

# EVALUASI SISTEM PENILAIAN JAMINAN PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH (STUDI KASUS PADA BANK MUAMALAT INDONESIA MALANG)

Septiani Dewi Pratiwi , 11520035

## ABSTRAK

Bank Muamalat Cabang Malang merupakan salah satu bank syariah dengan menawarkan produk pembiayaan murabahah yang dapat membantu untuk kebutuhan pribadi maupun pengembangan usaha. Pembiayaan murabahah pada Bank Muamalat berjangka pendek. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana penerapan sistem penilaian jaminan atas aset rumah dan kendaraan pada pembiayaan murabahah. Selain itu, bertujuan untuk mengevaluasi sistem yang diarahkan pada prosedur penjaminan aset dan prosedur pengambilan aset jaminan. Metode analisis yang digunakan kualitatif deskriptif. Data yang diambil adalah struktur organisasi, *job description*, prosedur penjaminan, aset jaminan dan prosedur pengambilan jaminan. Teknik pengumpulan data melalui proses wawancara dan dokumentasi. Analisa data dilakukan triangulasi data serta diberikan rekomendasi perbaikan yang diperlukan. Hasil penelitian menunjukkan Bank Muamalat telah memiliki struktur organisasi, *job description* dan telah melaksanakan sistem penilaian jaminan sesuai dengan kebutuhan. Namun, dalam pelaksanaannya kurang optimal sehingga terdapat beberapa hal yang harus disesuaikan.

Kata Kunci: Sistem, Jaminan, *Murabahah*, Penilaian Aset, Pengambilan aset

## PENDAHULUAN

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia menurut Agus Martowardojo selaku Gubernur Bank Indonesia (Republika: 17 Desember 2013) menyatakan bahwa kinerja dan pertumbuhan industri perbankan syariah terbilang cukup baik karena secara industri pertumbuhan perbankan syariah, baik Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) hingga Oktober 2013 mencapai 23 persen (*year on year*), dengan total aset perbankan syariah hingga Oktober 2013 mencapai Rp 299,5 triliun, total pembiayaan Rp 179 triliun, dan total simpanan Rp 174 triliun (Martowardojo, 2013). Salah satu pembiayaan yang menjadi produk Bank Umum Syariah dan lembaga keuangan lain adalah *murabahah*. Pembiayaan *murabahah* lebih diminati masyarakat dilihat dari data salah satu bank syariah yang diakses dari koran digital (Republika: 30 April 2013) menyatakan bahwa pembiayaan yang disalurkan Muamalat berjumlah Rp 32,9 triliun atau tumbuh 46,3 persen dari Rp 22,5 triliun. *Financing to Deposit Ratio* (FDR) berada di posisi optimal, yaitu 94,2 persen. Penyaluran pembiayaan, terutama akad *murabahah*, mencapai 49,68 persen dari total portofolio. Dalam pembiayaan murabahah terdapat resiko sehingga mengharuskan terdapat unsur jaminan. Perlunya jaminan sebanding dengan pernyataan bahwa “untuk mengurangi resiko maka undang-undang tentang perbankan mewajibkan bank untuk melakukan penelitian yang saksama terhadap jaminan termasuk agunan (jaminan yang bersifat kebendaan) dan jaminan non-kebendaan (*immateriil*) lainnya sebelum memberikan pembiayaan kepada calon debiturnya. Terhadap objek jaminan tersebut kemudian dilakukan pengikatan sesuai dengan ketentuan yang berlaku

(Djamil,2012:41). Pelaksanaan jaminan dilapangan terkait dengan penerapan sistem penilaian jaminan. Menurut Krismiaji (2010) sistem adalah serangkaian komponen yang dikoordinasikan untuk mencapai tujuan. Penerapan sistem jaminan di lapangan terkadang tidak sebanding dengan teori yang mendasari. Sistem penilaian jaminan terkait dengan prosedur penjaminan, prosedur penilaian aset jaminan dan prosedur pengambilan jaminan. Penelitian ini memiliki maksud untuk mengetahui evaluasi sistem penilaian jaminan terdiri dari prosedur penjaminan, prosedur penilaian aset jaminan dan prosedur pengambilan jaminan yang di terapkan pada Bank Muamalat Indonesia sebagai Bank Umum Syariah pertama di Indonesia, salah satunya yang ada di kota Malang.

## LANDASAN TEORI

### Bank Syariah

Bank syariah atau bank islam adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah islam. Bank ini tatacara beroperasinya mengacu kepada ketentuan-ketentuan *Al-Qur'an* dan *Al-Hadist*. Bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah adalah bank yang dalam pengoperasiannya itu menyangkut tata cara bermuamalah secara islam. Tata cara bermuamalat adalah menjauhi praktik-praktik yang dikhawatirkan mengandung unsur riba dan mengisinya dengan kegiatan-kegiatan investasi atas dasar bagi hasil dan pembiayaan perdagangan atau praktik-praktik usaha yang dilakukan di jaman rasulullah atau bentuk-bentuk usaha yang telah ada sebelumnya , tetapi tidak di larang oleh Beliau (Dewi,2007:10). Bank syariah memiliki fungsi dalam pengoperasiannya seperti yang yang tercantum pada UU No 21 tahun 2008 dalam pasal 4 yaitu Bank syariah dan UUS wajib menjalankan fungsi menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. Menurut Muhammad (2005:9) kegiatan pembiayaan atau financing adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun oleh lembaga

