi dalam penyusunan tugas akhir ini.

7. Serta semua pihak yang telah banyak membantu penulis sehingga tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tugas akhir ini masih banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang bersifat konstruktif dari semua pihak untuk mengevaluasi tugas akhir ini. Penulis berharap semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi semuanya. Aamiin ya Robbal ‘Alamin...

Malang, 20 Juni 2020

Penulis



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
MOTTO	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
ABSTRAK	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1.Latar Belakang	1
1.2.Fokus Penelitian	4
1.3.Tujuan Penelitian	4
1.4.Manfaat Penelitian	4
BAB II KAJIAN PUSTAKA	6
2.1.Penelitian Terdahulu	6
2.2.Kajian Teori	11
2.2.1.Penilaian.....	11
1.Pengertian Penilaian	11
2.Prinsip-Prinsip Penilaian	12
2.2.2.Agunan	16
1.Pengertian Agunan	16
2.Dasar Hukum Agunan	18
3.Jenis-Jenis Agunan	19
2.2.3.Properti	21
1.Pengertian Properti	21
2.Jenis Properti	22
3.Konsep Nilai	23
2.2.4.Penilaian Agunan	25
1.Pengertian Penilaian Agunan	25
2.Metode Pendekatan Penilaian	26
2.3.Kerangka Berfikir	32
BAB III METODE PENELITIAN	33
3.1.Pendekatan Penelitian	33
3.2.Lokasi Penelitian	33

3.3.Subjek Penelitian	33
1. Sumber Internal	34
2. Sumber Eksternal	35
3.4.Data dan Jenis Data	35
1. Data Primer	35
2. Data Sekunder	35
3.5.Teknik Pengumpulan Data	36
1. Observasi	36
2. Wawancara	36
3. Dokumentasi	37
4. Materi Audio dan Visual	37
3.6.Analisis Data	37
1. Triangluasi	37
2. Reduksi Data	38
3. Penyajian Data	39
4. Pengujian dengan Rumus Perhitungan	39
5. Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi	41
BAB IV PAPARAN DATA DAN PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN 42	
4.1.Paparan Data Hasil Penelitian	42
4.1.1 Profil dan Sejarah BRIsyariah Kantor Cabang Malang	42
1. Sejarah Brsyariah Kantor Cabang Malang	42
2. Visi dan Misi BRIsyariah Kantor Cabang Malang	45
3. Struktur Organisasi BRIsyariah Kantor Cabang Malang	46
4.1.2 Deskripsi Informan	49
4.1.3 Penilaian Agunan di BRIsyariah Kantor Cabang Malang	51
1. Agunan BRIsyariah Kantor Cabang Malang	51
2. Jenis Agunan BRIsyariah Kantor Cabang Malang	54
3. Prosedur Penilaian Agunan BRIsyariah Kantor Cabang Malang ..	57
4. Penilaian Agunan BRIsyariah Kantor Cabang Malang	64
4.1.4 Klasifikasi Tema	81
4.2.Pembahasan Hasil Penelitian	89
4.2.1 Gambaran Umum Agunan	89
4.2.2 Penilaian Agunan dengan Metode Pendekatan	92
4.2.3 Hasil Penilaian BRIsyariah Kantor Cabang Malang dan Peneliti...	100
BAB V KESIMPULAN	110
5.1.Kesimpulan	110
5.2.Saran	111
DAFTAR PUSTAKA	112
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	6
Tabel 3.1 Informan Internal	34
Tabel 3.2 Informan Eksternal.....	35
Tabel 4.1 Job Deskripsi BRIsyariah Kantor Cabang Malang	46
Tabel 4.2 Deskripsi Informan Internal	50
Tabel 4.3 Deskripsi Informan Eksternal	51
Tabel 4.4 Nilai Likuidasi Agunan BRIsyariah Kantor Cabang Malang	59
Tabel 4.5 Perhitungan Metode Perbandingan Data Pasar BRIsyariah Kantor Cabang Malang	76
Tabel 4.6 Perhitungan Metode Pendekatan Biaya BRIsyariah Kantor Cabang Malang.....	80
Tabel 4.7 Nilai Likuidasi Agunan.....	81
Tabel 4.8 Klasifikasi Tema	82
Tabel 4.9 Perhitungan Metode Perbandingan Data Pasar	94
Tabel 4.10 Perhitungan Indikasi Nilai Tanah	100
Tabel 4.11 Rekapitulasi Biaya Reproduksi Baru	104
Tabel 4.12 Analisa Nilai Agunan	107

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Jenis-Jenis Properti.....	22
Gambar 2.2 Kerangka Berfikir.....	32
Gambar 4.1 Struktur Organisasi BRIsyariah Kantor Cabang Malang.....	46
Gambar 4.2 Alur Penilaian Agunan di BRIsyariah Kantor Cabang Malang	63



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Bukti Konsultasi
- Lampiran 2 Biodata Peneliti
- Lampiran 3 Hasil Wawancara
- Lampiran 4 Surat Keterangan Penelitian
- Lampiran 5 Surat Keterangan Bebas Plagiasi
- Lampiran 6 Bukti Keterangan Turnitin
- Lampiran 7 Dokumentasi Foto Informan



ABSTRAK

Septien Ayu Cahyani Wulandari. 2020, SKRIPSI. Judul: “Analisis Penilaian Agunan Berupa Rumah Tinggal” (Studi Pada BRI syariah Kantor Cabang Malang).

Pembimbing : Ulfi Kartika Oktaviana, S.E., M.Ec., Ak

Kata Kunci : Penilaian, Agunan, Rumah Tinggal.

Agunan merupakan jaminan tambahan baik berupa benda bergerak ataupun tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik kepada bank Syariah sebagai penjamin pelunasan kewajiban. Melihat potensi tingginya nilai aset tanah dan bangunan di Kota Malang menjadikan aset tersebut banyak digunakan sebagai agunan dalam pembiayaan. Salah satunya pada Bank BRI syariah Malang yang rata-rata agunan terbanyak berupa rumah tinggal.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif, bertujuan untuk mengetahui penilaian agunan berupa rumah tinggal di BRI syariah Kantor Cabang Malang yang dapat digunakan sebagai acuan dalam menilai sebuah aset yang dijadikan agunan pembiayaan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penilaian agunan di BRI syariah Kantor Cabang Malang menggunakan kombinasi dua metode pendekatan penilaian yaitu metode perbandingan data pasar dan metode pendekatan biaya, penggunaan metode perbandingan data pasar untuk menentukan nilai indikasi harga tanah per meter yang akan digunakan dalam menentukan nilai pasar wajar. Hasilnya menunjukkan nilai pasar wajar agunan sebesar RP 1.652.000.000 (satu milyar enam ratus lima puluh dua juta rupiah) dan nilai likuidasi atau nilai jual cepat dari 70% sebesar Rp 1.156.000.000 (satu milyar seratus lima puluh enam juta rupiah). Sedangkan menurut perhitungan peneliti dengan metode pendekatan pasar didapatkan nilai pasar rumah sebesar Rp. 1.111.380.000 sedangkan nilai pasar berdasarkan metode pendekatan biaya sebesar Rp. 1.482.661.703 serta untuk nilai agunan sebesar Rp. 777.966.000.

ABSTRACT

Septien Ayu Cahyani Wulandari. 2020, THESIS. Title: “Collateral Appraisal Analysis in the Form of Residential Houses” (Study at Syariah BRI Branch Officer of Malang)

Supervisor : Ulfi Kartika Oktaviana, S.E., M.Ec., Ak

Keyword : Appraisal, Collateral, Residential Houses.

Collateral is an additional guarantee in the form of movable or immovable property which is submitted by the owner to a Sharia bank as a guarantor for paying off obligations. Seeing the potential high value of land and building assets in the city of Malang makes these assets widely used as collateral in financing. One of them is the Syariah BRI Branch Office of Malang, which has the most collateral in the form of a house.

This research uses the qualitative method with descriptive approach, aims to determine the collateral valuation in the form of a residential house in Syariah BRI Branch Office of Malang that can be used as a reference in assessing an asset that is used as collateral for financing.

The results showed that the collateral valuation at Syariah BRI Branch Office of Malang uses a combination of two valuation approach methods, namely the market data comparison method and the cost approach method, use of market data comparison methods to determine the indicative value of land price per meter that will be used in determining fair market value. The results show a fair market value of collateral of Rp 1,652,000,000 (one billion six hundred fifty-two million rupiah) and a liquidation value or quick sale value of 70% of Rp 1.156.000.000 (one billion one hundred fifty-six million rupiah). Meanwhile, according to the calculations of researchers with the market approach method, the home market value of Rp. 1.111.380.000 while the market value based on the cost approach method of Rp. 1.482.661.703 and for the collateral value of Rp. 777.966.000.

المستخلص

سفتين ابو جهياني ولندري. ٢٠٢٠، البحث الجامعي. العنوان: "تحليل التقييم الخائبي في شكل منازل سكنية" (دراسة الحالة في مصرف الشريعة ديوان فنن مالانج)

المشرفة : ألي كارتيكا اوكتافيانا الماجستير

الكلمات الرئيسية : تقدير، جانبية، منزل سكني

الضمانات هي ضمان إضافي في شكل ممتلكات منقولة أو غير منقولة يقدمها المالك إلى بنك شرعي كضامن لسداد الالتزامات. إن رؤية القيمة العالية المحتملة لأصول الأراضي والبناء في مدينة مالانج تجعل هذه الأصول تستخدم على نطاق واسع كضمان في التمويل. واحد منهم هو لشريعة ديوان فنن مالانج بريس ، الذي لديه أكثر الضمانات في شكل منازل سكنية.

تستخدم هذه الدراسة طريقة نوعية مع نهج وصفي ، والذي يهدف إلى تحديد تقييم الضمانات في شكل إقامة في الشريعة ديوان فنن مالانج بريس والتي يمكن استخدامها كمرجع في تقييم الأصول المستخدمة كضمان للتمويل.

أظهرت النتائج أن تقييم الضمانات في الشريعة ديوان فنن مالانج يستخدم مزيجًا من طريقتين لتقدير القيمة ، وهما طريقة مقارنة بيانات السوق وطريقة نهج التكلفة ، واستخدام طريقة مقارنة بيانات السوق لتحديد القيمة الإرشادية لأسعار الأرض للمتر التي سيتم استخدامها في تحديد قيم السوق العادلة. تظهر النتائج قيمة سوقية عادلة للضمانات بقيمة 1,652,000,000 روبية (مليار وثمانمائة واثنان وخمسون مليون روبية) وقيمة تصفية أو قيمة بيع سريعة تبلغ 70٪ من 1,156,000,000 روبية (مليار ومائة وستة وخمسون مليون روبية). وفي الوقت نفسه ، وفقا لحسابات الباحثين مع طريقة نهج السوق ، القيمة السوقية المحلية روبية. 1,111,380,000 في حين أن القيمة السوقية على أساس طريقة التكلفة من روبية. 1,482,661,703 ولقيمة الضمانة للروبية ٧٧٧,٩٦٦,٠٠٠.

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan properti di Indonesia masih terbilang sangat stabil sejalan dengan progres investasi *real estate* dan program perumahan rakyat (Rama, 2019). Perkembangan sektor properti memberikan dampak yang baik berupa kenaikan sektor lain seperti material, industri bidang jasa, bidang keuangan dan perbankan melalui KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Selain itu, dampak lain yang diberikan dari perkembangan sektor properti terbukanya lowongan pekerjaan sehingga dapat mengurangi pengangguran yang ada (Kencana, 2019).

Perkembangan properti memengaruhi kenaikan properti di wilayah lain, salah satu kota yang memiliki progres kenaikan harga properti yang cukup besar yaitu kota Malang dengan persentase kenaikan harga properti mencapai 20% per tahun (Suwoko, 2018). Meningkatnya harga properti di wilayah kota Malang didukung dengan adanya pembangunan infrastruktur berupa jalan tol Pandaan – Malang (Wirabrata, 2019). Namun, meskipun harga lahan di wilayah kota Malang relatif tinggi tetapi daya beli masyarakat menurun sehingga tidak konsumtif terhadap properti yang ada (Vido, 2019). Agar dapat membuat estimasi searah dengan perkembangan ekonomi makro dan ekonomi mikro maka diperlukan penilaian yang dilakukan dengan mempertimbangkan aspek makro dan aspek mikro yang mempengaruhi pasar (Prawoto, 2003).

Properti sendiri terbagi menjadi beberapa macam namun secara umum yang diketahui terdapat *real property* yaitu aset yang tidak dapat bergerak atau berpindah tempat seperti tanah dan bangunan. Selain *real property* terdapat *personal property* yaitu properti yang dapat berpindah-pindah tempat seperti mesin, perhiasan, kendaraan pribadi atau perabotan rumah (Judowinarso, 2011). Masyarakat tidak lagi memandang rumah tinggal hanya sebagai pemenuhan kebutuhan pokok saja, tetapi menganggap rumah tinggal sebagai sarana investasi yang menarik selain sebagai sarana investasi, rumah tinggal dapat digunakan sebagai agunan/jaminan yang baik dalam pengambilan kredit (Mustika, 2017).

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Muhammad Ramadhan selaku teller dari BNI Syariah Kantor Cabang Malang pada hari Rabu tanggal 12 Februari 2020 pukul 14.35 WIB, yang menyatakan:

“Jumlah agunan yang paling sering dijadikan jaminan oleh nasabah berupa shm tanah sebesar 5% lalu ada juga shm tanah dan bangunan 80%, terus mobil 10% dan sisanya deposito 5%”

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Mohammad Sauwaha selaku karyawan bagian *Area Financing Operational* dari Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Malang pada hari Selasa tanggal 11 Februari 2020 pukul 12.15 WIB, yang menyampaikan:

“Agunan yang paling banyak itu ya tanah dan bangunan kisaran 82% terus ada lagi BPKB kendaraan 10%, SK kepegawaian (PNS) 3% dan terakhir deposito 5%”

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Dwi Lasmanto selaku Appraisal &

Investigation BRIsyariah Kantor Cabang Malang pada Tanggal 16 April 2020 pukul 12.15 WIB, yang menyampaikan:

“Meningkatnya pembiayaan pada BRIsyariah meningkatkan nilai agunan yang diberikan oleh nasabah, di BRIsyariah Kantor Cabang Malang persentase agunan nasabah terbanyak pada agunan berupa tanah dan bangunan sebesar 90% dari total agunan nasabah, sisanya jaminan berupa deposito sebesar 7% dan 3% merupakan jaminan berupa kendaraan bermotor”.

Dari beberapa hasil wawancara di atas dapat disimpulkan bahwa agunan berupa tanah dan bangunan lebih banyak terdapat pada BRIsyariah Kantor Cabang Malang. Agunan berupa tanah dan bangunan merupakan properti yang mendominasi untuk dijadikan sebagai agunan dalam pengajuan kredit atau pembiayaan sebagaimana dijelaskan pada penelitian Hening (2012) dan Zainuri (2014) yang menggunakan dua metode pendekatan yaitu metode perbandingan data pasar dan metode pendekatan biaya memberikan hasil bahwa dengan metode pendekatan biaya memiliki nilai pasar yang lebih tinggi. Berbanding terbalik dari penelitian di atas menurut Laila (2013), Putra (2014), Marsetyo (2014) dan Mustika (2017) dengan menggunakan dua pendekatan yang sama memberikan hasil bahwa dengan metode perbandingan data pasar lebih memberikan nilai pasar yang lebih tinggi. Penilaian properti juga dibahas peneliti terdahulu yaitu Tama (2017) dengan metode *Land Development Analysis* memberikan hasil yang didapatkan nilai pasar lebih besar daripada menggunakan metode perbandingan data pasar. Selain itu, menurut Deviantari (2018) dengan pendekatan yang berbeda yaitu pendekatan nilai massal dan pendekatan nilai individual memberikan nilai pasar lebih tinggi pada pendekatan nilai massal.

Berdasarkan penelitian sebelumnya, maka peneliti akan mengonfirmasi kembali

mengenai penilaian agunan rumah tinggal dengan menggunakan metode perbandingan data pasar dan metode pendekatan biaya di BRIsyariah Kantor Cabang Malang. Sehingga peneliti akan mengambil judul penelitian, yaitu: **“Analisis Penilaian Agunan Berupa Rumah Tinggal (Studi Pada Brisyariah Kantor Cabang Malang)”**.

1.2 Fokus Penelitian

Fokus penelitian yang akan diteliti peneliti tentang analisis perhitungan nilai agunan rumah tinggal dengan menggunakan metode perbandingan data pasar dan metode pendekatan biaya di BRIsyariah Kantor Cabang Malang.

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan peneliti yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah: ”Untuk mengetahui perhitungan nilai agunan rumah tinggal berdasarkan metode perbandingan data pasar dan metode pendekatan biaya”.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

a. Bagi Peneliti

Peneliti dapat memperoleh pengetahuan maupun pengalaman baru mengenai perhitungan nilai agunan rumah tinggal dengan metode perbandingan data pasar dan metode pendekatan biaya di BRIsyariah Kantor Cabang Malang.

b. Bagi Akademisi

Peneliti mengharapkan dengan adanya penelitian ini mampu memberikan informasi dan pemahaman lebih mendalam mengenai perhitungan nilai agunan

rumah tinggal dengan metode perbandingan data pasar dan metode pendekatan biaya di BRIsyariah Kantor Cabang Malang secara menyeluruh bukan hanya melalui sistem tetapi secara manual juga.

c. Bagi Pembaca

Manfaat yang akan diperoleh bagi pembaca diharapkan dapat menambah pengetahuan terkhusus dalam ilmu perhitungan sebuah agunan rumah tinggal dan dapat menjadi bahan penunjang untuk pihak yang akan melaksanakan penelitian dengan pembahasan yang sama yaitu penelitian berkaitan dengan perhitungan nilai agunan rumah tinggal dengan metode perbandingan data pasar dan metode pendekatan biaya di BRIsyariah Kantor Cabang Malang.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

Berbagai Penelitian Terdahulu terkait penilaian agunan rumah tinggal yang telah dilakukan. Berikut ini adalah matrik tentang penelitian terdahulu.

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

No.	Nama, Tahun, Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode atau Analisis Data	Hasil Penelitian
1.	Hening. Erwin Asmoro, (2012). <i>“Analisis Nilai Agunan Rumah Tinggal Jl. Rangkah VI Tambaksari Surabaya”</i> .	Penelitian ini bertujuan untuk menilai agunan berupa rumah tinggal di Surabaya.	Penelitian ini bersifat kualitatif deskriptif dengan pendekatan biaya dan data pasar.	Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai pasar agunan yang didapat dengan pendekatan biaya sebesar Rp. 1.319.192.180 sedangkan dengan pendekatan pasar sebesar Rp. 1.292.281.500.
2.	Laila. Shahara Nur dan Cristiono Utomo, 2013, <i>“Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal di Medokan Asri Utara XII Surabaya”</i> .	Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui indikasi nilai pasar rumah tinggal di jalan Medokan Asri Utara XII Surabaya.	Penelitian ini bersifat kualitatif deskriptif dengan pendekatan biaya dan data pasar.	Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai pasar agunan yang didapat dengan pendekatan biaya sebesar Rp. 376.155.469 sedangkan dengan pendekatan pasar sebesar Rp. 562.768.311.
3.	Putra. I Made Dwiyantra dan I Putu Artama Wiguna, 2014, <i>“Analisis Nilai Agunan Rumah</i>	Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui indikasi nilai pasar rumah tinggal di yang	Penelitian ini bersifat kualitatif deskriptif dengan pendekatan	Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai pasar agunan yang didapat dengan pendekatan biaya sebesar Rp.

	<i>Tinggal Jl. Semolowaru Selatan XII Surabaya</i> ".	terletak di Jl. Semolowaru Selatan XII Surabaya dan mengetahui nilai agunan dari rumah tersebut.	biaya dan data pasar.	1.335.000.000 sedangkan dengan pendekatan pasar sebesar Rp. 1.504.400.000.
4.	Zainuri. Mochammad dan Christiono Utomo, 2014, " <i>Analisis Nilai Agunan Rumah Tinggal Jl. Gebang Lor No. 62 Surabaya</i> ".	Penelitian ini bertujuan untuk melakukan analisa nilai agunan rumah tinggal di Jalan Gebang Lor No.62 Surabaya.	Penelitian ini bersifat kualitatif deskriptif dengan pendekatan biaya, data pasar dan pendapatan.	Hasil analisa nilai pasar rumah tinggal di Jl. Gebang Lor No. 62 Surabaya adalah Rp. 3.754.400.440 dengan menggunakan metode pendekatan biaya, Rp. 3.577.519.681 dengan menggunakan metode pendekatan data pasar dan Rp. 579.622.642 dengan menggunakan metode pendekatan pendapatan.
5.	Marsetyo. Ramadhan Firmansyah, 2014, " <i>Analisis Nilai Agunan Rumah Tinggal di Perumahan Permata Jingga Blok Teratai No. 12 Malang</i> ".	Penelitian ini bertujuan untuk mencari nilai pasar wajar agunan yang dijadikan jaminan nasabah dalam pemberian kredit.	Penelitian ini menggunakan metode perbandingan data pasar dan metode pendekatan biaya.	Hasil penelitian menunjukkan bahwa dengan menggunakan data pasar didapatkan nilai sebesar Rp. 2.149.438.490 sedangkan dengan metode pendekatan biaya sebesar Rp. 1.924.816.473.
6.	Mustika. Dina, 2017, " <i>Analisis Penilaian Properti Berupa Rumah</i>	Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis nilai pasar properti	Penelitian ini bersifat kualitatif deskriptif dengan	Hasil penelitian menunjukkan bahwa rumah hunian di perumahan Citraland City Samarinda

	<i>Tinggal di Perumnas Citraland City Samarinda Pada KJPP Aksa, Nelson & Rekan”</i> .	residensial di perumahan Citraland City di Samarinda pada tahun 2016.	pendekatan biaya dan data pasar.	meningkatkan nilai pasar pada tahun 2016 dilihat dari metode pendekatan data pasar dan pendekatan biaya yang menunjukkan keseimbangan pasokan properti.
7.	Tama. Rio Jaka dan Rifki Khoirudin, 2017, “ <i>Penilaian dengan Metode Land Development Analysis (Studi Kasus Lahan di Kota Lubuklinggau, Sumatera Selatan)</i> ”.	Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan nilai indikasi tanah per m ² .	Penelitian ini bersifat kualitatif dan kuantitatif dengan pendekatan LDA dan data pasar	Hasil penelitian menunjukkan bahwa lahan di Kota Lubuklinggau Sumatera Selatan dapat dimanfaatkan dan dikembangkan menjadi Perumahan sederhana dengan luas lahan 52.614 meter.
8.	Deviantari. Udiana Wahyu dkk, 2018, “ <i>Analisis Nilai Massal Tanah Terhadap Nilai Individual Pada Properti Jenis Rumah Tinggal dan Ruko (Studi Kasus : Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik)</i> ”.	Penelitian ini bertujuan untuk membuat peta selisih nilai individual terhadap nilai massal.	Penelitian ini bersifat kualitatif deskriptif dengan pendekatan massal dan individual.	Hasil penelitian menunjukkan bahwa selisih nilai massal terhadap nilai individual pada properti jenis ruko memiliki selisih tertinggi sebesar Rp. 17.642.000/m ² dan selisih terendah sebesar Rp. 142.541/m ² sedangkan pada jenis properti rumah tinggal memiliki selisih tertinggi sebesar Rp. 12.050.555/m ² dan

				selisih terendah Rp. 75.752/m ² .
--	--	--	--	--

Sumber : Data diolah peneliti, 2020.

Beberapa penelitian terdahulu yang tercantum di atas mempunyai tujuan dan hasil pembahasan yang beraneka ragam dalam melakukan penilaian agunan berupa rumah tinggal. Menurut penelitian Hening (2012) *Analisis Nilai Agunan Rumah Tinggal Jl. Rangkah VI Tambaksari Surabaya* Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai pasar agunan yang didapat dengan pendekatan biaya sebesar Rp. 1.319.192.180 sedangkan dengan pendekatan pasar sebesar Rp. 1.292.281.500.

Laila (2013) *Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal di Medokan Asri Utara XII Surabaya* Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai pasar agunan yang didapat dengan pendekatan biaya sebesar Rp. 376.155.469 sedangkan dengan pendekatan pasar sebesar Rp. 562.768.311.

Putra (2014) *Nilai Agunan Rumah Tinggal Jl. Semolowaru Selatan XII Surabaya* Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai pasar agunan yang didapat dengan pendekatan biaya sebesar Rp. 1.335.000.000 sedangkan dengan pendekatan pasar sebesar Rp. 1.504.400.000.

Zainuri (2014) *Analisis Nilai Agunan Rumah Tinggal Jl. Gebang Lor No. 62 Surabaya* Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai pasar rumah tinggal di Jl. Gebang Lor No.62 Surabaya adalah Rp. 3.754.400.440 dengan menggunakan metode pendekatan biaya, Rp. 3.577.519.681 dengan menggunakan metode pendekatan data pasar dan Rp. 579.622.642 dengan menggunakan metode pendekatan pendapatan.

Marsetyo (2014) *Analisis Nilai Agunan Rumah Tinggal di Perumahan Permata Jingga Blok Teratai No. 12 Malang* Hasil penelitian menunjukkan bahwa dengan menggunakan data pasar didapatkan nilai sebesar Rp. 2.149.438.490 sedangkan dengan metode pendekatan biaya sebesar Rp. 1.924.816.473.

Mustika (2017) *Analisis Penilaian Properti Berupa Rumah Tinggal di Perumnas Citraland City Samarinda Pada KJPP Aksa, Nelson & Rekan* Hasil penelitian menunjukkan bahwa rumah hunian di perumahan Citraland City Samarinda meningkatkan nilai pasar pada tahun 2016 dilihat dari metode pendekatan data pasar dan pendekatan biaya yang menunjukkan keseimbangan pasokan properti.

Tama (2017) *Penilaian dengan Metode Land Development Analysis (Studi Kasus Lahan di Kota Lubuklinggau, Sumatera Selatan)* Hasil penelitian menunjukkan bahwa lahan di Kota Lubuklinggau Sumatera Selatan dapat dimanfaatkan dan dikembangkan menjadi Perumahan sederhana dengan luas lahan 52.614 meter.

Deviantari (2018) *Analisis Nilai Massal Tanah Terhadap Nilai Individual Pada Properti Jenis Rumah Tinggal dan Ruko (Studi Kasus : Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik)* Hasil penelitian menunjukkan bahwa selisih nilai massal terhadap nilai individual pada properti jenis ruko memiliki selisih tertinggi sebesar Rp. 17.642.000/m² dan selisih terendah sebesar Rp. 142.541/m² sedangkan pada jenis properti rumah tinggal memiliki selisih tertinggi sebesar Rp. 12.050.555/m² dan selisih terendah Rp. 75.752/m².