### Sistem

Mulyadi (2008) sistem merupakan sebuah unsur-unsur. Unsur tersebut merupakan bagian terpadu dalam sebuah sistem yang bersangkutan. Unsur-unsur tersebut bekerjasama untuk mencapai tujuan sistem. Terdapat empat tahapan atau langkah umum dalam analisis sistem adalah tahap pertama adalah survei sistem berjalan, tahap kedua adalah mengidentifikasi kebutuhan informasi pemakai, tahap ketigamengidentifikasi kebutuhan sistem yang perlu untuk memenuhi kebutuhan informasi dan tahap keempat adalah penyajian laporan (George, 2003:105). Sarosa (2009:12) yang menyatakan bahwa informasi adalah data yang sudah mengalami pemrosesan sedemikian rupa sehingga dapat digunakan oleh penggunaanya dalam mengambil keputusan. Informasi yang baik menurut Romney (2006) harus memiliki karakteristik akurat, tepat waktu, relevan, kelengkapan, ringkas, jelas, dapat dikuantifikasi dan konsisten. Menurut Widjajanto (2001:4) sistem informasi akuntansi secara luas adalah susunan berbagai formulir catatan, peralatan, termasuk komputer dan perlengkapannya serta alat komunikasi , tenaga pelaksannya, dan laporan yang terkoordinasi secara erat yang didesain untuk menstrasformasikan data keuangan menjadi informasi yang dibutuhkan manajemen. Beberapa komponen yang dimiliki sistem informasi Akuntansi menurut Sarosa (2009) yaitu orang yang mengoperasikan sistem, prosedur (baik manual maupun komputerisasi) yang dilibatkan dalam pengumpulan, pemrosesan dan

penyimpanan data, data-data tentang proses bisnis, software yang digunakan dalam memproses data dan infrastruktur teknologi informasi. Beberapa tahapan untuk mengevaluasi sistem informasi akuntansi, pertama melakukan survei, analisis, desain, pembuatan, implementasi, dan pemeliharaan. Dalam melaksanakan sistem terkait struktur organisasi dan job description. Struktur organisasi adalah suatu susunan pembagian tanggungjawabmenurut fungsi dan hirarki. Penyusunan struktur organisasi harus mempehitungkan semua fungsi yang ada dan kemudian membagi habis fungsi-fungsi tersebut kepada pihak-pihak yang harus mempertanggungjawabkannya (Widjajanto, 2001:18). Job description adalah suatu pernyataan tertulis yang berisi uraian atau gambaran tentang apa saja yang harus dilakuka oleh pemegang jabatan, bgaimana suatu pekerjaan dilakukan dan alasan-alasan mengapa pekerjaan tersebut dilakukan. Uraian tersebut berisi tentang hubungan antara suatu posisi tertentu dengan posisi lainnya didalam dan diluar organisasi dan ruang lingkup pekerjaan dimana pemegang jabatan diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam mencapai tujuan yang ditetapkan oleh divisi atau unit kerja secara keseluruhan (Djawa. 2013:2). Sistem menurut pandangan islam terdapat pada QS AnNahl 68-69 yang menerangkan bahwa dalam suatu sistem terdapat keterkaitan terhadap beberapa komponen untuk melakukan suatu sistem seperti sekumpulan koloni semut.

وَأَوْحَىٰ رَبُّكَ إِلَى النَّحْلِ أَنِ اتَّخِذِي مِنَ الْجِبَالِ بُيُوتًا وَمِنَ الشَّجَرِ وَمِمَّا يَعْرِشُونَ (68)  
رَبِّكَ ذُلًّا يَخْرُجُ مِنْ بُطُونِهَا شَرَابٌ مُخْتَلِفٌ أَلْوَانُهُ فِيهِ شِفَاءٌ لِلنَّاسِ إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَةً لِّقَوْمٍ يَتَفَكَّرُونَ (69)

## Jaminan

Jaminan kredit atau pembiayaan berdasarkan pernyataan Djamil (2012:43) adalah keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan. Menurut arti luasnya jaminan kredit atau pembiayaan meliputi watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitur. Dalam arti sempit jaminan kredit atau pembiayaan adalah agunan. Dasar hukum jaminan dalam islam bersumber dari Al-Quran,

... وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang...)” Q.S Al-Baqarah:283.

Barang yang dijadikan jaminan (borg), syarat benda yang dijadikan jaminan ialah keadaan barang itu tidak rusak sebelum janji utang harus dibayar. Syarat – syarat benda jaminan yang baik adalah dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya, memberikan kepastian kepada kreditur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya sipenerima (pengambil) kredit .(Salim.2004:27). Menurut pernyataan yang tercantum pada Undang-Undang No 21 tahun 2008 dalam penjelasan pasal 23 ayat 2 bahwa melakukan penilaian terhadap agunan , Bank Syariah dan /atau UUS harus menilai barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan yang bersangkutan dan barang lain, surat berharga atau garansi resiko yang ditambahkan sebagai agunan tambahan. Sedangkan nilai dari agunan yang dituangkan dalam surat edaran No 15/40/DKMP ditetapkan berdasar nilai taksiran Bank terhadap Properti yang menjadi agunan. Bank dalam melakukan taksiran dapat menggunakan penilaian intern Bank atau penilai independen dengan berpedoman pada ketentuan bank Indonesia mengenai penilaian kualitas aktiva bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah (MAPPI,2013). Berikut ini prosedur penilaian aset menurut MAPPI :

## Prosedur Penilaian Aset



Langkah-langkah yang diperlukan dalam metode Perbandingan data pasar adalah :

Tahap Pengumpulan data.

Kumpulan data dicatat dalam buku data. Sumber-sumber data dapat dihimpun dari broker, developer, iklan, surat kabar, majalah, papan pengumuman (langsung tinjau kelokasi), arsip hasil penilaian, investor

Tahap Analisa data

Data yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat dibawah ini, yaitu:

- Data tersebut diperoleh dari transaksi jual beli tanpa paksaan
- Data transaksi Jual beli yang belum lama berlangsung
- Data jual beli tersebut harus punya kesamaan dalam hal peruntukan, bentuk tanah, lokasi yang sejenis, sifat-sifat fisik & sosial, ukuran/luas, cara jual beli

Tahap Penyesuaian

Penyesuaian untuk perbedaan yang ada, berdasarkan pada waktu, lokasi dan lainnya.

Menurut Hening (2012) bahwa dalam Standar Penilaian Indonesia 2007 membagi metode penilaian properti menjadi tiga pendekatan, yaitu metode perbandingan data pasar, metode pendekatan biaya, metode pendekatan pendapatan

## Pembiayaan Murabahah

*Murabahah* adalah transaksi jual beli dengan mekanisme pembayaran yang dapat ditangguhkan, baik itu ditangguhkan untuk dicicil sampai lunas atau ditangguhkan dengan dibayar lunas pada akhir periode (Ahmad, 2005:29). Dasar Hukum Pembiayaan *Murabahah* QS. al-Nisa' [4]: 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَ

“Hai orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela di antaramu...”.

Pembiayaan *murabahah* terbagi menjadi 2 jenis. Berdasarkan PSAK 106, *murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Ketentuan jaminan dalam pembiayaan *murabahah* Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya dan bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

## Jaminan Dalam Murabahah

Menurut Rahmawaty (2007:187-197) dalam konteks pemberian pinjaman bank konvensional, jaminan memainkan peran penting untuk memastikan pengembalian pinjaman ketika jatuh tempo. Namun, dalam perbankan syariah, pada dasarnya, jaminan bukanlah satu rukun atau syarat yang mutlak dipenuhi dalam *murabahah*. Jaminan diterapkan sebagai suatu cara

untuk memastikan bahwa hak-hak kreditur tidak dihilangkan dan untuk menghindarkan diri dari “memakan harta orang dengan cara batil”. Dalam kontrak *murabahah* jaminan itu dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak, atau barang-barang *murabahah* itu sendiri. Meskipun demikian, kontrak-kontrak *Murabahah* bank-bank Islam dan cabang-cabang syari’ah bank konvensional berisi klausul-klausul yang menekankan pentingnya jaminan. Jika demikian adanya perhatian bank Islam terhadap jaminan, maka praktek bank Islam ini tidak jauh berbeda dengan bank konvensional.

Pembiayaan *murabahah* memungkinkan adanya dhomman (jaminan), karena sifat dari pembiayaan *murabahah* merupakan jual-beli yang pembayarannya tidak dilakukan secara tunai, maka tanggungan pembayaran tersebut merupakan hutang yang harus dibayar oleh musytari. Bank syariah (ba’i) memberlakukan prinsip kehati-hatian dengan mengenakan dhomman pada nasabah (Prabowo,2009:106-126)

### **Kerangka Berfikir**

Kerangka berfikir menjelaskan bahwa dalam Bank Umum Syariah terdapat produk pembiayaan, salah satunya *murabahah*. Dalam pembiayaan *murabahah* terdapat unsur jaminan yang digunakan. Penelitian yang dilakukan akan melihat jaminan dalam kaca mata akuntansi yaitu terkait sistem penilaian jaminan seperti prosedur penjaminan dan prosedur pengambilan jaminan. Untuk menggali data yang dibutuhkan dapat menggunakan wawancara dan observasi terhadap sistem penilaian yang ada di lapangan

### **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif yang akan menguraikan atau mendeskripsikan gambaran yang ada di lapangan (Bank Muamalat)mengenai sistem penilaian jaminan pada pembiayaan murabahah terkait dengan prosedur penjaminan, prosedur penilaian aset jaminan dan prosedur pengambilan jaminan. lokasi penelitian berada di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang yang beralamatkan di Jl. Kertanegara Nomor 2 Malang. Penelitian akan dilaksanakan mulai bulan Januari 2015 sampai dengan bulan Maret 2015. Teknik pengumpulan data melalui proses wawancara dan dokumentasi. Analisa data dilakukan triangulasi data serta diberikan rekomendasi perbaikan yang diperlukan