2.2 Kajian Teoritis

2.2.1 Penilaian

1. Pengertian Penilaian

Penilaian merupakan suatu penafsiran dan pendapat atas nilai dari suatu harta atau kekayaan oleh seorang penilai yang didasari interpretasi dari fakta-fakta dan keyakinan pada waktu atau tanggal tertentu. Penafsiran atau pendapat merupakan gabungan ilmu pengetahuan dan seni dalam menentukan nilai. Ilmu Pengetahuan dalam arti kata menggunakan metoda dan rumus tertentu guna memperkirakan nilai manakala seni dalam arti kata menggunakan pengalaman dan pancaindera untuk memperkirakan nilai atas tanah tersebut. Objek Penilaian dapat berupa harta tetap ataupun harta bergerak bahkan dapat pula diperkirakan/memperhitungkan untuk barang tidak berwujud ataupun surat berharga seperti misalnya goodwill, hypotik, dan lain-lainnya (Judowinarso, 2011).

Penilai dilakukan oleh penilai ahli yaitu orang yang telah lulus dari suatu pendidikan khusus penilaian secara formal atau orang yang sudah diberikan pelatihan dan pendidikan yang diakui oleh Dewan Masyarakat Profesi Penilai di sebuah Negara, di Indonesia penentuan atau sertifikasi Penilai diuji dan ditentukan oleh MAPPI. Nilai yang ditentukan oleh penilai tersebut dianggap valid dan berlaku pada waktu tertentu karena sesuai dengan perubahan nilai atau harga atas benda yang berlaku karena berlalunya waktu/masa (Judowinarso, 2011).

2. Prinsip-Prinsip Penilaian

- a. Prinsip penggunaan yang sebaik dan setinggi mungkin (*principle of highest and best use*)

Penggunaan tertinggi dan terbaik atas manfaat objek yang dinilai merupakan perhatian yang utama pada properti dan dipergunakan secara optimal. Pemahaman mengenai perilaku pasar adalah penting dalam memahami konsep kegunaan tertinggi dan terbaik. Karena kekuatan pasar akan menciptakan nilai pasar sehingga interaksi diantara kekuatan pasar dan kegunaan tertinggi dan terbaik adalah sangat penting. Analisis kegunaan tertinggi dan terbaik adalah identifikasi kegunaan yang paling menguntungkan dari kegunaan kompetitif yang diizinkan. Berdasarkan asumsi bahwa tanah seolah-olah kosong maka kegunaan yang menciptakan nilai dalam suatu pasar dapat teridentifikasi dan penilai dapat menilai untuk memilih properti pembanding serta mengestimasi nilai.

- b. Prinsip persediaan dan permintaan (*principle of supply and demand*)

Nilai suatu properti ditentukan oleh adanya interaksi antara dua unsur kekuatan yaitu persediaan, dan permintaan yang terjadi di Pasar bebas pada saat penilaian dilaksanakan. Pertimbangan antara besarnya penawaran terhadap permintaan atau sebaliknya perubahan yang terjadi atas permintaan sangat mempengaruhi nilai atau harga pasar. Karena besarnya pengaruh penawaran dan permintaan terhadap harga pasar maka analisis terhadap

pertimbangan ini memerlukan evaluasi, *check and recheck* data pasar yang lebih mendalam.

c. Prinsip pengganti (*principle of substitution*)

Nilai suatu barang atau properti tidak akan dapat melampaui nilai properti pengganti yang diterima bila properti tersebut tersedia. Prinsip ini menganggap bahwa seseorang hanya bersedia membayar sejumlah uang untuk sebuah properti dengan nilai tidak lebih dari nilai properti pengganti. Nilai Pasar suatu properti cenderung ditentukan oleh biaya untuk memperoleh properti yang sejenis dan sebanding dengan asumsi tidak ada hambatan yang akan dihadapi pada saat penggantian.

d. Prinsip keuntungan yang diharapkan (*principle of anticipation*)

Yaitu prinsip keuntungan yang diharapkan dari properti, disini nilai adalah harapan akan keuntungan dimasa yang akan datang atas penggunaan dan manfaatnya. Harapan pemilik properti tergantung pada jenis dan atau tipe properti yang mereka miliki atau kuasai. Misalnya seseorang yang membeli rumah tinggal dengan tujuan semata-mata untuk ditinggali (tidak semata sebagai *house* tetapi juga *home*), hal ini berbeda perlakuannya bila seseorang membeli rumah untuk tujuan bisnis. Keuntungan yang didapat dan harapan pendapatannya tentu berbeda.

e. Prinsip adanya perubahan (*principle of change*)

Nilai suatu harta cepat atau lambat akan selalu berubah sesuai dengan hukum alam atau perubahan. Tidak ada kondisi fisik atau kondisi ekonomi

yang selalu tetap tidak berubah sepanjang masa. Terjadinya perubahan cuaca, bencana alam ataupun hausnya pemakaian, rusaknya alat karena tidak berfungsinya benda atau alat, mempengaruhi nilai pasar atau permintaan dan penawaran. Untuk penilai harus selalu memperhatikan perubahan yang terjadi dalam saat melakukan penilaian atas kejadian masa lampau ataupun yang akan terjadi.

f. Prinsip kesesuaian (*principle of conformity*)

Kesesuaian beberapa faktor yang mempengaruhi nilai properti sangat menentukan dalam proses penilaian. Misalnya sebuah rumah mewah yang dibangun di lokasi/wilayah kumuh atau dekat pembuangan limbah akan mengakibatkan nilainya menjadi turun atau lebih rendah bila dibangun di daerah yang representatif/lebih baik (sesuai dengan semestinya). Rumah yang tidak/kurang dirawat dan berada di lingkungan perumahan yang mewah, teratur rapi akan mendapatkan keuntungan dari kesan keindahan yang diberikan oleh lingkungan sekitar, sehingga dengan demikian kesan untuk menilai merupakan pandangan yang dibentuk oleh penilai memberikan sudut pandang atas objek. Rumah mewah akan sesuai dengan nilainya apabila berada ditempat yang sesuai dengan lingkungannya.

g. Prinsip persaingan (*principle of competition*)

Dalam dunia yang penuh persaingan nilai properti cenderung menyesuaikan diri dengan sifat persaingan properti di Pasar. Misalnya keuntungan yang berlebihan akan mendorong peningkatan persaingan yang

pada gilirannya akan meningkatkan penawaran dan akibatnya harga akan turun karena permintaan tetap. Properti yang dapat menghasilkan pendapatan pada umumnya selalu terkena dampak adanya persaingan.

h. Prinsip penambahan dan pengurangan pendapatan (*principle of increasing and decreasing*)

Prinsip penambahan dan pengurangan ini berasumsi bahwa penambahan biaya pada suatu properti belum tentu akan menambah penghasilan return.

i. Prinsip penggunaan yang tetap (*principle of consistent use*)

Properti seharusnya dinilai berdasarkan penggunaan yang tetap/tidak berubah sesuai dengan penggunaan atau fungsinya. Prinsip ini menyatakan bahwa penggunaan tetap dari suatu properti harus dinilai dengan suatu kegunaan dari keseluruhan properti. Penggunaan yang didasarkan pada objek yang parsial misalnya antara tanah dan bangunannya akan menimbulkan keuntungan yang tidak optimal bahkan cenderung merugikan.

j. Prinsip Keseimbangan (*principle of balance*)

Prinsip keseimbangan ini menilai harta dengan berdasarkan asumsi bahwa nilai akan maximum bila faktor-faktor produksi harta tersebut dalam keadaan seimbang. Beberapa factor seperti *Land* dalam pengertian tanah apa adanya belum di *develop*, modal, tenaga kerja dan *skill*, serta *management*, berpengaruh untuk menentukan nilai atau harga tanah. Apabila faktor-faktor tersebut tersedia dalam keadaan seimbang secara proporsional maka nilai

akan terbentuk pada harga yang paling menguntungkan sesuai dengan kebutuhan dan penggunaannya (Judowinarso, 2011).

2.2.2 Agunan

1. Pengertian Agunan

Agunan dalam hukum Islam dikenal dengan *Adh-Dhaman*. Perkataan “*Dhaman*” itu keluar dari masdar *dhimmu* yang berarti dihendaki untuk di tanggung. *Dhaman* menurut pengertian etomologis atau lughot ialah menjamin atau menyanggupi apa yang ada dalam tanggungan orang lain. Yang semakna dengan *dhaman* adalah kata *khafalah*. Dalam kamus istilah fiqih disebut pengertian *dhaman* adalah jaminan utang atau dalam hal lain menghadirkan seseorang atau barang ke tempat tertentu untuk diminta pertanggungjawabannya atau sebagai barang jaminan (Mujieab, 2002). *Dhaman* adalah menjamin (*menanggung*) untuk membayar hutang, menggadaikan barang atau menghadirkan orang pada tempat yang telah ditentukan (Hasan, 2004).

Dalam Undang-Undang Perbankan Syariah pasal 1 ayat 26 agunan memiliki arti jaminan tambahan baik berupa benda bergerak ataupun tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik kepada bank Syariah dan atau UUS (Unit Usaha Syariah) guna berfungsi sebagai penjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas. Agunan dan jaminan merupakan dua kata yang memiliki makna sama namun penerapan yang berbeda. Dalam bank Syariah sering menggunakan agunan sedangkan dalam bank konvensional lebih dikenal jaminan (Wangsawidjaja, 2012).

Agunan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu “*Zakerheid*” atau “*Cautie*”. “*Zakerheid*” atau “*Cautie*” mencakup secara umum pembiayaan yang menjamin dipenuhinya tagihan, selain pertanggungjawaban umum debitur terhadap pinjamannya (Salim, 2004). Hadisoeparto menemukan bahwa “jaminan pembiayaan ialah segala sesuatu yang diberikan kepada pembiayaan untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban, yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan” (Hadisoeparto, 1984). Agunan dalam hukum positif mempunyai kedudukan sebagai pemberi kepastian hukum kepada debitur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutang debitur. Nilai benda jaminan harus lebih tinggi dari jumlah modal atau pinjaman berikut bunga yang diberikan oleh kreditur, dengan harapan ketika terjadi wanprestasi atau kredit macet maka agunan itu dapat menutup pinjaman dan bunga yang kreditur berikan (Salim, 2004).

Bisa kita lihat dari definisi di atas, bank adalah lembaga intermediasi yang mengcurkan dana pinjaman kepada yang membutuhkan modal, yang pada hakikatnya adalah menggunakan dana masyarakat yang menyimpan dananya di bank atas dasar kepercayaan. Oleh karena dana yang digunakan adalah dana masyarakat, bank tidak boleh gegabah dalam memberikan pembiayaan, harus menerapkan prinsip kehati-hatian. Salah satu implementasi dari prinsip kehati-hatian adalah, keharusan adanya jaminan dalam pemberian kredit atau pembiayaan (Rosyadi, 2017).

2. Dasar Hukum Agunan

Jaminan atau agunan telah diatur dalam Fatwa DSN-MUI NO:11/DSN-MUI/IV/2000 tentang Kafalah dan Fatwa DSN-MUI NO:/68/DSN-MUI/III/2008 tentang Rahn Tasjily, yang berdasar pada:

a. Al-Qur'an

Dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 283:

﴿ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا

الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آتَمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

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

Selain itu diatur pula dalam Al-Qur'an Surat Yusuf ayat 72:

قَالُوا نَفَقْدُ صَوَاعِ الْمَلِكِ وَلِمَنْ جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ

Artinya: “Orang yang memanggil dan orang yang bersamanya berkata, “Kami kehilangan bejana yang dipergunakan raja untuk menakar. Dan hadiah orang yang dapat menghadirkannya adalah bahan makanan seukuran beban angkutan unta.”Orang yang memanggil berkata, “Dan aku menjamin dan menggaransi bahan makanan seberat unta (baginya)” (Indonesia, 2013).

b. Al-Hadist

Dalam suatu hadist yang diriwayatkan oleh Abu Hurairah r.a ia bersabda:

لَبْنُ الدَّرِّ يُخْلَبُ بِنَفَقَتِهِ إِذَا كَانَ مَرْهُونًا وَالطَّهْرُ يُرْكَبُ بِنَفَقَتِهِ إِذَا كَانَ مَرْهُونًا وَعَلَى الَّذِي يَرْكَبُ وَيَخْلَبُ النَّفَقَةُ

Artinya: "Susu hewan perah bisa diperah sebagai ganti biaya perawatan ketika dia digadaikan. Punggung hewan tunggangan boleh dinaiki sebagai ganti biaya perawatan ketika dia digadaikan. Kewajiban bagi yang menunggangi dan yang memerah susunya untuk merawatnya."

Selain itu hadist riwayat oleh Ibnu Majah bahwa:

"Nabi Muhammad SAW pernah menjamin sepuluh dinar dari seorang laki-laki yang oleh penagih ditetapkan untuk menagih sampai sebulan, maka utang sejumlah itu dibayarkan kepada penagih".

Hadist riwayat oleh Abu Daut bahwa:

"Pinjaman hendaklah dikembalikan dan yang menjamin hendaklah membayar"

Hadist yang diriwayatkan oleh Imam Bukhori bahwa *"Nabi Muhammad SAW, tidak mau mensalati jenazah yang masih mempunyai hutang. Maka, Abu Qatadah berkata: "Shalatkanlah Ya Rasulullah! Sayalah yang akan menjamin hutangnya" kemudian Rasulullah mensalatinya."* (Nawawi, 2012).

3. Jenis-Jenis Agunan

Berdasarkan sifat agunan dibedakan menjadi 2 (dua) macam yaitu :

a. Agunan Kebendaan

Agunan kebendaan merupakan suatu penyerahan hak oleh nasabah atau pihak ketiga atas barang-barang miliknya kepada bank guna dijadikan sebagai agunan atas fasilitas pembiayaan yang diperoleh nasabah, dimana bank mempunyai hak untuk mengambil pelunasan atas fasilitas pembiayaannya dari hasil penjualan barang tersebut apabila suatu saat nasabah tidak dapat

membayar angsuran atau gagal bayar. Jenis agunan kebendaan dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu :

1) Benda tidak bergerak

Barang tidak bergerak adalah tanah dan barang-barang lain yang karena sifatnya oleh undang-undang dinyatakan sebagai benda tidak bergerak. Misalnya tanah dan bangunan.

2) Benda Bergerak

Benda bergerak yang dimaksud merupakan semua barang yang secara fisik dapat dipindahtangankan kecuali apabila ada ketentuan undang-undang yang menyatakan bahwa benda tersebut ditetapkan sebagai benda tidak bergerak. Misalnya kendaraan bermotor, peralatan kantor, persediaan barang, perhiasan dan mesin-mesin.

b. Agunan Bukan Kebendaan

Agunan bukan kebendaan adalah suatu perjanjian penanggungan hutang di mana pihak ketiga atau nasabah mengikatkan diri untuk memenuhi kewajibannya kepada bank, agunan bukan kebendaan dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu :

1) *Personal Guarantee*

Merupakan jaminan seseorang pihak ketiga yang menjamin pembayaran kembali kepada bank sekiranya yang berhutang (debitur) tidak mampu atau gagal dalam memenuhi kewajiban-kewajiban finansialnya terhadap kreditur (bank). *Personal guarantee* ini bersifat

umum, artinya mengakibatkan seluruh harta kekayaan si penjamin (guarantor) menjadi jaminan pembiayaan debitur yang bersangkutan dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1831 KUH Perdata dan telah ada persetujuan suami atau isteri.

2) *Corporate Guarantee*

Corporate guarantee adalah jaminan perusahaan yang menjaminkan pembayaran kembali kepada bank sekiranya yang berhutang (debitur) tidak mampu (gagal) dalam memenuhi kewajiban-kewajiban finansialnya terhadap kreditur (bank) (Fitriyana, 2015).

2.2.3 Properti

1. Pengertian Properti

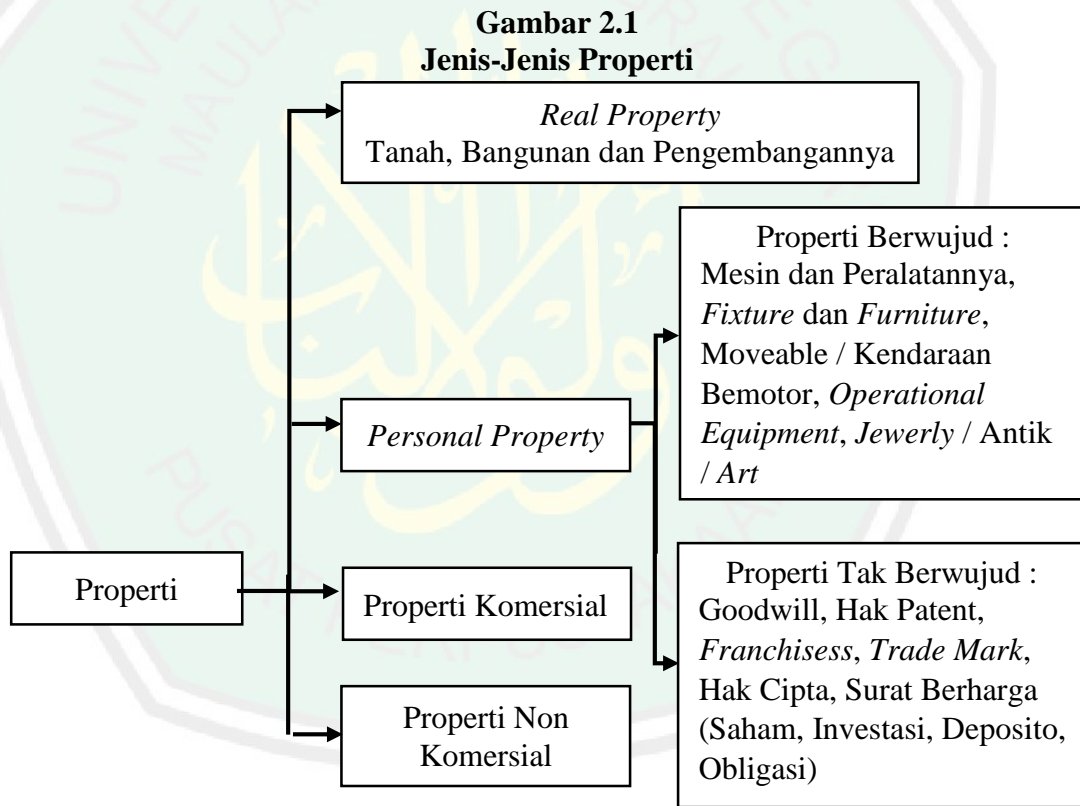
Properti adalah konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan. Properti terdiri atas hak kepemilikan, yang memberikan hak kepada pemilik untuk suatu kepentingan tertentu (*specific interest*) atau sejumlah kepentingan atas apa yang dimilikinya (KPUP tahun 2015 butir 1.0). *Real property* berkaitan dengan berbagai macam hak yaitu hak untuk menggunakan, menyewakan, memberikan kepada orang lain atau tidak sama sekali atas kepemilikan suatu properti. Sementara tanah dan bangunan itu sendiri disebut properti (Pramita, 2019).

Bila ditinjau dari aspek hukum properti sering diartikan sebagai konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak, dan keuntungan yang berkaitan dengan suatu kepemilikan. Properti selalu dibebani suatu hak yang dalam hal ini adalah hak

seseorang untuk melakukan sesuatu kegiatan taua kepentingan tertentu (*specific interest*) atas properti tersebut misalnya hak-hak yang tertuang dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Peraturan Agraria (UUPA 1960) (Judowinarso, 2011).

2. Jenis Properti

Berdasarkan penggolongan jenis properti dipaparkan pada Gambar 2.1 Jenis-Jenis Properti :



Sumber Gambar : Judowinarso, 2011.

Secara umum properti dikelompokkan dalam beberapa kategori yaitu :

a. Properti Nyata (*Real Properti*)

Adalah hak perorangan atau badan untuk memiliki/menguasai tanah dan

atau bangunan yang didirikan di atasnya. Dalam praktek istilah *real properti* seringkali diartikan sama dengan istilah *real estate* namun dalam arti yang sesungguhnya hal itu sangat berbeda. Berdasarkan terminologi yang seharusnya *real estate* cenderung diartikan sebagai penguasaan secara fisik atas tanah dan atau bangunan (Judowinarso, 2011).

b. **Properti Personal (*Personal Properti*)**

Diartikan sebagai penguasaan secara hukum (yuridis) yang dilandasi atas suatu hak atas tanah dan atau bangunan (Judowinarso, 2011).

3. Konsep Nilai

a. **Nilai Pasar**

Nilai Pasar adalah representasi nilai tukar atau sejumlah uang yang dapat diperoleh, atas suatu properti jika properti tersebut ditawarkan untuk dijual di pasar (terbuka) pada tanggal penilaian dan dalam kondisi yang sesuai dengan persyaratan definisi Nilai Pasar (SPII-1.2, 2007). Menurut KPUP SPI 2007, Istilah Nilai Pasar yang terdapat dalam SPI dan Nilai Wajar yang biasa digunakan dalam standar akuntansi secara umum adalah sama (*compatible*) atau memiliki konsep yang sama. Apabila nilai pasar dari suatu properti dapat diberikan, nilai ini sama dengan nilai wajar.

b. **Konsep Biaya – Harga**

1) **Konsep Biaya**

Biaya merupakan Sejumlah uang yang dikeluarkan dalam pembuatan atau pembangunan suatu properti atau harta tetap. Dalam suatu penilaian

seorang penilai akan mencari berapa sebenarnya nilai dari harta tetap tersebut, yang dalam beberapa hal sifat-sifat membatasi pengertian dasar nilai adalah adanya perbedaan penafsiran dalam jumlah nilai uang untuk suatu harta tetap yang sama (Judowinarso, 2011).

Biasanya biaya digunakan oleh penilai dalam hubungannya dengan produksi bukan tukar-menukar, dimana biaya diidentifikasi dengan tahapan suatu proyek yang dapat berupa biaya konstruksi atau harga penawaran dari kontraktor pada saat lelang, didalamnya biasanya termasuk biaya langsung untuk buruh dan material yang digunakan serta biaya kontraktor tak langsung (Prawoto, 2003).

2) Konsep Harga

Harga biasanya menunjukkan kepada suatu penjualan atau harga transaksi yang mengandung pengertian suatu pertukaran bahwa harga adalah suatu fakta yang dapat dicapai. Suatu harga ketika sudah bersifat final merupakan jumlah dimana pembeli tertentu setuju untuk membayar dan penjual tertentu setuju untuk menerima berdasarkan kondisi yang ada pada saat itu atas transaksi yang mereka lakukan (Prawoto, 2003).

Selain itu, harga juga dapat diartikan sejumlah uang yang disepakati atau terjadi karena suatu transaksi atau pertukaran dengan suatu barang yang terjadi di pasar antara penjual dan pembeli mempunyai pengetahuan yang layak mengenai fakta yang relevan dan tidak dibawah pengaruh

(tidak ada hubungan khusus), tekanan atau paksaan, dan terjadi secara wajar (Judowinarso, 2011).

c. Konsep Nilai

Definisi nilai dalam ilmu penilaian ada beberapa macam :

- 1) Suatu perkiraan dalam jumlah atas semua hak kebendaan atau harta dengan semua harapan keuntungan yang akan properti, baik berujud maupun tidak berujud yang timbul karena pemilikan atas suatu harta tetap atau properti.
- 2) Makna atau arti (*worth*) sesuatu barang atau benda itu terhadap manusia atau orang yang membutuhkan atau menganggap punya arti.
- 3) Semua hak yang ada pada saat sekarang atas semua harapan keuntungan terhadap suatu properti baik berujud atau tak berujud yang timbul dari suatu harta tetap.
- 4) Disamping itu ada yang berpendapat bahwa nilai adalah harga yang dibayarkan oleh pembeli yang mampu dalam waktu yang cukup dan berkecukupan membeli dari penjual yang bersedia, berkecukupan dan mempunyai hak untuk menjualnya (Judowinarso, 2011).

2.2.4 Penilaian Agunan

1. Pengertian Penilaian Agunan

Berdasarkan undang-undang Perbankan Syariah pasal 23 ayat 2, dijelaskan bahwa untuk memperoleh keyakinan atas kamauan dan kemampuan calon

nasabah, bank syariah wajib melakukan penilaian yang seksama terhadap watak kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari calon nasabah.

Dari penjelasan di atas, jaminan dapat dibedakan menjadi dua menurut fungsinya:

- a. Jaminan yang didasarkan atas keyakinan bank terhadap karakter dan kemampuan nasabah pembiayaan untuk membayar kembali pembiayaannya dengan dana yang berasal dari hasil usaha yang dibiayai, yang tercermin dalam *cash flow* calon nasabah penerima fasilitas pembiayaan atau yang lebih dikenal dengan *first way out*.
- b. Jaminan yang didasarkan atas likuiditas agunan (yang dikenal dengan *second way out*) apabila dikemudian hari *first way out* tidak dapat digunakan sebagai alat pembayaran kembali pembiayaan (Mulyati, 2018).

2. Metode Pendekatan Penilaian

Metode pendekatan penilaian merupakan sebuah langkah dalam menentukan suatu nilai properti. Terdapat 3 (tiga) metode pendekatan penilaian yaitu metode pendekatan perbandingan data pasar, metode pendekatan biaya dan metode pendekatan pendapatan, penggunaan metode pendekatan penilaian tersebut dapat digunakan secara bersama-sama atau hanya digunakan salah satu maupun dua pendekatan tergantung kepada data dan kondisi serta harta yang akan dinilai beserta tujuannya. Dalam melakukan penilaian suatu properti terdapat tiga pendekatan penilaian yaitu:

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

Metode pendekatan perbandingan data pasar adalah suatu metode untuk memperkirakan nilai pasar dari suatu properti berdasarkan harga jual properti lain yang serupa yang telah diketahui nilai jualnya dengan cara membandingkan properti tersebut. Pada metode pendekatan perbandingan data pasar memiliki 3 (tiga) asumsi dalam menentukan properti yang akan dinilai, yaitu : pertama, apabila dalam suatu blok atau wilayah tertentu sering terjadi transaksi antar properti yang sejenis dan sebanding dengan properti yang akan dinilai; kedua, para pihak yang terkait baik penjual maupun pembeli meyakinkan bahwa mereka mempunyai pengetahuan yang layak dan cukup terhadap harta yang akan dinilai dan kondisi maupun situasi pasar; ketiga, properti yang akan dinilai tersebut mempunyai harga yang konstan di pasaran untuk jangka waktu yang cukup panjang.

Sebelum melakukan penilaian maka perlu dilakukan langkah dalam penilaian sebagai berikut :

1) Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data difokuskan dalam menentukan lokasi yang mendekati, peraturan zona wilayah yang ditetapkan pemerintah, sifat fisik maupun kondisi sosial, ukuran luas tanah dan bangunan, bentuk tanah beserta harga transaksi.