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

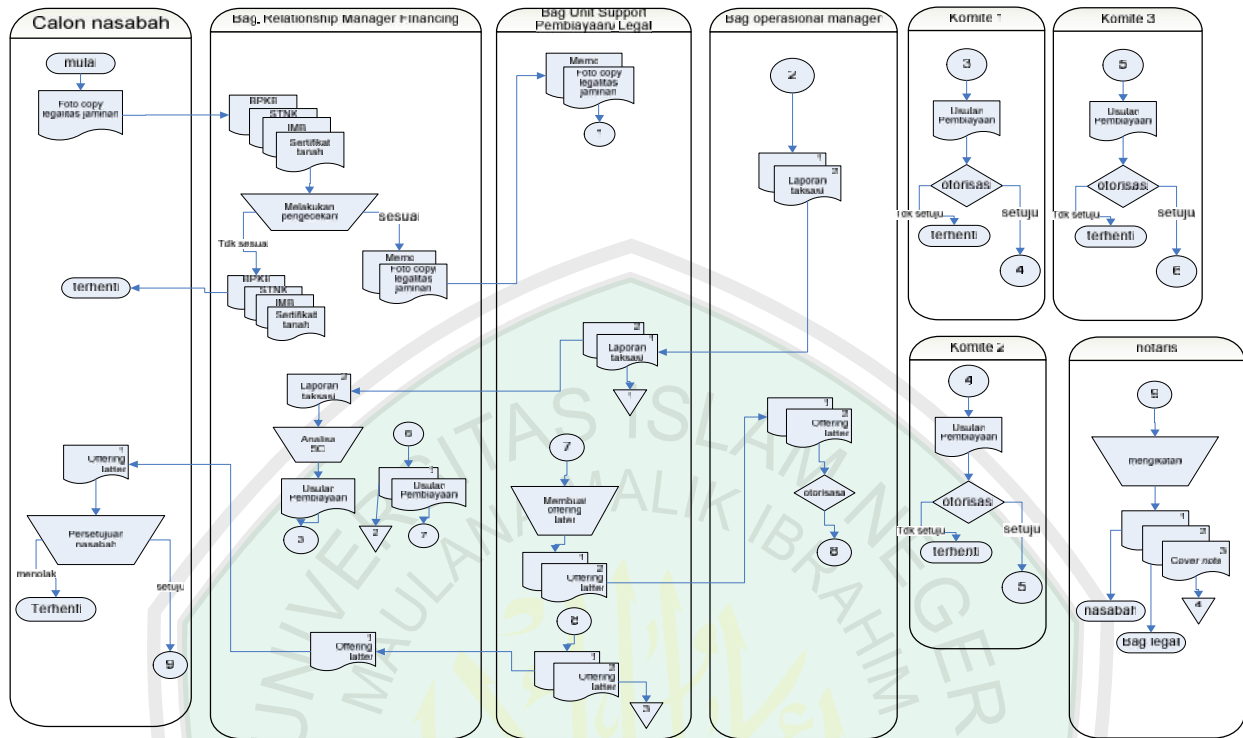
Pembiayaan Murabahah merupakan salah satu jenis pembiayaan yang disalurkan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang. Tujuan disalurkan nya pembiayaan murabahah adalah untuk membantu memberikan pembiayaan terhadap konsumsi maupun usaha masyarakat, mulai dari usaha kecil hingga usaha besar. Dalam menjalankan fungsinya sebagai penyalur dana untuk masyarakat, sasaran pembiayaan yang diprioritaskan oleh Bank Muamalat Cabang Malang adalah untuk sektor usaha yang prospektif, serta nasabah yang dinilai mampu mengembalikan segala kewajibannya dengan tetap mempertimbangkan persyaratan yang ditetapkan oleh pihak bank. Penyaluran Pembiayaan murabahah pada Bank Muamalat Cabang Malang terdapat tiga jenis pembiayaan, yakni Murabahah Modal Kerja, Murabahah Investasi dan Murabahah KPRS (hhunian). Faktor penting dalam pemberian pembiayaan murabahah adalah agunan atau jaminan. Jaminan/ agunan yang telah diikat memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan pinjaman melalui jaminan/ agunan tersebut. Jaminan/ agunan yang

diterima dari calon nasabah dianalisa dan dinilai dengan teliti oleh Penilai Independen atau Penilai Internal Bank Muamalat Cabang Malang, dengan mencakup hal-hal sebagai berikut sebagai bahan analisa: dokumen agunan, harga agunan, dan kondisi agunan. Penilaian terhadap agunan secara umum dilaksanakan satu kali, yakni penilaian jaminan/agunan di awal pemberian fasilitas pembiayaan untuk memperkirakan kembali nilai pasar agunan serta mengetahui coverage agunan yang diberikan. Pembiayaan yang diberikan pada calon nasabah mengandung risiko yang besar bagi setiap lembaga keuangan dan perbankan yang memberikan pelayanan kredit untuk nasabah atau debitur. Dalam hal ini AO atau Relationship Manager Financing memiliki peran penting sebagai penganalisis risiko dan mencari jalan agar risiko yang dijumpai dalam pemberian pembiayaan dapat diminimalkan, dan memperoleh kepastian bahwa pembiayaan yang diberikan dapat dikembalikan sesuai jadwal pembayaran yang telah ditetapkan. Disamping itu Relationship Manager Financing juga harus memikirkan risiko apa saja yang juga dihadapi oleh debitur tersebut selama menjalankan aktivitas usahanya jika pembiayaan murabahah yang diambil berkaitan dengan kepentingan usaha, karena risiko yang dihadapi oleh debitur dalam melakukan usahanya juga akan dihadapi oleh bank secara tidak langsung sebagai pemberi pinjaman. Semakin tinggi risiko yang akan dihadapi oleh debitur yang dibiayai, maka semakin tinggi pula risiko yang dihadapi bank sebagai pemberi pinjaman. Selain itu, pelaksanaan pembiayaan murabahah ini melibatkan bagian Support Financing (penilai) untuk menilai jaminan atau agunan yang diberikan tidak merugikan bank. Untuk meminimalkan kemungkinan risiko, maka Bank Muamalat Cabang Malang menjalankan suatu sistem penilaian jaminan dalam pembiayaan murabahah. Sistem Penilaian jaminan pada pembiayaan murabahah tersebut meliputi prosedur penjaminan dan prosedur pengambilan jaminan. Ketiga jenis pembiayaan murabahah pada Bank Muamalat Cabang Malang pada dasarnya memiliki sistem penilaian jaminan yang sama, pembedanya hanya pada tujuan penggunaan dana pembiayaan oleh nasabah yaitu untuk konsumsi dan mengembangkan berwirausaha.

### **Prosedur Penjaminan**

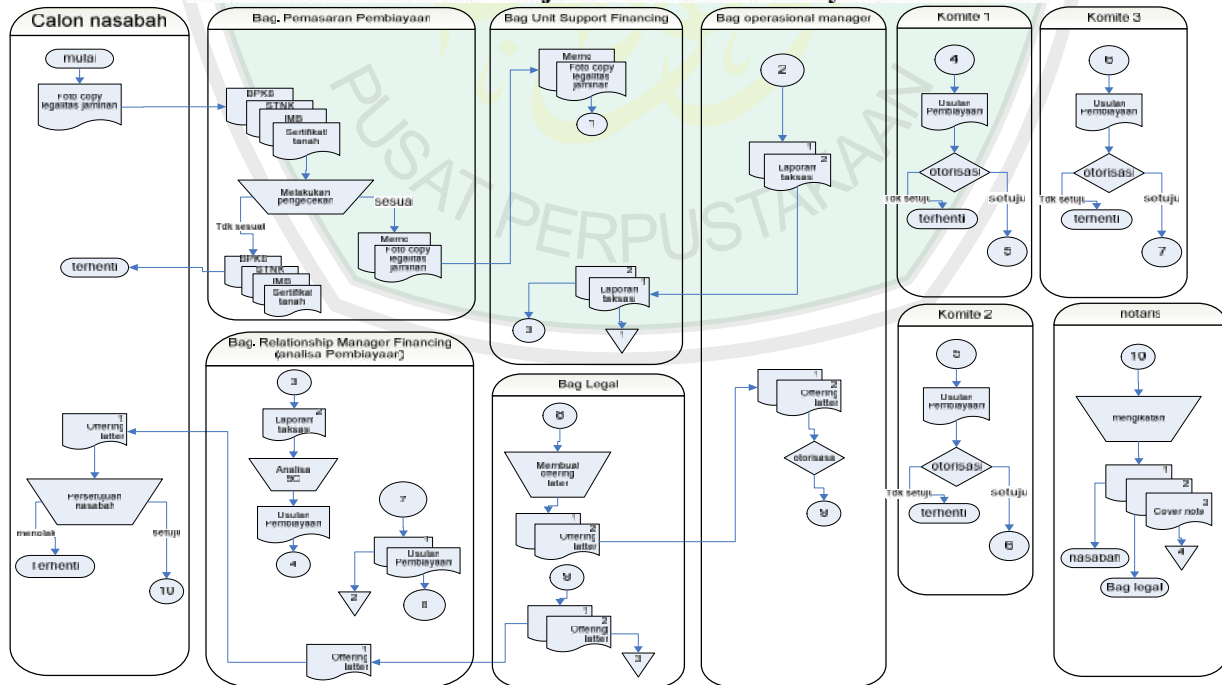
Berdasarkan penelitian yang dilakukan didapatkan hasil bahwa prosedur penjaminan yang dilakukan bank muamalat cabang malang terkait dengan struktur organisasi adalah sudah sesuai. Beberapa posisi yang terlibat pada prosedur penjaminan ini antara lain adalah bagian *Relationship Manager Financing*, *Unit Support Financing* dan Legal. Bagian tersebut telah memiliki garis wewenang dan tanggungjawab seperti yang tergambar pada struktur organisasi. Dilihat dari uraian Job Description pihak yang terkait dalam pelaksanaan prosedur penjaminan terdapat beberapa kelemahan, bahwa suatu fungsi tidak boleh diberi tanggungjawab penuh untuk melaksanakan semua tahap suatu transaksi dari awal sampai akhir. Hal ini tidak sesuai dengan pelaksanaan bagian *Relationship Manager Financing* yang melakukan dua tugas yang mempunyai pertanggung jawaban besar yaitu bagian pemasaran dan bagian analisa pembiayaan. Hal ini dilakukan untuk mengantisipasi terjadinya human error pada kegiatan operasionalnya. Selain itu untuk posisi jabatan yang terlibat dalam prosedur penilaian ini adalah bagian unit support financing yang memiliki tanggungjawab fungsional yang tidak dipisahkan dari bagian legal seperti yang tercantum pada *job description* meskipun pada struktur organisasi telah menggambarkan terpisah lini wewenang dan pertanggungjawabannya. Dalam hal dokumentasi yang dilakukan cukup baik dengan adanya arsip pada setiap bagian. Karena mengatasi jika terjadi perubahan posisi jabatan, maka karyawan dengan jabatan baru dapat meneruskan pekerjaan karyawan yang lama dengan penelusuran arsip. Berikut ini prosedur penjaminan yang dijalankan Bank Muamalat dari hasil wawancara.