2) Analisis Data

Setelah didapatkan data maka dihubungkan setiap faktor dari dalam maupun dari luar dengan membandingkan beberapa metode kemudian diberikan penyesuaian sehingga didapatkan nilai indikasi objek yang dinilai.

3) Penyesuaian (*Adjustment*)

Penyesuaian merupakan langkah penting dalam penilaian agar harga penawaran dari properti pembanding mendekati sama dengan objek yang dinilai. Metode penyesuaian terbagi menjadi 3 (tiga) yaitu :

- a) Metode Jumlah Bulat (*Lump-Sump Method*) atau Tambah Kurang (*Pluses and Minuses Method*) merupakan penyesuaian secara langsung dilakukan secara keseluruhan dan tidak dirinci per unsur pembanding dan biasanya dinyatakan dalam rupiah.
- b) Metode Jumlah Rupiah (*Rupiah Amount Method*) merupakan penyesuaian dilakukan secara lebih rinci sesuai dengan unsur pembanding yang dipilih dan dinyatakan dalam rupiah.
- c) Metode Indeks atau Presentase (*Indeks/Precentage Method*) merupakan penyesuaian yang dilakukan secara lebih rinci sesuai dengan unsur pembanding yang dipilih dan dinyatakan dengan presentase.

4) Kesimpulan Nilai

Setelah didapatkan nilai penyesuaian maka dapat ditentukan nilai indikasi harga properti dengan rumus di bawah ini :

$$\text{Nilai Indikasi Properti} = \text{Harga Jual Properti} + \text{Penyesuaian}$$

b. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

Pendekatan ini merupakan suatu pendekatan yang dilaksanakan dengan teknik atau metode pendekatan memperkirakan atau menginterpretasikan biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan, menghasilkan, atau membangun harta pada masa/waktu sekarang dalam keadaan baru dan dikurangi dengan keausan, penyusutan atau depresiasi harta, dan kemudian ditambah dengan perkiraan nilai tanah. Pendekatan biaya dapat dilaksanakan dengan 5 (lima) langkah dasar pelaksanaan, yaitu : penilaian tanah diasumsikan berupa tanah kosong dengan menggunakan metode pendekatan perbandingan data pasar; perkiraan nilai ganti atau biaya reproduksi baru bangunan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku saat dilakukan penilaian; penentuan penyusutan (*depresiasi*) dilakukan selama umur bangunan; menentukan nilai indikasi bangunan dengan cara mengurangi biaya reproduksi baru bangunan dengan penyusutan; terakhir menentukan nilai pasar objek yang dinilai didapatkan dengan menambhakan nilai indikasi tanah dengan nilai indikasi bangunan.

c. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

Pendekatan pendapatan merupakan suatu teknik penilaian yang menghitung atau memprediksi pendapatan bersih diproses berdasarkan jumlah modal investasi yang menghasilkan pendapatan dari jumlah modal tersebut. Pada dasarnya prosedur penilaian yang ditempuh melalui metode pendekatan pendapatan adalah memproyeksikan pendapatan yang diperhitungkan dapat dihasilkan oleh suatu harta kekayaan dimasa mendatang kedalam saat ini.

Metode ini dalam penerapannya memerlukan suatu kondisi seperti dibawah ini :

- 1) Kewajaran atas penghasilan / pendapatan sebagai taksiran dari antisipasi pendapatan bersih.
- 2) Waktu atau saat yang menentukan tentang penghasilan bersih biasanya dipergunakan umur ekonomis (*economic life*) dari harta.
- 3) Tingkat Kapitalisasi yang dirupakan dengan % (persentase).
- 4) Konversi pendapatan terhadap Modal.

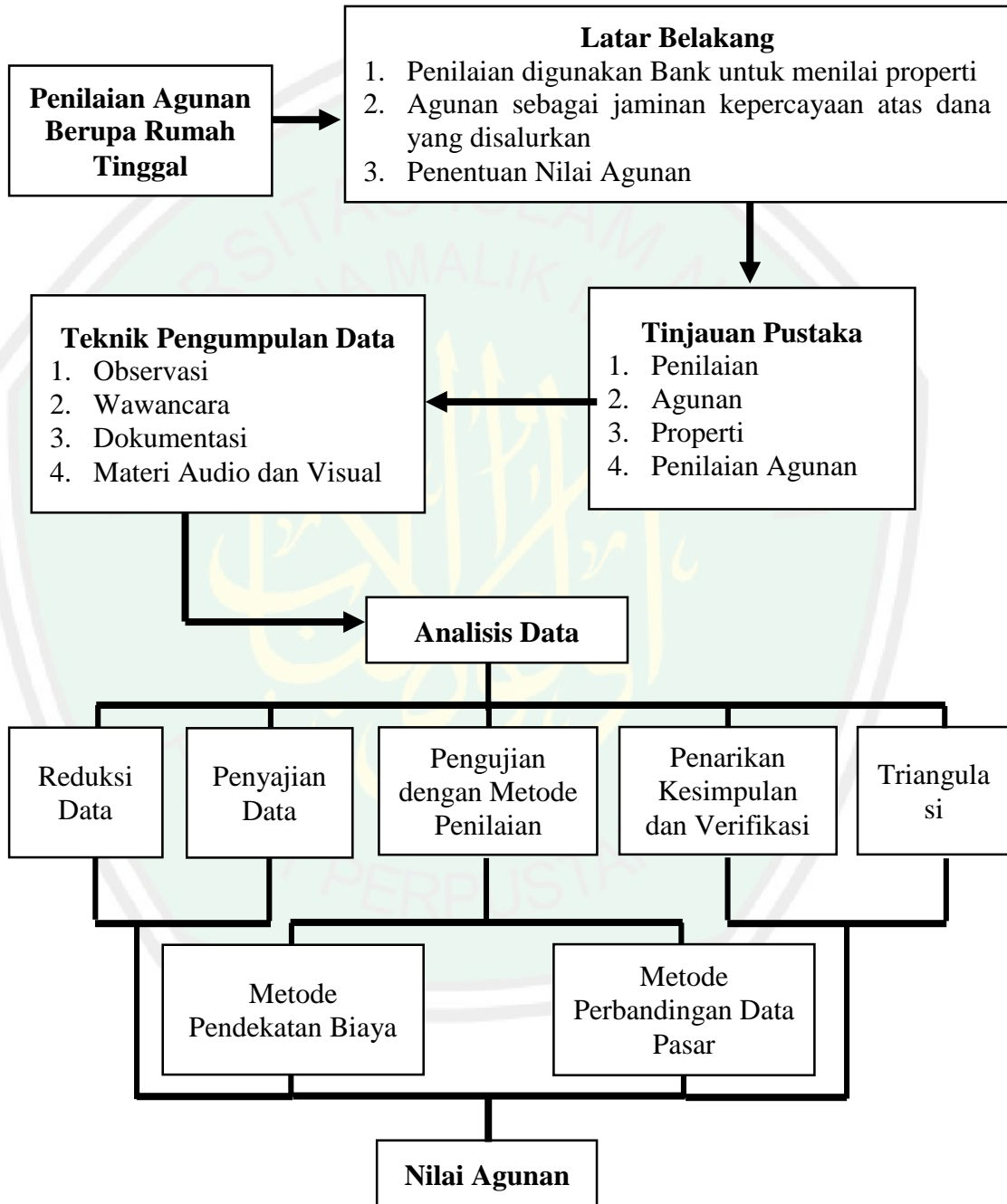
Pendekatan Pendapatan ini merupakan suatu teknik penilaian yang menghitung atau memperkirakan pendapatan bersih diproses/dianalisis berdasarkan jumlah modal investasi yang menghasilkan pendapatan/ penghasilan/pulangan dari jumlah modal tersebut. Jumlah modal disini disebut sebagai Nilai Kapitalisasi, yang pada hakekatnya adalah sejumlah antisipasi pendapatan tahunan, dikurangi beban/biaya/bunga/gaji atau

pengeluaran pertahun, dan dirupakan dalam % (persentase) secara matematis sebagai nilai kapitalisasinya. Pada dasarnya prosedur penilaian yang ditempuh melalui metode pendekatan pendapatan adalah memproyeksikan pendapatan yang diperhitungkan dapat dihasilkan oleh suatu harta kekayaan dimasa mendatang kedalam pendapatan yang diterima sekarang / saat ini (Judowinarso, 2011).



2.3 Kerangka Berfikir

Gambar 2.2
Kerangka Berfikir



BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Penelitian kualitatif merupakan penelitian yang bertujuan untuk mempelajari dan memahami suatu fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian meliputi tindakan, pendapat dan lain sebagainya. Secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah (Moleong, 2014). Prosedur dalam penelitian ini memfokuskan pada pengkajian terhadap satu atau dua subyek, pengumpulan data melalui cerita mereka, pelaporan melalui hasil pengalaman, dan penyusunan laporan atas makna dari setiap pengalaman yang dipaparkan (W. Creswell, 2015). Konteks penelitian ini, menekankan pada pendekatan kualitatif Pendekatan deskriptif yang bertujuan untuk menjelaskan dan menilai agunan berupa rumah tinggal sebagai penentu dasar pemberian nilai suatu properti di BRI Syariah Kantor Cabang Malang.

3.2 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang diambil properti agunan rumah tinggal dari BRI Syariah Kantor Cabang Malang.

3.3 Subjek Penelitian

Subjek penelitian menurut Arikunto (2002) merupakan sumber data yang dimintai informasinya sesuai dengan masalah penelitian. Menurut Moleong (2014) subjek

penelitian sebagai informan yang artinya orang pada latar penelitian yang dimanfaatkan untuk memberikan informasi tentang situasi dan kondisi latar penelitian. Adapun dalam penelitian ini sumber informasi didapatkan dari 2 (dua) sumber yaitu :

1. Sumber Internal

Sumber internal adalah informan yang berasal dari pihak penilai agunan BRI Syariah KC Malang. Pihak penilai dipilih secara langsung yang terlibat dalam proses penilaian agunan di BRI Syariah Kantor Cabang Malang. Berikut merupakan nama-nama informan dari sumber internal:

Tabel 3.1
Informan Internal

No.	Nama	Jabatan	Instansi
1.	Irawan Setia Budi	Manager Financing & Supporting	BRI Syariah Kantor Cabang Malang
2.	Dwi Lasmanto	Appraisal & Investigation	BRI Syariah Kantor Cabang Malang
3.	Neno Arsyah Swastika G.	Account Officer	BRI Syariah Kantor Cabang Malang
4.	Nurul Fajar Mubarak	Account Officer	BRI Syariah Kantor Cabang Malang

Sumber : Data diolah peneliti, 2020.

2. Sumber Eksternal

Sumber eksternal yang peneliti butuhkan untuk mendapatkan informasi adalah pihak yang menjaminkan properti yaitu orang yang mengajukan pembiayaan dan memberikan agunan sebagai jaminan dari dana yang dipinjam. Selain itu pemilik dari objek pembanding agunan tersebut minimal 3 sumber.

Tabel 3.2
Informan Eksternal

No.	Nama	Alamat	Selaku
1.	LK	Kecamatan Sukun Kota Malang	Nasabah Pembiayaan atau Debitur
2.	DRW	Kecamatan Sukun Kota Malang	Pemilik Data Pembanding I
3.	AK	Kecamatan Sukun Kota Malang	Pemilik Data Pembanding II
4.	IS	Kecamatan Sukun Kota Malang	Pemilik Data Pembanding III

Sumber: Data diolah peneliti, 2020.

3.4 Data dan Jenis Data

Sumber data dalam sebuah penelitian merupakan faktor yang sangat penting dijadikan pertimbangan dalam melakukan metode pengumpulan data. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Data Primer

Data Primer yaitu data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data (Sugiyono, 2008). Dalam penelitian ini sumber data yang diperoleh secara langsung dari sumbernya dengan cara observasi/pengamatan, wawancara, dokumentasi, serta audio dan visual yang diperoleh dari penilai agunan BRI syariah Kantor Cabang Malang.

2. Data Sekunder

Data Sekunder merupakan sumber data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara (diperoleh dan dicatat oleh pihak lain) (Sugiyono, 2008). Dalam penelitian ini sumber data sekunder diperoleh

melalui media perantara dan hasil publikasi berupa informasi berita tentang BRI syariah Kantor Cabang Malang dan unit yang ada di dalamnya, media massa, jurnal dan penelitian-penelitian terdahulu.

3.5 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling utama dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Pengumpulan data dapat dilakukan dalam berbagai cara yaitu (Sugiyono, 2008):

1. Observasi

Dalam observasi ini, peneliti terlibat dengan kegiatan sehari-hari orang yang sedang diamati atau yang digunakan sebagai sumber data penelitian. Sambil melakukan pengamatan, peneliti juga ikut melakukan apa yang dikerjakan oleh sumber data. Dengan observasi maka data yang diperoleh akan lebih lengkap, tajam, dan sampai mengetahui pada tingkat makna dari setiap perilaku yang nampak (Sugiyono, 2008). Dalam penelitian ini, peneliti melakukan observasi terkait Penilaian Agunan Rumah Tinggal di BRI syariah Kantor Cabang Malang.

2. Wawancara

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, dan juga untuk mengetahui hal-hal dari responden secara mendalam (Sugiyono, 2008). Dalam penelitian ini, peneliti melakukan wawancara *face to face* secara mendalam dengan pihak yang terkait yakni pihak penilai di BRI syariah Kantor Cabang Malang.

3. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang. Hasil penelitian dari observasi atau wawancara akan lebih kredibel dan dapat dipercaya apabila didukung dokumentasi (Sugiyono, 2008). Peneliti mengumpulkan dokumen-dokumen berupa dokumen publik ataupun dokumen privasi.

4. Materi Audio dan Visual

Data materi audio dan visual berupa foto, objek seni, videotape, atau segala jenis suara/bunyi. Peneliti merekam semua tahapan pengumpulan data mulai dari tahap 1 sampai tahap 3 melalui *recorder* atau kamera.

3.6 Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif yaitu dimulai dari tahapan pengumpulan data dilanjutkan dengan reduksi data, display data dan tahapan terakhir yaitu penarikan kesimpulan (Sugiyono, 2008). Diantara tahapan-tahapan tersebut dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Triangulasi

Berdasarkan teknik pengumpulan data, triangulasi diartikan dengan teknik pengumpulan data yang bersifat menggabungkan berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah ada. Apabila peneliti menggunakan triangulasi untuk menguji data, maka sebenarnya peneliti sembari mengumpulkan data juga melakukan uji kredibilitas data yaitu memeriksa kredibilitas data dengan pengumpulan data dari berbagai sumber.

Teknik triangulasi, berarti peneliti menggunakan teknik pengumpulan data yang berbeda-beda untuk mendapatkan data dari sumber yang sama. Peneliti menggunakan observasi partisipatif, wawancara mendalam dan dokumentasi untuk sumber data yang sama secara serempak. Triangulasi sumber berarti untuk mendapatkan data dari sumber yang berbeda-beda dengan teknik yang sama (Sugiyono, 2008).

Peneliti menggunakan triangulasi sumber dan triangulasi teknik. Triangulasi sumber digunakan untuk menguji kredibilitas data yang dilakukan dengan cara mengecek data yang telah diperoleh melalui beberapa sumber, sedangkan triangulasi teknik digunakan untuk menguji kredibilitas data yang dilakukan dengan cara mengecek data kepada sumber yang sama dengan teknik yang berbeda (Sugiyono, 2015).

2. Reduksi Data

Reduksi data diartikan sebagai proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan, dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan. Reduksi berlangsung terus-menerus selama proyek yang berorientasi penelitian kualitatif berlangsung. Selama pengumpulan data berlangsung, terjadilah tahapan reduksi selanjutnya (membuat ringkasan, mengode, menelusur tema, membuat gugus-gugus, membuat partisi, membuat memo) (Sugiyono, 2009). Fungsinya untuk menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tidak perlu dan mengorganisasi sehingga interpretasi bisa ditarik. Proses reduksi ini peneliti benar-benar mencari data yang

benar valid. Ketika peneliti meragukan keabsahan data yang diperoleh akan diperiksa ulang dengan informan yang lebih mengerti tentang permasalahan (Basrowi dan Suwandi, 2008).

3. Penyajian Data

Yaitu peneliti berusaha menyajikan data-data relevan yang didapat dari informasn untuk dijadikan sebagai landasan peneliti selain itu dari sekumpulan informasi yang diperoleh ditarik kesimpulan dan dilakukan pengambilan tindakan. Bentuk penyajiannya antara lain berupa teks naratif, matrik, grafik, jaringan, dan bagan. Hal ini bertujuan untuk mempermudah dalam membaca dan menarik kesimpulan. Oleh karena itu, penyajian data juga merupakan bagian dari bentuk analisis bahkan mencakup dalam reduksi data. Penyajian data dilakukan dengan mengklasifikasikan berdasarkan tema-tema inti yang telah ditentukan (Basrowi dan Suwandi, 2008).

4. Pengujian dengan Rumus Perhitungan

a. Metode Perbandingan Data Pasar

Rumus perhitungan metode perbandingan data pasar sebagai berikut :

$$\text{Nilai Indikasi Properti} = \text{Harga Jual Properti} \pm \text{Penyesuaian}$$

$$\text{Nilai Pasar Properti} = \text{Nilai Indikasi Properti} \times \text{Pembobotan (\%)}$$

Keterangan :

Nilai indikasi properti didapatkan dari penjumlahan antara harga jual properti dengan penyesuaian, dimana besarnya penyesuaian ditentukan oleh

lokasi, karakteristik fisik dan waktu transaksi. Selanjutnya, untuk menentukan besarnya nilai pasar properti didapatkan dari nilai indikasi properti dikalikan dengan pembobotan (berupa persentase) yang didapatkan dari penilai (Laila, 2013).

b. Metode Pendekatan Biaya

Rumus perhitungan metode pendekatan biaya sebagai berikut :

$$\text{Nilai Indikasi Properti} = \text{Nilai Properti} + (\text{Biaya Pengganti Baru} - \text{Penyusutan})$$

Keterangan :

Nilai properti didapatkan dari perhitungan nilai pasar tanah dengan menggunakan perbandingan data pasar. Biaya pengganti baru didapatkan dari pendekatan biaya apabila dibangun properti serupa meliputi biaya proses awal pembangunan hingga pembangunan selesai. Penyusutan didapatkan dari rumus $\frac{\text{umur efektif}}{\text{umur ekonomis}} \times 100\%$ (Laila, 2013).

c. Penentuan Nilai Agunan

Rumus perhitungan nilai agunan sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{Nilai Tanah} &= \text{Nilai Pasar Tanah} \times \text{Pembobotan (\%)} \\ \text{Nilai Bangunan} &= (\text{Nilai Pasar Bangunan} - \text{Nilai Pasar Tanah}) \times \\ &\quad \text{Pembobotan (\%)} \\ \text{Nilai Agunan} &= \text{Nilai Tanah} + \text{Nilai Bangunan} \end{aligned}$$

Keterangan :

Nilai tanah didapatkan dari nilai pasar tanah dikalikan dengan pembobotan

berupa persentase yang sudah ditentukan oleh pihak bank. Nilai bangunan didapatkan dari nilai pasar bangunan dikurangi nilai pasar tanah dikalikan pembobotan berupa persentase yang sudah ditentukan oleh pihak bank. Nilai agunan didapatkan dari nilai tanah ditambah dengan nilai bangunan dari perhitungan sebelumnya (Laila, 2013).

5. Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi

Langkah selanjutnya adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara dan akan mengalami perubahan apabila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat 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.

BAB IV

PAPARAN DATA DAN PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

4.1 Paparan Data Hasil Penelitian

4.1.1 Profil dan Sejarah BRI syariah Kantor Cabang Malang

1. Sejarah BRI syariah Kantor Cabang Malang

Berawal dari akuisisi PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya 0.10/7/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT. Bank BRI Syariah secara resmi beroperasi.

Kemudian PT. Bank BRI syariah merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah islam. Dua tahun lebih PT. Bank BRI syariah hadir mempersembahkan sebuah bank ritel modern terkemuka dengan layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan pelayanan prima (*service excellence*) dan menawarkan beragam produk yang sesuai harapan nasabah dengan prinsip syariah.

Kehadiran PT. Bank BRI syariah ditengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekelas PT. Bank BRI syariah yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan modern. Kombinasi warna yang

digunakan merupakan turunan warna biru dan putih sebagai benang merah dengan brand PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, aktivitas PT. Bank BRI Syariah semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk untuk melebur ke dalam PT. Bank BRI Syariah (*proses spin off*) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009.

Penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, dan Bapak Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama PT. Bank BRI Syariah. Adapun yang menjadi pemegang saham BRI Syariah adalah:

- PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, sebesar 99,99965%
- Yayasan kesejahteraan pekerja BRI sebesar 0,000333%

Dan terdiri dari 8 kantor cabang (KCI) 26 Kantor Cabang (KC) dan 51 Kantor cabang pembantu beserta 7 kantor kas yang tersebar diseluruh Indonesia. Bank BRI Syariah berdiri pada 29 November 2002 beralamat di Jl. Kawi No. 37 Kelurahan Bareng Kecamatan Klojen Malang, dengan menempati area tanah seluas 200 m². Dahulu statusnya adalah BRI Unit Usaha Syariah, kemudian pada awal tahun 2009 melepaskan diri dari BRI menjadi Bank Syariah BRI manajemennya sudah berbeda tidak mengikuti BRI namun saham yang dimiliki 99,9% milik BRI dan 0,01% milik umum. Pada tahun 2012 berganti nama lagi menjadi PT Bank BRI Syariah tetapi logonya berbeda ada mataharinya dan warnanya lebih tiga dimensi. Pada PT

Bank BRIsyariah ada fasilitas khusus yang bernama KLS dimana sistemnya bersifat menumpang pada BRI namun memudahkan setoran maupun penarikan nasabah PT Bank BRI Syariah dengan ketentuan hanya menerima nasabah yang memiliki logo khusus. Dengan adanya KLS ini juga memudahkan PT Bank BRIsyariah tidak perlu repot membuat kantor yang banyak sehingga cukup menggunakan sistem yang berada pada BRI. Pada awalnya pendirinya BRIsyariah Kantor Cabang Malang hanya memiliki nasabah sekitar 800 nasabah untuk berbagai layanan jasa perbankan yang kemudian berkembang menjadi ribuan nasabah hingga sekarang. Dan operasional BRIsyariah Kantor Cabanag Malang dibantu oleh BRIsyariah cabang pembantu Pandaan, cabang pembantu Kepajen dan Banyuwangi.

Setelah 10 tahun berlokasi di Jl. Kawi No. 37 Kelurahan Bareng Kecamatan Klojen Malang, BRIsyariah memberanikan diri mengajukan membeli bangunan untuk kantor BRIsyariah Kantor Cabang Malang. Karena status bangunan di Jl. Kawi No. 37 Kelurahan Bareng Kecamatan Klojen Malang hanyalah sewa yang masa kontraknya sudah habis ditambah harga sewa yang semakin meningkat sehingga bangunan tersebut bukan bangunan resmi milik BRIsyariah Kantor Cabang Malang. Prestasi BRIsyariah Kantor Cabang Malang yang semakin meningkat menambah usulan tersebut disetujui oleh BRIsyariah pusat. Prestasi yang diraih pada tahun 2015 BRIsyariah Kantor Cabang Malang mendapatkan peringkat se-Malang Raya. Tepat pada tanggal 1 Oktober 2017 BRIsyariah Kantor Cabang Malang

pindah kantor dari yang beralamat Jl. Kawi No. 37 Kelurahan Bareng Kecamatan Klojen Malang ke Jl. Soekarno Hatta B15, B16, B17, dan S12 Malang 65116. Untuk memudahkan nasabah dalam memberitahukan perpindahan kantor tersebut pihak BRIsyariah Kantor Cabang Malang mengumumkan melalui media sosial, radio dan spanduk di depan kantor lama selama satu bulan. Pada akhirnya tanggal 7 Desember 2017 bangunan BRIsyariah Kantor Cabang Malang yang berlokasi di Jl. Soekarno Hatta B15, B16, B17, dan S12 Malang 65116 diresmikan oleh Bapak Moch. Hadi Santoso selaku Direktur Utama BRIsyariah dan BRIsyariah Kantor Cabang Malang dipimpin oleh Bapak Aminuddin selaku Pimpinan Cabang Malang.

2. Visi dan Misi BRIsyariah Kantor Cabang Malang

a. Visi :

Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.

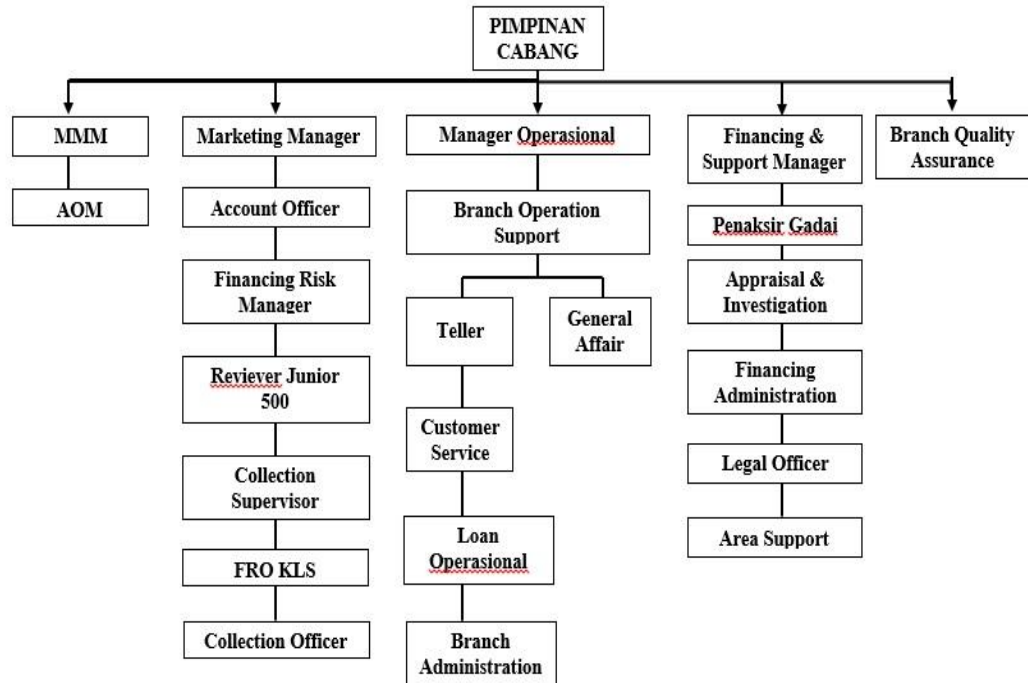
b. Misi :

- a) Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
- b) Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
- c) Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun.

- d) Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketentraman pikiran.

3. Struktur Organisasi BRIsyariah Kantor Cabang Malang

Gambar 4.1
Struktur Organisasi BRIsyariah Kantor Cabang Malang



Sumber : Data diolah Peneliti, 2020.