**Prosedur Penjaminan Pada Pembiayaan Murabahah Di Bank Muamalat Cabang Malang**



Beberapa kelemahan dari prosedur penjaminan yang telah dilakukan oleh Bank Muamalat, maka diberikan rekomendasi, sebagai berikut

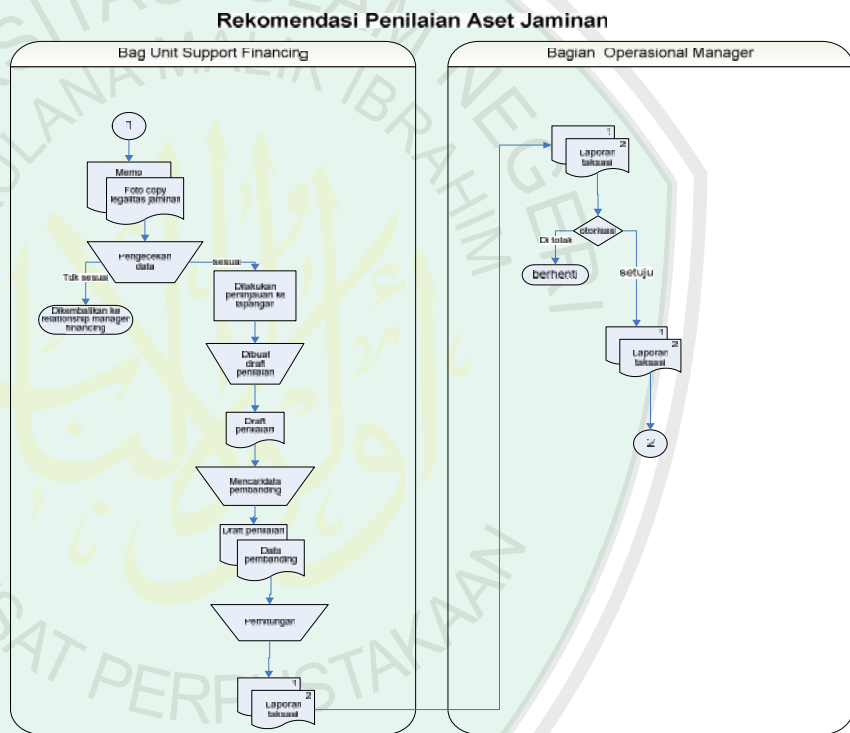
**Rekomendasi Prosedur Penjaminan Pada Pembiayaan Murabahah**



Gambar 4.6

Prosedur penjaminan yang dilakukan oleh bank muamalat tersirat prosedur penilaian aset jaminan didalamnya. Prosedur penilaian aset jaminan ini dimaksudkan mengetahui nilai dari aset saat ini ketika dijamin. Prosedur Penilaian Aset berupa rumah (tanah dan bangunan) dan mobil tidak berbeda jauh, hanya metode penilaian mobil yang dilakukan bank muamalat murni menggunakan metode pendekatan pasar. Evaluasi dari hasil penelitian terhadap prosedur penilaian jaminan didapatkan hasil bahwa prosedur penilaian aset jaminan berupa rumah dan mobil secara garis besar telah sesuai dengan pelaksanaan yang tercantum pada peraturan MAPPI 2013. Dalam prosedur penilaian yang ada pada MAPPI 2013 menjelaskan bahwa langkah pertama adalah lingkup penugasan untuk persiapan, kemudian survei, menganalisa data, rekap hasil dan laporan hasil akhir dari penilaian. Kelemahan dalam pelaksanaan prosedur penilaian aset yaitu pada penyesuaian tugas bagian *unit support financing* dan legal. Karena pada job description tidak terurai dengan jelas antara tugas bagian *unit support financing* dan bagian legal. Untuk melaksanakan penilaian terhadap aset jaminan harus dilakukan oleh bagian yang tepat yaitu penilai (*unit support financing*).

Kelemahan yang lain pada penilaian aset mobil dilakukan pencarian data pembanding melalui via internet. Hal ini tidak sesuai dengan karakteristik dari informasi yang baik yang dikemukakan oleh Romney (2006) yaitu informasi harus akurat dan relevan. Informasi dari via internet tidak bisa dikatakan secara sempurna akurat dan relevan. Setidaknya bank mencari data pembanding dan melakukan kerjasama dengan salah satu shorum mobil yang terjamin keakuratan atau kerelevanan data. Berikut rekomendasi yang diberikan



### Prosedur pengambilan Jaminan

Pelaksanaan prosedur pengambilan jaminan pada bank muamalat terdapat dua bentuk yaitu pengambilan jaminan oleh nasabah yang disebabkan karena kewajiban atas pembiayaannya telah usai dan pengambilan jaminan oleh bank disebabkan adanya kewajiban pembiayaan yang tidak dapat ditunaikan oleh nasabah (penyitaan). Pihak yang terlibat dalam prosedur pengambilan aset jaminan oleh bank adalah bagian *Relationship Manager Financing* dan bagian remedial. Sedangkan pengambilan aset jaminan oleh nasabah adalah bagian relationship manager financing, teller dan bagian legal.

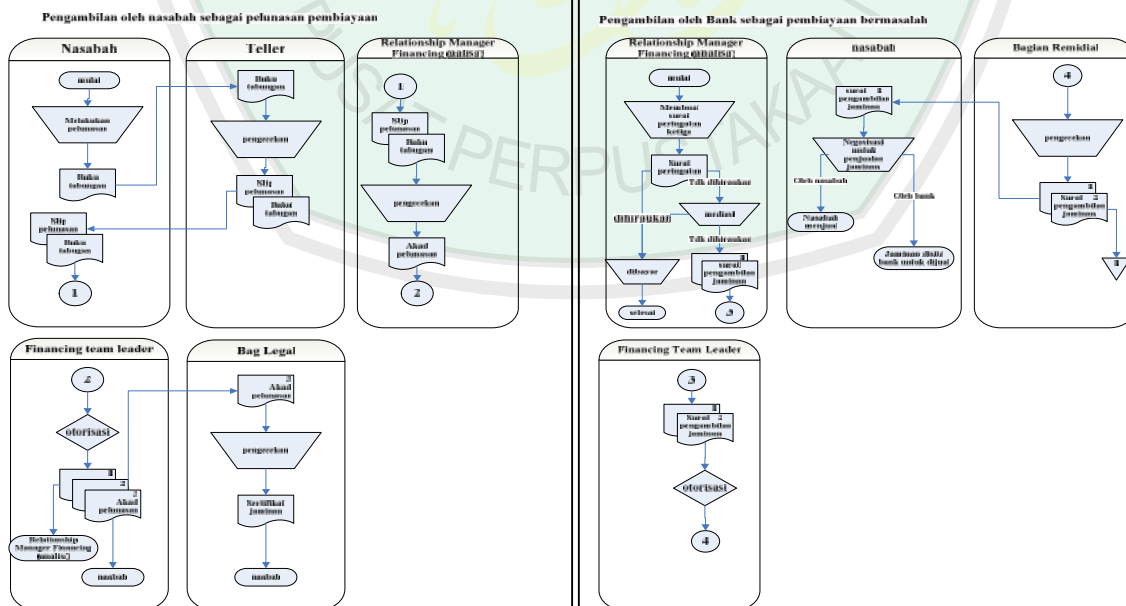
Evaluasi kesesuaian struktur organisasi dengan prosedur pengambilan jaminan ini adalah



belum sesuai. Hal ini dilihat dari keterlibatan bagian remedial pada prosedur pengambilan jaminan yang tidak tergambar pada struktur organisasi. Sehingga tidak ada kejelasan mengenai lini wewenang dan pertanggungjawabannya. Seharusnya bagian remedial ini berada pada posisi dibawah oleh bagian relationship manager financing sesuai dengan pencantuman job description. Berdasarkan pelaksanaan di lapangan seharusnya uraian tugas ini untuk *Relationship Manager Financing* khusus bagian analisa pembiayaan. Karena *Relationship Manager Financing* merangkap tugas sebagai pemasaran. Seharusnya, lebih baik ditangani dengan orang yang berbeda. *Job description* bagian *Unit Support Financing/ Legal* belum sesuai dengan pelaksanaannya di lapangan. Dalam pelaksanaan prosedur pengambilan jaminan bagian *Unit Support Financing/ legal* melakukan pengeluaran atas sertifikat barang yang dijamin. Berdasarkan *job description* yang dicantumkan bahwa bagian *Unit Support Financing/ legal* “bertugas menyimpan file-file yang berhubungan dengan legalitas kreditur baik itu jaminan maupun akad-akadnya”. Hal ini berarti tugas tersebut dapat dilakukan oleh bagian *Unit support Financing* dan bagian legal sehingga akan terjadi kerangkapan tugas dan ketidak jelasan posisi mana yang berwenang. Seharusnya pengeluaran sertifikat hanya dilakukan oleh bagian legal. Oleh karena itu, uraian tugas kedua bagian tersebut harus dipisahkan dengan jelas