Tabel 4.1
Job Deskripsi BRIsyariah Kantor Cabang Malang

No.	Jabatan	Fungsi
1.	Pimpinan Cabang	<ul style="list-style-type: none"> - Mengawasi dan menilai serta bertanggung jawab secara keseluruhan terhadap kinerja operasional perusahaan dalam pengambilan keputusan. - Memprakarsai dan memutuskan pembiayaan sesuai dengan kewenangannya. Mempelajari dan menganalisis terhadap potensi ekonomi di wilayah kerjanya sehingga dapat mengidentifikasi peluang bisnis yang ada.

2.	Financing Risk Manager	Mengawasi dan mengontrol risiko yang terjadi di bank.
3.	Mikro Marketing Manager	Mengawasi dan mengontrol kinerja dari AOM, serta mengurus segala pembiayaan mikro.
4.	Marketing Manager	Mengawasi dan mengontrol kinerja dari AO, serta mengurus segala pembiayaan diatas 200 juta.
5.	Financing and Support Manager	Mengawasi dan mengontrol kinerja dari appraisal, proses legalitas dari pembiayaan dan mengurus administrasi keuangan perusahaan.
6.	Operating Manager	Mengawasi operasional perusahaan dan bertanggung jawab penuh terhadap
7.	Branch Quality Assurance	Memiliki tugas pokok dalam perencanaan prosedur jaminan kualitas suatu produk atau jasa. Meninjau pelaksanaan dan efisiensi kualitas dan inspeksi sistem agar berjalan sesuai rencana, melaksanakan dan memantau.
8.	Branch Operation Support	Melakukan pengecekan dan pengesahan dalam operasional bank, seperti menandatangani arus kas teller per hari.
9.	Penaksir Gadai	Menarik nasabah agar mempergunakan jasa peminjaman gadai iB
10.	Area Support	Mengecek semua data nasabah mulai dari KTP hingga daftar riwayat pembiayaan di BI Checking.
11.	Collection Officer	Bagian penanganan serta pembinaan terhadap nasabah yang bermasalah serta melakukan harus buku dan restrukturisasi nasabah dan pemrosesan mukosah. Sebagai contoh nasabah yang mengalami penurunan kondisi keuangan sehingga meminta permohonan keringanan margin, sehingga nasabah tersebut tetap bisa membayar angsuran dengan jangka
12.	Appraisal and Investigation	Memantau dan menilai langsung kelayakan atas jaminan yang diserahkan oleh nasabah
13.	Legal Officer	Mengurus permasalahan hukum terkait pembiayaan dan segala transaksi. Sebagai contoh perjanjian notaris, legalitas dari transaksi pembiayaan serta sebagai saksi akad.

14.	Financial Administration	Melakukan pembukuan dan penginputan seluruh data atau transaksi atau pembiayaan yang dilakukan oleh operasional perusahaan
15.	Teller	<ul style="list-style-type: none"> - Menerima uang setoran dari nasabah dan mencocokkan dengan tanda setoran. - Meneliti keabsahan kas yang diterima, membayar biaya-biaya hutang, realisasi pembiayaan yang kwitansinya disahkan oleh pejabat yang berwenang. - Mencairkan uang nasabah yang melakukan transaksi.
16.	General Affair	Mengurusi operasional rumah tangga perusahaan serta mengurus proses rekrutmen karyawan. Sebagai contoh mengurus surat-surat perusahaan dan lain-lain.
17.	Customer Service	Memberikan penjelasan kepada nasabah serta mengarahkan keinginan nasabah.
18.	Branch Administration	<ul style="list-style-type: none"> - Memonitor, mengontrol, meningkatkan dan bertanggungjawab atas kinerja administratif cabang, berkaitan dengan keuangan, penjualan, pengiriman, stok, data pelanggan, <i>petty cash</i> cabang dan lain-lain. - Memastikan kepatuhan administrasi cabang, baik terhadap SOP maupun peraturan pemerintahan (BPOM, DisNaKer, Perpajakan, dan lain-lain). - Menyusun dan mengirimkan laporan-laporan Cabang sesuai tenggat waktu
19.	Loan Operasional	Melaksanakan operasional yang berhubungan dengan pembiayaan di bank.
20.	Reviewer Junior 500	Melakukan pengecekan profil dan data nasabah di lapangan, dengan acuan direkomendasikan atau tidak. Nasabah yang dicek yaitu dengan pembiayaan produk di atas 500 juta.
21.	Collection Supervisor	Bertugas dalam mengawasi dan menagih nasabah jika telat mengangsur tagihan.
22.	AOM (Account Officer Micro)	Mencari dan menarik nasabah untuk melakukan pembiayaan dikhususkan pada sektor-sektor usaha mikro seperti dengan bisnis yang islami

23.	AO (Account Officer)	<ul style="list-style-type: none"> - Menyusun Rencana Pemasaran Tahunan pembiayaan atas sektor yang dikelolanya. - Memproses pembiayaan baru dan perpanjangan sesuai kewenangan yang dimiliki. - Melaksanakan tugas tugas kedinasan dari atasan sesuai dengan peran dan kompetensinya untuk mencapai target/standar yang ditetapkan secara efektif .
24.	FRO KLS	Mencari calon debitur, memprosesnya sehingga menjadi debitur bank. Produk-produk nya yaitu Tabungan, Deposito, dan Giro

Sumber : Data Wawancara, 2020.

4.1.2 Deskripsi Informan

Penelitian ini dilakukan di kantor BRIsyariah Kantor Cabang Malang untuk menggali lebih dalam mengenai penilaian agunan rumah tinggal. Informan tentang penilaian agunan rumah tinggal yang dibutuhkan oleh peneliti diperoleh secara langsung dari para pelaksana penilaian agunan. Informan memiliki kedudukan utama dalam penelitian ini, hal ini disebabkan informasi yang didapatkan dari informan kedepannya akan digunakan sebagai penentu terkait tepat atau tidaknya fokus penelitian yang akan diteliti. Informan yang dipilih harus memenuhi kriteria sebagai berikut yaitu memahami, melakukan serta merasakan secara langsung terkait pelaksanaan penilaian agunan rumah tinggal khususnya yang berlokasi di BRIsyariah Kantor Cabang Malang.

Penentuan informan didasarkan pada pemangku kepentingan yang dibedakan menjadi dua macam. Pertama pemangku kepentingan primer merupakan pihak yang terlibat secara langsung dan memiliki hubungan kontraktual dengan lembaga.

Dalam penelitian ini yang termasuk pemangku kepentingan primer adalah karyawan, manajer dan pengambil kebijakan.

Pemangku kepentingan primer dalam penelitian ini adalah pelaksana dan penilai agunan rumah tinggal. Untuk informan yang pertama sesuai dengan anjuran Ibu Endah Setiawati selaku bagian manajer operasional menganjurkan kepada karyawan BRIsyariah Kantor Cabang Malang dimulai dengan Informan dari Manajer Financing dan Support Bapak Irawan Setia Budi yang sering dipanggil dengan Bapak Irawan terkait dengan penilaian agunan secara menyeluruh. Informan selanjutnya dari Bapak Irawan menganjurkan untuk menemui Bapak Dwi Lasmanto selaku Appraisal dan Investigation di BRIsyariah Kantor Cabang Malang dan sebagai penilai agunan yang berada di BRIsyariah Kantor Cabang Malang. Bapak Irawan juga menganjurkan informan dari bagian Account Officer sebagai pihak marketing yang berhubungan langsung dengan nasabah pembiayaan sebagai berikut yaitu Neno Arsyia Swastika G, dan Nurul Fajar Mubarok.

Tabel 4.2
Deskripsi Informan Internal

No.	Nama	Jabatan	Instansi
1.	Irawan Setia Budi	Manajer Financing & Support	BRIsyariah Kantor Cabang Malang
2.	Dwi Lasmanto	Appraisal & Investigation	BRIsyariah Kantor Cabang Malang
3.	Neno Arsyia Swastika G	Account Officer	BRIsyariah Kantor Cabang Malang
4.	Nurul Fajar Mubarok	Account Officer	BRIsyariah Kantor Cabang Malang

Sumber: Data diolah peneliti, 2020.

Kedua, pemangku kepentingan sekunder merupakan pihak-pihak yang dapat

terkena dampak dari kegiatan penentuan penilaian agunan rumah tinggal. Dalam penelitian ini yang termasuk dalam pemangku kepentingan sekunder adalah nasabah pembiayaan atau debitur yang menjaminkan rumah tinggal sebagai agunan pembiayaannya. Informan yang diambil oleh peneliti berjumlah 4 orang yang disamarkan identitasnya sebagai berikut:

Tabel 4.3
Deskripsi Informan Eksternal

No	Nama	Alamat	Selaku
1.	LK	Kecamatan Sukun Kota Malang	Nasabah Pembiayaan atau Debitur
2.	DRW	Kecamatan Sukun Kota Malang	Pemilik Data Pembanding I
3.	AK	Kecamatan Sukun Kota Malang	Pemilik Data Pembanding II
4.	IS	Kecamatan Sukun Kota Malang	Pemilik Data Pembanding III

Sumber: Data diolah peneliti, 2020.

4.1.3 Penilaian Agunan di BRISyariah Kantor Cabang Malang

1. Agunan BRISyariah Kantor Cabang Malang

a. Pengertian Agunan Menurut Informan Internal

Menurut pasal 1 ayat 26 Undang-Undang Perbankan Syariah pengertian agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS) untuk digunakan sebagai penjamin pelunasana kewajiban nasabah penerima fasilitas atau debitur pembiayaan. Sedangkan dalam Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR menyatakan dengan tegas bahwa

agunan adalah jaminan material, surat berharga, garansi resiko yang disediakan oleh debitur untuk menanggung pembayaran kembali suatu pembiayaan, apabila debitur tidak dapat melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjian.

Bapak Irawan selaku Manajer Financing & Support di BRI syariah Kantor Cabang Malang dalam wawancara pada Tanggal 30 Maret 2020 Pukul 16.03 WIB menyatakan bahwa agunan merupakan *secound wayout* dalam mencari jalan keluar ketika nasabah tidak dapat membayar kewajiban tepat waktu seperti pernyataan sebagai berikut :

“Agunan itu dalam teori kredit dia menjadi secound wayout jadi dia merupakan jalan keluar kedua setelah first wayoutnya yaitu kemampuan nasabahnya itu default, default itu maksudnya gagal bayar itu loh untuk melunasi kewajibannya dan di C yang keempat ya dari 5C itu (Character, Capital, Capacity, Collateral dan Condition)”

Hal yang sama disampaikan oleh Ibu Neno selaku Account Officer BRI syariah Kantor Cabang Malang dalam wawancara pada Tanggal 30 Maret 2020 Pukul 13.27 WIB yang menyampaikan tentang pengertian agunan sebagai berikut :

“Agunan itu sesuatu harta aset kita yang berharga jadi kalau misalkan kita punya utang di bank kan kita ngajuin aset tuh ya buat dijadiin pegangan bank kan otomatis kalo misalnya kita tiap bulannya bayar lamcar tiba-tiba gak bayar atau istilahnya gak bisa bayar nanti jaminan kita akan hilang gitu”.

Ibu Neno mengungkapkan bahwa agunan barang berharga yang dimiliki dan dijamin ke bank ketika melakukan pembiayaan akan tetapi jika tidak bisa membayar maka agunan itu akan hilang. Hal ini

sesuai dengan pendapat Bapak Fajar selaku Account Officer BRI syariah Kantor Cabang Malang dalam Wawancara pada Tanggal 17 April 2020 Pukul 15.10 WIB yang menjelaskan :

“Pengertian agunan ya sesuai dengan Pasal 1 angka 23 UU Nomor 10 Tahun 1998 dan pasal 1 angka 26 UU Nomor 21 Tahun 2008 yang membahas agunan itu suatu jaminan tambahan debitur yang diserahkan ke bank dalam pemberian fasilitas pembiayaan dan apabila debitur tidak bisa melunasi maka agunan itu akan di lelang”.

Agunan merupakan jaminan tambahan dari debitur untuk diserahkan ke bank sebagai pemberi fasilitas pembiayaan. Hal serupa juga disampaikan oleh Bapak Dwi selaku Appraisal & Investigation dalam wawancara pada Tanggal 16 April 2020 Pukul 12.15 WIB yang menyampaikan sebagai berikut :

“Agunan itu ya kalau kita berfokus dari hukum dasar yaitu Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008 pasal 1 ayat 26 suatu jaminan tambahan berupa benda bergerak atau tidak bergerak misalnya tanah, bangunan, kendaraan dan lainnya lalu apabila nasabah tidak bisa melunasi atau bayar tepat waktu pasti dari bank akan memberikan tindakan berupa pertama teguran atau dipantau dululah alasannya kenapa tapi kalau ternyata tidak bisa ngangsur karena memang nasabahnya nakal ya agunannya kita lelang”.

Berdasarkan pendapat Bapak Dwi di atas maka agunan itu sangat penting perannya dalam pemberian fasilitas pembiayaan. Fungsinya sendiri dapat digunakan sebagai *cover* apabila nasabah tidak dapat membayar angsuran selain itu dapat mengurangi terjadinya resiko pembiayaan. Dari hasil wawancara para informan di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa agunan merupakan jalan keluar kedua dalam

menangani gagal bayar selain itu sesuai dengan dasar Undang-Undang bahwa agunan dapat berupa benda bergerak maupun tidak bergerak yang dapat digunakan sebagai pelindung bank ketika nasabah tidak mampu melunasi atau membayar secara tepat waktu.

2. Jenis Agunan BRI syariah Kantor Cabang Malang

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Irawan selaku Manajer Financing & Support di BRI syariah Kantor Cabang Malang dan juga mengetahui tentang penilaian agunan pada Tanggal 30 Maret 2020 Pukul 16.03 WIB mengenai apa jenis agunan yang sering dijadikan jaminan pembiayaan nasabah saat mengajukan pembiayaan pada BRI syariah Kantor Cabang Malang yang disampaikan beliau sebagai berikut :

“Jadi gini untuk jenis agunan pada pembiayaan reguler atau pembiayaan KPR dia rata-rata berupa sertifikat SHM, SHGB, SHU dan lain-lain yang paling banyak itu ya SHM dan SHGB ada variasi berupa akte jual beli yang letter C terus ada juga sertifikat jual beli aset ada juga BPKB biasanya KUR nih mikro itu plafondnya kan 100 Juta sampai 200 Juta kalo reguler lebih dari 200 Juta sampai 15 Milyar. Kalo agunan yang paling banyak ya kembali lagi tergantung segmennya kalo reguler kebanyakan SHM sama SHGB tapi kalo mikro ya AJB dan BPKB. Kalau saya lebih memilih agunan berupa SHM atau SHGB alasannya konsep jaminan itu dia harus bisa mengcover 125% dari plafond pembiayaan, jadi mau jaminannya BPKB kendaraan, SHM rumah pokoknya bisa mengcover plafond, mengapa kok SHM atau SHGB karena cenderungnya nilainya naik kalo BPKB jaminan kendaraan dia cenderungnya turun gitu, kendaraan kan semakin seiring bertambahnya tahun kan semakin turun nilainya maka SHM itu minimal tanahnya itu gak pernah turun kecuali kena bencana alam segala macam sehingga jaminan tanah dan bangunan itu lebih safe dari pihak bank karena nilai properti khususnya tanah itu trendnya selalu naik tergantung kondisi kalo terawat kita nilai bagus kalo gak terawat ya nilainya rendah tapi kalo kendaraan dia pasti turun”.

Pernyataan dari Bapak Irawan mengenai jenis agunan yang sering dijadikan jaminan pembiayaan nasabah saat mengajukan pembiayaan pada BRI Syariah Kantor Cabang Malang. Beliau menjelaskan bahwa jenis agunan itu ada beberapa tergantung menggunakan pembiayaan apa namun SHM dan SHGB merupakan agunan yang paling banyak dijadikan jaminan oleh nasabah pembiayaan karena nilai tanah dan bangunan cenderung naik. Hal ini serupa dengan pernyataan dari Bapak Fajar selaku bagian Account Officer tentang jenis agunan yang sering dijadikan jaminan pembiayaan nasabah pada saat wawancara tanggal 17 April 2020 Pukul 15.10 WIB yang menyampaikan

“Selama saya bekerja jadi marketing paling banyak nasabah itu memberikan jaminan berupa SHM rumah tinggal karena kebanyakan nasabah pasti punya rumah ya kan, selain itu rumah nilainya tidak pernah berkurang dan besar jadi bisa digunakan untuk menutup jumlah pembiayaan yang diajukan”.

Begitu pula pernyataan dari Ibu Neno selaku bagian Account Officer tentang jenis agunan yang sering dijadikan jaminan pembiayaan nasabah pada saat wawancara tanggal 30 Maret 2020 Pukul 13.27 WIB yang menyampaikan

“Jaminan bisa berupa sertifikat, BPKB sejauh ini dua jaminan itu sih emas juga bisa, kalau yang paling banyak itu sertifikat rumah, kalo yang paling enak dinilai ya rumah karena kalau rumah itu sudah jadi patokan dan pasti nilainya besar tapi kalo kendaraan itu ribet, ribetnya itu kita harus tau tahunnya berapa, mesinnya nomor berapa gitu”.

Dari pernyataan Bapak Fajar dan Ibu Neno menjelaskan bahwa agunan yang paling banyak berupa sertifikat rumah dikarenakan nilai rumah tidak dapat berkurang dan memiliki nilai yang besar seiring perkembangan waktu.

Sedangkan pernyataan Bapak Dwi selaku bagian Appraisal & Investigation tentang jenis agunan yang sering dijadikan jaminan pembiayaan nasabah pada saat wawancara tanggal 16 April 2020 Pukul 12.15 WIB yang menyampaikan jumlah agunan dalam persentase.

“Jenis agunan disini itu ada tanah dan bangunan atau sertifikatnya berupa SHM dan SHGB, ada juga berupa tabungan deposito dan kendaraan atau sertifikat BPKB. Kalau dirangkum dalam bentuk persentase itu ya tanah dan bangunan 90% karena memang banyak yang menjaminkan rumah atau tanah gitu, kalau deposito 7% disini ada tabungan deposito yang bisa digunakan agunan oleh nasabah, dan terakhir kendaraan ya motor paling banyak itu cuma 3%”.

Pernyataan dari Bapak Dwi mengenai jenis agunan yang sering dijadikan jaminan pembiayaan nasabah saat mengajukan pembiayaan pada BRI syariah Kantor Cabang Malang. Beliau menjelaskan bahwa jenis agunan di bagi menjadi beberapa dan diisyaratkan dengan bentuk persentase dimana agunan berupa tanah dan bangunan memiliki jumlah yang lebih banyak dibandingkan dengan jenis agunan yang lain. Dapat ditarik kesimpulan dari hasil wawancara bahwa jenis agunan pada BRI syariah Kantor Cabang Malang terbagi menjadi beberapa yaitu berupa sertifikat SHM, SHGB, BPKB dapat berupa deposito dan emas. Selain itu, menurut para informan bahwa agunan yang mudah untuk dinilai berupa SHM dan SHGB dikarenakan nilai aset tersebut cenderung naik dan tidak mengalami penyusutan seiring bertambahnya waktu.

3. Prosedur Penilaian Agunan BRI Syariah Kantor Cabang Malang

a. Persyaratan dan Kriteria Agunan BRI Syariah Kantor Cabang Malang

Persyaratan dan kriteria sangat penting dalam sebuah aset yang akan dijadikan jaminan di sebuah lembaga keuangan. Dalam hal ini BRI Syariah KC Malang mempunyai persyaratan dan kriteria tersendiri aset yang bisa dijadikan jaminan.

1) Kriteria Agunan

a) Persyaratan Umum Agunan

- Dokumen agunan yang dipersyaratkan absah dan lengkap.
- Mempunyai nilai ekonomis
- Dapat diperjualbelikan
- Dapat diasuransikan
- Dapat dipindahtanggankan haknya kepada pihak lain
- Mudah diawasi dan dikuasai Bank.
- Tidak dalam sengketa
- Tidak menjadi agunan pada Bank lain, kecuali fasilitas sindikasi atau *Club Deal*

b) Agunan yang wajib dihindari

- Tidak memenuhi kriteria persyaratan umum agunan sebagaimana di atas

- Berada di daerah pinggiran sungai yang arusnya deras (tidak termasuk irigasi)
- Peruntukan untuk jalur hijau
- Terkena rencana pelebaran jalan atau pengrusakan
- Termasuk daerah rawan banjir atau daerah bencana. Kriteria tentang daerah rawan banjir dan daerah bencana akan diatur sendiri.
- Tidak ada akses jalan atau tidak dapat dilalui kendaraan roda empat (kecuali ketentuan untuk pembiayaan Mikro, mengacu pada Pedoman Pemberian Pembiayaan Mikro)
- Berdekatan atau bersebelahan dengan:
 - SPBU < -50 meter (kecuali ketentuan untuk pembiayaan Mikro, mengacu pada Pedoman Pemberian Pembiayaan Mikro)
 - Rumah Abu < -100 meter

b. Penggunaan Nilai Agunan BRI Syariah Kantor Cabang Malang

Penilaian jaminan pada BRI Syariah Kantor Cabang Malang, menggunakan beberapa metode seperti Pendekatan biaya, pendekatan data pasar dan pendekatan pendapatan. Dimana Bank harus mencari nilai pasar dan nilai likuiditas dari aset yang akan dijadikan jaminan tersebut.

1) Nilai Pasar Wajar (Nilai Taksasi)

Nilai ini dipergunakan dalam hal perhitungan agunan sebagai pengurang perhitungan Penyisihan Penghapusan Aktiva (PPA) untuk selanjutnya dikaitkan presentase tertentu sesuai ketentuan Bank Indonesia serta dipergunakan dalam pengikatan agunan.

2) Nilai Likuidasi Agunan (NLA)

Nilai likuidasi agunan adalah nilai pasar wajar setelah dikurangi dengan *safety margin*. Nilai Likuiditas Agunan merupakan nilai suatu obyek agunan yang apabila dijual dengan waktu cepat dan dalam keadaan yang memaksa dalam rangka untuk menutup seluruh kewajiban nasabah kepada bank, apabila pembiayaan nasabah bermasalah atau macet. Nilai Likuiditas Agunan dipergunakan dalam pengajuan permohonan fasilitas pembiayaan. Dalam hal besarnya *safety margin* belum ditetapkan oleh direksi, maka Nilai Likuiditas Agunan mengikuti ketentuan Bank Indonesia perihal nilai agunan yang dapat diperhitungkan sebagai pengurang pembentukan PPA sebagai berikut:

Tabel 4.4
Nilai Likuidasi Agunan BRIsyariah Kantor Cabang Malang

No	Agunan	Syarat	NLA (Maksimum)
1.	Tanah dan atau bangunan tempat tinggal	Dapat diikat APHT	70% dari nilai wajar
2.	Tanah dan/atau bangunan bukan	Dapat diikat APHT	70% dari nilai wajar

	untuk tempat tinggal antara lain rumah toko (ruko), tanah perkebunan dan tanah pertambangan		
3.	Jaminan tunai berupa giro, tabungan, deposito dan setoran jaminan	Diblokir dan disertai dengan surat kuasa pencairan termasuk di bank umum konvensional hanya pokok simpanan	100%
4.	Emas	Diblokir dan disertai dengan surat kuasa pencairan	100%
5.	Sertifikat wadiah bank Indonesia dan/atau tagihan yang diterbitkan pemerintah		100%
6.	Kendaraan bermotor dan persediaan	Dapat diikat dengan fidusia	70% dari nilai wajar
7.	Mesin yang dianggap sebagai satu kesatuan	Dapat diikat APHT	70% dari nilai wajar
8.	Pesawat udara, kapal laut dengan ukuran di atas 20 meter kubik	Dapat diikat hipotik	70% dari nilai wajar
9.	Resi Gudang	Diikat dengan hak jaminan atas resi gudang berdasarkan	70% dari nilai yang ditentukan oleh pihak atau lembaga yang berwenang sesuai peraturan perundang-

		UU No. 9/2006 tentang Sistem Resi Gudang.	undangan yang berlaku untuk resi gudang.
--	--	---	--

Sumber : Data Wawancara, 2020.

c. Alur Penilaian Agunan BRI Syariah Kantor Cabang Malang

Dalam melakukan penilaian aset pada jaminan, ada langkah-langkah yang harus dilakukan yaitu:

1) Penyerahan Dokumen dari AO ke Penilai Internal

Ada dua jenis dokumen yang harus dilengkapi dalam melakukan penilaian aset pada jaminan, yaitu: Pertama dokumen mandatory yaitu minimal dokumen yang harus dilengkapi AO sebelum Penilai Internal melakukan survey ke lokasi jaminan seperti fotocopy bukti kepemilikan dokumen jaminan. Kedua dokumen pelengkap yaitu dokumen pendukung seperti SPPT PBB dan IMB, Site Plan dan Ijin Pendahuluan (untuk developer), dan *Lay Out* (untuk Pabrik atau Bangunan Sejenis).

2) Metode Penilaian

Pada BRI Syariah Kantor Cabang Malang dalam melakukan penilaian tanah, menggunakan metode *Sales Comparasion Approach* yaitu melalui perbandingan terhadap lokasi dan sifat fisik dari obyek tanah yang dinilai dengan pembanding serupa sehingga diperoleh Nilai Pasar Wajar berdasarkan harga jual atau penawaran yang terjadi.

Sedangkan pada penilaian bangunan itu sendiri menggunakan metode *Cost Approach* yaitu seluruh biaya yang dikeluarkan untuk mendirikan bangunan sesuai dengan kondisi bangunan yang dinilai.

3) Survei Kunjungan Penilai Internal Dengan Pihak AO ke Lokasi

Jaminan

Ada beberapa hal yang harus dilakukan penilai Internal (*Appraisal*) ketika sedang mengunjungi lokasi jaminan:

- Mencocokkan bentuk tanah dan bangunan dan batas-batas tanah di lapangan dengan gambar situasi dan surat ukur pada sertifikat tanah.
- Memperhatikan dan mencatat lebar dan kondisi jalan, bentuk fisik tanah dan bangunan, kontur tanah, kondisi tanah disekitar objek penting di sekitar, fasilitas umum.
- Mencatat dan memperhatikan bahan-bahan bangunan yang dipergunakan dalam bangunan tersebut.
- Mengambil foto jaminan dari beberapa sudut termasuk foto lingkungan sekitarnya.
- Mencatat transaksi penawaran atau jual beli atas tanah di sekitar lokasi jaminan.
- Menggambar skets lokasi atau peta lokasi jaminan.
- Melakukan pengukuran ulang.

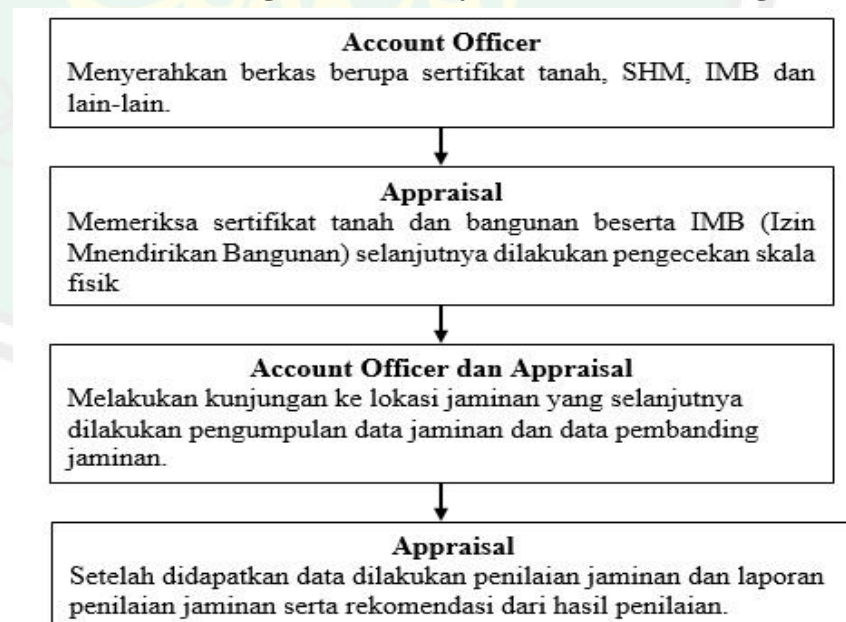
4) Data Pembanding

Data pembanding berguna dalam penilaian tanah dan bangunan agar benar-benar mendekati harga yang sebenarnya. Penilai internal akan mencari sekitar tiga hingga empat data pembanding.

5) Laporan Penilaian

Dalam laporan penilaian aset jaminan terdapat harga tanah dan bangunan dari aset pembanding, keterangan tambahan mengenai aset tersebut, nilai pasar dan nilai likuidasi dari aset tersebut dan penilaian dari penilai internal BRIsyariah Kantor Cabang Malang. Kemudian penilaian ini akan diserahkan kepada AO beserta dokumen-dokumen nasabah sebagai dari marketing dari pembiayaan.

Gambar 4.2
Alur Penilaian Agunan di BRIsyariah Kantor Cabang Malang



Sumber : Data Wawancara, 2020.

4. Penilaian Agunan BRI syariah Kantor Cabang Malang

a. Pentingnya Penilaian Agunan

Dalam menilai agunan seorang penilai harus memahami seberapa penting penilaian yang dilakukan hingga didapatkan nilai yang dicari. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Irawan selaku manajer Financing & Support pada Tanggal 30 Maret 2020 Pukul 16.03 WIB beliau menyampaikan bahwa penilaian agunan sangat penting karena berfungsi sebagai *cover* apabila terjadi *default* atau gagal bayar, sebagai berikut :

“Penilaian agunan itu penting seperti yang saya sampaikan tadi bahwa fungsi agunan sendiri sebagai second way out atau jalan keluar kedua ketika debitur tidak bisa membayar kewajibannya secara tepat waktu, kalau kita sudah tau agunannya gimana, nilainya berapa kita bisa memperkirakanlah kalau aset ini dijual bisa gak buat ngecover utangnya dia di bank”.

Begitu pula menurut pendapat dari Ibu Neno selaku Account Officer wawancara pada Tanggal 30 Maret 2020 Pukul 13.27 WIB ia menyampaikan :

“Agunan itu penting banget kalau misalkan gini kamu punya temen, temenmu punya utang ke kamu katakanlah temenmu pinjam 1 juta kamu pasti minta jaminan kan yang nilainya lebih misalnya ini tak kasih hp buat jaminan kalo gak bayar jaminannya jadi milikmu dan kamu gak akan kehilangan uangmu tapi nanti kan bisa diuangkan juga hpnya jadi menilai agunan itu penting biar kita tau seberapa sih nilainya agunan itu layak gak dijadikan agunan kalau gak layak ya jangan di ambil atau dikasih pilihan nambah agunan biar nilainya sama dengan kewajibannya dia di bank”.

Hal serupa juga dijelaskan oleh Bapak Fajar selaku Account Officer sebagai berikut :

“Ya kembali lagi fungsi agunan secara yuridis adalah kepastian hukum pelunasan hutang di dalam perjanjian hutang piutang. Sedangkan jaminan dalam pembiayaan memiliki fungsi, yaitu untuk pembayaran hutang seandainya terjadi wanprestasi yaitu dengan cara menguangkan atau menjual, jadi kalau kita berdasarkan fungsi dari agunan ini kita boleh saja menjual tapi dengan catatan apabila nasabah tidak bisa membayar hutangnya ke bank”.

Ditambah dengan pernyataan Bapak Dwi selaku Appraisal & Investigation bahwa menilai agunan itu perlu sebagai dasar penentuan nilai guna meminimalisir kemungkinan resiko yang terjadi, sebagai berikut :

“Jadi kita fahami kalau nilai agunan tidak semata-mata dapat ditentukan secara langsung misalnya agunan rumah di Jalan Soekarno Hatta dengan luas sekian nilainya 1 juta per meter tapi kita perlu tau gimana kondisinya fisiknya, kalau catnya mengelupas, atapnya bocor kan nilainya berkurang jadi perlu melakukan penilaian secara mendalam hingga ditemukan nilai yang bisa dijadikan dasar sebagai pemberian fasilitas pembiayaan kepada nasabah”.

Dari hasil pemaparan wawancara para narasumber ditarik kesimpulan bahwa dalam menilai agunan sangat penting hal ini disebabkan agunan dapat digunakan sebagai *secound wayout* atau jalan keluar kedua ketika nasabah gagal bayar, selain itu dengan menilai agunan penilai akan mengetahui berapa jumlah dana yang diberikan untuk nasabah sesuai dengan nilai jaminan yang diberikan kepada pihak bank dan dapat pula untuk meminimalisir resiko yang kemungkinan akan terjadi.

b. Metode Penilaian Agunan Agunan BRI syariah Kantor Cabang Malang

Metode penilaian aset pada umumnya terbagi menjadi 3 (tiga) yaitu

metode pendekatan perbandingan data pasar, metode pendekatan biaya dan metode pendekatan pendapatan. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan pada Tanggal 30 Maret 2020 Pukul 16.03 WIB oleh Bapak Irawan selaku Manajer Financing & Support belai menjelaskan sebagai berikut :

“Kalau disini ya yang dipakai metode pendekatan perbandingan data pasar dan metode pendekatan biaya tetapi yang membuat beda disini perhitungannya di campur jadi perhitungannya langsung jadi satu terus kita tidak memakai sistem tetapi di excel menghitung manual sudah ada rumusnya dikali berapa terus gimana ya intinya dua pendekatan itulah data pasar dan biaya”.

Hal serupa dijelaskan oleh Bapak Dwi selaku Appraisal & Investigation sebagai berikut :

“Sebenarnya kita sering pakai itu data pasar karena lebih mudah dan sesuai dengan yang diharapkan tetapi kalau menggunakan dua metode pendekatan kita menggabungkan antara keduanya jadi setelah kita bandingkan misal rumah yang dinilai dengan objek pembandingnya lalu ketemu nilai kisaran per meter berapa berapa setelah itu mencari nilai pasar dengan metode pendekatan biaya, kita sendiri sudah punya harga patokan permeter disesuaikan dengan kondisi rumahnya jadi dibagi 3 (tiga) pertama kalau rumahnya kondisinya bagus kita kasih harga per meternya minimal 3 juta ke atas, kedua jika rumahnya sederhana kisaran antara 2 juta sampai 2,5 juta per meternya dan ketiga jika rumahnya dalam kondisi kurang ya kurang dari 2 juta lalu dikalikan dengan luas tanah atau luas bangunanya”.

Demikian hal yang sama dijelaskan oleh Pak Fajar selaku Account Officer wawancara pada Tanggal 17 April 2020 Pukul 15.10 WIB sebagai berikut :

“Kita pakai penggabungan antara metode data pasar dan biaya ya supaya tau lah gimana nilainya gitu”.

Berbeda dari pemaparan wawancara di atas menurut Ibu Neno selaku

Account Officer pada Tanggal 30 Maret 2020 Pukul 13.27 WIB sebagai berikut :

“Sejauh ini cuma data pasar kalo biaya ndak dipake kalo biaya kan tergantung masing-masing individu jadi kita nilai itu tidak berdasarkan beton atau apa harga semennya berapa tapi berdasarkan lingkungannya yang pertama dia lingkungannya dimana sih misal ditengah kota berapa sih harga tanah di sekitar tengah kota jadi yg berpengaruh nilai tinggi itu harga tanahnya bukan biaya-biaya dia bangun itu jadi gak ngaruh biaya-biaya gitu”.

Dapat disimpulkan bahwa penialain agunan menggunakan dua pendekatan yaitu Metode Pendekatan Perbandingan Data Pasar dan Metode Pendekatan Biaya, namun cara perhitungannya digabungkan menjadi satu.

1) Metode Pendekatan Perbandingan Data Pasar

Pendekatan perbandingan data pasar adalah pendekatan yang menggunakan data penjualan atas properti yang sebanding ataupun yang hampir sebanding dengan objek penilaian didasarkan pada suatu proses perbandingan.

Metode dilakukan melalui pendekatan data-data pasar dengan cara melakukan perbandingan nilai objek dengan pembanding serupa yang diperoleh dari harga jual beli atau penawaran yang terjadi dengan kata lain yaitu penilaian marketabilitas. BRIsyariah Kantor Cabang Malang menggunakan setidaknya tiga data pembanding dalam menilai sebuah aset. Ini akan mempermudah mencari nilai aset yang mendekati harga pasar.

Data-data yang diperlukan dalam membandingkan didapatkan dari hasil wawancara dengan pemilik agunan dan para pemilik masing-masing objek pembanding. Berdasarkan hasil wawancara dengan saudara LK selaku nasabah pembiayaan dan pemilik agunan di Kecamatan Sukun Kota Malang pada Tanggal 18 April 2020 Pukul 10.00 WIB sebagai berikut :

“Ya luas tanah disini sebesar 211 m² sedangkan luas bangunan sebesar 253,20 m² sesuai dengan IMB yang sudah saya daftarkan mbak, untuk pondasi yang saya gunakan pakai beton terus dinding dari bata merah di plester dengan cat halus mbak, atapnya dari dak beton dengan genteng beton, lantai dari granito. Untuk fasilitas lain ada listrik, air, pagar dan garasi mbak kalau bisa dikatakan ya terawatlah rumah saya soalnya kan saya huni juga”.

Sedangkan dengan pertanyaan yang sama pernyataan yang peneliti didapatkan dari saudara DRW selaku pemilik objek data pembanding I pada Tanggal 18 April 13.15 WIB sebagai berikut :

“Oh luas tanah dan bangunan ya, luas tanahnya 106 m² kalau luas bangunanya 250 m², bentuk tanahnya segi empat, kondisi tanah ya darat urugan gitu mbak terus lebih tinggi dari jalan, status kepemilikan ya milik saya dengan adanya sertifikat hak milik, rumah ini saya pakai buat kost mbak, lebar jalan di lingkungan sini 6 meter mbak untuk harga yang saya tawarkan Rp. 1.700.000.000 mbak”.

Sedangkan objek pembanding II berupa tanah kosong milik saudara AK pada Tanggal 19 April 2020 Pukul 08.00 WIB sebagai berikut :

“Luas tanah ini 210 m² bentuknya segi empat kondisi tanahnya urugan dan lebih tinggi dari jalan posisi tanah di tengah ini, lebar

jalan ya sama kayak yang lain mbak 6 meter, status kepemilikan ya adalah sertifikatnya ini punya saya kalau tanah ini ada yang nawar ya saya kasih harga Rp. 735.000.000”.

Berdasarkan hal serupa saudara IS selaku pemilik objek pembanding III pada Tanggal 19 April 2020 Pukul 15.00 WIB ia menyatakan sebagai berikut :

“Ini rumahnya kost mbak tapi saya tinggal di lantai bawah, luas tanah 105 m² dan luas bangunan kira-kira 200 m² bentuknya segi empat ya, tanahnya urugan mbak terus lebih tinggi dari jalan, posisi ditengah dengan lebar jalan 6 meter, ini rumah punya saya ada sertifikat hak miliknya kok, kalau ditawar ya harganya Rp. 1.700.000.000”.

Berdasarkan hasil wawancara dari pemilik agunan dan para pemilik objek pembanding dengan beberapa pertanyaan sama menunjukkan bahwa spesifikasi lingkungan sekitar hampir sama dari bentuk tanah, lebar jalan, status kepemilikan, namun yang membedakan luas tanah dan luas bangunan selain itu harga penawaran yang ditawarkan sama, kecuali objek pembanding II.

a) Rumus Perhitungan Metode Perbandingan Data Pasar

(1) Pengumpulan dan Verifikasi Data Objek Pembanding

Pada langkah pengumpulan data dan verifikasi data objek pembanding dilakukan oleh pihak Account Officer BRI Syariah Kantor Cabang Malang dengan survey ke alamat agunan yang dijadikan jaminan dalam pembiayaan. Data yang diperlukan oleh Account Officer berupa karakteristik agunan

meliputi luas tanah, luas bangunan, jumlah lantai, kondisi lingkungan, pondasi, dinding, atap dan fasilitas pendukung lainnya. Selanjutnya wilayah sekitar agunan berdekatan dengan fasilitas sosial berupa pendidikan, pusat perbelanjaan dan lain sebagainya. Periode waktu transaksi dan sumber informasi juga sangat diperlukan, yang terakhir menentukan jumlah objek pembanding beserta karakteristik yang dibutuhkan seperti yang dijelaskan pada gambaran umum objek pembanding di atas.

(2) Menetapkan Satuan Pembanding

Satuan pembanding merupakan satuan yang akan digunakan dalam melakukan penilaian. Pada BRI Syariah Kantor Cabang Malang satuan yang digunakan untuk luas tanah dan bangunan berupa meter persegi (m^2).

(3) Menetapkan Unsur Pembanding

Unsur pembanding adalah faktor-faktor dari properti yang menyebabkan terjadinya perbedaan nilai pasar properti satu dengan yang lainnya. Pada BRI Syariah faktor-faktor yang digunakan sebagai berikut, yaitu : Alamat, Jenis Objek, Luas Tanah, Luas Bangunan, Bentuk Tanah, Kondisi Fisik Tanah, Elevansi Tanah, Posisi Tanah, Status Kepemilikan, Status

Data, Lebar Jalan, Tanggal Data, Contact Person, Harga Penawaran.

(4) Melakukan Penyesuaian

Penyesuaian merupakan langkah penting yang perlu dilakukan agar harga jual atau penawaran dari suatu objek pembanding mendekati sama dengan nilai objek penilaian. Objek pembanding yang mempunyai kemiripan paling banyak dengan objek penilaian akan mendapat penyesuaian paling sedikit dan begitu pula sebaliknya. Penyesuaian pada BRI Syariah Kantor Cabang Malang menggunakan metode jumlah bulat (*Lump-sum Method*) atau Tambah kurang (*Pluses and Minuses Method*) yaitu penyesuaian secara langsung dilakukan secara keseluruhan dan tidak dirinci per-unsur pembanding, biasanya penyesuaian dinyatakan dalam rupiah.

(5) Menentukan Nilai Indikasi

Nilai indikasi merupakan nilai perkiraan suatu nilai agunan yang dinilai, pada BRI Syariah Kantor Cabang Malang menggunakan *judgement* atau suatu pertimbangan dalam menentukan besarnya pengurang atau penambah dalam menentukan nilai pasar agunan. Besarnya *judgement* berkisar antara 80% sampai 90%.

Rumus umum dalam menentukan nilai objek penilaian atau

nilai suatu agunan sebagai berikut :

Nilai Agunan = Harga Penawaran Objek Perbandingan + Penyesuaian

Di mana harga penawaran didapatkan dari informasi pemilik objek perbandingan atau dapat diakses melalui informasi media internet seperti OLX atau broker properti. Sedangkan dalam menentukan penyesuaian disesuaikan dengan pihak penilai yang digunakan. Penyesuaian terbagi menjadi 3 (tiga macam) yaitu :

- Metode Jumlah Bulat (*Lump-sum Method*) atau Tambah Kurang (*Pluses and Minuses Method*) yaitu penyesuaian yang dilakukan secara keseluruhan dan tidak diperinci setiap unsur perbandingan.
- Metode Jumlah Rupiah (*Rupiah Amount Method*) yaitu penyesuaian dilakukan secara lebih rinci sesuai dengan unsur perbandingan yang dipilih.
- Metode Indeks atau Persentase (*Indeks or Presentase Method*) yaitu penyesuaian dilakukan secara lebih rinci sesuai dengan unsur perbandingan yang dipilih.

b) Contoh Perhitungan

Dari dokumen penilaian yang diberikan oleh Bapak Dwi (pada lampiran) beliau memberikan data agunan yang dinilai sebagai berikut :

Diketahui nasabah bernama LK, agunan yang diberikan

berupa Tanah dan Bangunan dengan luas tanah 211 m² sedangkan luas bangunan 253,20 m² terletak di Kecamatan Sukun.

Sedangkan informasi mengenai objek pembanding sebagai berikut :

Objek Pembanding I dengan luas tanah 106 m² dan luas bangunan 250 m² , harga bangunan per meter Rp 4.000.000, harga penawaran sebesar Rp. 1.700.000.000. Objek Pembanding II dengan luas tanah 210 m² dan luas bangunan 0 m² , harga bangunan per meter Rp. 0, harga penawaran sebesar Rp. 735.000.000. Dan objek pembanding III dengan luas tanah 105 m² dan luas bangunan 200 m² , harga bangunan per meter Rp 5.000.000, harga penawaran Rp. 1.700.000.000.

Selanjutnya menentukan indikasi harga transaksi dengan cara mengalikan harga penawaran dengan *judgement* (nilai pertimbangan), *judgement* dari BRIsyariah sebesar 80% sampai dengan 90%, semakin besar nilai persentase *judgement* maka karakteristik dari data pembanding semakin mendekati objek agunan yang dinilai begitupula sebaliknya semakin kecil nilai persentase *judgement* maka karakteristik dari data pembanding kurang dari objek agunan yang dinilai. Pada objek pembanding I diberikan nilai *judgement* 82% didapatkan dari 100% dikurangi 18% (selisih dari luas tanah data pembanding dengan objek

agunan yang dinilai), sedangkan data pembanding II sebesar 97% didapatkan dari 100% dikurangi 3% (luas tanah data pembanding hampir mendekati objek agunan yang dinilai), data pembanding III sebesar 80% didapatkan dari 100% dikurangi 20% (selisih dari luas tanah data pembanding dengan objek agunan yang dinilai).
Sehingga :

- Indikasi Harga Transaksi (I) = Harga Penawaran x *Judgement*

$$= 1.700.000.000 \times 82\%$$

$$= \text{Rp. } 1.394.000.000$$
- Indikasi Harga Transaksi (II) = Harga Penawaran x *Judgement*

$$= 735.000.000 \times 97\%$$

$$= \text{Rp. } 712.950.000$$
- Indikasi Harga Transaksi (III) = Harga Penawaran x *Judgement*

$$= 1.700.000.000 \times 80\%$$

$$= \text{Rp. } 1.360.000.000$$

Setelah didapatkan indikasi harga transaksi, kemudian mencari indikasi harga tanah per meter dengan cara :

- Menentukan Harga Bangunan secara keseluruhan

$$\begin{aligned} \text{Harga Bangunan (I)} &= \text{harga bangunan per meter} \times \text{luas} \\ &\quad \text{bangunan} \\ &= 4.000.000 \times 250 \end{aligned}$$

$$= \text{Rp. } 1.000.000.000$$

Harga Bangunan (II) = harga bangunan per meter x luas
bangunan

$$= 0 \times 0$$

$$= \text{Rp. } 0$$

Harga Bangunan (III) = harga bangunan per meter x luas
Bangunan

$$= 5.000.000 \times 200$$

$$= \text{Rp. } 1.000.000.000$$

- Mencari selisih harga bangunan

Selisih harga bangunan (I) = Indikasi Harga Transaksi –
Harga Bangunan

$$= 1.394.000.000 - 1.000.000.000$$

$$= \text{Rp. } 394.000.000$$

Selisih harga bangunan (II) = Indikasi Harga Transaksi –
Harga Bangunan

$$= 712.950.000 - 0$$

$$= \text{Rp. } 712.950.000$$

Selisih harga bangunan (III) = Indikasi Harga Transaksi –
Harga Bangunan

$$= 1.360.000.000 - 1.000.000.000$$

$$= \text{Rp. } 360.000.000$$

- Menentukan indikasi harga tanah per meter

$$\text{Indikasi Harga Tanah/m}^2 \text{ (I)} = \frac{\text{Selisih Harga Bangunan}}{\text{Luas Tanah}}$$

$$= \frac{394.000.000}{106}$$

$$= \text{Rp. } 3.716.981,13$$

$$\text{Indikasi Harga Tanah/m}^2 \text{ (II)} = \frac{\text{Selisih Harga Bangunan}}{\text{Luas Tanah}}$$

$$= \frac{712.950.000}{210}$$

$$= \text{Rp. } 3.395.000$$

$$\text{Indikasi Harga Tanah/m}^2 \text{ (III)} = \frac{\text{Selisih Harga Bangunan}}{\text{Luas Tanah}}$$

$$= \frac{360.000.000}{105}$$

$$= \text{Rp. } 3.428.571$$

Perhitungan dengan metode pendekatan perbandingan data pasar pada BRIsyariah Kantor Cabang Malang di atas diperjelas pada Tabel

4.4 Di bawah ini :

Tabel 4.5
Perhitungan Metode Perbandingan Data Pasar
BRIsyariah Kantor Cabang Malang

Uraian Faktor	Agunan yang Dinilai	Data Perbandingan		
		Perbandingan I	Perbandingan II	Perbandingan III
Alamat	Kecamatan Sukun	Kecamatan Sukun	Kecamatan Sukun	Kecamatan Sukun
Jenis Properti	Rumah Tinggal	Rumah Tinggal	Tanah Kosong	Rumah Tinggal
Luas Tanah	211	106	210	105

(m ²)				
Luas Bangunan (m ²)	253,2	250	0	200
Bentuk Tanah	Segi Empat	Segi Empat	Segi Empat	Segi Empat
Kondisi Fisik Tanah	Aspal	Urugan	Urugan	Urugan
Elevansi Tanah	Lebih tinggi dari jalan	Lebih tinggi dari jalan	Lebih tinggi dari jalan	Lebih tinggi dari jalan
Posisi Tanah	Tengah	Tengah	Tengah	Tengah
Hak atas Properti	SHM	SHM	SHM	SHM
Lebar Jalan	6	6	6	6
Tanggal Data		2018	2018	2018
Harga Penawaran		Rp. 1.700.000.000	Rp. 735.000.000	Rp. 1.700.000.000
Judgement		82%	97%	80%
Indikasi Harga Transaksi		Rp. 1.394.000.000	Rp. 712.950.000	Rp. 1.360.000.000
Indikasi Harga Tanah (m ²)		Rp. 3.716.981	Rp. 3.395.000	Rp. 4.428.571
Rincian Harga Bangunan (m ²)		Rp. 4.000.000	Rp. 0	Rp. 5.000.000

Sumber : Data Wawancara, 2020.

2) Metode Pendekatan Biaya

Dimana nilai suatu properti diperoleh dengan menghitung biaya yang dikenakan untuk mengganti baru (*replacement soct new*) properti yang sebanding, kemudian dikurangi dengan penyusutan (kemunduruan fisik, kerusakan fungsional dan keuangan ekonomi/

eksternal) yang telah terjadi atas properti yang dinilai. Penilai internal BRI Syariah Kantor Cabang Malang menggunakan metode ini dalam menilai sebuah bangunan, dengan kata lain *Cost Approach* yaitu pendekatan biaya.

Metode pendekatan biaya pada BRI Syariah digunakan untuk mencari nilai pasar wajar agunan dengan cara mengalikan harga pasar tanah dengan luas tanah maupun luas bangunan. Harga pasar didapatkan dari rata-rata indikasi harga tanah dalam perhitungan metode pendekatan perbandingan data pasar.

a) Rumus Perhitungan Metode Pendekatan Biaya

Rumus umum metode pendekatan biaya sebagai berikut :

$$\text{Nilai Properti} = \text{Nilai Tanah} + \text{Nilai Bangunan}$$

Dimana nilai tanah dan bangunan didapatkan dari hasil perkalian antara nilai pasar dengan luas tanah dan luas bangunan.

b) Contoh Perhitungan

Dari hasil perhitungan pada metode pendekatan perbandingan data pasar didapatkan nilai indikasi harga tanah per meter setiap objek pembanding sebesar Rp. 3.716.981,13 (objek pembanding I), Rp. 3.395.000 (objek pembanding II), dan Rp. 3.428.571 (objek pembanding III). Selanjutnya untuk menentukan harga pasar

tanah didapatkan dari pengambilan harga terendah dan harga terbesar indikasi harga tanah per meter sehingga harga pasar tanah berkisar antara Rp. 3.400.000 sampai dengan Rp. 3.700.000. Pada harga pasar tanah diberikan harga sebesar Rp. 3.450.000 dan harga pasar tanah pada bangunan sebesar Rp. 3.650.000.

Untuk menghitung indikasi nilai pasar wajar dengan cara sebagai berikut :

- Indikasi nilai pasar wajar (tanah) = harga pasar tanah x luas tanah
= 3.450.000 x 211
= Rp. 727.950.000
- Indikasi nilai pasar wajar (bangunan) = harga pasar tanah x luas tanah
= 3.650.000 x 253,20
= Rp. 924.180.000
- Indikasi nilai pasar wajar agunan = nilai pasar wajar tanah + Nilai pasar wajar Bangunan
= 727.950.000 + 924.180.000
= Rp. 1.652.130.000 atau

= Rp. 1.652.000.000.

Perhitungan dengan metode pendekatan biaya pada BRIsyariah Kantor Cabang Malang dapat dilihat pada tabel 4.6 Di bawah ini :

Tabel 4.6
Perhitungan Metode Pendekatan Biaya BRIsyariah
Kantor Cabang Malang

HASIL PENILAIAN/TAKSASI AGUNAN	
Objek (Tanah)	Indikasi Nilai Pasar Wajar
Rp. 3.450.000 / m ² Luas : 211	Rp. 727.950.000
Total Nilai	Rp. 727.950.000
Objek (Bangunan)	Indikasi Nilai Pasar Wajar
Rp. 3.650.000 / m ² Luas : 253,20	Rp 924.180.000
Total Nilai	Rp. 924.180.000
Total Keseluruhan	Rp. 1.652.130.000
Pembulatan	Rp. 1.652.000.000

Sumber : Data Wawancara, 2020.

3) Perhitungan Nilai Agunan

Perhitungan nilai agunan pada BRIsyariah Kantor Cabang Malang menggunakan Nilai Likuidasi Agunan atau nilai jual cepat agunan tersebut, di mana sesuai dengan ketentuan pada tabel 4.4 Nilai Likuidasi Agunan BRIsyariah Kantor Cabang Malang menyatakan bahwa nilai likuidasi agunan berupa tanah dan bangunan sebesar 70% dari nilai pasar wajar sehingga perhitungannya sebagai berikut :

- Nilai Likuidasi Tanah = Nilai Pasar Wajar Tanah x 70%
= 727.950.000 x 70%

= Rp. 509.565.000.

- Nilai Likuidasi Bangunan = Nilai Pasar Wajar Bangunan x 70%
 - = 924.180.000 x 70%
 - = Rp. 646.926.000.

Sehingga nilai likuidasi agunan keseluruhan sebagai berikut :

Total keseluruhan Nilai objek = Nilai Likuidasi Tanah + Nilai Likuidasi Bangunan

Total keseluruhan Nilai objek = 509.565.000 + 646.926.000

Total keseluruhan Nilai objek = Rp. 1.156.491.000 atau Rp. 1.156.000.000

Lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 4.7 Nilai Likuidasi Agunan BRIsyariah Kantor Cabang Malang di bawah ini.

Tabel 4.7
Nilai Likuidasi Agunan BRIsyariah Kantor Cabang Malang

Nilai Likuidasi		
Nilai Pasar Wajar (Tanah)	Persentase	Nilai Likuidasi
Rp. 727.950.000	70%	Rp. 509.565.000
Nilai Pasar Wajar (Bangunan)		
Rp. 924.180.000	70%	Rp. 646.926.000
Total Keseluruhan Nilai Objek		Rp. 1.156.491.000
Pembulatan		Rp. 1.156.000.000

Sumber : Data Wawancara, 2020.

4.1.4 Klasifikasi Tema

Informan yang telah di dapatkan peneliti dan para informan kemudian diolah kembali dan diklasifikasikan secara rinci berdasarkan tema-tema yang telah di tentukan oleh peneliti. Klasifikasi mempunyai tujuan untuk mempertegas fokus

pokok pembahasan dan mempermudah pemahaman para pembaca untuk mencerna informasi yang telah disajikan dalam penelitian ini.

Klasifikasi tema yang dilakukan peneliti disesuaikan dengan teori yang telah ditulis oleh peneliti pada BAB II, kemudian disesuaikan dengan proses-proses penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif yang telah ditulis pada BAB III. Setelah itu ditentukan beberapa tema yang dianggap menjadi tema-tema penting yang akan dibahas dalam penelitian ini. Klasifikasi tema disajikan oleh peneliti dalam tabel berikut :

Tabel 4.8
Klasifikasi Tema

AGUNAN			
No.	Nama	Pernyataan	Tema
1.	Bapak Irawan	Agunan itu dalam teori kredit dia menjadi second way out jadi dia merupakan jalan keluar kedua setelah first way outnya yaitu kemampuan nasabahnya itu default, default itu maksudnya gagal bayar itu loh untuk melunasi kewajibannya dan di C yang keempat ya dari 5C itu (Character, Capital, Capacity, Collateral dan Condition).	Pengertian Agunan
2.	Ibu Neno	Agunan itu sesuatu harta aset kita yang berharga jadi kalau misalkan kita punya utang di bank kan kita ngajuin aset tuh ya buat dijadiin pegangan bank kan otomatis kalo misalnya kita tiap bulannya bayar lamcar tiba-tiba gak bayar atau istilahnya gak bisa bayar nanti jaminan kita akan hilang gitu.	Pengertian Agunan
3.	Bapak Fajar	Pengertian agunan ya sesuai	Pengertian Agunan

		dengan Pasal 1 angka 23 UU Nomor 10 Tahun 1998 dan pasal 1 angka 26 UU Nomor 21 Tahun 2008 yang membahas agunan itu suatu jaminan tambahan debitur yang diserahkan ke bank dalam pemberian fasilitas pembiayaan dan apabila debitur tidak bisa melunasi maka agunan itu akan di lelang.	
4.	Bapak Dwi	Agunan itu ya kalau kita berfokus dari hukum dasar yaitu Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008 pasal 1 ayat 26 suatu jaminan tambahan berupa benda bergerak atau tidak bergerak misalnya tanah, bangunan, kendaraan dan lainnya lalu apabila nasabah tidak bisa melunasi atau bayar tepat waktu pasti dari bank akan memberikan tindakan berupa pertama teguran atau dipantau dululah alasannya kenapa tapi kalau ternyata tidak bisa ngangsur karena memang nasabahnya nakal ya agunannya kita lelang.	Pengertian Agunan
JENIS AGUNAN			
No.	Nama	Pernyataan	Tema
1.	Bapak Irawan	Jadi gini untuk jenis agunan pada pembiayaan reguler atau pembiayaan KPR dia rata-rata berupa sertifikat SHM, SHGB, SHU dan lain-lain yang paling banyak itu ya SHM dan SHGB ada variasi berupa akte jual beli yang letter C terus ada juga sertifikat jual beli aset ada juga BPKB biasanya KUR nih mikro itu plafondnya kan 100 Juta sampai 200 Juta kalo reguler lebih dari 200 Juta sampai 15	Jenis Agunan

		<p>Milyar. Kalo agunan yang paling banyak ya kembali lagi tergantung segmennya kalo reguler kebanyakan SHM sama SHGB tapi kalo mikro ya AJB dan BPKB. Kalau saya lebih memilih agunan berupa SHM atau SHGB alasannya konsep jaminan itu dia harus bisa mengcover 125% dari plafond pembiayaan, jadi mau jaminannya BPKB kendaraan, SHM rumah pokoknya bisa mengcover plafond, mengapa kok SHM atau SHGB karena cenderungnya nilainya naik kalo BPKB jaminan kendaraan dia cenderungnya turun gitu, kendaraan kan semakin seiring bertambahnya tahun kan semakin turun nilainya maka SHM itu minimal tanahnya itu gak pernah turun kecuali kena bencana alam segala macam sehingga jaminan tanah dan bangunan itu lebih safe dari pihak bank karena nilai properti khususnya tanah itu trendnya selalu naik tergantung kondisi kalo terawat kita nilai bagus kalo gak terawat ya nilainya rendah tapi kalo kendaraan dia pasti turun.</p>	
2.	Bapak Fajar	<p>Selama saya bekerja jadi marketing paling banyak nasabah itu memberikan jaminan berupa SHM rumah tinggal karena kebanyakan nasabah pasti punya rumah ya kan, selain itu rumah nilainya tidak pernah berkurang dan besar jadi bisa digunakan untuk menutup jumlah pembiayaan yang</p>	Jenis Agunan

		diajukan.	
3.	Ibu Neno	Jaminan bisa berupa sertifikat, BPKB sejauh ini dua jaminan itu sih emas juga bisa, kalau yang paling banyak itu sertifikat rumah, kalo yang paling enak dinilai ya rumah karena kalau rumah itu sudah jadi patokan dan pasti nilainya besar tapi kalo kendaraan itu ribet, ribetnya itu kita harus tau tahunnya berapa, mesinnya nomor berapa gitu.	Jenis Agunan
4.	Bapak Dwi	Jenis agunan disini itu ada tanah dan bangunan atau sertifikatnya berupa SHM dan SHGB, ada juga berupa tabungan deposito dan kendaraan atau sertifikat BPKB. Kalau dirangkum dalam bentuk persentase itu ya tanah dan bangunan 90% karena memang banyak yang menjaminkan rumah atau tanah gitu, kalau deposito 7% disini ada tabungan deposito yang bisa digunakan agunan oleh nasabah, dan terakhir kendaraan ya motor paling banyak itu cuma 3%.	Jenis Agunan
PENILAIAN AGUNAN			
No.	Nama	Pernyataan	Tema
1.	Bapak Irawan	Penilaian agunan itu penting seperti yang saya sampaikan tadi bahwa fungsi agunan sendiri sebagai second wayout atau jalan keluar kedua ketika debitur tidak bisa membayar kewajibannya secara tepat waktu, kalau kita sudah tau agunannya gimana, nilainya berapa kita bisa memperkirakanlah kalau aset ini dijual bisa gak buat ngecover utangnya dia di bank.	Penilaian Agunan
2.	Ibu Neno	Agunan itu penting banget kalau	Penilaian Agunan

		<p>misalkan gini kamu punya temen, temenmu punya utang ke kamu katakanlah temenmu pinjam 1 juta kamu pasti minta jaminan kan yang nilainya lebih misalnya ini tak kasih hp buat jaminan kalo gak bayar jaminannya jadi milikmu dan kamu gak akan kehilangan uangmu tapi nanti kan bisa diuangkan juga hpnya jadi menilai agunan itu penting biar kita tau seberapa sih nilainya agunan itu layak gak dijadikan agunan kalau gak layak ya jangan di ambil atau dikasih pilihan nambah agunan biar nilainya sama dengan kewajibannya dia di bank.</p>	
3.	Bapak Fajar	<p>Ya kembali lagi fungsi agunan secara yuridis adalah kepastian hukum pelunasan hutang di dalam perjanjian hutang piutang. Sedangkan jaminan dalam pembiayaan memiliki fungsi, yaitu untuk pembayaran hutang seandainya terjadi wanprestasi yaitu dengan cara menguangkan atau menjual, jadi kalau kita berdasarkan fungsi dari agunan ini kita boleh saja menjual tapi dengan catatan apabila nasabah tidak bisa membayar hutangnya ke bank.</p>	Penilaian Agunan
4.	Bapak Dwi	<p>Jadi kita fahami kalau nilai agunan tidak semata-mata dapat ditentukan secara langsung misalnya agunan rumah di Jalan Soekarno Hatta dengan luas sekian nilainya 1 juta per meter tapi kita perlu tau gimana kondisi fisiknya, kalau catnya ngelupas, atapnya bocor kan nilainya</p>	Penilaian Agunan

		berkurang jadi perlu melakukan penilaian secara mendalam hingga ditemukan nilai yang bisa dijadikan dasar sebagai pemberian fasilitas pembiayaan kepada nasabah.	
METODE PENILAIAN			
No.	Nama	Pernyataan	Tema
1.	Bapak Irawan	Kalau disini ya yang dipakai metode pendekatan perbandingan data pasar dan metode pendekatan biaya tetapi yang membuat beda disini perhitungannya di campur jadi perhitungannya langsung jadi satu terus kita tidak memakai sistem tetapi di excel menghitung manual sudah ada rumusnya dikali berapa terus gimana ya intinya dua pendekatan itulah data pasar dan biaya.	Metode Penilaian
2.	Bapak Dwi	Sebenarnya kita sering pakai itu data pasar karena lebih mudah dan sesuai dengan yang diharapkan tetapi kalau menggunakan dua metode pendekatan kita menggabungkan antara keduanya jadi setelah kita bandingkan misal rumah yang dinilai dengan objek pembandingnya lalu ketemu nilai kisaran per meter berapa berapa setelah itu mencari nilai pasar dengan metode pendekatan biaya, kita sendiri sudah punya harga patokan permeter disesuaikan dengan kondisi rumahnya jadi dibagi 3 (tiga) pertama kalau rumahnya kondisinya bagus kita kasih harga per meternya minimal 3 juta ke atas, kedua jika rumahnya	Metode Penilaian

		sederhana kisaran antara 2 juta sampai 2,5 juta per meternya dan ketiga jika rumahnya dalam kondisi kurang ya kurang dari 2 juta lalu dikalikan dengan luas tanah atau luas bangunanya.	
3.	Bapak Fajar	Kita pakai penggabungan antara metode data pasar dan biaya ya supaya tau lah gimana nilainya gitu.	Metode Penilaian
4.	Ibu Neno	Sejauh ini cuma data pasar kalo biaya ndak dipake kalo biaya kan tergantung masing-masing individu jadi kita nilai itu tidak berdasarkan beton atau apa harga semennya berapa tapi berdasarkan lingkungannya yang pertama dia lingkungannya dimana sih misal ditengah kota berapa sih harga tanah di sekitar tengah kota jadi yg berpengaruh nilai tinggi itu harga tanahnya bukan biaya-biaya dia bangun itu jadi gak ngaruh biaya-biaya gitu.	Metode Penilaian
DATA PEMBANDING			
No.	Nama	Pernyataan	Tema
1.	LK	Oh luas tanah dan bangunan ya, luas tanahnya 106 m ² kalau luas bangunanya 250 m ² , bentuk tanahnya segi empat, kondisi tanah ya darat urugan gitu mbak terus lebih tinggi dari jalan, status kepemilikan ya milik saya dengan adanya sertifikat hak milik, rumah ini saya pakai buat kost mbak, lebar jalan di lingkungan sini 6 meter mbak untuk harga yang saya tawarkan Rp. 1.700.000.000 mbak.	Data Pembanding
2.	DRW	Oh luas tanah dan bangunan ya, luas tanahnya 106 m ² kalau luas bangunanya 250 m ² , bentuk	Data Pembanding

		tanahnya segi empat, kondisi tanah ya darat urugan gitu mbak terus lebih tinggi dari jalan, status kepemilikan ya milik saya dengan adanya sertifikat hak milik, rumah ini saya pakai buat kost mbak, lebar jalan di lingkungan sini 6 meter mbak untuk harga yang saya tawarkan Rp. 1.700.000.000 mbak.	
3.	AK	Luas tanah ini 210 m ² bentuknya segi empat kondisi tanahnya urugan dan lebih tinggi dari jalan posisi tanah di tengah ini, lebar jalan ya sama kayak yang lain mbak 6 meter, status kepemilikan ya adalah sertifikatnya ini punya saya kalau tanah ini ada yang nawar ya saya kasih harga Rp. 735.000.000.	Data Pemandangan
4.	IS	Ini rumahnya kost mbak tapi saya tinggal di lantai bawah, luas tanah 105 m ² dan luas bangunan kira-kira 200 m ² bentuknya segi empat ya, tanahnya urugan mbak terus lebih tinggi dari jalan, posisi ditengah dengan lebar jalan 6 meter, ini rumah punya saya ada sertifikat hak miliknya kok, kalau ditawar ya harganya Rp. 1.700.000.000.	Data Pemandangan

Sumber : Data diolah peneliti, 2020.

4.2 Pembahasan Hasil Penelitian

4.2.1 Gambaran Umum Agunan

Agunan menurut Islam disebut *Adh-Dhaman* yang berarti sesuatu yang ditanggung, secara etimologis *dhaman* yaitu menjamin atau menyanggupi apa yang ada dalam tanggungan seseorang (Mujieb, 2002). Agunan yang biasa

digunakan berbentuk agunan barang bergerak maupun tidak bergerak hal ini sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily* yang memiliki arti jaminan yang berbentuk barang atas utang dengan kesepakatan bahwa yang diserahkan kepada penerima jaminan hanya bukti sah kepemilikannya seperti SHM (Sertifikat Hak Milik), IMB (Izin Mendirikan Bangunan), BPKB kendaraan bermotor dan lain sebagainya sedangkan fisik barang jaminan tetap dipegang oleh pihak nasabah (Dewan Syariah Nasional, 2008).

Dalam penelitian ini agunan berupa barang yaitu tanah dan bangunan sebagai variabel objek penelitian sesuai dengan kajian kesilaman tentang penilaian agunan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang berlaku. Penjelasan mengenai agunan dihubungkan dengan Surat Al-Baqarah ayat 283:

﴿ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِيَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكُونُوا الشَّاهِدَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آتَمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ۗ﴾

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

Dari ayat tersebut dapat dipahami bahwa dalam Islam menekankan ketika seseorang tidak memiliki saksi ketika melakukan akad perjanjian maka diharuskan memberikan barang tanggungan sebagai jaminan. Dalam pandangan Islam barang tanggungan diwajibkan supaya antara pihak satu dengan pihak yang lain tidak ada

yang merasa dirugikan sehingga akan tercipta rasa kepercayaan sesama antar pihak yang bersangkutan.

Agunan yang dinilai merupakan rumah tinggal yang memiliki luas tanah berdasarkan fisik 211 m² dan luas bangunan 253,20 m². Agunan ini dibangun pada tahun 2017 berlokasi di Kecamatan Sukun Kota Malang. Lokasi agunan berada di pemukiman non area kompleks perumahan yang akan berkembang karena tingkat hunian yang sudah cukup ramai yang letaknya berdekatan dengan kantor Kecamatan dan Kampus Universitas Kanjuruhan Malang. Agunan ini merupakan bangunan berlantai2 (dua), dengan pondasi berupa beton dan batu kali, dinding pasangan batu bata merah di plester sebagian di cat halus, atap genteng beton dengan dak beton, lantai agunan berupa granito serta memiliki fasilitas listrik dan air sumur.

1. Gambaran Umum Objek Pembanding I

Sebuah rumah tinggal dengan luas tanah 106 m² dan luas bangunan 250 m². Objek pembanding I beralamat di Kecamatan Sukun Kota Malang berdekatan dengan agunan. Rumah tinggal dengan 2 (dua) lantai ini memiliki luasan tanah berbentuk persegi empat. Lebar jalan di depan rumah tinggal ini selebar 6 meter kondisi fisik tanah berupa darat urugan dengan elevansi tanah lebih tinggi dari jalan. Waktu transaksi jual beli pada tahun 2018 dengan harga penawaran Rp. 1.700.000.000 dengan harga bangunan per meter Rp. 4.000.000.

2. Gambaran Umum Objek Pembanding II

Sebuah tanah kosong dengan luas tanah 210 m² dan luas bangunan 0 m². Objek pembanding II beralamat di Kecamatan Sukun Kota Malang berdekatan dengan agunan. Tanah kosong dengan luasan tanah berbentuk persegi empat. Lebar jalan di depan tanah ini selebar 6 meter kondisi fisik tanah berupa darat urugan dengan elevansi tanah lebih tinggi dari jalan. Waktu transaksi jual beli pada tahun 2018 dengan harga penawaran Rp. 735.000.000.

3. Gambaran Umum Objek Pembanding III

Sebuah rumah kost dengan luas tanah 105 m² dan luas bangunan 200 m². Objek pembanding III beralamat di Kecamatan Sukun Kota Malang berdekatan dengan agunan. Rumah tinggal dengan 2 (dua) lantai ini memiliki luasan tanah berbentuk persegi empat. Lebar jalan di depan rumah tinggal ini selebar 6 meter kondisi fisik tanah berupa darat urugan dengan elevansi tanah lebih tinggi dari jalan. Waktu transaksi jual beli pada tahun 2018 dengan harga penawaran Rp. 1.700.000.000 dengan harga bangunan per meter Rp. 5.000.000.

4.2.2 Penilaian Agunan dengan Metode Pendekatan

Penilaian merupakan suatu penafsiran dan pendapat atas nilai dari suatu harta atau kekayaan oleh seorang penilai yang didasarkan interpretasi dari fakta maupun keyakinan pada waktu dan tanggal tertentu (Judowinarso, 2011). Penilaian agunan berdasarkan pada Undang-Undang Perbankan Syariah pasal 23 ayat 2 yang

menekankan bahwa untuk memperoleh keyakinan atas kemauan maupun kemampuan nasabah Bank Syariah wajib melakukan penilaian salah satunya menilai agunan guna apabila suatu waktu nasabah mengalami gagal bayar agunan tersebut dapat digunakan sebagai *secound way out*. Penilaian agunan yang dilakukan oleh pihak Bank Syariah dilakukan untuk meminimalisir kemungkinan risiko yang akan terjadi di masa mendatang sehingga dengan adanya penilaian agunan dapat digunakan sebagai acuan pemberian fasilitas pembiayaan kepada pihak nasabah. Hal ini tertuang dalam Al-Qur'an Surat Al-Luqman ayat 34:

وَمَا تَدْرِي نَفْسٌ مَّاذَا تَكْسِبُ غَدًا

Artinya: "...Dan tiada seorang pun yang mengetahui (dengan pasti) apa yang akan diusahakannya besok..."

Dari ayat di atas dapat dijelaskan bahwasanya setiap manusia tidak akan mengetahui apa yang akan terjadi besok hari meskipun sudah mengusahakan yang terbaik, sehingga manusia hanya dapat pasrah dalam menerima segala imbal balik dari apa yang dilakukan. Pada perhitungan penilaian agunan digunakan dua metode pendekatan yaitu metode pendekatan perbandingan data pasar dan metode pendekatan biaya, sebagai berikut:

1. Analisa Nilai Pasar dengan Metode Perbandingan Data Pasar

a. Pengumpulan dan Verifikasi Data Objek Pembanding

Pada langkah pengumpulan data dan verifikasi data objek pembanding dilakukan oleh peneliti dengan mengonfirmasi kembali karakteristik objek pembanding meliputi luas tanah, luas bangunan,

jumlah lantai, kondisi lingkungan, pondasi, dinding, atap dan fasilitas pendukung lainnya. Selanjutnya wilayah sekitar agunan berdekatan dengan fasilitas sosial berupa pendidikan, pusat perbelanjaan dan lain sebagainya.

b. Menetapkan Satuan Perbandingan

Satuan perbandingan merupakan satuan yang akan digunakan dalam melakukan penilaian. Sama halnya dengan BRI Syariah Kantor Cabang Malang, peneliti juga menggunakan satuan luas tanah dan bangunan berupa meter persegi (m^2).

c. Menetapkan Unsur Perbandingan

Unsur perbandingan adalah faktor-faktor dari properti yang menyebabkan terjadinya perbedaan nilai pasar properti satu dengan yang lainnya. Peneliti menekankan pada faktor-faktor yang digunakan sebagai berikut, yaitu : Waktu Transaksi, Luas Tanah, Luas Bangunan, Umur Bangunan, Lebar Jalan, Jumlah Lantai, Perkerasan Jalan dan Harga Transaksi.

d. Melakukan Penyesuaian

Penyesuaian merupakan langkah penting yang perlu dilakukan agar harga jual atau penawaran dari suatu objek perbandingan mendekati sama dengan nilai objek penilaian. Objek perbandingan yang mempunyai kemiripan paling banyak dengan objek penilaian akan mendapat penyesuaian paling sedikit dan begitu pula sebaliknya. Penyesuaian yang

digunakan peneliti sama dengan BRIsyariah Kantor Cabang Malang dengan metode jumlah bulat (*Lump-sum Method*) atau Tambah kurang (*Pluses and Minuses Method*).

Berikut akan dijelaskan menentukan nilai indikasi harga transaksi sesuai dengan penilaian agunan pada BRIsyariah Kantor Cabang Malang pada Tabel 4.9 Perhitungan Metode Perbandingan Data Pasar, sebagai berikut :

Tabel 4.9
Perhitungan Metode Perbandingan Data Pasar

Data Properti	Agunan yang Dinilai	Data Perbandingan		
		Pembandingan I	Pembandingan II	Pembandingan III
Alamat	Kecamatan Sukun	Kecamatan Sukun	Kecamatan Sukun	Kecamatan Sukun
Waktu Transaksi	2017	2017	-	2017
Luas Tanah (m ²)	211	106	210	105
Luas Bangunan (m ²)	253,2	250	0	200
Umur Bangunan	3 th	3 th	3 th	3 th
Lebar Jalan	6	6	6	6
Perkerasan Jalan	Aspal	Urugan	Urugan	Urugan
Harga Transaksi (RP)		1.700.000.000	735.000.000	1.700.000.000
Penyesuaian		82%	97%	80%
Indikasi Harga Transaksi (RP)		1.394.000.000	712.950.000	1.360.000.000
Pembobotan		30%	40%	30%
Total (RP)		418.200.000	285.180.000	408.000.000
Nilai Pasar		Rp. 1.111.380.000		

Sumber : Data diolah peneliti, 2020.

Dari Tabel 4.9 Perhitungan Metode Perbandingan Data Pasar dapat dijelaskan untuk mendapatkan nilai indikasi harga transaksi tidak dapat dengan memperkirakan berapa penyesuaiannya. Peneliti menggunakan penyesuaian dengan Metode Jumlah Bulat (*Lump-sum Method*) atau Metode Tambah Kurang (*Pluses and Minuses Method*).

Pada objek pembanding I memiliki nilai penyesuaian 82%, objek pembanding II memiliki nilai penyesuaian 97%, dan objek pembanding III memiliki nilai penyesuaian 80%. Sehingga objek pembanding II lebih mendekati agunan yang dinilai.

Selanjutnya untuk mendapatkan nilai indikasi harga transaksi dilakukan pengalihan antara harga penawaran dengan penyesuaian tersebut. Rumusnya sebagai berikut :

$$\text{Indikasi Harga Transaksi} = \text{Harga Penawaran} \times \text{Penyesuaian}$$

Setelah didapatkan nilai Indikasi Harga Transaksi selanjutnya dilakukan pembobotan nilai. Pada objek pembanding I dan III diberikan pembobotan sebesar 30% sedangkan pada objek pembanding II diberikan pembobotan sebesar 40% dikarenakan objek tersebut mendekati karakteristik agunan. Selanjutnya untuk menentukan nilai pasar dengan cara menjumlahkan nilai setiap objek pembanding setelah dilakukan pembobotan. Didapatkan nilai pasar rumah dengan metode perbandingan data pasar sebesar Rp.

1.111.380.000 (satu milyar seratus sebelas juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah).

2. Analisa Nilai Pasar dengan Metode Pendekatan Biaya

Pada analisis nilai agunan menggunakan metode pendekatan biaya, perlu dicari indikasi nilai tanah dan indikasi nilai bangunan terlebih dahulu. Untuk menentukan indikasi nilai tanah menggunakan metode perbandingan data pasar dengan cara membandingkan objek tanah dengan mengasumsikan tanah agunan sebagai tanah kosong. Faktor yang ditinjau antara lain luas tanah, bentuk tanah, elevansi tanah, kondisi fisik tanah, posisi tanah dan harga transaksi. Perhitungan indikasi nilai tanah dapat dilihat pada Tabel 4. Di bawah ini.

a. Indikasi Nilai Tanah

Untuk menentukan nilai indikasi tanah menggunakan metode perbandingan data pasar dengan mengasumsikan bahwa tanah yang dinilai merupakan tanah kosong. Harga transaksi tanah didapatkan dari perhitungan di bawah ini : Diketahui harga penawaran awal setiap objek pembanding yaitu Rp. 1.700.000.000 (objek pembanding I), Rp. 735.000.000 (objek pembanding II) dan Rp. 1.700.000.000 (objek pembanding III), sedangkan harga bangunan per meter Rp. 4.000.000, Rp. 3.395.000 dan Rp. 5.000.000.

Pertama menentukan harga bangunan keseluruhan kemudian mencari harga transaksi tanah, harga bangunan didapatkan dari :

$$\text{Harga Bangunan} = \text{Harga Bangunan per meter} \times \text{Luas Bangunan}$$

- Harga Bangunan (I) = $4.000.000 \times 250$
= Rp. 1.000.000.000

- Harga Bangunan (II) = 0×0
= Rp. 0

- Harga Bangunan (III) = $5.000.000 \times 200$
= Rp. 1.000.000.000

Didapatkan harga bangunan objek pembanding I sebesar Rp. 1.000.000.000, harga bangunan objek pembanding II sebesar 0 dan harga bangunan objek pembanding III sebesar Rp. 1.000.000.000.

Harga Transaksi Tanah = Indikasi Harga Transaksi – Harga Bangunan

- Harga Transaksi Tanah (I) = $1.394.000.000 - 1.000.000.000$
= Rp. 394.000.000.

- Harga Transaksi Tanah (II) = $712.950.000 - 0$
= Rp. 712.950.000

- Harga Transaksi Tanah (III) = $1.360.000.000 - 1.000.000.000$
= Rp. 360.000.000

Didapatkan harga transaksi tanah objek pembanding I sebesar Rp. 394.000.000, harga transaksi tanah objek pembanding II sebesar Rp. 712.950.000 dan harga transaksi tanah objek pembanding III sebesar Rp. 360.000.000.

Setelah didapatkan harga transaksi tanah selanjutnya mencari nilai tanah per meter dengan cara :

$$\text{Harga Tanah/m}^2 = \frac{\text{Harga Transaksi Tanah}}{\text{Luas Tanah}}$$

$$\begin{aligned} \bullet \text{ Harga Tanah/m}^2 \text{ (I)} &= \frac{394.000.000}{106} \\ &= \text{Rp. 3.716.981.} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \bullet \text{ Harga Tanah/m}^2 \text{ (II)} &= \frac{712.950.000}{210} \\ &= \text{Rp. 3.395.000} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \bullet \text{ Harga Tanah/m}^2 \text{ (III)} &= \frac{360.000.000}{105} \\ &= \text{Rp. 3.428.571} \end{aligned}$$

Harga tanah per meter setiap objek pembanding sebagai berikut : Rp. 3.716.981 (objek pembanding I), Rp. 3.395.000 (objek pembanding II) dan Rp. 3.428.571 (objek pembanding III). Selanjutnya dilakukan pembobotan setiap harga tanah per meter objek pembanding dengan persentase 30% untuk objek pembanding I, 40% untuk objek pembanding II dan 30% untuk objek pembanding III. Objek pembanding II memiliki persentase terbesar karena luas tanah mendekati luas tanah agunan. Didapatkan nilai pembobotan sebesar Rp. 1.115.094 (objek pembanding I), Rp. 1.358.000 (objek pembanding II) dan Rp. 1.028.571 (objek pembanding III). Sehingga nilai pasar metode pendekatan biaya sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{Nilai Tanah Objek/m}^2 &= \text{Nilai Tanah (I)} + \text{Nilai Tanah (II)} + \\ &\quad \text{Nilai Tanah (III)} \end{aligned}$$

$$= 1.115.094 + 1.358.000 + 1.028.571$$

$$= \text{Rp. } 3.501.666$$

Nilai Pasar = Nilai Tanah Objek/m² x Luas Tanah Objek

$$= 3.501.666 \times 211$$

$$= \text{Rp. } 738.851.477$$

Berdasarkan hasil perhitungan nilai pasar tanah dengan metode perbandingan data pasar sebesar Rp. 738.851.477 (tujuh ratus tiga puluh delapan juta delapan ratus lima puluh satu ribu empat ratus tujuh puluh tujuh rupiah). Perhitungan di atas dapat dilihat pada Tabel 4.10 Perhitungan Indikasi Nilai Tanah di bawah ini.

Tabel 4.10
Perhitungan Indikasi Nilai Tanah

Data Properti	Properti yang Dinilai	Objek Perbandingan		
		Pembandingan I	Pembandingan II	Pembandingan III
Luas Tanah	211	106	210	105
Bentuk Tanah	Segi Empat	Segi Empat	Segi Empat	Segi Empat
Elevansi Tanah	Lebih tinggi dari jalan	Lebih tinggi dari jalan	Lebih tinggi dari jalan	Lebih tinggi dari jalan
Kondisi Fisik Tanah	Darat urugan	Darat urugan	Darat urugan	Darat urugan
Posisi Tanah	Tengah	Tengah	Tengah	Tengah
Harga Transaksi		Rp. 394.000.000	Rp. 712.950.000	Rp. 360.000.000
Harga Tanah/m²		Rp. 3.716.981	Rp. 3.395.000	Rp. 3.428.571

Pembobotan		30%	40%	30%
Total		Rp. 1.115.094	Rp. 1.358.000	Rp. 1.028.571
Nilai Tanah		Rp. 3.501.666		
Nilai Pasar		Rp. 738.851.477		

Sumber : Data diolah Peneliti, 2020.

b. Indikasi Nilai Bangunan

Untuk mendapatkan indikasi nilai bangunan perlu dicari terlebih dahulu perhitungan biaya reproduksi baru bangunan dan juga besarnya penyusutan bangunan.

1) Perhitungan Biaya Reproduksi Baru Bangunan

Perhitungan biaya reproduksi baru bangunan menggunakan metode survey kuantitas, yaitu melakukan perhitungan terhadap kebutuhan seluruh komponen dengan cara menghitung rencana anggaran biaya yang mengacu pada harga satuan perhitungan konstruksi (HSPK) jika bangunan tersebut dibangun semula, data yang dibutuhkan adalah gambar/desain dari agunan. Jumlah harga setiap pekerjaan didapatkan dari hasil analisa, peneliti melakukan survei harga setiap bahan yang dibutuhkan. Perhitungan setiap pekerjaan sebagai berikut :

- Pekerjaan Persiapan

Pekerjaan persiapan berupa perkiraan gaji tukang dan pembantu tukang dimana perhitungan gaji berdasarkan setiap meter dari luas bangunan sebesar Rp. 93.420 (didapatkan dari survei harga jasa pekerja) dikalikan

dengan luas bangunan 253,20 sehingga jumlah harga sebesar Rp. 23.653.944.

- Pekerjaan Tanah dan Pondasi

Tanah dan Pondasi terdiri dari galian tanah per meter Rp. 82.500 x luas galian 100 = Rp. 8.250.000, batu kali seharga Rp. 185000 x banyaknya batu 500 = Rp. 92.500.000, urugan tanah Rp. 276.600 x 50 = Rp. 13.830.000, semen gresik 50 kg Rp. 70.000 x jumlah semen 150 = Rp. 10.500.000, batu bata sataun seharga 1000 x jumlah bata 4097 = Rp. 4.097.000. Totalnya Rp. 129.177.000.

- Pekerjaan Beton

Beton yang digunakan type Jayamix seharga Rp. 1.100.000 x 35 = Rp. 38.500.000, besi beton Rp. 160.000 x 300 buah = Rp. 48.000.000, besi rangka Rp. 50.000 x 50 buah = Rp. 2.500.000, besi siku Rp. 505.000 x 62 buah = Rp. 31.310.000. Totalnya adalah Rp. 120.310.000.

- Pekerjaan Dinding

Batu bata seharga Rp. 1500 per biji x 100.000 = Rp. 150.000.000, semen gresik 50 kg Rp. 70.000 x 500 = Rp. 35.000, batu kapur Rp. 50.000/kg x 500 = Rp. 25.000.000. Totalnya adalah Rp. 210.000.000.

- Pekerjaan Lantai

Granito per biji Rp. 1.500.000 x 40 biji = Rp. 60.000.000, Semen gresik 50 kg Rp. 70.000 x 149 = Rp. 10.430.000, sehingga totalnya Rp. 70.430.000.

- Pekerjaan Atap

Plavon eternit dan biaya pemasangan Rp. 90.000 per lembar + Rp. 40.000 x 200 = Rp. 26.000.000, dak beton Rp. 564.690 x 85 = Rp. 47.998.650, genteng beton Rp. 4500 per buah x 10.000 buah = Rp. 45.000.000, alat dan jasa Rp. 350.000 x 100m² = Rp. 35.000.000. Totalnya adalah Rp. 153.998.650.

- Pekerjaan Kusen, Daun Pintu dan pagar

Harga kusen per buah Rp. 350.000 x 23 = Rp. 8.050.000, harga pintu per buah Rp. 450.000 x 23 = Rp. 10.350.000, dan harga pagar per buah Rp. 1.000.000 x 3 = Rp. 3.000.000. Hasilnya adalah Rp. 21.400.000.

- Pekerjaan Pengecatan

Pengecatan yang dibutuhkan yaitu dinding bagian dalam atau luar rumah, dinding untuk finishing, plavon dengan luas 190 m², kusen 23 buah, pintu 23 buah dan pagar 3 buah. Berdasarkan hasil survei jasa borongan pengecatan per meter pemilik atas nama Abdul Muiz harga yang didapatkan yaitu dinding bagian dalam atau luar rumah dan dinding untuk finishing sebesar Rp. 12.000 + 15.000 x 253,20 = Rp. 6.836.400,

plavon dengan luas $190 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 17.000 = \text{Rp. } 3.230.000$, kusen 23 buah $\times \text{Rp. } 35.000 = \text{Rp. } 805.000$, pintu 23 buah $\times \text{Rp. } 35.000.000 = \text{Rp. } 805.000$ dan pagar 3 buah $\times \text{Rp. } 35.000 = \text{Rp. } 110.000$. Sehingga total keseluruhan menjadi $\text{Rp. } 21.400.000$.

- Pekerjaan Instalasi Listrik

Listrik yang dipakai 1300 watt/kamar tidur sedangkan jumlah kamar tidur sebanyak 11 buah. Tarif dasar pemasangan $\text{Rp. } 1.218.000 + \text{Voucer pulsa Rp. } 50.000 + \text{Biaya pemeriksaan Rp. } 95.000$ dikalikan 11 sehingga hasilnya $\text{Rp. } 14.993.000$.

- Pekerjaan Sanitari

Sanitari pada rumah tinggal ini berupa kloset duduk dimana berdasarkan harga kloset duduk di OLX area Malang sebesar $\text{Rp. } 900.000$ ditambah jasa pemasangan sebesar $\text{Rp. } 250.000$, jumlah kloset duduk yang dibutuhkan sebanyak 11 buah sehingga $(900.000 + 250.000) \times 11$ hasilnya $\text{Rp. } 12.650.000$.

Perhitungan rekapitulasi biaya reproduksi baru dapat dilihat pada Tabel 4.11 Di bawah ini :

Tabel 4.11
Rekapitulasi Biaya Reproduksi Baru

No.	Uraian Pekerjaan	Jumlah Harga (Rp)
1.	Pekerjaan Persiapan	Rp. 23.653.944
2.	Pekerjaan Tanah dan Pondasi	Rp. 129.177.000
3.	Pekerjaan Beton	Rp. 120.310.000

4.	Pekerjaan Dinding	Rp. 210.000.000
5.	Pekerjaan Lantai	Rp. 70.430.000
6.	Pekerjaan Atap	Rp. 153.998.650
7.	Pekerjaan Kusen dan Daun Pintu	Rp. 21.400.000
8.	Pekerjaan Pengecatan	Rp. 11.786.400
9.	Pekerjaan Instalasi Listrik	Rp. 14.993.000
10.	Pekerjaan Sanitari	Rp. 12.650.000
	Jumlah	Rp. 768.398.994
	PPN 10%	Rp. 76.839.899
	Total Jumlah	Rp. 845.238.893

Sumber : Data diolah Peneliti, 2020.

Dari tabel di atas diperoleh total biaya reproduksi baru bangunan pada agunan sebesar Rp. 845.238.893.

2) Penyusutan

Penyusutan atau depresiasi adalah penurunan nilai suatu properti atau aset karena waktu dan pemakaian. Umur efektif rumah tinggal sedang berkisar antara 20 sampai dengan 25 tahun. Sehingga didapatkan nilai penyusutan sebagai berikut :

$$\begin{aligned}
 \text{Umur efektif objek} &= \text{Tahun dibangun} - \text{Tahun penilaian} \\
 &= 2017 - 2020 \\
 &= 3 \text{ tahun}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Penyusutan} &= \frac{\text{Umur Efektif Objek}}{\text{Umur Ekonomis Objek}} \times 100\% \\
 &= \frac{3}{25} \times 100\%
 \end{aligned}$$

$$= 12\%$$

3) Indikasi Nilai Agunan Metode Pendekatan Biaya

Setelah didapatkan hasil dari masing-masing indikasi maka perhitungan indikasi nilai agunan menggunakan rumus metode pendekatan biaya sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{Indikasi Nilai Rumah} &= \text{Indikasi Nilai Tanah} + \text{Reproduksi Baru} \\ &\quad - \text{Penyusutan} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Indikasi Nilai Rumah} &= 738.851.477 + 845.238.893 - \\ &\quad (845.238.893 \times 12\%) \end{aligned}$$

$$\text{Indikasi Nilai Rumah} = 1.584.090.370 - 101.428.667$$

$$\text{Indikasi Nilai Rumah} = \text{Rp. } 1.482.661.703.$$

Berdasarkan hasil perhitungan dan analisa nilai tanah menggunakan metode perbandingan data pasar dan perhitungan nilai bangunan beserta sarana pelengkap dan depresiasi, maka nilai pasar berdasarkan metode pendekatan biaya didapatkan dengan menjumlahkan indikasi nilai tanah dengan indikasi nilai bangunan yang dikurangi depresiasi sehingga didapatkan nilai pasar sebesar Rp. 1.482.661.703 (satu milyar empat ratus delapan puluh dua juta enam ratus enam puluh satu tujuh ratus tiga rupiah).

Apabila dibandingkan nilai pasar dari metode perbandingan data pasar sebesar Rp. 1.111.380.000 sedangkan nilai pasar dari metode pendekatan biaya sebesar Rp. 1.482.661.703. Sehingga dapat disimpulkan bahwa dengan

menggunakan metode pendekatan biaya memberikan nilai pasar yang lebih besar dibandingkan dengan metode perbandingan data pasar.

3. Perhitungan Nilai Agunan

Setelah didapatkan nilai pasar agunan dengan metode perbandingan data pasar dan metode pendekatan biaya maka dilakukan penentuan nilai agunan. Berdasarkan keterangan Bapak Dwi bahwa pembobotan yang diberikan agunan berupa tanah dan bangunan sebesar 70% dari nilai pasar wajar, sehingga :

$$\begin{aligned} \text{Nilai Agunan} &= \text{Indikasi Nilai Bangunan} + \text{Indikasi Nilai Tanah} \\ \bullet \text{ Indikasi Nilai Bangunan} &= (\text{Nilai Pasar Data Pasar} - \text{Nilai Tanah}) \times 70\% \\ &= (1.111.380.000 - 738.851.477) \times 70\% \\ &= 372.528.523 \times 70\% \\ &= \text{Rp. } 260.769.966 \\ \bullet \text{ Indikasi Nilai Tanah} &= \text{Nilai Tanah} \times 70\% \\ &= 738.851.477 \times 70\% \\ &= \text{Rp. } 517.196.034 \\ \bullet \text{ Nilai Agunan} &= \text{Indikasi Nilai Bangunan} + \text{Indikasi Nilai Tanah} \\ &= 260.769.966 + 517.196.034 \\ &= \text{Rp. } 777.966.000 \end{aligned}$$

Perhitungan analisa nilai agunan dapat dilihat pada Tabel 4.12 yang menunjukkan nilai agunan rumah tinggal di Kecamatan Sukun Kota Malang

adalah sebesar Rp. 777.966.000 (tujuh ratus tujuh puluh tujuh juta sembilan ratus enam puluh enam ribu rupiah) di bawah ini.

Tabel 4.12
Analisa Nilai Agunan

	Bangunan	Tanah
Indikasi Nilai Pasar	Rp. 372.528.523	Rp. 738.851.477
Pembobotan	70%	70%
Nilai	Rp. 260.769.966	Rp. 517.196.034
Nilai Agunan	Rp. 777.966.000	

Sumber : Data diolah Peneliti, 2020.

4.2.3 Hasil Penilaian BRIsyariah Kantor Cabang Malang dan Peneliti

Hasil penilaian ini dilakukan untuk membandingkan penerapan penilaian agunan secara praktik pada BRIsyariah Kantor Cabang Malang dan secara teori dari hasil perhitungan peneliti, kemudian ditarik kesimpulan apa yang menyebabkan perbedaan antara hasil perhitungan dari kedua penilaian tersebut.

1. Hasil Penilaian Berdasarkan BRIsyariah Kantor Cabang Malang

Berdasarkan hasil perhitungan penilaian agunan pada BRIsyariah Kantor Cabang Malang dilakukan dengan kombinasi dua metode pendekatan yaitu metode pendekatan perbandingan data pasar dan metode pendekatan biaya, menggunakan kombinasi dua metode dimaksudkan agar penilai atau pihak appraisal dapat menentukan nilai agunan secara cepat dan tepat sehingga dapat mengestimasi waktu. Selain itu, diharapkan dapat memudahkan pihak penilai tanpa menghitung satu per satu metode pendekatan.

Hasilnya dari perhitungan BRIsyariah Kantor Cabang Malang memberikan nilai agunan sebesar Rp. 1.652.000.000, nilai agunan tersebut lebih besar dibandingkan hasil dari perhitungan peneliti dengan selisih yang cukup besar. Perbedaan nilai didasari karena penentuan nilai depresiasi atau penyusutan dimana pada BRIsyariah Kantor Cabang Malang nilai depresiasi diasumsikan dengan nominal sebesar Rp. 50.000 bukan persentase, dimana pada harga pasar tanah ditambahkan Rp. 50.000 disebabkan tanah tidak akan pernah mengalami penurunan nilai tetapi selalu mengalami kenaikan nilai seiring bertambahnya waktu, selanjutnya pada harga pasar bangunan dikurangi Rp. 50.000 sebagai pengganti biaya perawatan pada bangunan.

2. Hasil Penilaian Berdasarkan Peneliti

Menurut dari hasil perhitungan peneliti dengan menggunakan dua metode pendekatan yang sama yaitu metode pendekatan perbandingan data pasar dan metode pendekatan biaya, peneliti dapat menarik penjelasan bahwa dalam menentukan nilai agunan diperlukan objektivitas bukan hanya sekedar subjektivitas belaka, terutama dalam menentukan nilai penyesuaian pada bagian ini peneliti setidaknya memahami apa yang perlu diperhitungkan dalam penyesuaian. Selain itu dengan menggunakan dua metode tersebut dapat dibandingkan nilai pasar yang lebih besar sehingga dapat memberikan plafond pembiayaan sesuai dengan nilai agunannya.

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan tentang analisis penilaian agunan rumah tinggal di BRIsyariah Kantor Cabang Malang disimpulkan bahwa secara praktik pada BRIsyariah Kantor Cabang Malang hasil kombinasi metode perbandingan data pasar dan metode pendekatan biaya didapatkan nilai pasar sebesar Rp. 1.652.000.000 sedangkan nilai agunan sebesar Rp. 1.156.000.000. Penggunaan kombinasi metode untuk memperingkas penilaian sehingga dapat menghemat waktu, selain itu dapat memudahkan pihak penilai tanpa perlu membandingkan nilai pasar dari dua metode tersebut.

Secara teori dari hasil perhitungan peneliti menunjukkan nilai pasar dengan metode perbandingan data pasar sebesar Rp. 1.111.380.000 sedangkan nilai pasar berdasarkan metode pendekatan biaya sebesar Rp. 1.482.661.703 untuk nilai agunan sebesar Rp. 777.966.000.

Perbedaan nilai di atas didasari adanya perhitungan yang berbeda dimana secara teori penentuan indikasi nilai bangunan dengan cara menentukan selisih nilai pasar bangunan dikurangi nilai pasar tanah. Selain itu dalam metode pendekatan biaya pada BRIsyariah penggunaan depresiasi atau penyusutan menggunakan nilai rupiah sebesar Rp. 50.000 setiap tanah maupun bangunan. Namun dalam penentuan nilai pasar keseluruhan sama yaitu penjumlahan antara nilai pasar tanah ditambah nilai pasar bangunan.

5.2 Saran

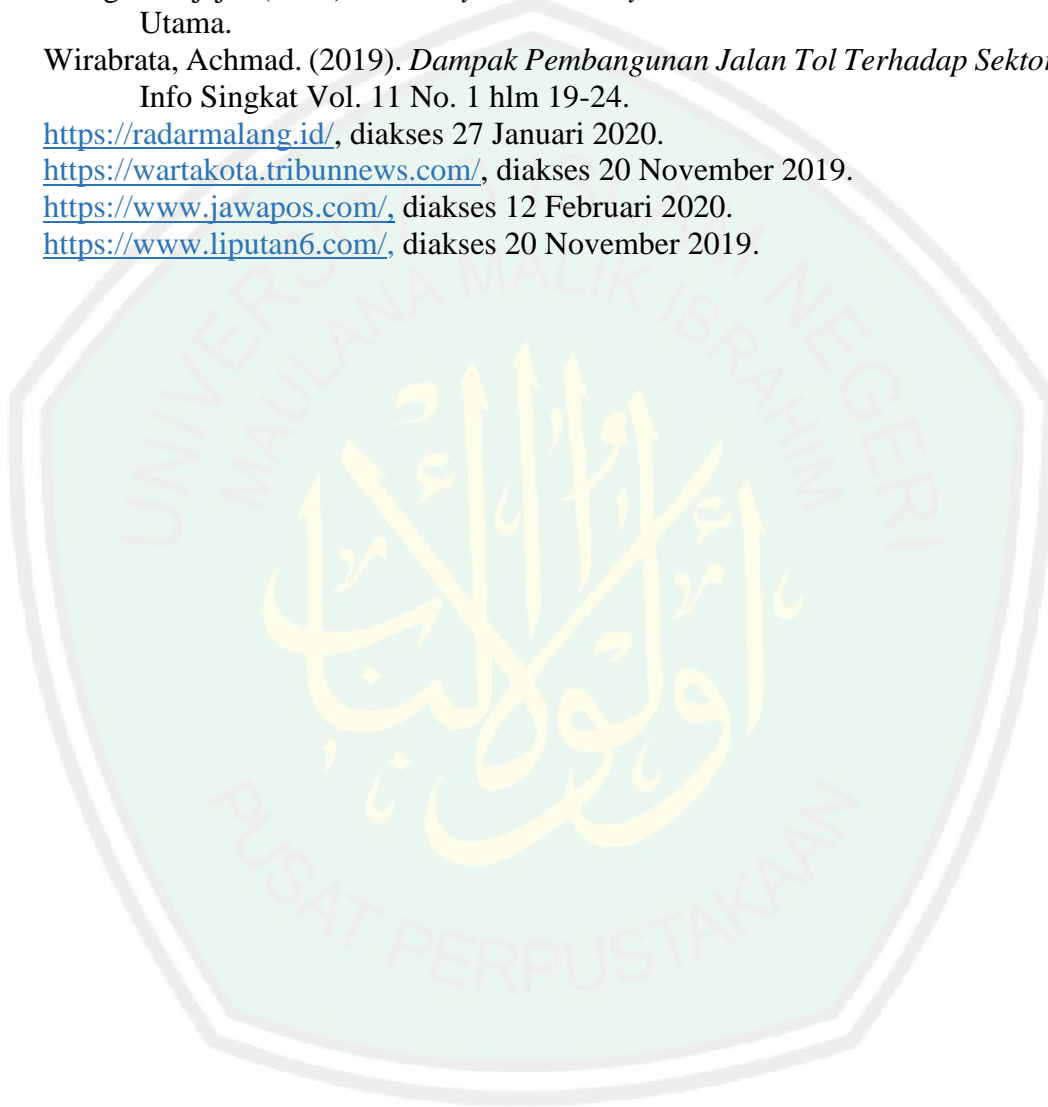
Berdasarkan hasil penelitian penilaian agunan rumah tinggal di BRI syariah Kantor Cabang Malang baik secara umum, namun peneliti akan memberikan saran yang nantinya dapat dijadikan pertimbangan pihak-pihak yang berkaitan. Kemudian peneliti juga bermaksud memberi masukan kepada peneliti selanjutnya, saran yang diberikan antara lain ialah :

1. Bagi pihak BRI syariah Kantor Cabang Malang dapat menerapkan penilaian agunan secara sistem maupun manual sehingga penilai agunan dapat memberikan nilai agunan lebih objektif.
2. Bagi peneliti selanjutnya agar dapat melakukan penelitian serupa dengan pendekatan penelitian yang berbeda misalnya dengan metode pendekatan pendapatan karena di Bank metode tersebut jarang dipergunakan.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. (2002). *Metodologi Penelitian*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Basrowi dan Suwandi. (2008). *Memahami Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Creswell, John K. (2015). *Penelitian Kualitatif dan Desain Riset*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Departemen p & K, Kamus Besar Bahasa Indonesia. Jakarta: Balai.
- Fitriyana, Eka. (2015). *Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan dalam Mendapatkan Pembiayaan Murabahah di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang*. Semarang : UIN Walisongo Semarang.
- Hadissoeprpto, Hantoro. (1984). *Pokok-Pokok Hukum Jaminan*. Yogyakarta: Liberty.
- Hasan, M. Ali. (2004). *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Indonesia, K.A. (2013). *Al-Qur'an Al-Karim Dan Terjemahan*. Bogor: Halim Publishing & Distributing.
- Judowinarso, Endarto. (2011). *Teori Dasar Penilaian*. Jakarta: Sekolah Tinggi Akuntansi Negara.
- Laila, Shahara Nur dan Cristiono Utomo. (2013). *Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal di Medokan Asri Utara XII Surabaya*. Teknik Pomits Vol. 1 No. 1 hlm. 1-4.
- Moleong, Lexy J. (2014) *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Mujieab, M. Abul. (2002). *Kamus Istilah Fiqih*. Jakarta: Pustaka Firdaus.
- Mulyati, Ety dan Fajrina Aprilianti Dwiputri. (2018). *Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan*. Acta Djournal Vol. 1 No. 2 hlm 134-148.
- Mustika, Dina. (2017). *Analisis Penilaian Properti Berupa Rumah Tinggal di Perumnas Citraland City Samarinda Pada KJPP Aksa, Nelson & Rekan*. Dedikasi Vol. 36 No. 1.
- Pramita, I Putu Bayu, M. Achsin dan Abdul Ghofar. (2019). *Analisis Perbandingan Penilaian Jaminan Kredit Oleh Penilai Internal Dengan Penilai Independen*. Modus Vol. 31 No. 1 hlm. 105-119.
- Prawoto, Agus. (2003). *Teori dan Praktek Penilaian Properti*. Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta.
- Rosyadi, Imron. (2017). *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah*. Depok: Kencana.
- Salim. (2004). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Standar Penilaian Indonesia atau SPI 2007 mengadaptasi IVSC 2005 edisi 7 diterbitkan oleh International Valuation Standards Comitee (IVSC).
- Sugiyono. (2008). *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: CV Alfabeta.

- Sugiyono. (2009). *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: CV Alfabeta.
- Sugiyono. (2015). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: CV Alfabeta.
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- Wangawidjaja. (2012). *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Wirabrata, Achmad. (2019). *Dampak Pembangunan Jalan Tol Terhadap Sektor Lain*. Info Singkat Vol. 11 No. 1 hlm 19-24.
- <https://radarmalang.id/>, diakses 27 Januari 2020.
- <https://wartakota.tribunnews.com/>, diakses 20 November 2019.
- <https://www.jawapos.com/>, diakses 12 Februari 2020.
- <https://www.liputan6.com/>, diakses 20 November 2019.





LAMPIRAN-LAMPIRAN



KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS EKONOMI
JURUSAN PERBANKAN SYARIAH (S1)
Terakreditasi "B" SK BAN-PT No : 004/SK/BAN-PT/Akred/S1/2015
Jalan Gajayana 50 Malang Telepon (0341) 558881 Faksimile (0341) 558881

BUKTI KONSULTASI

Nama Mahasiswa : Septien Ayu Cahyani Wulandari
NIM/Jurusan : 16540036/Perbankan Syariah (S1)
Konsentrasi : Keuangan
Dosen Pembimbing : Ulfi Kartika Oktaviana, S.E., M.Ec., Ak
Judul Skripsi : Analisis Penilaian Agunan Berupa Rumah Tinggal
(Studi Pada BRIsyariah Kantor Cabang Malang)

<u>No</u>	<u>Tanggal</u>	<u>Materi Konsultasi</u>	<u>Tanda Tangan Pembimbing</u>
1.	21 Oktober 2019	Pengajuan Outline	1.
2.	26 November 2019	Revisi bab I	2.
3.	29 Januari 2020	Revisi bab I, II, III	3.
4.	10 Februari 2020	Seminar Proposal	4.
5.	24 Februari 2020	Revisi dan acc proposal	5.
6.	2 Mei 2020	Konsultasi bab IV dan V	6.
7.	9 Mei 2020	Seminar Hasil	7.
8.	18 Mei 2020	Revisi dan acc hasil	8.
9.	12 Juni 2020	Sidang Skripsi	9.
10.			10.
11.			11.
12.			12.

Malang, 20 Juni 2020
Mengetahui.

Eko Suprayitno, S.E., M.Si., Ph.D
NIP. 19751109 199903 1 003

BIODATA PENELITI

Nama Lengkap : Septien Ayu Cahyani Wulandari
 Tempat, Tanggal Lahir : Kediri, 15 September 1997
 Alamat Asal : Ds. Putih Kec. Gampengrejo Kab. Kediri RT/RW
 01/03 Kode Pos : 64182
 Alamat Kos : Jl. Mertojoyo Selatan Gang 1 Nomor 5, Merjosari
 Kec. Lowokwaru Kota Malang Kode Pos 65144
 Telepon/HP : 085536598434
 E-mail : septienayucahyaniw@gmail.com
 Facebook : Septien Ayu Cahyani Wulandari

Pendidikan Formal

2002-2004 : RA Kusuma Mulia Putih
 2004-2010 : MI Miftahus Shibyan Putih
 2010-2013 : SMPN 1 Gampengrejo
 2013-2016 : MAN 1 Kota Kediri
 2016-2020 : Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi
 Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim
 Malang

Pendidikan Non Formal

2007-2010 : TPQ Jampes Kediri
 2016-2017 : Program Khusus Perkuliahan Bahasa Arab
 Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim
 Malang
 2018 : English Language Center (ELC) Universitas
 Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

Pengalaman Organisasi

- Anggota UKM PSM Gema Gita Bahana 2017-2018

- Pengurus UKM PSM Gema Gita Bahana Devisi Artistik 2018-2019
- Anggota Komunitas Entrepreneur 2017-2018
- Anggota El-Dinar Finance House 2018-2019

Aktivitas dan Pelatihan

- Peserta “Sosialisasi Manasik Haji untuk Mahasantri” UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Tahun 2016
- Peserta Seminar Internasional “When The Youth Lead The Future Economics” UIN Sunan Ampel Surabaya Tahun 2017
- Peserta Kuliah Tamu “Spektrum Bank dan Kebanksentralan : Tinjauan Praktisi dan Bank Indonesia” UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Tahun 2017
- Peserta Seminar Nasional “It’s Time for You(th) to be Creativepreneur” UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Tahun 2017
- Peserta “Pelatihan Jurnalistik” UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Tahun 2017
- Peserta “ Visiting Company” BMT La-Tansa Gontor Ponorogo Tahun 2017
- Peserta Simfoni Training Action “Train Yourself to be MC” UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Tahun 2017
- Peserta Lomba Paduan Suara “Kategori Lagu Rakyat” Universitas Airlangga Tahun 2018
- Peserta Kuliah Umum “Pengenalan Otoritas Jasa Keuangan serta Edukasi dan Perlindungan Konsumen” UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Tahun 2019
- Peserta “Pelatihan Statistical Package For The Social Science (SPSS)” UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Tahun 2019

Malang, 20 Juni 2020

Septien Ayu Cahyani Wulandari

HASIL WAWANCARA

Informan 1	
Nama : Bapak Irawan Setia Budi	
Jabatan : Manager Financing & Support	
1.	Apa itu Agunan?
	<i>Agunan itu dalam teori kredit dia menjadi secound wayout jadi dia merupakan jalan keluar kedua setelah first wayoutnya yaitu kemampuan nasabahnya itu default, default itu maksudnya gagal bayar itu loh untuk melunasi kewajibannya dan di C yang keempat ya dari 5C itu (Character, Capital, Capacity, Collateral dan Condition).</i>
2.	Seberapa penting agunan dalam pembiayaan?
	<i>Penilaian agunan itu penting seperti yang saya sampaikan tadi bahwa fungsi agunan sendiri sebagai secound wayout atau jalan keluar kedua ketika debitur tidak bisa membayar kewajibannya secara tepat waktu, kalau kita sudah tau agunannya gimana, nilainya berapa kita bisa memperkirakanlah kalau aset ini dijual bisa gak buat ngecover utangnya dia di bank</i>
3.	Jumlah agunan yang paling banyak? Mengapa?
	<i>Jadi gini untuk jenis agunan pada pembiayaan reguler atau pembiayaan KPR dia rata-rata berupa sertifikat SHM, SHGB, SHU dan lain-lain yang paling banyak itu ya SHM dan SHGB ada variasi berupa akte jual beli yang letter C terus ada juga sertifikat jual beli aset ada juga BPKB biasanya KUR nih mikro itu plafondnya kan 100 Juta sampai 200 Juta kalo reguler lebih dari 200 Juta sampai 15 Milyar. Kalo agunan yang paling banyak ya kembali lagi tergantung segmennya kalo reguler kebanyakan SHM sama SHGB tapi kalo mikro ya AJB dan BPKB. Kalau saya lebih memilih agunan berupa SHM atau SHGB alasannya konsep jaminan itu dia harus bisa mengcover 125% dari plafond pembiayaan, jadi mau jaminannya BPKB kendaraan, SHM rumah pokoknya bisa mengcover plafond, mengapa kok SHM atau SHGB karena cenderung nilainya naik kalo BPKB jaminan kendaraan dia cenderung turun gitu, kendaraan kan semakin seiring bertambahnya tahun kan semakin turun nilainya maka SHM itu minimal tanahnya itu gak pernah turun kecuali kena bencana alam segala macam sehingga jaminan tanah dan bangunan itu lebih safe dari pihak bank karena nilai properti khususnya tanah itu trendnya selalu naik tergantung kondisi kalo terawat kita nilai bagus kalo gak terawat ya nilainya rendah tapi kalo kendaraan dia pasti turun.</i>
4.	Hal apa yang perlu diperhatikan dalam menilai agunan?
	<i>Yang pertama legalitas agunan tersebut berupa sertifikat SHM atau SHGB, faktor lokasi dan lingkungan juga berpengaruh, kondisi sosial dan ekonomi lingkungan tersebut.</i>
5.	Metode pendekatan apa yang digunakan dalam menilaia agunan?

	<i>Kalau disini ya yang dipakai metode pendekatan perbandingan data pasar dan metode pendekatan biaya tetapi yang membuat beda disini perhitungannya di campur jadi perhitungannya langsung jadi satu terus kita tidak memakai sistem tetapi di excel menghitung manual sudah ada rumusnya dikali berapa terus gimana ya intinya dua pendekatan itulah data pasar dan biaya.</i>
6.	Metode pendekatan apa yang memiliki nilai lebih besar?
	<i>Kalo di kita kan karena cara perhitungannya kombinasi ya tidak ada yang besar tidak ada yang kecil semua sesuai dengan kombinasi tersebut nanti muncul nilai pasarnya</i>
7.	Bagaimana menentukan nilai agunan berupa rumah tinggal?
	<i>Kembali lagi faktor legalitas itu sangat penting coba kalau misalnya tidak ada sertifikat kepemilikannya terus tanahnya tanah wasiat yang menyebabkan masalah itu bahaya</i>
8.	Apa hal yang paling penting dalam menentukan nilai agunan berupa rumah?
	<i>Kondisi rumahnya bagaimana terawat atau tidak, terus lokasinya rawan banjir ndak atau dekat sama Tempat Pembuangan Umum atau pemakaman umum itu perlu di hindari.</i>
9.	Bagaimana cara menentukan objek pembanding?
	<i>Mencari harga tanah sekitar situ terus 1 meternya berapa, yang spesifikasinya mirip sama agunan juga.</i>
10.	Bagaimana cara menentukan penyesuaian dalam metode penilaian?
	<i>Kita sudah ada kisaran pokok antara 80% samapi 90%.</i>

Informan 2	
Nama : Bapak Dwi Lasmanto	
Jabatan : Appraisal & Investigation	
1.	Apa itu Agunan?
	<i>Agunan itu ya kalau kita berfokus dari hukum dasar yaitu Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008 pasal 1 ayat 26 suatu jaminan tambahan berupa benda bergerak atau tidak bergerak misalnya tanah, bangunan, kendaraan dan lainnya lalu apabila nasabah tidak bisa melunasi atau bayar tepat waktu pasti dari bank akan memberikan tindakan berupa pertama teguran atau dipantau dululah alasannya kenapa tapi kalau ternyata tidak bisa ngangsur karena memang nasabahnya nakal ya agunannya kita lelang.</i>
2.	Seberapa penting agunan dalam pembiayaan?
	<i>Jadi kita fahami kalau nilai agunan tidak semata-mata dapat ditentukan secara langsung misalnya agunan rumah di Jalan Soekarno Hatta dengan luas sekian nilainya 1 juta per meter tapi kita perlu tau gimana kondisi fisiknya, kalau catnya ngelupas, atapnya bocor kan nilainya berkurang jadi perlu melakukan penilaian secara mendalam hingga ditemukan nilai yang bisa dijadikan dasar sebagai pemberian fasilitas pembiayaan kepada nasabah.</i>
3.	Jumlah agunan yang paling banyak? Mengapa?
	<i>Jenis agunan disini itu ada tanah dan bangunan atau sertifikatnya berupa SHM dan SHGB, ada juga berupa tabungan deposito dan kendaraan atau sertifikat BPKB. Kalau dirangkum dalam bentuk persentase itu ya tanah dan bangunan 90% karena memang banyak yang menjaminkan rumah atau tanah gitu, kalau deposito 7% disini ada tabungan deposito yang bisa digunakan agunan oleh nasabah, dan terakhir kendaraan ya motor paling banyak itu cuma 3%.</i>
4.	Hal apa yang perlu diperhatikan dalam menilai agunan?
	<i>Pertama persiapan apa yang perlu dicari lalu survey ke lokasi kita lihat antara data yang disampaikan dan secara fisik agunan tersebut bagaimana, setelah itu cek legalitas agunan takutnya agunan tersebut jadi barang sengketa kan ndak baik juga.</i>
5.	Metode pendekatan apa yang digunakan dalam menilaia agunan?
	<i>Sebenarnya kita sering pakai itu data pasar karena lebih mudah dan sesuai dengan yang diharpkan tetapi kalau menggunakan dua metode pendekatan kita menggabungkan antara keduanya jadi setelah kita bandingkan misal rumah yang dinilai dengan objek pembandingnya lalu ketemu nilai kisaran per meter berapa berapa setelah itu mencari nilai pasar dengan metode pendekatan biaya, kita sendiri sudah punya harga patokan permeter disesuaikan dengan kondisi rumahnya jadi dibagi 3 (tiga) pertama kalau rumahnya kondisinya bagus kita kasih harga per meternya minimal 3 juta</i>

	<i>ke atas, kedua jika rumahnya sederhana kisaran antara 2 juta sampai 2,5 juta per meternya dan ketiga jika rumahnya dalam kondisi kurang ya kurang dari 2 juta lalu dikalikan dengan luas tanah atau luas bangunanya.</i>
6.	Metode pendekatan apa yang memiliki nilai lebih besar?
	<i>Tidak ada yang besar tidak ada yang kecil semuanya sama karena disini menghitungnya dengan menggunakan dua pendekatan itu dijadikan satu nanti ketemu nilai pasarnya.</i>
7.	Bagaimana menentukan nilai agunan berupa rumah tinggal?
	<i>Untuk nilainya kan agunan ya pastinya akan di lelang untuk menutup kewajiban nasabah yang tidak bisa dilunasi jadi namanya likuidasi atau jual cepat besarnya 70% dari nilai pasar wajar.</i>
8.	Apa hal yang paling penting dalam menentukan nilai agunan berupa rumah?
	<i>Harga tanah per meternya, luas tanah dan bangunanya berapa.</i>
9.	Bagaimana cara menentukan objek pembanding?
	<i>Objek pembanding minimal 3, tidak dekat dengan agunan tetapi selevel juga bisa, kriteria harus sama dengan spesifikasi agunan.</i>
10.	Bagaimana cara menentukan penyesuaian dalam metode penilaian?
	<i>Teknik penyesuaian umumnya kan ada tiga tetapi yang dipakai itu metode jumlah bulat atau tambah kurang yang mana penyesuaian kita lakukan secara keseluruhan untuk nilai pertimbangan atau judgement antara 80% sampai dengan 90%.</i>

Informan 3	
Nama : Ibu Neno Arsyah Swastika G	
Jabatan : Account Officer	
1.	Apa itu Agunan?
	<i>Agunan itu sesuatu harta aset kita yang berharga jadi kalau misalkan kita punya utang di bank kan kita ngajuin aset tuh ya buat dijadiin pegangan bank kan otomatis kalo misalnya kita tiap bulannya bayar lamcar tiba-tiba gak bayar atau istilahnya gak bisa bayar nanti jaminan kita akan hilang gitu.</i>
2.	Seberapa penting agunan dalam pembiayaan?
	<i>Agunan itu penting banget kalau misalkan gini kamu punya temen, temenmu punya utang ke kamu katakanlah temenmu pinjam 1 juta kamu pasti minta jaminan kan yang nilainya lebih misalnya ini tak kasih hp buat jaminan kalo gak bayar jaminannya jadi milikmu dan kamu gak akan kehilangan uangmu tapi nanti kan bisa diuangkan juga hpnya jadi menilai agunan itu penting biar kita tau seberapa sih nilainya agunan itu layak gak dijadikan agunan kalau gak layak ya jangan di ambil atau dikasih pilihan nambah agunan biar nilainya sama dengan kewajibannya dia di bank.</i>
3.	Jumlah agunan yang paling banyak? Mengapa?
	<i>Jaminan bisa berupa sertifikat, BPKB sejauh ini dua jaminan itu sih emas juga bisa, kalau yang paling banyak itu sertifikat rumah, kalo yang paling enak dinilai ya rumah karena kalau rumah itu sudah jadi patokan dan pasti nilainya besar tapi kalo kendaraan itu ribet, ribetnya itu kita harus tau tahunnya berapa, mesinnya nomor berapa gitu.</i>
4.	Hal apa yang perlu diperhatikan dalam menilai agunan?
	<i>Ya data-datanya nasabah valid apa tidak, sudah sesuai apa tidak kalau datanya bagus ternyata faktanya dibawah standar kan yang sama aja bohong.</i>
5.	Metode pendekatan apa yang digunakan dalam menilaia agunan?
	<i>Sejauh ini cuma data pasar kalo biaya ndak dipake kalo biaya kan tergantung masing-masing individu jadi kita nilai itu tidak berdasarkan beton atau apa harga semennya berapa tapi berdasarkan lingkungannya yang pertama dia lingkungannya dimana sih misal ditengah kota berapa sih harga tanah di sekitar tengah kota jadi yg berpengaruh nilai tinggi itu harga tanahnya bukan biaya-biaya dia bangun itu jadi gak ngaruh biaya-biaya gitu.</i>
6.	Metode pendekatan apa yang memiliki nilai lebih besar?
	<i>Ya data pasar soalnya kan lebih real karena ada data pembandingnya kalo biaya tanya ke developernya kan kita gak butuh biaya pembangunannya.</i>
7.	Bagaimana menentukan nilai agunan berupa rumah tinggal?
	<i>Mencari nilai tanah per meternya, menentukan data pembandingnya, terus luas tanah dan bangunan nanti dari rumus itu langsung muncul</i>

8.	Apa hal yang paling penting dalam menentukan nilai agunan berupa rumah?
	<i>Apa ya ya harga tanahnya sih pokoknya harga tanah itu yang paling berpengaruh.</i>
9.	Bagaimana cara menentukan objek pembandingan?
	<i>Cari tanah atau bangunan yang hampir sama kayak agunannya nasabah, entah itu dekat atau jauh tapi jauh ini masih 1 kecamatan ya biar enak bandinginnya.</i>
10.	Bagaimana cara menentukan penyesuaian dalam metode penilaian?
	<i>Pokoknya kita kasih nilai antara 80% sampai 90% kurang tau detailnya juga.</i>



Informan 4	
Nama : Bapak Nurul Fajar Mubarok	
Jabatan : Account Officer	
1.	Apa itu Agunan?
	<i>Pengertian agunan ya sesuai dengan Pasal 1 angka 23 UU Nomor 10 Tahun 1998 dan pasal 1 angka 26 UU Nomor 21 Tahun 2008 yang membahas agunan itu suatu jaminan tambahan debitur yang diserahkan ke bank dalam pemberian fasilitas pembiayaan dan apabila debitur tidak bisa melunasi maka agunan itu akan di lelang.</i>
2.	Seberapa penting agunan dalam pembiayaan?
	<i>Ya kembali lagi fungsi agunan secara yuridis adalah kepastian hukum pelunasan hutang di dalam perjanjian hutang piutang. Sedangkan jaminan dalam pembiayaan memiliki fungsi, yaitu untuk pembayaran hutang seandainya terjadi wanprestasi yaitu dengan cara menguangkan atau menjual, jadi kalau kita berdasarkan fungsi dari agunan ini kita boleh saja menjual tapi dengan catatan apabila nasabah tidak bisa membayar hutangnya ke bank.</i>
3.	Jumlah agunan yang paling banyak? Mengapa?
	<i>Selama saya bekerja jadi marketing paling banyak nasabah itu memberikan jaminan berupa SHM rumah tinggal karena kebanyakan nasabah pasti punya rumah ya kan, selain itu rumah nilainya tidak pernah berkurang dan besar jadi bisa digunakan untuk menutup jumlah pembiayaan yang diajukan.</i>
4.	Hal apa yang perlu diperhatikan dalam menilai agunan?
	<i>Lebar akses jalan minimal 3 meter, memilik akses jalan masuk yang mudah, bukan kawasan rawan banjir, bukan sarana untuk sosial atau ibadah.</i>
5.	Metode pendekatan apa yang digunakan dalam menilaia agunan?
	<i>Kita pakai penggabungan antara metode data pasar dan biaya ya supaya tau lah gimana nilainya gitu.</i>
6.	Metode pendekatan apa yang memiliki nilai lebih besar?
	<i>Gak ada kan kita pakai kombinasi keduanya</i>
7.	Bagaimana menentukan nilai agunan berupa rumah tinggal?
	<i>Bank sendiri mempunyai ketentuan maksimal 80% dari nilai pasar wajar untuk tanah dan bangunan, tanah kavling 70% dan tanah ksoosng 50%.</i>
8.	Apa hal yang paling penting dalam menentukan nilai agunan berupa rumah?
	<i>Akses terdekat dengan jalan raya, fasilitas lingkungan, luas tanah dan harga tanah permeternya.</i>
9.	Bagaimana cara menentukan objek pembanding?
	<i>Mencari perbandingan dengan luasan yang sama dan lokasi yang berdekatan dengan agunan yang dinilai.</i>
10.	Bagaimana cara menentukan penyesuaian dalam metode penilaian?

<p><i>Kita pakai nilai pertimbangan ya persentasenya 80% sampai 90% kalau tidak salah ya</i></p>
--



Informan 5	
Inisial LK	
Selaku Pemilik Agunan Rumah	
1.	Berapa luas tanah dan bangunan?
	<i>Luas tanahnya 211 m² kalau luas bangunanya 253,20 m².</i>
2.	Apa saja bahan dari pondasi, dinding, atap dan lantai?
	<i>Pondasinya dari beton, dinding dari batu merah diplester dengan cat halus, atap dari dak beton dan genteng beton dan lantainya dari granito.</i>
3.	Fasilitas pendukung?
	<i>Ada pagar, listrik air sama garasi mbak</i>
4.	Apa status kepemilikan rumah?
	<i>Ya milik saya pribadi</i>
5.	Bagaimana spesifikasi tanah dari rumah tersebut?
	<i>Jalan masuknya aspal, bentuk tanah teratur atau bentuknya persegi panjang lebar jalan 6 meter mbak.</i>



Informan 6	
Inisial DRW	
Selaku Pemilik Objek Perbandingan I	
1.	Berapa luas tanah dan bangunan?
	<i>Luas tanahnya 106 m² kalau luas bangunanya 250 m².</i>
2.	Apa status kepemilikan rumah?
	<i>Saya ada sertifikatnya kok mbak milik saya sendiri</i>
3.	Bagaimana spesifikasi tanah dari rumah tersebut?
	<i>Bentuk tanah persegi dengan kondisi urugan ya lebih tinggi dari jalan lah posisinya persisi di tengah lebar jalan sama mbak 6 meter.</i>
4.	Berapa kira-kira harga yang ditawarkan?
	<i>Ya kalau ditawar saya kasih Rp. 1.700.000.000 sudah standart itu</i>



Informan 7	
Inisial AK	
Selaku Pemilik Objek Perbandingan II	
1.	Berapa luas tanah dan bangunan?
	<i>Luas tanahnya 210 m² kalau luas bangunanya 0 m².</i>
2.	Apa status kepemilikan rumah?
	<i>Hak milik saya pribadi kok mbak</i>
3.	Bagaimana spesifikasi tanah dari rumah tersebut?
	<i>Bentuk tanah persegi dengan kondisi urugan ya lebih tinggi dari jalan lah posisinya persisi di tengah lebar jalan sama mbak 6 meter.</i>
4.	Berapa kira-kira harga yang ditawarkan?
	<i>Ya mungkin harganya sekita Rp. 735.000.000.</i>



Informan 8	
Inisial IS	
Selaku Pemilik Objek Perbandingan III	
1.	Berapa luas tanah dan bangunan?
	<i>Luas tanahnya 205 m² kalau luas bangunanya 200 m².</i>
2.	Apa status kepemilikan rumah?
	<i>Ya milik saya pribadi ada sertifikat SHM nya mbak</i>
3.	Bagaimana spesifikasi tanah dari rumah tersebut?
	<i>Bentuk tanah persegi dengan kondisi urugan ya lebih tinggi dari jalan lah posisinya persisi di tengah lebar jalan sama mbak 6 meter.</i>
4.	Berapa kira-kira harga yang ditawarkan?
	<i>Mungkin sekitar Rp. 1.700.000.000 mbak.</i>



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

SURAT KETERANGAN
No. 225 -KC Malang Soetta/04-2020

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Endah Setiawati
NIK : 101411
Jabatan : Manager Operasional

Menerangkan dengan sebenarnya bahwa Mahasiswi Universitas Negeri Malang berikut :

Nama : Septien Ayu Cahyani Wulandari
NIM : 16540036
Prodi : Perbankan Syariah

Telah melakukan penelitian di PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Malang Soekarno Hatta pada 16 Maret s/d 17 April 2020 dalam rangka penyusunan Skripsi yang berjudul "**Analisis Penilaian Anggungan Berupa Rumah Tinggal (Studi Pada BRISyariah Kantor Cabang Malang**"

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Malang, 17 April 2020

**PT. BANK BRISYARIAH Tbk.
KANTOR CABANG MALANG**


 **BRI syariah**
Bank BRISyariah
KC MALANG SOETTA
Endah Setiawati
Manager Operasional



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS EKONOMI
Jalan Gajayana 50 Malang Telepon (0341) 558881 Faksimile (0341) 558881

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Zuraidah, S.E., M.SA.
NIP : 19761210 200912 2 001
Jabatan : **UP2M**

Menerangkan bahwa mahasiswa berikut :

Nama : Septien Ayu Cahyani Wulandari
NIM : 16540036
Handphone : 085536598434
Konsentrasi : Keuangan
Email : septienayucahyaniw@gmail.com
Judul Skripsi : Analisis Penilaian Agunan Berupa Rumah Tinggal (Studi Pada BRIsyariah Kantor Cabang Malang)

Menerangkan bahwa penulis skripsi mahasiswa tersebut di nyatakan **BEBAS PLAGIARISME** dari **TURNITIN** dengannilai *Originaly report*:

SIMILARTY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATION	STUDENT PAPER
16%	16%	1%	7%

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan di berikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 20 Juni 2020
UP2M

Zuraidah, S.E., M.SA
NIP. 19761210 200912 2 001

ANALISIS PENILAIAN AGUNAN BERUPA RUMAH TINGGAL (STUDI PADA BRISYARIAH KANTOR CABANG MALANG)

ORIGINALITY REPORT

16%

SIMILARITY INDEX

16%

INTERNET SOURCES

1%

PUBLICATIONS

7%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	etheses.uin-malang.ac.id Internet Source	7%
2	id.123dok.com Internet Source	2%
3	www.digilib.its.ac.id Internet Source	2%
4	eddiwahyudi.com Internet Source	2%
5	media.neliti.com Internet Source	1%
6	Submitted to Universitas International Batam Student Paper	1%
7	slideplayer.info Internet Source	1%
8	iptek.its.ac.id Internet Source	1%

Exclude quotes On

Exclude matches < 1%

Exclude bibliography On

Dokumentasi Foto Informan

Wawancara bersama Bapak Irawan selaku Manager Financing & Support



Wawancara bersama Bapak Dwi selaku Appraisal & Investigation



Wawancara bersama Bapak Fajar selaku Account Officer



Wawancara bersama Ibu Neno selaku Account Officer