Prosedur kedua jenis pengambilan jaminan ini telah sesuai, saat nasabah akan mengambil kembali sertifikat aset jaminan tidak serta merta diambil tetapi harus melewati serangkaian prosedur seperti meminta bukti pelunasan dengan bukti cek buku tabungan setelah itu masih dibuatkan akad atau pernyataan pelunasan kewajiban pembiayaan dan dalam pelaksanaan tersebut tidak hanya satu pihak saja yang terkait. Namun terdapat sedikit kelemahan terkait dengan dokumentasi yang digunakan dalam prosedur pengambilan jaminan terdapat kelemahan pada dokumentasi surat pengambilan jaminan seharusnya dibuat rangkap 2 yaitu untuk arsip bagian remedial dan untuk pemberitahuan kepada nasabah. Berikut rekomendasi yang dapat diusulkan untuk prosedur pengambilan jaminan pada Bank Muamalat

**Rekomendasi Prosedur Pengambilan Jaminan Pada Bank Muamalat Cabang Malang**



Gambar 4.8

## **Kesimpulan**

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan dan diuraikan dalam pembahasan, maka penulis memiliki beberapa kesimpulan, yakni Bank muamalat Cabang Malang telah memiliki sistem penilaian jaminan yang terdiri dari prosedur penjaminan dan prosedur pengambilan jaminan yang sudah berjalan namun pelaksanaannya juga belum optimal. (1) Pada struktur organisasi terdapat beberapa posisi jabatan yang belum tertuang dan terdapat beberapa uraian tugas yang belum tercantum. (2) Kelemahan prosedur penjaminan terdapat pada kerangkapan tugas pada prosedur penjaminan yaitu bagian pemasaran pembiayaan dan bagian analisa pembiayaan. Selain itu terjadi kerangkapan tugas pada bagian unit support financing (penilaian) dan Bagian Legal, serta perolehan informasi untuk menilai aset masih belum akurat karena melalui via internet. (2) kelemahan dari prosedur pengambilan jaminan adalah dokumentasi yang kurang memadai sebagai arsip pelaksanaan tugas. Arsip ini nantinya digunakan sebagai rekam jejak pelaksanaan operasional ketika terjadi pergantian posisi jabatan pertanggungjawaban atau lini wewenang dari bagian remedial yang masih kurang jelas karena tidak ada penggambaran dalam struktur organisasi.

## **Saran**

Saran yang dapat diberikan berkaitan dengan penelitian ini adalah sebagai berikut: (1) Penyesuaian pada struktur organisasi terdapat beberapa posisi jabatan yang belum tertuang. Posisi tersebut yaitu bagian Relationship Manager Remedial, Assistant Branch Manager, Bagian Umum, Bagian Personalia dan Bagian Operasional Pembiayaan. Sehingga tidak ada kejelasan pertanggungjawaban yang bisa dilihat dari garis wewenang dalam struktur organisasi. (2) Beberapa uraian tugas yang belum tercantum seperti *Assistant Relationship Manager* dan pembagian uraian tugas bagian *Unit Support Financing* dan Bagian legal. Sehingga tidak diketahui dengan jelas batasan pekerjaan yang harus dilakukan oleh posisi tersebut. (3) Menyediakan surat pengambilan jaminan yang berlapis, dimana masing-masing surat dapat disimpan sebagai arsip. (4) Melakukan pemisahan tugas antara bagian pemasar (marketing) dan analisis risiko pembiayaan. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari kesalahan (human error) dalam proses pemasaran dan analisa risiko kredit, karena adanya tanggung jawab yang besar pada *Relationship Manager Financing*. (5) Melakukan penilaian aset jaminan secara akurat sebagai langkah meminimalisir resiko pembiayaan .

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Djamil, Faturrahman. 2012. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika
- Djawa. 2013. Diakses tanggal 5 Februari 2015 dari [elib.unikom.ac.id/.../jbptunikompp-gdl-itayustiw-16245-3-babii.doc](http://elib.unikom.ac.id/.../jbptunikompp-gdl-itayustiw-16245-3-babii.doc)
- Sarosa. Samiaji. 2009. *Sistem Informasi Akuntansi*. Jakarta : Gasindo
- Widjajanto, Nugroho. 2001. *Sistem Informasi Akuntansi*. Jakarta: Erlangga
- Hening, Erwin Asmoro. 2012. *Tugas Akhir Tentang Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal*. Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya
- Mulyadi, 2008, *Sistem Akuntansi, Salemba Empat*, Jakarta
- Romney, Marshall. 2006. *Sistem Informasi Akuntansi*. Jakarta: Salemba Empat
- Salim*. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafika