

**ANALISIS PENILAIAN AGUNAN *FIDUSIA* DALAM  
PEMBERIAN KEPUTUSAN PEMBIAYAAN USAHA MIKRO  
(STUDI PADA WARUNG MIKRO DI BANK SYARIAH  
MANDIRI KANTOR CABANG MALANG)**

**SKRIPSI**



Oleh

**IKA NURHIDAYAH**

**NIM: 15540031**

**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH (S1)  
FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)  
MAULANA MALIK IBRAHIM  
MALANG  
2019**

**ANALISIS PENILAIAN AGUNAN *FIDUSIA* DALAM  
PEMBERIAN KEPUTUSAN PEMBIAYAAN USAHA MIKRO  
(STUDI PADA WARUNG MIKRO DI BANK SYARIAH  
MANDIRI KANTOR CABANG MALANG)**

**SKRIPSI**

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



Oleh

**IKA NURHIDAYAH**

**NIM: 15540031**

**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH (S1)  
FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)  
MAULANA MALIK IBRAHIM  
MALANG  
2019**

**LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI**

**ANALISIS PENILAIAN AGUNAN *FIDUSIA* DALAM  
PEMBERIAN KEPUTUSAN PEMBIAYAAN USAHA MIKRO  
(STUDI PADA WARUNG MIKRO DI BANK SYARIAH  
MANDIRI KANTOR CABANG MALANG)**

Oleh:

**IKA NURHIDAYAH**  
NIM: 15540031

Telah Disetujui, 25 Maret 2019  
Dosen Pembimbing,



**Esy Nur Aisyah, S.E., M.M**  
NIDT. 19860909 20160801 2 051

Mengetahui:

Ketua Jurusan,



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

**LEMBAR PENGESAHAN**

**ANALISIS PENILAIAN AGUNAN *FIDUSIA* DALAM  
PEMBERIAN KEPUTUSAN PEMBIAYAAN USAHA MIKRO  
(STUDI PADA WARUNG MIKRO DI BANK SYARIAH  
MANDIRI KANTOR CABANG MALANG)**

**SKRIPSI**




Oleh:

**IKA NURHIDAYAH**  
NIM: 15540031

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Dan Dinyatakan Diterima Sebagai Salah Satu Persyaratan  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)  
Pada Tanggal 05 April 2019

**Susunan Dewan Penguji**

**Tanda Tangan**

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1. Ketua Penguji<br><u>Segaf, S.E., M.Sc</u><br>NIDT. 19760215 20160801 1 049                 | : | (  ) |
| 2. Sekretaris/Pembimbing<br><u>Esy Nur Aisyah, S.E., M.M</u><br>NIDT. 19860909 20160801 2 051 | : | (  ) |
| 3. Penguji Utama<br><u>Eko Supravitno, S.E., M.Si., Ph.D</u><br>NIP. 19751109 199903 1 003    | : | (  ) |

Disahkan Oleh :  
Ketua Jurusan,



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

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ika Nurhidayah  
NIM : 15540031  
Fakultas/Jurusan : Ekonomi/Perbankan Syariah S1

Menyatakan bahwa “**Skripsi**” yang saya buat untuk memenuhi persyaratan kelulusan pada Jurusan Perbankan Syariah (S1) Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul :

**ANALISIS PENILAIAN AGUNAN *FIDUSIA* DALAM PEMBERIAN KEPUTUSAN PEMBIAYAAN USAHA MIKRO (PUM) DI WARUNG MIKRO BANK SYARIAH MANDIRI KC MALANG**

adalah hasil karya saya sendiri, bukan “**duplikasi**” dari karya orang lain.

Selanjutnya apabila dikemudian hari ada “**klaim**” dari pihak lain, bukan menjadi tanggung jawab Dosen Pembimbing dan atau dari pihak Fakultas Ekonomi, tetapi menjadi tanggung jawab saya sendiri.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Malang, April 2019

Hormat saya,

Ika Nurhidayah

NIM : 15540031

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

Skripsi ini kupersembahkan untuk kedua orang tuaku (Ayahanda tercinta Edy Supriyanto Tofik dan Ibunda Tercinta Kun Safiatin) serta Nenek Tersayang (Mbahti Yamirah) yang selalu ada disaat suka maupun duka, selalu ikhlas sabar memberikan kasih sayang dan dukungan, setia mendampingi dengan senantiasa mendoakan putri tercinta di sepanjang perjalanan mencari ilmu.

Terimakasih untuk temanku Perbankan Syariah angkatan 2015. Terimakasih untuk almamaterku tercinta UIN Malang. Terimakasih untuk dukungan semuanya. Masih banyak impian dan tujuan yang harus dicapai dalam perjuangan.



## HALAMAN MOTTO

*“Jangan Lelah ketika Pekerjaanmu belum selesai, tapi lelahlah saat pekerjaanmu sudah benar benar selesai”*



## KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kehadirat Allah SWT, karena atas rahmat dan hidayah-Nya penelitian ini dapat terselesaikan dengan judul “Analisis Penilaian Agunan *Fidusia* dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Usaha Mikro (PUM) di Warung Mikro Bank Syariah Mandiri KC Malang”.

Shalawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW yang telah membimbing kita dari kegelapan menuju jalan kebaikan, yakni Din al-Islam..

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tugas akhir skripsi ini tidak akan berhasil dengan baik tanpa adanya bimbingan dan sumbangan pemikiran dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Abdul 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 Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Bapak Eko Suprayitno, SE., M.Si., Ph.D selaku Ketua Jurusan Perbankan Syariah (S1) Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Ibu *Esy Nur Aisyah*, SE., MM selaku dosen pembimbing skripsi yang selalu memberikan pengarahan dan saran kepada penulis sehingga penelitian ini dapat terselesaikan dengan baik.
5. Bapak dan ibu dosen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
6. Ayahanda (Edy Supriyanto Tofik), Ibunda (Kun Safiatin), dan keluarga yang senantiasa memberikan do'a dan dukungan secara moril dan sprituil.
7. Ibu Fatimah Al Hamid selaku *General Support Service* Bank Syariah Mandiri Cabang Malang.

8. Mas Alfiady selaku *Financing Compliance and Legal Admin* (FLCA), Mas David selaku *Analyst*, dan Bapak Dendy Kushamdani selaku *Head Office* Warung Mikro.
9. Seluruh karyawan Bank Syariah Mandiri Cabang Malang yang telah membantu dalam menyelesaikan tugas akhir skripsi ini.
10. Sahabat-sahabati Perbankan Syariah 2015 yang telah memberikan semangat dan dukungan dalam menyelesaikan tugas akhir skripsi ini.
11. Dan seluruh pihak yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Akhirnya, dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif demi kesempurnaan penulisan ini. Penulis berharap semoga karya yang sederhana ini dapat bermanfaat dengan baik bagi semua pihak. Amin ya Robbal 'Alamin...

Malang, April 2019

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN</b>	
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xiii</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	14
1.3 Tujuan Penelitian .....	14
1.4 Manfaat Penelitian .....	15
1.5 Batasan Penelitian .....	15
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA</b>	
2.1 Hasil Penelitian Terdahulu .....	16
2.2 Kajian Teoritis.....	25
2.2.1 Bank Syariah.....	25
2.2.2 Pembiayaan.....	27
2.2.2.1 Definisi Pembiayaan .....	27
2.2.2.2 Tujuan Pembiayaan .....	28
2.2.2.3 Jenis Pembiayaan .....	28
2.2.3 Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	31
2.2.3.1 Definisi Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	31
2.2.3.2 Dasar Hukum Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	31
2.2.3.3 Rukun dan Syarat <i>Murabahah</i> .....	32
2.2.3.4 Ketentuan Umum <i>Murabahah</i> .....	33
2.2.3.5 Penilaian Pemberian <i>Murabahah</i> .....	34
2.2.4 Agunan.....	36
2.2.4.1 Definisi Agunan .....	36
2.2.4.2 Jenis Agunan .....	38
2.2.4.3 Perhitungan Penilaian Barang Agunan .....	40
2.2.5 Pengikat Agunan.....	42
2.2.5.1 Definisi Pengikat Agunan .....	42
2.2.5.2 Jenis Pengikat Agunan .....	43
2.2.6 <i>Fidusia</i> .....	45
2.2.6.1 Definisi <i>Fidusia</i> .....	45
2.2.6.2 Objek <i>Fidusia</i> .....	45
2.2.6.3 Penilaian agunan <i>fidusia</i> .....	46

2.2.6.4 Mekanisme penilaian agunan <i>fidusia</i> .....	49
2.3 Kerangka Pikir .....	50
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN</b>	
3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	51
3.2 Lokasi Penelitian.....	52
3.3 Subyek Penelitian.....	53
3.4 Data dan Jenis Data.....	55
3.5 Tehnik Pengumpulan Data.....	56
3.6 Analisis Data .....	59
3.7 Uji Keabsahan Data.....	60
3.8 Uji Analisis .....	62
<b>BAB IV PAPARAN DATA DAN PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN</b>	
4.1 Paparan Data .....	63
4.1.1 Profil dan Sejarah PT.Bank Syariah Mandiri .....	63
4.1.1.1 Sejarah PT.Bank Syariah Mandiri Tbk .....	63
4.1.1.2 Sejarah PT.Bank Syariah Mandiri KC Malang.....	65
4.1.2 Visi dan Misi PT.Bank Syariah Mandiri .....	66
4.1.3 Logo PT.Bank Syariah Mandiri.....	68
4.1.4 Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri KC Malang.....	69
4.1.5 Ruang Lingkup Kegiatan Bank Syariah Mandiri KC Malang.....	70
4.1.6 Deskripsi Informan .....	79
4.1.7 Prosedur Pembiayaan pada Warung Mikro di BSM KC Malang.....	83
4.1.8 Prinsip Pembiayaan Warung Mikro di BSM KC Malang .....	85
4.1.9 Jaminan pada Pembiayaan Warung Mikro BSM KC Malang.....	87
4.1.10 Penilaian Agunan Fidusia pada PUM Mikro BSM KC Malang .....	88
4.1.11 Kriteria Objek <i>Fidusia</i> .....	89
4.1.12 Perhitungan Penilaian <i>Fidusia</i> .....	93
4.1.13 Mekanisme Penilaian <i>Fidusia</i> .....	94
4.1.14 Pemberian Keputusan PUM di BSM KC Malang .....	98
4.2 Pembahasan Hasil Penelitian.....	105
4.2.1 Prosedur Pembiayaan pada Warung Mikro di Bank Syariah Mandiri KC Malang.....	105
4.2.2 Penilaian Agunan <i>Fidusia</i> dalam Pemberian Keputusan Pembiayaan Usaha Mikro (PUM) di BSM KC Malang.....	112
4.2.2.1 Kriteria Objek <i>Fidusia</i> .....	112
4.2.2.2 Perhitungan Penilaian <i>Fidusia</i> .....	116
4.2.2.3 Mekanisme Penilaian <i>Fidusia</i> .....	126
4.2.2.4 Pemberian Keputusan PUM di BSM KC Malang.....	130
<b>BAB V PENUTUP</b>	
5.1 Kesimpulan.....	135
5.2 Saran.....	135
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Data nasabah pembiayaan warung mikro .....	12
Tabel 2.1 Hasil hasil Penelitian Terdahulu .....	21
Tabel 4.1 Deskripsi informan.....	79
Tabel 4.2 Reduksi data.....	80
Tabel 4.3 Rekapitulasi penilaian <i>fidusia</i> .....	89
Tabel 4.4 Daftar penilaian <i>fidusia</i> berdasarkan FTV.....	122



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Pertumbuhan aset BSM.....	6
Gambar 1.2 Perkembangan market share BSM .....	7
Gambar 1.3 Grafik pembiayaan mikro banking BSM .....	8
Gambar 1.4 Pertumbuhan pembiayaan <i>murabahah</i> BSM KC Malang.....	9
Gambar 1.5 Pergerakan pembiayaan usaha mikro BSM KC Malang.....	10
Gambar 1.6 Pergerakan total jaminan dalam PUM BSM KC MALANG.....	11
Gambar 1.7 Grafik perbandingan hak tanggung dan <i>fidusia</i> .....	13
Gambar 2.1 Skema pembiayaan <i>murabahah</i> .....	33
Gambar 2.2 Kerangka Pemikiran Skripsi.....	50
Gambar 4.1 Logo BSM KC Malang .....	68
Gambar 4.2 Struktur organisasi BSM KC Malang .....	69
Gambar 4.3 Mekanisme pembiayaan <i>murabahah</i> warung mikro .....	84
Gambar 4.4 Alur penilaian agunan <i>fidusia</i> BSM KC Malang .....	94
Gambar 4.5 Syarat jaminan dalam <i>murabahah</i> .....	114
Gambar 4.6 Persyaratan kriteria penilaian agunan <i>fidusia</i> .....	119
Gambar 4.7 Skema penilaian <i>fidusia</i> dalam pemberian pembiayaan.....	127

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Pedoman Wawancara

Lampiran 2 Hasil Interview Wawancara

Lampiran 3 Surat Keterangan Selesai Penelitian

Lampiran 4 Biodata Peneliti

Lampiran 5 Bukti Konsultasi

Lampiran 6 Surat Keterangan Bebas Plagiarisme

Lampiran 7 Surat Keterangan Persentase Turnitin

Lampiran 8 Foto Dokumentasi

Lampiran 9 Formulir Pembiayaan Warung Mikro BSM KC Malang

Lampiran 10 Brosur Pembiayaan Warung Mikro BSM KC Malang

Lampiran 11 Formulir Pembiayaan Akad *Murabahah* BSM KC Malang

Lampiran 12 Sertifikat Jaminan *Fidusia* BSM KC Malang

Lampiran 13 Laporan Penilaian Agunan *Fidusia* BSM KC Malang

## ABSTRAK

Ika Nurhidayah. 2019. SKRIPSI. Judul : “Analisis Penilaian Agunan *Fidusia* dalam Pemberian Keputusan Pembiayaan Usaha Mikro (Studi pada Warung Mikro di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Malang”.

Pembimbing : *Esy Nur Aisyah, SE., MM*

Kata Kunci : Analisis, Penilaian Agunan *Fidusia*, Pemberian Keputusan Pembiayaan Mikro

---

BSM KC Malang adalah bank yang menjalankan fungsi penyaluran dana salah satunya adalah pembiayaan usaha mikro *murabahah*. Dalam pembiayaan tentunya di BSM KC Malang memerlukan analisis jaminan.. Di BSM KC Malang banyak nasabah yang mengajukan pembiayaan meningkat. Begitupun jaminan yang seharusnya meningkat. Namun jaminan *fidusia* mengalami penurunan. Jaminan *Fidusia* berupa jaminan untuk benda bergerak berupa kendaraan bermotor. BSM KC Malang mempunyai standar kelayakan tersendiri dalam menilai suatu jaminan khususnya jaminan *fidusia* untuk menentukan keputusan pemberian pembiayaan. Penulis memandang pentingnya melakukan penelitian yang berjudul “Analisis Penilaian Agunan *Fidusia* dalam Pemberian Keputusan Pembiayaan Usaha Mikro” di Warung Mikro BSM KC Malang.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif yang bertujuan untuk mengetahui penilaian agunan *fidusia* yang dilakukan BSM KC Malang untuk memberi keputusan dalam pemberian pembiayaan usaha mikro.

Hasil penelitian menunjukkan, penilaian agunan *fidusia* di BSM KC Malang merupakan salah satu analisis pemberian pembiayaan yaitu *Collateral*. Penilaian agunan *fidusia* menggunakan nilai pasar dan nilai likuidasi. Untuk mobil dan sepeda motor Jepang senilai 70% dari nilai pasar, untuk mobil dan sepeda motor Eropa, Amerika, Korea senilai 50% dari nilai pasar, dan untuk niaga angkut Jepang senilai 60% dari nilai pasar yang hasilnya apabila nilainya dibawah nilai pembiayaan maka ditolak, sebaliknya apabila nilai jaminan *fidusia* lebih besar dari pengajuan, maka pembiayaan diterima. Penilaian agunan *fidusia* menentukan keputusan pembiayaan usaha mikro diterima ataukah ditolak.

## ABSTRACT

Ika Nurhidayah. 2019. *THESIS*. Title: "Collateral Assessment Analysis Fiduciary in the Decision of Giving Micro Business Financing (Study on Micro Shop in Bank Syariah Mandiri Malang Branch Office)"

Advisor : Esy Nur Aisyah, SE., MM

Keywords : Analysis, Collateral Assessment Fiduciary, Decision on Giving Micro Financing

---

*BSM KC Malang is a bank that carries out the function of product distribution in BSM KC Malang is one of them is micro business murabahah financing, in financing at BSM KC Malang requires collateral surrendered by customers. Likewise guarantees which should increase. However fiduciary experienced a decline in customers. fiduciary form of guarantee for moving objects such as vehicles. BSM KC Malang have eligibility standards of its own in assessing a guarantee in particular fiduciary to determine the decision to grant financing. the authors looked at the importance of doing research b erjitle "Analysis of Collateral Assessment Fiduciary in the Provision of Micro-Business Financing Decisions" at BSM KC Malang Micro Stalls.*

*This study uses a descriptive qualitative approach that aims to determine the assessment of collateral fiduciary carried out by BSM KC Malang to give a decision in the provision of micro business financing.*

*The results showed that the assessment of collateral fiduciary in BSM KC Malang was one of the analysis of the provision of financing, namely Collateral. Assessment of collateral fiduciary uses market value and liquidation value. For Japanese cars and motorbikes worth 70% of the market value, for European, American, Korean cars and motorbikes worth 50% of the market value, and for Japanese freight trade worth 60% of the market value, the result if the value is below the financing value, then rejected , conversely if the value of guarantee fiduciary is greater than the submission, then financing is accepted. The assessment of fiduciary collateral determines whether the decision on financing a micro business is accepted or rejected.*

## مستخلص البحث

عكا نورهيدية. 2019. . أطروحة. الموضوع: تحليل تقييم الضمانات الائتمانية في قرار منح تمويل الأعمال الصغيرة (دراسة حول Micro Shop في بنك Syariah Mandiri Malang Branch Office

المشرفة : إيسي نور عائشة، الماجستير

الكلمات المفتاحية :تقييم الضمانات الائتمانية، قرار بشأن التمويل الأصغر

BSM KC Malang هو بنك من إحدى بنوك مدينة مالانج اندونيسيا يقوم بتوظيف توزيع الأموال الي البنوك الصغيره أو هو أحد فروع الشركات الصغيرة يقوم بتوزيع الأموال والمنتجات الي البنوك الصغيره طلبا إنتاجية الربح والتقدم والازدهار الاقتصادي العالمي

BSM ولكن هناك توجد شروط يجب اتباعها وهي تتمثل في المستندات ضمانا يتم تسليمة بواسطه بنك لطلب حقوق واثبات حقوق وممتلكات المواطنين أو العملاء حتي لا يضيع حقوق الآخرين KC malang وايضا سلمة الربحية وغيرها

بتزايد عدد العملاء الذين يت BSM KC malang في مجال التمويل بالطبع في يحفظ حقوق العميل ، وبالتالي ينبغي أن BSM KC malang على التمويل. وبالمثل الضمانات في بنك تزيد عددية العملاء وتزيد الربحية . ولكن يقلل الضمان الائتماني من العملاء. الضمانات الائتمانية فتكون في شكل ضمانات للأشياء المنقولة التي لديها معايير الجدوى الخاصة في تقييم الضمان وخاصة ضمانات في شكل مركبات آلية الائتمانية . لتحديد قرار منح التمويل. ويرى المؤلف BSM KC malang أهمية إجراء بحث بعنوان "تحليل تقييم الضمانات الائتمانية في توفير قرارات التمويل الأعمال BSM KC malang micro الصغيرة" في بنك

تستخدم هذه الدراسة المنهج الوصفي النوعي الذي يهدف إلى تحديد تقييم الضمانات الائتمانية التي يقوم بها لا اتخاذ قرار في توفير التمويل للأعمال الصغيره . بجمع المؤلف البيانات عن BSM KC malang طريق الملاحظة و التوثيق و المقابلات

هو كان أحد تحليل وتوفير التمويل و الضمان . أظهرت النتائج أن التقييم الائتمانية BSM KC malang وهذا البنك يستخدم التقييم الائتماني والقيمة السوقية للمنتج والتصنيفية . للسيارات والدراجات النارية اليابانية بقيمة 70% من القيمة السوقية والدراجات النارية والسيارات الأوروبية

والكوري % من القيمة السوقية . وبالنسبة لتجارة الشحن اليابانية بقيمة % من القيمة السوقية. فإن القيمة إذا كانت أقل من قيمة التمويل، فترفض . وبالعكس إذا كانت قيمة أكبر يتم القبول للتمويل . ويحدد تقييم الضمانات الائتمانية ماذا كان قرار تمويل الأعمال الصغيرة مقبول أو مرفوض

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Lembaga keuangan syariah di Indonesia telah berkembang dengan pesat. Bank Syariah merupakan salah satu *instrumen* yang digunakan untuk menegakkan aturan ekonomi islam. Sebagai bagian dari sistem ekonomi, lembaga tersebut merupakan lembaga dari keseluruhan sistem sosial. Oleh karena itu, keberadaanya dalam masyarakat dipandang sebagai nilai yang berlaku dalam masyarakat yang bersangkutan. Oleh karena itu, bisnis yang dikembangkan oleh kaum muslimin harus mengacu pada lembaga dan hukum syara' (Muhammad, 2009:2). Lembaga Keuangan Syariah (LKS) salah satunya adalah Bank Syariah. Menurut Karnaen Purwaatmadja (1993:11) "Bank syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip Islam, yakni bank dengan tata cara dan operasinya mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam." Salah satu unsur yang harus di jauhi dalam muamalah islam adalah praktik-praktik yang mengandung unsur riba, *spekulasi* dan tipuan (Firdaus, 2005:18). Produk perbankan syariah dapat dibagi menjadi tiga bagian yaitu: produk penyaluran dana, produk penghimpunan dana, dan produk yang berkaitan dengan jasa yang diberikan perbankan kepada nasabahnya.

Bagian pertama produk perbankan syariah adalah produk penyaluran dana. Diantaranya, pembiayaan *Murabahah*. Menurut Muhammad Ibn Ahmad Ibnu Muhammad Ibnu Rusyd bahwa pengertian *murabahah* adalah jual beli dengan

kesepakatan pemberian keuntungan bagi si penjual dengan memperhatikan dan memperhitungkannya dari modal awal si penjual. Kedua, produk penghimpunan dana yaitu dana yang dihimpun dari masyarakat misalnya dalam bentuk tabungan atau *deposito*. Ketiga, produk jasa misalnya *Sharf* (Adiwarman, 2009: 105-107).

Sebagai salah satu fungsi bank yang telah disebutkan tadi yaitu fungsi penyaluran dana yang artinya bank syariah merupakan lembaga perantara (*intermediare*) antara pihak pemilik modal dan pihak yang membutuhkan modal. Bank harus mampu berperan sebagai sarana *mobilisasi* dana masyarakat yang efektif serta sebagai penyalur yang cermat dari dana tersebut untuk kegiatan pembiayaan yang *produktif*, yang pada gilirannya akan mendorong pertumbuhan ekonomi itu sendiri. Fungsi tersebut diwujudkan dalam kegiatan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau disebut pembiayaan. Hubungan yang sederhana tersebut membutuhkan peraturan-peraturan hukum yang tidak sederhana, sebab pemilik dananya menyerahkan dananya kepada bank dengan sistem bagi hasil dan juga mengharapkan dananya tersimpan dengan aman. Bank sebagai penerima dana merupakan lembaga kepercayaan dalam hal ini tentunya bank akan menyalurkan dana kepada pihak yang membutuhkan dana tersebut dengan sifat kehati-hatian dan harus merasa aman (Satrio, 1996:14).

Akad pembiayaan di atas digunakan dalam operasional perbankan syariah. Salah satu pembiayaan yang dikenal di Bank Syariah adalah pembiayaan yang menggunakan akad jual beli. Akad pembiayaan jual beli yang dikembangkan oleh bank syariah salah satunya adalah *murabahah*. Masing-masing jenis akad

pembiayaan jual beli memiliki ciri khas yang berbeda. *Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli (Adiwarman, 2004:113).

Dalam pemberian pembiayaan *murabahah* berdasarkan prinsip syariah, bank syariah harus mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas *itikad* dan kemampuan serta kesanggupan nasabah untuk melunasi pembiayaannya sesuai perjanjian. Maka bank syariah diwajibkan untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam menyalurkan pembiayaannya. Apabila meninjau dari prinsip kehati-hatian sebelum menyalurkan dan memberikan pembiayaan maka terdapat lima prinsip kehati-hatian: *Character* (watak), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (jaminan), *Condition of Economy* (Kondisi ekonomi). Salah satunya adalah analisis *Collateral* yaitu menilai agunan yang diajukan nasabah. Agunan digunakan apabila nanti nasabah mempunyai resiko gagal bayar. Sehingga agunan dilihat mencukupi ataukah tidak ketika nasabah melakukan permohonan pengajuan pembiayaan (Ismail, 2013:135).

Untuk menghindari kondisi seperti di atas dalam pemberian pembiayaan bank syariah wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan, karena pembiayaan yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas pembiayaan yang sehat. Masalah penjaminan dalam pembiayaan mempunyai arti yang sangat penting bagi bank syariah, sebab suatu perikatan antara nasabah dan bank ini, bank syariah

mempunyai kepentingan bahwa nasabah harus memenuhi kewajibannya (Oey Hoey Tiong, 1985:15).

Salah satunya lembaga bank syariah adalah Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Malang yang melakukan analisa pemberian pembiayaan dengan prinsip kehati-hatian atau prinsip 5C yang lebih mengutamakan pada analisa *Collateral*. Hal ini dikarenakan Bank Syariah Mandiri Cabang Malang menilai kecukupan jaminan terhadap nominal pengajuan permohonan pembiayaan. Selain itu, karena Bank Syariah Mandiri Cabang Malang kesulitan dalam menilai *Character* dari nasabah, dan dari segi kemampuan nasabah dalam membayar atau *Capacity*. Hal ini dapat ditunjukkan dari proses wawancara Mas David sebagai berikut:

*“Hal pertama dari segi Capacity, namun karena kita tidak tahu usahanya lancar atau tidak maka kami gunakan jaminan aset untuk jaga-jaga pemberian keputusannya. Sedangkan, dari segi Character, kami susah melihatnya dari BI Checking apa nasabah mampu dan layak”.*

Jaminan atas hutang ini juga memberi makna adanya perlindungan bank yang telah melepaskan sejumlah uangnya yang digunakan sebagai modal oleh nasabah sekaligus memberi kepastian hukum akan kembalinya sejumlah uangnya yang digunakan oleh nasabah kepada bank (Sudewi, 1985:2). Begitu besar arti kedudukan benda jaminan ini bagi bank karena dengan benda jaminan ini bagi bank akan menimbulkan keyakinan bahwa nasabah pembiayaan akan memenuhi segala kewajibannya atas sejumlah uang yang dipergunakan oleh nasabah. Praktik perbankan syariah berkaitan dengan agunan biasanya telah diatur oleh internal perusahaan dengan mengacu pada undang-undang yang mengaturnya. Agunan

mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian pembiayaan, karena agunan dapat memberi rasa aman.

Pemberian pembiayaan perbankan syariah mengenal berbagai jenis jaminan, salah satu jaminan yang dikenal di Indonesia adalah jaminan *fidusia*, diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan *Fidusia* (selanjutnya disebut Undang-Undang Jaminan *Fidusia*). Terhadap jaminan atas suatu kredit secara *fidusia*, diatur dalam Undang-undang No.42 Tahun 1999 tentang *fidusia*, pasal 1 ayat (1) menyebutkan bahwa :

*“Fidusia adalah pengalihan hak milik suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda”.*

Kemudian pada ayat (2) menyebutkan bahwa :

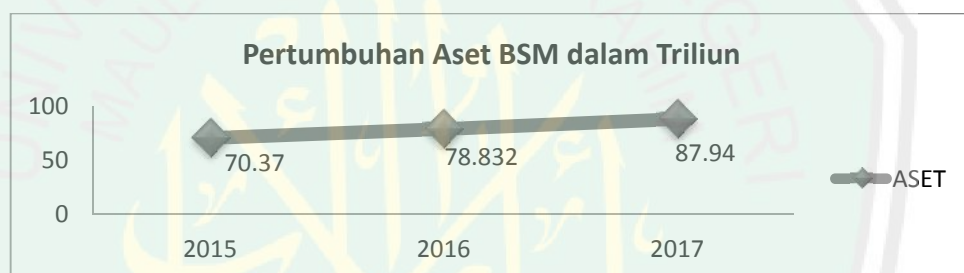
*“Jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik berwujud maupun tidak berwujud, dan tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam UU. No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan yang tetap dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya”.*

Dari kedua pasal tersebut di atas yaitu pasal 1 ayat (1) dan (2), dapat dijelaskan bahwa, *fidusia* merupakan suatu proses pengalihan hak kepemilikan. Perlunya jaminan yang sebanding dengan pernyataan bahwa untuk mengurangi resiko maka undang-undang tentang perbankan mewajibkan bank untuk melakukan penilaian yang saksama terhadap jaminan termasuk agunan. Perlunya nilai jaminan yang sebanding dalam pembiayaan bank syariah yang meningkat, maka jaminan juga akan meningkat termasuk salah satunya jaminan *fidusia*.

Sebaliknya, apabila pembiayaan menurun, maka jaminan yang dibandingkan juga akan menurun (Djamil, 2012:41).

Dalam hal ini Bank Syariah Mandiri juga menerapkan produk penyaluran dana yaitu pembiayaan. Pembiayaan di Bank Syariah Mandiri berasal dari sebagian besar asetnya sehingga pembiayaan tersebut harus dijaga kualitasnya. Aset yang terus meningkat menunjukkan bahwa bank mampu mengelola manajemen keuangannya.

**Gambar 1.1**  
**Pertumbuhan Aset Bank Syariah Mandiri**



Sumber: Annual Report, Diolah Peneliti:2018

Pertumbuhan aset Bank Syariah Mandiri selama tiga tahun terakhir menunjukkan peningkatan yang signifikan dengan rata-rata pertumbuhan sebesar 7,90%. Adapun posisi pertumbuhan aset BSM per 31 Desember 2017 sudah mencapai Rp.87,94 triliun tumbuh sebesar Rp.9,11 triliun dibandingkan dengan tahun 2016 sebesar Rp.78,83 triliun. Dalam hal ini, Bank Syariah Mandiri mampu dalam mengelola asetnya salah satunya dalam perputaran pemberian pembiayaan. Pembiayaan di Bank Syariah Mandiri penting dalam perputaran dana terutama dalam pangsa pasar perbankan. Hal ini ditunjukkan oleh perkembangan dari *market share* pembiayaan Bank Syariah Mandiri seperti berikut ini:

**Gambar 1.2**  
**Perkembangan *Market Share* Bank Syariah Mandiri**  
**dalam Pembiayaan**



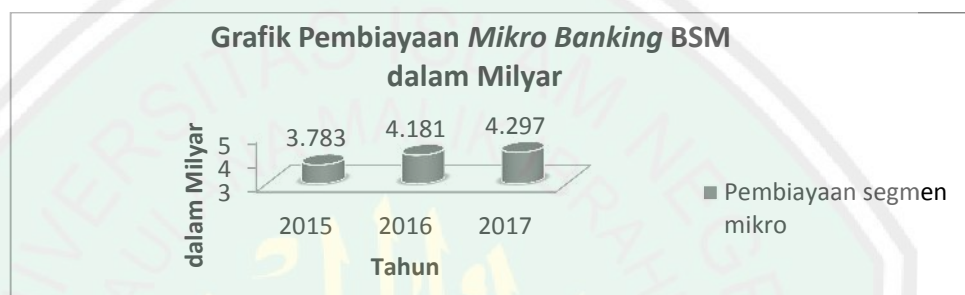
Sumber: Annual Report BSM, Diolah Peneliti:2018

Bank Syariah Mandiri masih terus menunjukkan posisi sebagai bank syariah dengan pangsa pasar dan aset terbesar dalam industri perbankan syariah di Indonesia. Tahun 2017, aset BSM telah mencapai Rp.87,94 triliun, pembiayaan yang diberikan Rp.60,70 triliun atau 22%. Dalam hal ini BSM menduduki pangsa pasar dalam pembiayaan hampir sepertiga dari pembiayaan perbankan syariah di Indonesia. Dari tahun 2015, BSM terus mengalami peningkatan dalam hal pembiayaan di industri perbankan syariah Indonesia. Maka, pembiayaan di BSM menjadi produk unggulan pasar BSM.

Pembiayaan di Bank Syariah Mandiri bergerak di segmen *retail*, *konsumer*, dan *mikro financing*. Namun, Bank Syariah Mandiri sebagai lembaga penyalur dana terutama bagi segmen mikro untuk kalangan pengusaha atau pemodal, maka Bank Syariah Mandiri memiliki produk bagian segmen *mikro financing*. *Mikro Financing* menangani pembiayaan bagi para pelaku UMKM di Indonesia, karena dalam pangsa pasar, kebanyakan orang Indonesia bergerak di bidang sendi usaha

mikro kecil menengah. Jadi, Bank Syariah Mandiri mewujudkan keinginan para pelaku usaha mikro untuk dapat mengembangkan usahanya. Disini terbukti dari segmen *Mikro financing* yang dimiliki Bank Syariah Mandiri yang meningkat secara signifikan juga.

**Gambar 1.3**  
**Grafik Pembiayaan *Mikro Banking* BSM**



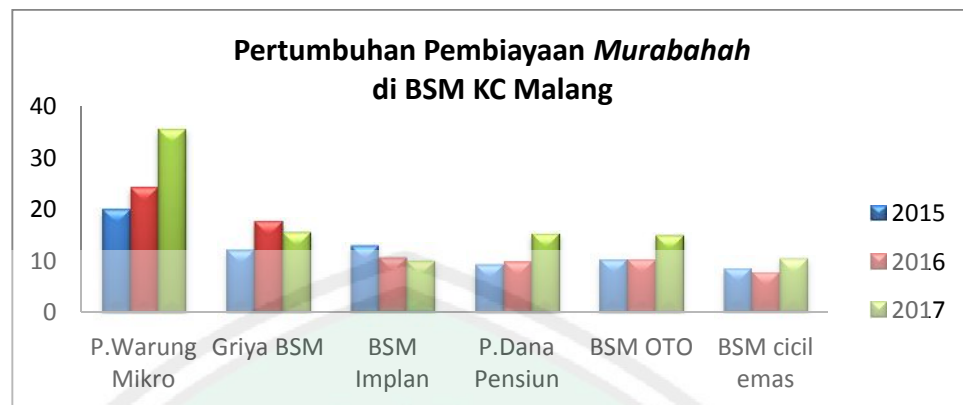
Sumber: Annual Report BSM, Diolah Peneliti: 2018

Penyaluran pembiayaan pada segmen mikro untuk mendorong pertumbuhan ekonomi di sektor *riil* dan membantu program pemerintah dalam penyerapan tenaga kerja. Plafon yang diberikan sesuai dengan standar kemampuan pelaku usaha mikro karena kebanyakan pelaku usaha mikro terdiri dari kegiatan jasa seperti bengkel, industri rumah tangga, karyawan instansi, bidan, dokter, restoran, serta beberapa usaha lain yang sesuai potensi daerah. Pada tahun 2017, pembiayaan segmen *mikro banking* tumbuh sebesar Rp.110 milyar semula Rp.4.181 milyar menjadi Rp.4.297 atau tumbuh 2,78%. Begitu juga dari tahun 2015 mengalami peningkatan ke tahun 2016 yaitu sebesar Rp.398 milyar dari Rp.3.783 milyar menjadi Rp.4.181 milyar. Pada tahun 2017, sejalan dengan kondisi makro ekonomi, bahwa kinerja segmen *mikro banking* berfokus pada perbaikan kualitas dan target segmen di pasar.

Selain itu penyaluran pembiayaan ke segmen mikro sejalan dengan PBI No.17/12/pbi/2015 mengenai pemberian kredit atau pembiayaan oleh Bank Umum dan bantuan teknis dalam rangka pengembangan usaha mikro, kecil, menengah di mana pembiayaan segmen mikro setiap bank 20%. Pembiayaan segmen UMKM BSM segmen *mikro banking* memiliki portofolio sebesar 21,77% atau diatas ketentuan *regulator*. Sampai akhir 2017, *outlet* unit mikro yang telah dibuka berjumlah 504 *outlet* dan 58 unit area *mikro banking* yang tersebar di seluruh Indonesia. Salah satunya adalah di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Malang.

Bank Syariah Mandiri KC Malang dalam penyaluran segmen *mikro banking*, sudah memiliki produk penyaluran dana yaitu Pembiayaan Warung Mikro. Pembiayaan Warung Mikro merupakan salah satu pembiayaan *Murabahah* di Bank Syariah Mandiri KC Malang. Pembiayaan Warung Mikro merupakan pembiayaan yang meningkat secara signifikan artinya banyak diminati oleh nasabah dibandingkan dengan pembiayaan *murabahah* lain yang ditawarkan oleh Bank Syariah Mandiri KC Malang. Hal ini bisa dilihat dari dana yang digunakan untuk pembiayaan warung mikro di Bank Syariah Mandiri KC Malang jauh lebih besar perputaran dan penggunaannya, sebagai berikut:

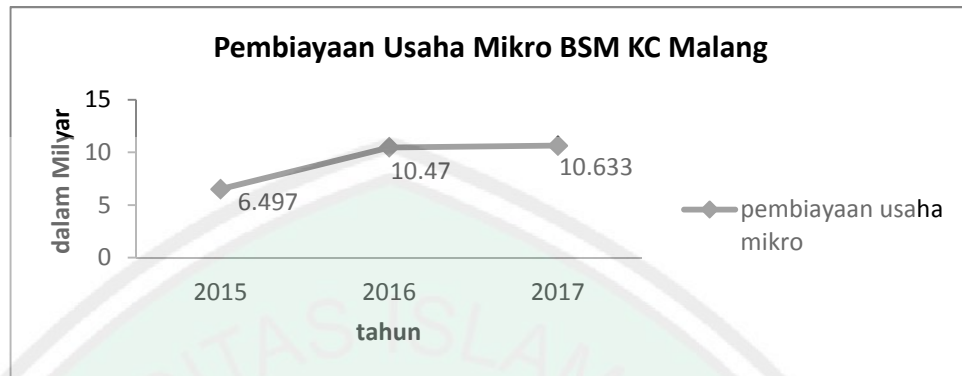
**Gambar 1.4**  
**Pertumbuhan Pembiayaan *Murabahah* di BSM KC Malang**



Sumber: Wawancara pihak BSM Malang, 2018

Dari grafik di atas menjelaskan bahwa pembiayaan *murabahah* di BSM KC Malang khususnya segmen mikro dibagi menjadi pembiayaan warung mikro, pembiayaan griya BSM, pembiayaan BSM Implan, pembiayaan dana pensiun, pembiayaan BSM OTO, dan pembiayaan BSM Cicil Emas. Dari tahun 2015 sampai 2017, untuk pembiayaan warung mikro meningkat dari 20,05%, 24,35%, sampai 35,58%. Untuk pembiayaan griya BSM mengalami peningkatan dari 2015 ke 2016 sebesar 5% lalu mengalami penurunan menjadi 15,43%. Untuk pembiayaan BSM Implan sebesar 12,7% lalu turun menjadi 10,5%. Untuk pembiayaan dana pensiun karena program baru mengalami peningkatan terus menerus dari 9,3% menjadi 9,85%. Untuk pembiayaan BSM OTO yaitu dari 10,15% menjadi 10,25%. Sedangkan untuk BSM cicil emas mengalami penurunan. Dalam hal ini, pembiayaan warung mikro adalah pembiayaan yang paling banyak diminati oleh nasabah. Oleh karena itu, pembiayaan warung mikro di BSM KC Malang mengalami peningkatan sepanjang tahun, karena pembiayaan warung mikro ini berfokus pada UMKM dengan plafond maksimal pemberian pembiayaan sampai dengan Rp.200 juta. Hal ini dapat dilihat dalam grafik berikut ini:

**Gambar 1.5**  
**Pergerakan Pembiayaan Usaha Mikro di BSM KC Malang**

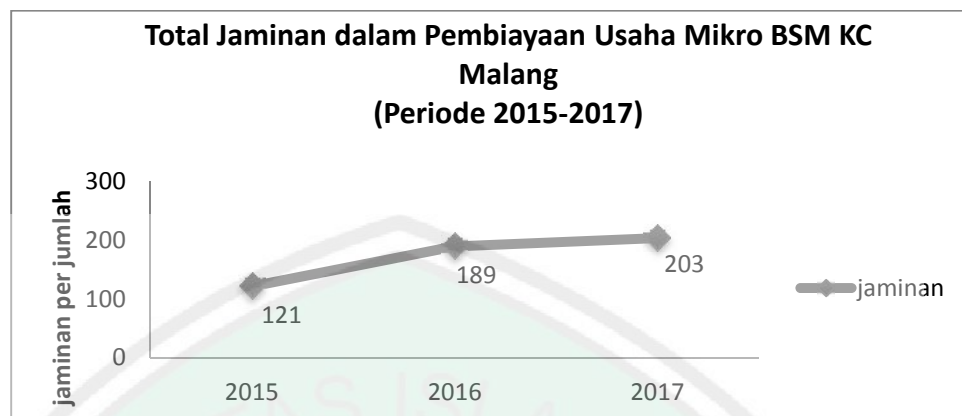


Sumber: Wawancara pihak BSM Malang, Diolah Peneliti: 2018

Dari gambar di atas dapat dilihat bahwa dalam tiga tahun berturut-turut Bank Syariah Mandiri KC Malang mengalami kenaikan jumlah dana pembiayaan yang diajukan nasabahnya. Dari tahun 2015 Rp.6.497 milyar, lalu tahun 2016 sebesar Rp.10.470 milyar, dan tahun terakhir 2017 sebesar Rp.10.633 milyar. Peningkatan yang cukup signifikan.

Karena pembiayaan usaha mikro di BSM KC Malang mengalami peningkatan, maka dari itu kemungkinan resiko yang terjadi juga besar. Misalnya saja resiko gagal bayar, kredit macet, NPF meningkat, *likuiditas* bank naik. Hal ini akan menjadi masalah atau resiko yang harus dihadapi Bank Syariah Mandiri KC Malang. Oleh karena itu, Bank harus menghindari resiko tersebut salah satunya dengan melakukan analisis sebelum pembiayaan dicairkan yaitu analisis jaminan. Berikut ini disajikan grafik pergerakan jaminan yang diserahkan nasabah kepada pihak Bank Syariah Mandiri KC Malang untuk pengajuan permohonan pembiayaan usaha mikro:

**Gambar 1.6**  
**Pergerakan Total Jaminan dalam Pembiayaan Usaha Mikro di BSM KC Malang**



Sumber: Wawancara pihak BSM Malang, Diolah Peneliti: 2018

Dalam grafik ini menunjukkan bahwa jaminan di BSM secara total meningkat dari tahun 2015-2017. Tahun 2015 total jaminan sebesar 121 buah, tahun 2016 sebesar 189 buah, dan tahun terakhir sebesar 203 buah. Hal ini menunjukkan bahwa antara pembiayaan usaha mikro di BSM KC Malang yang diajukan dengan total jaminan yang diserahkan nasabah meningkat secara signifikan berbanding lurus. Hal ini berlaku positif karena sama sama mengalami kenaikan antara pembiayaan yang diajukan dengan total jaminan yang diserahkan.

Namun dalam hal ini jaminan keseluruhan di Bank Syariah Mandiri KC Malang dibagi menjadi dua yaitu Jaminan *Hak Tanggung* dan Jaminan *Fidusia*. *Hak tanggung* berupa tanah atau bangunan yang melekat di atasnya, sedangkan *Fidusia* adalah jaminan kendaraan bermotor atau benda bergerak. Berikut ini peneliti menyajikan tabel perkembangan jaminan *hak tanggung* dan *fidusia* dalam pembiayaan usaha mikro:

**Tabel 1.1**  
**Data Nasabah Pembiayaan Warung Mikro BSM KC Malang dengan**  
**Agunan *Fidusia* dan *Hak Tanggung***

No	Tahun	Pembiayaan Usaha Mikro	Agunan <i>Fidusia</i>	Jaminan <i>Hak Tanggung</i>	Jumlah Nasabah Warung Mikro
1	2015	Rp.6.497.946	12	109	121
2	2016	Rp.10.470.198	8	181	189
3	2017	Rp.10.633.833	6	197	203

Sumber: Wawancara pihak BSM KC Malang, 2018

Dari tabel di atas dapat diketahui, bahwa dari tahun ke tahun agunan *fidusia* mengalami penurunan, sedangkan agunan *hak tanggung* mengalami peningkatan. Hal ini disebabkan karena faktor adanya resiko dari agunan *fidusia* seperti resiko kehilangan, resiko kebakaran, resiko kerusakan. Harga asuransinya agunan *fidusia* juga lebih mahal dibandingkan *hak tanggung*. Selain itu, agunan *fidusia* apabila dijadikan jaminan harus secara tunai tidak boleh kredit. Pencairan dana agunan *fidusia* hanya maksimal 70% dari total pembiayaan, tidak bisa 100% seperti di *hak tanggung*. Hal ini dapat ditunjukkan dari proses wawancara Mas Alfiady sebagai berikut :

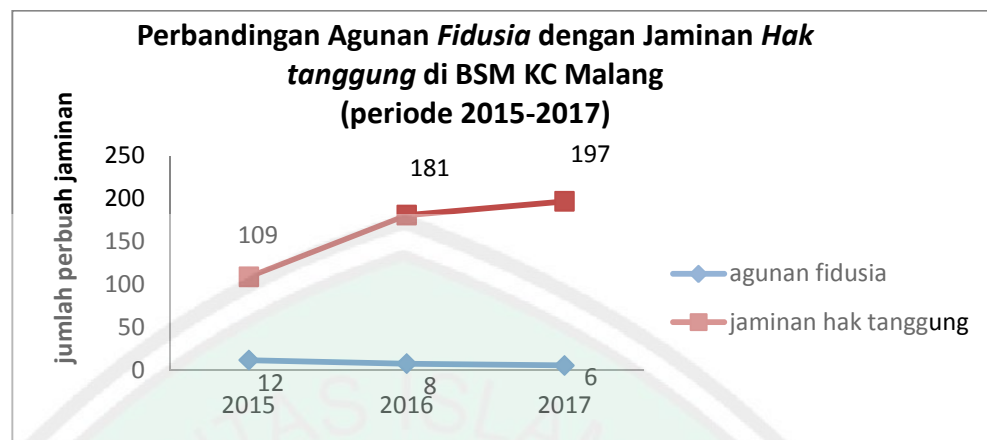
*“kalao disini banyak an yang pakai properti daripada fidusia, karena fidusia itu biaya asuransi lebih mahal daripada jaminan properti ataupun tanah, harga asuransinya satu kendaraan asuransi bisa 2 juta”.*

Hal ini juga diperkuat dengan wawancara Mas David 16 November 2018 sebagai berikut:

*“kebanyakan rumah daripada fidusia, mungkin rata rata orang yang memiliki mobil tidak tunai jadi tidak bisa dijaminan”.*

Berikut ini disajikan kurva perbandingan antara *hak tanggung* dan agunan *fidusia*:

**Gambar 1.7**  
**Grafik perbandingan *hak tanggung* dan agunan *fidusia***



Sumber: Wawancara pihak BSM Malang, Diolah peneliti: 2018

Dari grafik pergerakan di atas dapat diketahui bahwasanya ketika pembiayaan usaha mikro meningkat, disini agunan *fidusia* semakin menurun. Sebaliknya *hak tanggung* mengalami peningkatan. Agunan *fidusia* dari tahun 2015 sebesar 12 buah, lalu tahun 2016 sebesar 8, dan tahun terakhir sebesar 6. Sedangkan, hak tanggung tahun 2015 sebesar 109, tahun 2016 sebesar 181, dan tahun 2017 sebesar 197. Padahal ketika pembiayaan meningkat, maka resiko yang dihadapi bank akan semakin besar. Termasuk resiko *likuiditas* bank yang akan menurun dan NPF kredit macet yang kemungkinan akan meningkat. Pembiayaan meningkat, maka agunan *fidusia* seharusnya meningkat. Karena agunan adalah prasyarat pembiayaan diterima (Rivai, 2010:211).

Disini peneliti ingin melihat bagaimana pihak bank dalam melakukan penilaian terhadap agunan *fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang yang mengalami penurunan dalam memberikan putusan pemberian pembiayaan.

Sehingga dari latar belakang di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang “**Analisis Penilaian Agunan *Fidusia* dalam Pemberian Keputusan Pembiayaan Usaha Mikro (PUM) Warung Mikro di Bank**

**Syariah Mandiri KC Malang**”, karena penulis ingin mengetahui cara Bank Syariah Mandiri KC Malang ketika akan melakukan penilaian terhadap agunan *fidusia* yang akan diberikan pada nasabah dalam pengajuan permohonan pembiayaan.

### **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang penelitian di atas dan berdasarkan hasil *gap fenomena* pada latar belakang di atas maka rumusan masalah yang diambil adalah bagaimana penilaian agunan *fidusia* dalam pemberian keputusan pembiayaan usaha mikro (PUM) pada Warung Mikro di Bank Syariah Mandiri KC Malang?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dilakukannya penelitian tentang “Analisis Penilaian Agunan *Fidusia* dalam Pemberian Keputusan Pembiayaan Usaha Mikro (PUM) pada Warung Mikro di Bank Syariah Mandiri KC Malang” adalah untuk mengetahui penilaian agunan *fidusia* dalam pemberian keputusan pembiayaan usaha mikro (PUM) Warung Mikro di Bank Syariah Mandiri KC Malang.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Manfaat dari proses identifikasi permasalahan diharapkan dapat berguna bagi kalangan praktisi maupun kalangan akademisi yaitu :

#### **a. Manfaat bagi Praktisi**

Menjadi masukan bagi praktisi perbankan syariah dalam mengambil keputusan pembiayaan agar bisa meminimalisir potensi kredit bermasalah.

Bagi lembaga Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim

Malang diharapkan bisa menjadi bahan *referensi* untuk penelitian selanjutnya.

b. Manfaat bagi Akademisi

Hasil penelitian bagi akademisi penulis diharapkan mampu menambah informasi pengetahuan mengenai konsep yang telah dipelajari serta membandingkannya dalam praktik perbankan syariah.

c. Manfaat bagi Masyarakat

Memberi pengetahuan pada masyarakat tentang penilaian agunan *fidusia* sehingga memahami penilaian agunan dalam pengambilan keputusan.

### 1.5 Batasan Penelitian

Penelitian ini terbatas pada penilaian agunan *fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang, tempat dimana penulis melakukan penelitian. Penelitian ini mengamati tentang bagaimana penilaian agunan *fidusia* pada keputusan pembiayaan.

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### 2.1 Penelitian Terdahulu

Sebelumnya ada beberapa penelitian skripsi yang membahas tema yang sama pada bank syariah bersifat kualitatif. Terdapat beberapa penelitian yang dapat menunjang dan menyempurnakan hasil penelitian kali ini yang terdapat perbedaan didalamnya.

Wahyu Nazar, (2016), dengan judul "Analisa Penilaian Agunan dalam Keputusan Penerimaan Pembiayaan *Murabahah* pada BRIS Lampung", kemudian hasil penelitian menunjukkan bahwa penilaian agunan dengan sistem sama rata sebesar 80% dari nilai pasar, perbedaan terdapat pada penilaian plafon agunan namun perbedaan tidak menjadikan masalah karena hal itu mempermudah bank dalam melakukan penilaian dan tidak melanggar peraturan syariah. Dapat disimpulkan bahwa, meskipun teori berbeda dari praktek tetapi bank tidak mempermasalahkan hal itu karena bagi bank lebih mudah penerapannya. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah dari segi penilaian bahwa di penelitian ini menggunakan sistem sama rata yaitu 80% dikali nilai pasar, sedangkan di penelitian penulis dibedakan penilaian berdasarkan negara buatan untuk Jepang 70% , dan untuk Eropa, Amerika, Korea 50% dari nilai pasar.

Eka Fitriyana, (2015), dengan judul "Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan dalam mendapatkan pembiayaan *Murabahah* di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang", kemudian hasil penelitian menunjukkan penilaian barang

jaminan akan mendapatkan pembiayaan yaitu dengan menggunakan Nilai pasar, Nilai wajar, Nilai *likuiditas*, dan Nilai jual objek pajak. Jadi, penilaian barang jaminan sudah seharusnya memakai nilai pasar agar harga jaminan sesuai dengan objek pembiayaan. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis terletak pada fokus penelitian. Pada penelitian ini lebih fokus pada mekanisme penilaian barang jaminan, dan penilaian menggunakan nilai pasar, nilai wajar, nilai *likuiditas*, dengan penyusutan maksimal pemberian pembiayaan 50%. Sedangkan, pada penelitian penulis berfokus pada penilaian agunan *fidusia* dalam pemberian keputusan pembiayaan yang menggunakan nilai pasar, dan nilai *likuidasi* dan FTV maksimal 70% dari nilai pasar jaminan.

Kurniati Muharrom Amir, (2017), dengan judul “Peran agunan dalam penyelesaian pembiayaan usaha mikro bermasalah pada Bank BRI Syariah KCP Metro dalam perspektif Islam”, hasil kesimpulan menunjukkan analisis penilaian agunan telah sesuai SOP, dan penilaian agunan terutama kendaraan berperan dalam penyelesaian pembiayaan mikro dengan cara lelang. Jadi, dalam hal ini jaminan diperlukan dalam analisa pembiayaan mikro. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah fokus penelitian. Pada penelitian ini lebih berfokus pada fungsi dan peranan agunan dalam menghadapi pembiayaan bermasalah. Sedangkan pada penelitian penulis berfokus pada dasar penilaian agunan *fidusia* dalam pemberian keputusan pembiayaan mikro.

Nana Defi Suprianti, (2018), dengan judul “Mekanisme Penilaian Barang Jaminan dalam Pembiayaan Mikro”. Hasil penelitian adalah dalam pemberian pembiayaan di BRI Syariah menggunakan 5C salah satunya *Collateral* dan untuk

menilai barang jaminan yaitu status kepemilikan, keadaan, umur barang kendaraan, harga pasar. Untuk kendaraan dengan FTV 80%. Jadi, penilaian agunan dinilai berdasarkan kriteria tertentu di BRI Syariah. Perbedaan penelitian ini terletak pada fokus penelitian. Penelitian ini berfokus pada mekanisme dan penilaian, yaitu untuk menilai barang jaminan dilihat dari status kepemilikan, keadaan, umur barang kendaraan, harga pasar. Nilai FTV Maksimal untuk jaminan kendaraan yaitu 80%. Sedangkan, pada penelitian penulis lebih berfokus pada dasar penilaian agunan *fidusia* dalam pemberian keputusan pembiayaan mikro dengan FTV Maks 70%.

Maulina Nurandini Hidayanti, (2017), dengan judul “Analisis Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Pembiayaan Mikro Akad *Murabahah* di BSM Area Cirebon”. Hasil penelitian agunan menunjukkan bahwa metode penilaian agunan menggunakan nilai buku dan nilai pasar dalam pembiayaan *Murabahah* sehingga pembiayaan diterima dan ditolak. Perbedaan penelitian ini adalah lebih berfokus pada mekanisme penilaian jaminan dan dasar penilaian yang menggunakan nilai buku dan nilai pasar. Sedangkan, pada penelitian penulis lebih berfokus pada dasar penilaian agunan untuk kecukupan nilai agunan dalam pemberian keputusan pembiayaan mikro.

Etty Mulyati, (2017), dengan judul “*The Implementation of Prudential Banking Principle to Prevent Debtor with Bad Faith*”. Hasil penelitian adalah salah satu penentu kelayakan dan pemberian pembiayaan dengan jaminan yang diikat secara yuridis sehingga apabila bermasalah bisa dieksekusi. Jadi, analisis 5C salah satunya adalah jaminan yang sudah diikat. Perbedaan penelitian ini

adalah lebih berfokus pada fungsi jaminan dalam suatu pembiayaan yang harus diakui hukum. Sedangkan, pada penelitian penulis ini berfokus pada dasar penilaian dan kecukupan nilai agunan dalam keputusan penerimaan pembiayaan mikro. Penilaian pada penelitian penulis menggunakan maksimal FTV 70% dari nilai pasar.

Fabio Dias Duarte, (2013), dengan judul "*The Role of Collateral and Relationship lending in Loan Pricing*". Hasil penelitian adalah peminjam berkualitas tinggi memilih kontrak dengan agunan lebih banyak dan suku bunga yang rendah, menunjukkan bahwa agunan bertindak sebagai alat *intensif* untuk masalah seleksi yang merugikan dalam kredit pasar. Jadi, agunan dengan nilai tinggi, maka pembiayaan yang diajukan juga tinggi. Perbedaan penelitian adalah pada pada fokus penelitian. Pada penelitian ini berfokus pada peran agunan sebagai alat intensif apabila terjadi pembiayaan bermasalah. Sedangkan, pada penelitian penulis berfokus pada angka kecukupan nilai agunan dalam pemberian pembiayaan.

Trisadini Prasastinah Usanti, (2016), dengan judul "*Subsequently acquired assets as fiduciary security on bank loans*". Hasil penelitian adalah agunan merupakan salah satu prinsip kehati-hatian untuk meminimalisir resiko pembiayaan apabila bermasalah. Jadi, agunan perlu sebagai prasyarat sebelum pemberian kelayakan pembiayaan yang diajukan nasabah. Perbedaan pada penelitian ini adalah fokus penelitian. Pada penelitian ini lebih berfokus pada fungsi agunan sebagai meminimalisir resiko bila terjadi wanprestasi. Sedangkan, pada penelitian penulis berfokus pada angka kecukupan nilai agunan dalam

pemberian pembiayaan.

Florin Vasvari, (2017), dengan judul “*Debt Financing and Collateral: The Role of Fair Value Adjustment*”. Hasil penelitiannya adalah pengukuran jaminan menggunakan nilai wajar dapat meningkatkan aset dan pembiayaan. Jadi, jaminan dinilai dengan menggunakan nilai wajar. Perbedaan pada penelitian ini adalah pada pengukuran nilai wajar aset yaitu setara dengan 187% dari nilai aset dengan penetapan FVA pada aset. Sedangkan pada penelitian penulis berfokus pada angka kecukupan nilai agunan dalam pemberian pembiayaan dengan penetapan FTV.

Geetha Nagarajan, (2015), dengan judul “*Collateral of Loans*”. Hasil penelitiannya adalah memeriksa agunan penting untuk memberikan pinjaman apabila nilai agunan kurang maka pinjaman tidak akan terpenuhi. Jadi, penilaian jaminan sebagai penentu pembiayaan diterima atau ditolak. Perbedaan penelitian ini adalah penelitian menilai seberapa penting penilaian jaminan dalam pemberian keputusan pembiayaan. Sedangkan pada penelitian penulis menilai dasar penilaian agunan *fidusia* yang akan menjadi penentu pemberian keputusan pembiayaan.

Hasil penelitian dapat dilihat dalam tabel berikut ini :

**Tabel 2.1**  
**Hasil hasil Penelitian Terdahulu**

No	Nama, Tahun, Judul Penelitian	Fokus penelitian	Metode/ Analisis Data	Hasil Penelitian
1.	Wahyu Nazar,(2016), Analisa Penilaian Agunan dalam Keputusan Penerimaan Pembiayaan <i>Murabahah</i> pada BRIS Lampung	Peneliti melakukan penilaian agunan dengan membandingkan teori dan penerapannya.	Kualitatif <i>deskriptif</i>	Penilaian agunan dengan sistem sama rata sebesar 80% dari nilai pasar, perbedaan terdapat pada penilaian plafon agunan namun perbedaan tidak menjadikan masalah karena hal itu mempermudah bank dalam melakukan penilaian dan tidak melanggar peraturan syariah.
2.	Eka Fitriyana, (2015), Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan dalam mendapatkan pembiayaan <i>Murabahah</i> di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang	Penilaian barang jaminan dengan ukuran nilai keuangan	Kualitatif <i>deskriptif</i>	Penilaian barang jaminan akan mendapatkan pembiayaan yaitu dengan menggunakan nilai pasar,Nilai wajar, Nilai <i>likuiditas</i> ,dan Nilai Jual Objek Pajak.
3.	Kurniati Muharrom Amir,(2017), Peran	Peran agunan untuk	Kualitatif <i>deskriptif</i>	Analisis penilaian agunan telah sesuai

	agunan dalam penyelesaian pembiayaan usaha mikro bermasalah pada Bank BRI Syariah KCP Metro dalam perspektif Islam	penyelesaian pembiayaan		SOP, dan penilaian agunan terutama kendaraan berperan dalam penyelesaian pembiayaan mikro dengan cara lelang.
4.	Nana Defi Suprianti, (2018), Mekanisme Penilaian Barang Jaminan dalam Pembiayaan Mikro	Penilaian jaminan untuk pemberian pembiayaan mikro	Kualitatif <i>deskriptif</i>	Dalam pemberian pembiayaan di BRI Syariah menggunakan 5C salah satunya <i>Collateral</i> dan untuk menilai barang jaminan yaitu status kepemilikan, keadaan, umur barang kendaraan, harga pasar. Untuk kendaraan dengan FTV 80% dari nilai pasar.
5.	Maulina Nurandini Hidayanti, (2017), Analisis Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Pembiayaan Mikro Akad <i>Murabahah</i> di BSM Area Cirebon	Penilaian Barang Jaminan Pembiayaan Mikro Akad <i>Murabahah</i>	Kualitatif <i>Deskriptif</i>	Metode penilaian menggunakan nilai buku dan nilai pasar dalam pembiayaan <i>Murabahah</i> sehingga pembiayaan diterima dan ditolak.
<b>JURNAL INTERNASIONAL</b>				
6.	Etty Mulyati, (2018), <i>“The Implementation of Prudential Banking Principle to Prevent Debtor with Bad Faith”</i>	Penerapan prinsip 5C salah satunya jaminan untuk menghindari resiko pembiayaan	Kualitatif <i>deskriptif</i>	Salah satu penentu kelayakan dan pemberian pembiayaan dengan jaminan yang diikat secara yuridis sehingga apabila bermasalah

				bisa dieksekusi
7.	Fabio Dias Duarte, (2013), <i>“The Role of Collateral and Relationship lending in Loan Pricing”</i>	Peminjam dengan agunan tinggi menunjukkan bahwa pembiayaan yang diajukan juga tinggi	Kualitatif deskriptif	Peminjam berkualitas tinggi memilih kontrak dengan agunan lebih banyak dan suku bunga yang rendah, menunjukkan bahwa agunan bertindak sebagai alat <i>intensif</i> untuk masalah seleksi yang merugikan dalam kredit pasar.
8.	Trisadini Prasastinah Usanti,(2016), <i>“Subsequently acquired assets as fiduciary security on bank loans”</i>	Aset sebagai peminimalan resiko dan eksekusi jaminan <i>fidusia</i> .	Kualitatif Deskriptif	Agunan merupakan salah satu prinsip kehati-hatian untuk meminimalisir resiko pembiayaan apabila bermasalah
9.	Florin Vasvari,(2017), <i>“Debt Financing and Collateral: The Role of Fair Value Adjustment”</i>	Penilaian jaminan dengan nilai wajar untuk meningkatkan pembiayaan	Kualitatif deskriptif	Pengukuran jaminan menggunakan nilai wajar dapat meningkatkan aset dan pembiayaan
10.	Geetha Nagarajan,(2015), <i>“Collateral of Loans”</i>	Pemeriksaan agunan untuk penerimaan pembiayaan	Kualitatif deskriptif	Memeriksa agunan penting untuk memberikan pinjaman apabila nilai agunan kurang maka pinjaman tidak akan terpenuhi

Sumber: Data Diolah Peneliti, 2018

Penelitian Wahyu Nazar bahwa penilaian agunan dengan sistem sama rata yaitu 80% dikali nilai pasar. Penelitian Eka Fitriyana bahwa penilaian agunan dengan menggunakan nilai pasar, nilai wajar, nilai *likuiditas*, dan nilai jual objek pajak dengan maksimal pemberian pembiayaan 50%. Penelitian Muharrom Amir bahwa penilaian agunan terutama agunan kendaraan berperan penting dalam hal penyelesaian pembiayaan bermasalah. Penelitian Nana Defi Supriyanti, bahwa pemberian pembiayaan menggunakan analisa 5C salah satunya agunan. Penilaian agunan dilihat dari status kepemilikan, keadaan, umur, dan harga pasar. Untuk kendaraan dengan FTV 80% kesemuanya. Penelitian Maulina Nurandini Hidayanti bahwa penilaian agunan menggunakan nilai buku dan nilai pasar agar pembiayaan bisa diterima. Penelitian Etty Mulyati bahwa salah satu penentu kelayakan dan pemberian pembiayaan dengan jaminan yang diikat secara yuridis apabila bermasalah bisa dieksekusi. Penelitian Fabio Dias Duarte bahwa peminjam dengan nilai tinggi. Maka membutuhkan agunan yang semakin banyak. Agunan sebagai alat seleksi pembiayaan. Penelitian Trisadini Prasastinah Usanti bahwa agunan merupakan salah satu prinsip kehati-hatian untuk meminimalisir resiko pembiayaan bermasalah. Penelitian Florin Vasvari bahwa penilaian jaminan menggunakan nilai wajar dalam pembiayaan. Penelitian Geetha Nagarajan bahwa penilaian agunan sebagai pemberi keputusan pembiayaan bisa diterima dan ditolak. Apabila penilaian agunan tinggi, maka pembiayaan bisa diterima, sebaliknya apabila agunan bernilai rendah, maka pembiayaan ditolak.

Pada penelitian Wahyu Nazar (2016) bahwa metode yang digunakan dalam penilaian agunan adalah nilai pasar. Pada penelitian Nana Defi Supriyanti (2018)

dengan menggunakan metode nilai pasar. Sedangkan, pada penelitian Eka Fitriyana (2015) metode yang digunakan nilai pasar, nilai wajar, nilai *likuiditas*, dan nilai jual objek pajak. Pada penelitian Maulina Nurandini Hidayanti (2017) dengan menggunakan metode nilai buku dan nilai pasar. Pada penelitian Florin Vasvari (2017) dengan menggunakan metode nilai wajar.

Berdasarkan *gab research* diatas, peneliti melihat adanya perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian penulis dari segi tahun yang berbeda yaitu tahun 2019. Segi objek lokasi penelitian yaitu di Warung Mikro Bank Syariah Mandiri KC Malang. Dari segi penilaian agunan fidusia yang menggunakan metode nilai pasar dan nilai likuidasi yang berbeda dari penelitian penelitian sebelumnya.

## **2.2 Kajian Teoritis**

### **2.2.1 Bank Syariah**

Menurut undang-undang No. 21 tahun 2008, bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Pengertian bank syariah atau bank Islam dalam bukunya Edy Wibowo adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam. Bank ini tata cara beroperasinya mengacu kepada ketentuan-ketentuan al-Quran dan hadits. Menurut Karnaen Purwaatmadja (1993:11), bank syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip Islam, yakni bank dengan tata cara dan operasinya mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam. Salah satu unsur yang

harus di jauhi dalam muamalah Islam adalah praktik-praktik yang mengandung unsur riba, spekulasi dan tipuan (Firdaus, 2005:18).

Jadi, penulis berkesimpulan bahwa bank syariah adalah bank yang operasionalnya menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kepada masyarakat berupa pembiayaan dengan sistem bagi hasil yang berdasarkan ketentuan-ketentuan syariat Islam. Bank syariah adalah bank yang menjalankan fungsi *intermediasinya* berdasarkan prinsip-prinsip syariat Islam.

Peran dan fungsi bank syariah, di antaranya sebagai berikut:

- a. Sebagai tempat menghimpun dana dari masyarakat atau dunia usaha dalam bentuk tabungan (*mudharabah*), dan giro (*wadiah*), serta menyalurkannya kepada sektor *rill* yang membutuhkan.
- b. Sebagai tempat investasi bagi dunia usaha (baik dana modal maupun dana rekening investasi) dengan menggunakan alat-alat *investasi* yang sesuai dengan syariah.
- c. Menawarkan berbagai jasa keuangan berdasarkan upah dalam sebuah kontrak perwakilan atau penyewaan.
- d. Memberikan jasa sosial seperti pinjaman kebajikan, zakat dan dana sosial lainnya yang sesuai dengan ajaran Islam ( Arifin, 2005:14).

Produk perbankan syariah dapat dibagi menjadi tiga bagian yaitu: Produk Penyaluran Dana, Produk Penghimpunan Dana, dan Produk yang berkaitan dengan jasa yang diberikan perbankan kepada nasabahnya.

1. Produk penyaluran dana

Diantaranya pembiayaan *Murabahah, Salam, Musharakah, Mudharabah* (Zuhri, 1993:169).

## 2. Produk Penghimpunan Dana

Prinsip operasional syariah yang diterapkan dalam penghimpunan dana masyarakat adalah prinsip *Wadiah* dan *Mudharabah*.

## 3. Produk Jasa

*Sharf (Jual Beli Valuta Asing)* Jual beli mata uang yang tidak sejenis ini, *Ijarah* (Adiwarman, 2009: 105-107). Sebagai salah satu fungsi bank sebagai lembaga penyaluran dana, maka bank syariah menerapkan pembiayaan sebagai salah satu produknya.

### 2.2.2 Pembiayaan

#### 2.2.2.1 Definisi pembiayaan

Pembiayaan yaitu pendanaan yang diberikan oleh satu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan (Muhamad,2002:12). Pengertian pembiayaan menurut Undang Undang RI No.21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan hal berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *Mudharabah* atau *Musyarakah*
- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *Ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *Ijarah Muntahiya BitTamlik*
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *Murabahah, Salam, dan Istina*.
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk *Qardh*

- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak dibiayai atau diberikan fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Sedangkan, pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang tagihan yang dipersamakan dengan itu yang berdasarkan persetujuan kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dengan imbalan atau bagi hasil. Pembiayaan yang dipersamakan dengan kredit berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu setelah pemberian imbalan atau bagi hasil (Kashmir, 2003:72).

#### 2.2.2.2 Tujuan pembiayaan

Adapun tujuan utama dari pemberian pembiayaan antara lain :

- a. Mencari keuntungan yaitu untuk memperoleh *return* ditambah laba dari pemberian pembiayaan. Hasilnya dalam bentuk bagi hasil atau *margin* yang diterima oleh bank sebagai balas jasa pembiayaan yang diberikan kepada nasabah.
- b. Membantu usaha nasabah yang memerlukan dana baik dana *investasi* ataupun modal kerja.

- c. Membantu pemerintah agar semakin banyak pembiayaan yang diberikan oleh pihak perbankan (Kasmir, 2003:96).

#### 2.2.2.3 Jenis-jenis pembiayaan

Dalam menjelaskan jenis-jenis pembiayaan dapat dilihat dari tujuannya, jangka waktunya, jaminan serta orang yang menerima dan memberi pembiayaan. Secara garis besar produk pembiayaan menurut hukum ekonomi syariah terbagi dalam empat kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya. Jenis-jenis pembiayaan yang sering digunakan dalam kegiatan penyaluran dana bank syariah secara umum adalah sebagai berikut:

- a. Pembiayaan *Murabahah*

Pembiayaan *murabahah* merupakan transaksi menjual barang yang menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Pada perjanjian *murabahah* ini, bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan nasabah dengan membeli barang tersebut ke pemasok dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang ditambah atau *markup* (Sudarsono, 2007:27).

- b. Pembiayaan *Istina*

Pembiayaan yang disediakan bank mulai dari proses produksi sampai menghasilkan barang jadi. Melalui fasilitas ini bank melakukan pemesanan

barang dengan harga yang disepakati kedua belah pihak dan dengan pembayaran dimuka secara bertahap. Dengan demikian kewajiban dan tanggung jawab pengusaha adalah keberhasilan proses produksi tersebut sampai menghasilkan barang jadi sesuai dengan kuantitas dan kualitas yang telah diperjanjikan. Skim *istisna'* umumnya diaplikasikan pada pembiayaan *manufaktur* dan *konstruksi* (Antonio, 2001:164).

c. Pembiayaan *Qardh*

*Qardh* merupakan pinjaman kebajikan atau lunak tanpa imbalan, biasanya untuk pembelian barang-barang *fungible*.

d. Pembiayaan *musyarakah*

Pembiayaan *musyarakah* adalah pembiayaan yang dilakukan oleh pihak bank syariah untuk membiayai suatu proyek bersama antara nasabah dengan bank. Nasabah dapat mengajukan proposal kepada bank syariah untuk mendanai suatu proyek atau usaha tertentu dan kemudian akan disepakati berapa modal dari bank dan berapa modal dari nasabah serta akan ditentukan bagi hasilnya bagi masing-masing pihak berdasarkan *persentase* pendapatan atau keuntungan bersih dari proyek usaha tersebut sesuai dengan kesepakatan (Ali, 2008:34).

e. Pembiayaan *mudharabah*

Pembiayaan ini merupakan bentuk pembiayaan bagi hasil ketika bank sebagai pemilik dana atau modal yang biasa disebut *shahibul maal* sebagai

penyedia modal 100% kepada pengusaha sebagai pengelola yang biasa disebut dengan *mudharib* untuk melakukan aktivitas *produktif* dengan syarat bahwa keuntungan yang dihasilkan akan dibagi diantara mereka menurut kesepakatan yang ditentukan sebelumnya dalam akad. Apabila terjadi kerugian karena proses normal dari usaha, dan bukan karena kelalaian atau kecurangan pengelola, kerugian ditanggung sepenuhnya oleh pemilik modal, sedangkan kehilangan tenaga dan keahlian yang telah dicurahkan. Apabila terjadi kerugian karena kelalaian dan kecurangan pengelola, maka pengelola bertanggung jawab sepenuhnya (Rivai, 2010:207).

Salah satu pembiayaan yang berada di bank syariah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah pembiayaan *Murabahah*.

### 2.2.3 Pembiayaan *Murabahah*

#### 2.2.3.1 Definisi pembiayaan *murabahah*

Secara istilah, *murabahah* merupakan akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga jual yang terdiri atas harga pokok barang dan tingkat keuntungan tertentu barang, dimana harga jual tersebut disetujui pembeli (Hakim, 2012:201).

*Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam jual beli *murabahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya (Antonio, 2001:101).

#### 2.2.3.2 Dasar hukum pembiayaan *murabahah*

Dalam islam perdagangan dan perniagaan selalu di hubungkan dengan nilai-nilai moral, sehingga semua transaksi bisnis yang bertentangan dengan kebajikan tidak lah bersifat islami.

Al-Qur'an Surat An Nisa ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ، وَلَا تَقْتُلُوا  
أَنْفُسَكُمْ، إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya:

*Wahai orang-orang yang beriman! Jangan lah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.*

### 2.2.3.3 Rukun dan syarat murabahah

#### a. Rukun Murabahah

Rukun adalah suatu elemen yang tidak dapat dipisahkan dari suatu kegiatan, sehingga apabila tidak ada salah satu *elemen* tersebut maka kegiatan tersebut dianggap tidak sah. Menurut *jumhur* ulama, ada empat rukun *murabahah* yaitu orang yang menjual (*Ba'i*), orang yang membeli (*Musytari*), *sighat*, dan barang atau sesuatu yang di akadkan.

#### b. Syarat Murabahah

##### 1) Syarat *ijab qabul*

a. Orang yang mengucapkan *Baligh* dan berakal.

b. *Qabul* sesuai *ijab*. Maksudnya harga yang diucapkan sesuai yang disetujui dan diinginkan pembeli, apabila *ijab* dan *qabul* tidak sesuai maka jual beli tidak sah.

c. *Ijab qabul* dilakukan dalam satu majelis.

2) Syarat orang yang berakad

a. Berakal

3) Syarat barang yang diperjual belikan

a. Barangnya tidak *gharas*.

b. nilai manfaat.

c. Ada hak kepemilikan.

d. Diserahkan saat akad berlangsung atau waktu yang disepakati.

4) Rukun

a. Penjual dan Pembeli

b. Objek akad (Wirnyaningsih, 2005:95).

2.2.3.4 Ketentuan umum *murabahah*

1) Jual beli *murabahah* harus dilakukan atas barang yang telah di miliki atau hak kepemilikan telah berada di tangan penjual.

2) Adanya kejelasan informasi mengenai besarnya modal (harga pembeli) dan biaya-biaya lain yang lazim di keluarkan dalam jual beli.

3) Ada informasi yang jelas tentang hubungan baik nominal maupun *persentase* sehingga di ketahui oleh pembeli sebagai salah satu syarat seperti itu tidak di tetapkan.

4) Dalam sistem *murabahah*, penjual boleh menetapkan syarat kepada pembeli untuk menjamin kerusakan yang tidak tampak pada barang.

5) Transaksi pertama (antara penjual dan pembeli pertama) harus sah, jika tidak sah maka tidak boleh jual beli secara *murabahah* antara pembeli pertama yang menjadi penjual kedua dengan pembeli *murabahah*.

**Gambar 2.1**  
**Skema Pembiayaan *Murabahah***



Sumber: Data Diolah Peneliti, 2019

Penjelasan Skema *Murabahah*:

- 1) Bank dan nasabah melakukan *negosiasi* dan persyaratan tentang pembiayaan *murabahah* yang akan dilakukan. Bank syariah dan nasabah melakukan negosiasi tentang rencana transaksi jual beli yang akan dilaksanakan. Negosiasi ini meliputi jenis barang yang akan dibeli, kualitas barang, dan harga jual
- 2) Bank syariah melakukan akad jual beli dengan nasabah, dimana bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dalam akad jual beli ini, ditetapkan barang yang menjadi objek jual beli yang telah dipilih oleh nasabah dan harga jual barang.
- 3) Atas dasar akad yang dilaksanakan antara bank syariah dan nasabah, maka pihak bank membeli barang dari supplier/penjual. Pembelian yang dilakukan oleh bank ini sesuai dengan keinginan nasabah yang telah tertuang dalam akad.
- 4) Supplier mengirim barang kepada nasabah atas perintah bank syariah

5) Nasabah menerima barang dari supplier dan menerima dokumen kepemilikan barang tersebut

6) Setelah menerima barang dan dokumen, maka nasabah melakukan pembayaran. Pembayaran yang umumnya dilakukan nasabah dengan cara angsuran/cicilan tiap bulannya. Inilah konsep yang ideal dalam pembiayaan *murabahah*, sehingga unsur dari *maisir*/penipuan dapat dihindarkan dikarenakan semua pihak ikut serta dalam transaksi tersebut. (Wirosa, 2005:27).

#### 2.2.3.5 Penilaian pemberian pembiayaan *murabahah*

Menurut Rachmadi Usman (2012:216) Ada beberapa syarat penilaian pembiayaan *murabahah* yaitu analisis 5C, yaitu :

- a. *Character* (Karakter/Akhlak) Karakter dapat terlihat dari *interaksi* kehidupan seseorang dengan keluarga dan tetangganya. Untuk mengetahui lebih dalam maka bisa dengan bertanya kepada tokoh masyarakat maupun para tetangga calon penerima pembiayaan.
- b. *Condition of Economy* (Kondisi Usaha) Usaha yang dilakukan calon pembiayaan harus baik, mampu mencukupi kebutuhan keluarga, menutupi biaya operasional dan kelebihan hasil usaha dapat menjadi pengembangan modal usaha. Jika kelak mendapat pembiayaan, diharapkan usaha dapat tumbuh lebih baik dan akhirnya mampu melunasi kewajibannya.
- c. *Capacity* (Kemampuan *Manajerial*) Calon penerima pembiayaan harus mempunyai *manajerial* yang baik, handal dan tangguh dalam menjalankan usahanya. Biasanya seorang wirausaha dapat mengatasi permasalahan dalam usahanya bila sudah berjalan dua tahun.

- d. *Capital* (Modal) Calon penerima pembiayaan harus mampu mengatur keuangannya dengan baik, pengusaha harus mampu menyisihkan sebagian keuntungannya untuk menambah modal sehingga skala keuntungannya dapat ditingkatkan. Apabila usaha calon penerima pembiayaan sebagian struktur modalnya berasal dari luar (bukan modal sendiri) maka hal ini akan menimbulkan kerawanan pembiayaan bermasalah.
- e. *Collateral* (Jaminan) Petugas pembiayaan harus dapat menganalisis pembiayaan usaha calon penerima pembiayaan dimana sumber utama pelunasan pembiayaan nantinya dibayarkan dari hasil keuntungan usahanya. Untuk mengatasi kemungkinan sulitnya pembayaran kembali dana pembiayaan maka perlu diadakannya jaminan. Fungsi jaminan yang pertama adalah sebagai pengganti pelunasan pembiayaan apabila penerima pembiayaan tidak mampu melunasinya. Kedua, sebagai pelunasan pembiayaan jika penerima pembiayaan mengalami *wanprestasi*.

Salah satu syarat penilaian dalam pembiayaan *murabahah* adalah jaminan. Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jaminan dalam Pembiayaan *Murabahah* bahwa Jaminan dalam *Murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dalam pesannya. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. Jadi, jaminan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh Bank Syariah dalam memberi keputusan pemberian pembiayaan pada nasabah. Jaminan ada karena unsur kepercayaan antara nasabah dengan pihak Bank Syariah.

#### 2.2.4 Agunan

#### 2.2.4.1 Definisi agunan

Agunan dalam *terminologi* hukum perbankan didefinisikan dalam Pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan sebagai suatu jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank (kreditur) dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Sedangkan Pasal 1 Angka 26 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyebutkan agunan merupakan jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas.

Kedua aturan tersebut dengan tegas menyebutkan agunan sebagai jaminan tambahan, maka jika ada jaminan tambahan, tentulah ada jaminan pokok. Jika melihat terminologi hukum yang ada dalam UU No. 21 Tahun 2008, jaminan pokok pada dasarnya tidak disebutkan secara jelas. Namun jika merujuk pada istilah jaminan dan agunan dalam praktik perbankan yang dikemukakan oleh A. Wangsawidjaja, bahwa istilah ini muncul dari SK No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit dan SE No. 23/6/UKU tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit (Wangsawidjaja, 2012:286). Pasal 1 huruf b dan c SK No. 23/69/KEP/DIR menyebutkan bahwa agunan adalah jaminan material, surat berharga, garansi resiko yang disediakan oleh debitur untuk menanggung pembayaran kembali suatu kredit, apabila debitur tidak dapat melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Agunan pembiayaan atau jaminan adalah hak dan kekuasaan atas barang agunan yang diserahkan oleh

anggota kepada lembaga keuangan guna menjamin pelunasan pembiayaan yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan (Rivai dan Veitzal, 2008:663).

Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah (Faturrahman Djamil, 2012:42). Adapun Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 bagian ke tiga tentang *murabahah* telah memberikan kebijakan mengenai jaminan dalam *murabahah*, yaitu:

- a. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
- b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang (Ali, 2010:247).

#### 2.2.4.2 Jenis agunan

Agunan dikelompokkan menjadi dua jenis, yaitu dilihat dari segi objek dan segi bentuk. Adapun jenis jenis agunan dari segi objek adalah:

- a. Agunan Utama

Agunan utama adalah barang yang dibiayai oleh dana bank (apabila dana dari bank digunakan untuk pembelian truk, maka truk tersebut dapat

dijadikan agunan utamanya) dan bukan merupakan bagian barang yang digunakan untuk kegiatan operasional usaha nasabah.

b. Agunan Tambahan

Agunan tambahan adalah barang yang tidak dibiayai oleh bank dan bukan merupakan bagian barang yang digunakan untuk kegiatan operasional usaha nasabah. Apabila usaha nasabah mengalami masalah atau bangkrut, sering kali dana kas atau persediaan atau piutang tidak dapat lagi di *likuiditas* untuk memenuhi berbagai kewajiban nasabah kepada pihak lain. Oleh sebab itu, nasabah harus menyerahkan agunan tambahan diluar barang digunakan untuk kegiatan operasional usaha nasabah (Susilo,2000:73).

Sedangkan, jenis agunan menurut bentuknya antara lain:

a. Jaminan berwujud

Jaminan berwujud yaitu barang-barang yang dapat dijadikan jaminan seperti: tanah, bangunan, kendaraan, mesin-mesin atau peralatan, barang dagangan, tanaman/kebun/sawah, dan lain-lainnya.

b. Jaminan tidak berwujud

Jaminan tidak berwujud yaitu benda-benda yang merupakan surat-surat berharga yang dapat dijadikan jaminan seperti: sertifikat saham, sertifikat *obligasi*, sertifikat tanah, sertifikat *deposito*, rekening tabungan yang dibekukan, rekening *giro* yang dibekukan, *promes*, *wesel* dan surat tagihan lainnya.

c. Jaminan berupa orang

Jaminan berupa orang yaitu jaminan yang diberikan oleh seseorang dan apabila kredit tersebut macet maka orang yang memberikan jaminan itulah yang menanggung risikonya.

d. Jaminan tidak bergerak

Jaminan tidak bergerak yaitu tanah dan benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Misalnya bangunan, mesin, dan benda yang tidak mudah dipindah pindahkan. Untuk benda tersebut, akan dibebani hak *tanggungan* sesuai UU No.4 tahun 1996.

e. Jaminan bergerak

Jaminan bergerak yaitu jaminan bagi benda yang bergerak dan mudah dipindah-pindah misalnya mobil, motor, mesin, piutang dagang, saham bahkan hak sewa atau tagihan piutang terhadap proyek yang sedang dikerjakan. Biasanya jaminan ini dibebani dengan jaminan *fidusia* (Kasmir, 1999:103). Jadi, salah satu jaminan yang akan dibahas disini adalah tentang jaminan benda bergerak yang diikat oleh jaminan *fidusia*.

#### 2.2.4.3 Perhitungan penilaian barang agunan

Agunan merupakan salah satu unsur dalam menganalisa pembiayaan. Oleh karena itu, barang-barang yang di serahkan anggota harus dinilai pada saat di laksanakan analisis pembiayaan dan harus berhati-hati dalam menilai barang-barang tersebut karena harga yang dicantumkan oleh anggota tidak selalu menunjukkan harga sesungguhnya (harga pasar saat itu). Dengan demikian semua

jenis agunan wajib ditaksasi/dinilai kembali, minimum satu kali dalam enam bulan atau setiap tahun. Setiap perubahan data agunan, termasuk perubahan karena taksasi agunan harus disimpan ke dalam arsip komputer data agunan yang terbaru (Rivai dan Permata, 2008:666).

Jaminan yang diberikan merupakan tolak ukur bagi pihak manajemen dalam memutuskan untuk memberikan kredit. Hal ini dikarenakan *character* dan *capacity* seseorang dapat berubah kapan saja tergantung situasi yang di alami nasabah tersebut, sehingga dalam meminimalisir resiko suatu agunan dapat dijadikan syarat sekunder yang mampu mengendalikan resiko-resiko yang mungkin terjadi di kemudian hari (Yudiatmaja, 2014:4).

Berdasarkan penilaian agunan mempengaruhi dalam menentukan porsi pembiayaan yang diajukan oleh seorang anggota. Porsi pembiayaan tidak bisa melebihi nilai *taksasi* agunan yang diberikan anggota untuk menjadi persyaratan pembiayaan. Dalam *metaksasi* agunan harus memperhatikan risiko-risiko yang akan terjadi pada pembiayaan, apabila suatu saat pembiayaan akan macet. Oleh sebab itu agunan harus bisa mencakup pembiayaan yang diajukan oleh anggota untuk jangka waktu pembiayaan yang telah diajukan dan agunan juga harus di *update* berdasarkan harga pasar. Setiap bank atau lembaga keuangan lainnya mensyaratkan agar agunan di serahkan mempunyai nilai ekonomis yang tinggi dan memenuhi aspek *yuridis*, sehingga dikemudian hari terjadi masalah pihak bank tidak dalam posisi yang lemah (Suharno, 2002:40).

Maka dari itu semua agunan yang diterima harus sesuai dengan syarat-syarat *ekonomis* yang ada sesuai penilaian dari masing-masing lembaga yang

bersangkutan. Dengan demikian maka fungsi agunan bisa dikatakan sesuai, karena untuk pencegahan kerugian dengan meminimalisir resiko dan sebagai *pengcover* ketika terjadi pembiayaan bermasalah. Syarat *ekonomis* yang harus dipenuhi dari agunan pembiayaan secara umum:

- a. Mempunyai nilai *ekonomis* (dapat diperjual-belian)
- b. Nilai tersebut harus lebih besar dari jumlah pembiayaan yang diberikan
- c. Barang agunan tersebut mudah dipasarkan (dijual kembali)
- d. Nilai barang harus *konstan* dan akan lebih baik jika nilainya mengalami pertambahan dikemudian hari
- e. Kondisi dan lokasi agunan cukup strategis (dekat dengan pasar/konsumen)
- f. Secara fisik tidak cepat lusuh, rusak dan lain-lain yang menimbulkan mengurangi nilai *ekonomis*
- g. Barang agunan mempunyai manfaat ekonomi dalam jangka waktu relatif lebih lama dari jangka waktu pembiayaan (Muljono, 1999:295).

Apabila ditelaah lebih lanjut pada dasar teoritisnya, perikatan perjanjian kredit didasari pada perjanjian pinjam meminjam, sebagaimana pernyataan Subekti dalam Murti (2010:46), menyebutkan bahwa segala macam pemberian kredit itu pada hakikatnya merupakan suatu perjanjian pinjam-peminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 s/d Pasal 1769 KUHPer.

Fungsi jaminan pembiayaan berupa watak, kemampuan dan prospek usaha yang dimiliki oleh debitur merupakan jaminan *immateril* berfungsi sebagai *first way out*, diharapkan pengelola dapat memperoleh pendapatan guna memenuhi pembiayaannya. Sedangkan fungsi jaminan pembiayaan berupa agunan bersifat

materil sebagai *second way out* ketika debitur gagal (*wanprestasi*) atau macet dalam pelunasannya.

Ditambah lagi bank syariah sebagai lembaga *intermediasi* melihat meski kedudukan nasabah dan bank pada dasarnya merupakan hubungan kemitraan, dana yang digunakan oleh bank merupakan dana dari masyarakat (pihak ketiga/orang yang menabung), sehingga bank memiliki tanggung jawab kepada pihak ketiga untuk menjamin keamanan atas simpanan tersebut di bank syariah. Terlebih lagi, jika melihat *track record* keberadaan bank syariah yang masih dianggap baru di dunia perbankan selalu memiliki resiko, maka bank diharuskan meminimalisir kemunculan resiko tersebut (Anshori, 2010:21).

## 2.2.5 Pengikat Agunan

### 2.2.5.1 Definisi pengikatan agunan

Pengikatan agunan ditujukam kepada perjanjian kredit antara debitur dan kreditur dimana kreditur menyerahkan agunan atas pemberian kredit dengan persyaratan tersebut, sementara kreditur melaksanakan hak dan kewajibannya secara formal sesuai hukum yang berlaku.

### 2.2.5.2 Jenis pengikat agunan

Ketentuan syariah tidak mengatur tentang jenis pengikatan barang agunan.

Jenis jenis pengikatan agunan dibagi menjadi:

#### a. *Hak Tanggungan*

Pengertian hak tanggungan dapat dilihat pada pasal 1 angka 1 UUHT yang dikutip oleh Anton Suyatno sebagai berikut:

“*Hak Tanggungan* atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut *Hak Tanggungan*, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok *Agraria*, berikud atau tidak berikud benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.

b. *Fidusia*

Jaminan *fidusia* adalah jaminan kebendaan atas benda bergerak baik berwujud maupun tidak berwujud dan benda tidak bergerak dalam artian khusus bangunan yang tidak dapat dibebani *hak tanggungan*. Objek jaminan *fidusia* adalah benda bergerak berwujud atau tidak berwujud, benda bergerak terdaftar ataupun tidak terdaftar, benda tersebut harus dapat dimiliki dan diwakilkan, benda tidak dibebani *hak tanggungan* atau *hipotek*.

c. *Hipotek*

*Hipotek* adalah suatu hak kebendaan yang merupakan perjanjian *acesoir* dari perjanjian pokok yang menimbulkan utang merupakan jaminan utang, dan berobjek benda tidak bergerak yang penguasaan benda tersebut tidak diserahkan pada penguasaan kreditur, dan juga kepada pemegang *hipotek*

diberikan hak *preferensi* untuk didahulukan pembayarannya dari kreditur lain.

d. *Gadai*

Pengertian gadai dalam Pasal 1150 KUH Perdata sebagai berikut:

“*Gadai* adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau seorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya tersebut harus didahulukan.

e. *Penanggungan*

Menurut Pasal 1820 KUHP, *Penanggungan* adalah suatu persetujuan dimana pihak ketiga bersedia mengikatkan dirinya sebagai penjamin apabila kreditor *wanprestasi* dalam perjanjiannya. Bentuk pengikatannya dapat dilakukan secara *autentik*, dibawah tangan atau secara lisan. Namun yang sering terjadi adalah pengikatan *autentik* atau di bawah tangan (Rivai, 2007:107).

## 2.2.6 *Fidusia*

### 2.2.6.1 Definisi *fidusia*

Dalam Undang-Undang tentang *Fidusia* No.42 Tahun 1999 pasal 1 ayat 1, *fidusia* adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan

dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda. Adapun dalam Undang-Undang tentang *fidusia* No. 42 Tahun 1999 pasal 1 ayat 2 berbunyi:

“Jaminan *fidusia* adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang No.4 Tahun 1996 Tentang *Hak Tanggungan* yang tetap berada dalam penguasaan pemberi *fidusia*, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima *fidusia* terhadap kreditor lainnya”.

Dari penjelasan diatas, peneliti menyimpulkan bahwa *fidusia* adalah hak penguasaan atas benda bergerak yang kepemilikannya masih berada di tangan pemilik aslinya.

#### 2.2.6.2 Objek *fidusia*

Pada awalnya, benda yang menjadi objek *fidusia* terbatas pada kekayaan benda bergerak yang berwujud dalam bentuk benda bergerak yang terdiri dari benda dalam persediaan, benda dagangan, piutang, peralatan mesin dan kendaraan bermotor. Akan tetapi dalam perkembangan selanjutnya, benda yang menjadi objek *fidusia* termasuk juga kekayaan benda bergerak yang tak berwujud maupun benda tak bergerak.

Hal ini ternyata dalam Pasal 1 angka 4 UU *Fidusia* bahwa benda adalah segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dialihkan, baik yang berwujud maupun

yang tidak berwujud, yang terdaftar maupun tidak terdaftar, yang bergerak maupun tidak bergerak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan. Pihak yang ada dalam *fidusia* adalah Debitor/Pemberi *Fidusia* dan Kreditor/Penerima *Fidusia*. Pemberi *fidusia* adalah orang perseorangan atau korporasi pemilik benda yang menjadi objek jaminan *fidusia* (Pasal 1 angka 5). Penerima *fidusia* adalah orang perseorangan atau korporasi yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan jaminan *fidusia* (Pasal 1 angka 6).

#### 2.2.6.3 Penilaian agunan *fidusia*

Dalam mekanisme penilaian benda yang akan dijadikan agunan dan dibebani dengan lembaga penjaminan, praktek yang selama ini lazim terjadi di lapangan, lembaga keuangan pemberi kredit (kreditur), menggunakan jasa *Penilai Publik* yang lazim disebut *appraisal*. *Penilai Publik* adalah pihak ketiga yang merupakan profesi penunjang di sektor keuangan, dan dapat memberikan pertimbangan profesional mengenai penilaian nilai ekonomi benda, yang kemudian akan dibebani dengan lembaga jaminan.

Kriteria yang harus dipenuhi untuk agunan *fidusia* yaitu sebagai berikut:

a. Memiliki BPKB atas nama sendiri

Memiliki BPKB atas nama sendiri merupakan syarat utama guna memenuhi jaminan pembiayaan, namun apabila BPKB atas nama orang lain maka wajib menyertakan *fotocopy* KTP, pemilik BPKB, *Fotocopy* KK, surat kuasa bermaterai dan tanda tangan persetujuan atas peminjaman BPKB.

b. *Faktur*

*Faktur* adalah salah satu dokumen dasar sebagai bukti pencatatan bagi perusahaan penjual dan perusahaan pembeli. *Faktur* merupakan syarat yang harus disertakan apabila kendaraan tersebut masih atas nama orang lain sedangkan kendaraan tersebut sudah dibeli oleh pengaju pembiayaan. *Faktur* pembayaran tersebut harus disertakan dengan disertakan tanda tangan yang dibubuhi materai.

c. STNK

STNK adalah surat tanda nomor pembiayaan yang masih aktif dan tidak memiliki tunggakan pembayaran pajak kendaraan tersebut.

d. Cek fisik kendaraan

Cek fisik merupakan pengecekan untuk menyesuaikan antara nomor mesin pada BPKB dan STNK dengan nomor yang ada di kendaraan tersebut, dengan cara menggesek pada nomor rangka *chasis* dan nomor pada mesin

e. Kondisi kendaraan tidak cacat

Kondisi barang tidak cacat adalah kondisi barang tersebut sesuai dengan standar produksi, tidak rusak dan masih layak untuk digunakan.

Adapun prosedur dan mekanisme penilaian yang dilaksanakan oleh *Penilai Publik* sesuai Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK.01/2014 tentang *Penilai Publik* adalah sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi dan memahami lingkup penugasan
2. Melakukan pengumpulan, pemilihan dan analisis data
3. Menerapkan Pendekatan Penilaian

#### 4. Menyusun Laporan Penilaian.

Jaminan perlu *ditaksasi* atau *appraisal* untuk menghitung nilai jaminan tersebut. Adapun dasar penilaian sebuah jaminan atas beberapa hal :

1. Nilai pasar (*Market Value*) yaitu perkiraan sejumlah uang yang diperoleh dari transaksi jual beli yang dilakukan secara layak dimana kedua belah pihak masing masing mengetahui dan bertindak hati hati tanpa paksaan.
2. Nilai baru (*Reproduction*) adalah nilai baru atau biaya penggantian baru berupa perkiraan sejumlah uang yang dikeluarkan untuk biaya pengadaan atau penggantian baru seperti upah buruh, dan biaya lain lain.
3. Nilai wajar (*depreciated replacement cost*) adalah perkiraan sejumlah uang yang diperoleh dari perhitungan biaya *reproduksi* baru dikurangi biaya penyusutan yang terjadi karena kerusakan fisik atau kemunduran *functional*.
4. Nilai *asuransi* adalah nilai perkiraan uang yang diperoleh dari perhitungan biaya pengganti baru dari properti yang diasuransikan dikurangi penyusutan karena kekurangan fisik
5. Nilai *likuidasi* adalah perkiraan uang yang diperoleh dari transaksi jual beli properti di pasar dalam waktu terbatas dimana penjual terpaksa menjual.
6. Nilai buku adalah nilai aktiva yang dicatat dalam pembukuan yang dikurangi akumulasi penyusutan (Thomas Suyatno, 1995:88).

#### 2.2.6.4 Mekanisme penilaian agunan *fidusia*

Dalam melakukan penilaian agunan *fidusia* tentunya melalui tahapan sehingga agunan yang dinilai dapat diterima oleh pihak bank dan nasabah.

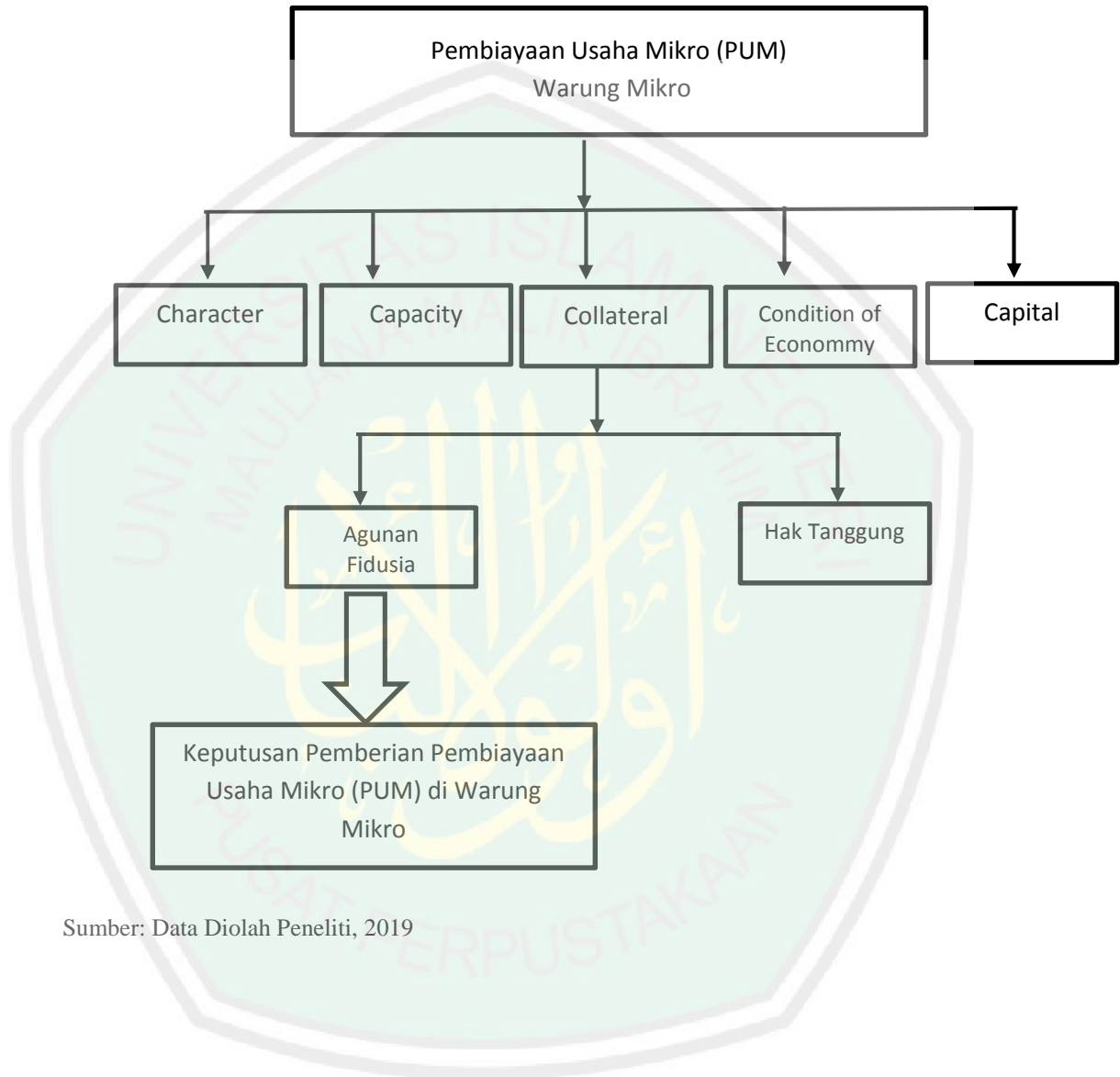
Mekanisme penilaian agunan *fidusia* adalah sebagai berikut:

- a. Meneliti dan mempelajari kelengkapan dan keabsahan dokumen yang diserahkan nasabah, sehingga barang tersebut dapat diikat secara *yuridis*.
- b. Melakukan *on the spot* untuk mengetahui dan menilai keadaan barang yang dijamin apakah sesuai dengan dokumen yang diberikan nasabah. jika penilaian harga agunan diserahkan kepada pihak ketiga, maka peninjauan harus dilakukan secara bersama.
- c. Dibuatkan berita acara pemeriksaan penaksiran agunan yang ditandatangani petugas dan pejabat berwenang ( Rinda Asyuti, 2015:80).

### 2.3 Kerangka Berpikir

Berikut ini adalah kerangka pikir yang penulis gambarkan dalam penelitian:

**Gambar 2.2**  
**Kerangka Pemikiran Skripsi**



Sumber: Data Diolah Peneliti, 2019

## BAB III

### METODOLOGI PENELITIAN

#### 3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian merupakan suatu proses yang panjang, penelitian berawal dari minat yang ada dalam diri seseorang dalam memahami fenomena tertentu yang kemudian berkembang menjadi ide, teori, dan konsep. Untuk mewujudkan penelitian yang berawal dari minat tersebut dilakukanlah cara untuk mewujudkannya adalah dengan memilih metode yang cocok dengan tujuan dari suatu penelitian. Metode penelitian dalam hal ini berfungsi untuk menjawab permasalahan yang diangkat dalam penelitian. Guna menjawab dan mencari pemecahan permasalahan maka penelitian ini akan menggunakan penelitian *kualitatif*.

Penelitian deskriptif kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian, misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dll., secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah (Lexy Moleong, 2007:49).

Jenis penelitian *kualitatif* digunakan dalam penelitian ini untuk menggambarkan, menganalisa, dan *menginterpretasi* kondisi berdasarkan data yang penulis dapat secara lebih mendalam tentang penilaian agunan *fidusia* dalam

pemberian keputusan pembiayaan usaha mikro (PUM) Warung Mikro di Bank Syariah Mandiri KC Malang.

Metode penelitian dapat diartikan ilmu yang memperbincangkan tentang metode-metode ilmiah dalam menggali kebenaran pengetahuan (Hadari Nawawi, 2001:63). Metode pendekatan penelitian ini adalah *deskriptif komperatif*. *Deskriptif komperativf* yaitu suatu metode yang digunakan terhadap data yang dikumpulkan, untuk membandingkan antara teori dengan praktik. Dalam hal ini, penulis menyusun dan menjelaskan data-data yang telah penulis dapat dari *observasi* di Bank Syariah Mandiri Cabang Malang, yang kemudian dianalisis. Metode *deskriptif* adalah prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan subyek atau obyek penelitian (seseorang, lembaga, masyarakat, dll) pada saat sekarang berdasarkan fakta yang tampak atau sebagaimana adanya (Nawawi, 2001:65).

### **3.2 Lokasi Penelitian**

Penelitian *kualitatif* diteliti dalam kondisi sebagaimana adanya atau sewajarnya atau secara *naturalistik*. Artinya bahwa sumber data dalam penelitian *kualitatif* harus dalam kondisi yang wajar, selanjutnya melalui sumber data dapat ditentukan lokasi penelitian, dengan tidak menetapkan berapa jumlahnya pada satu lokasi (Nawawi dan Hadari, 1995:78). Lokasi penelitian disini adalah tempat untuk mendapatkan data terhadap variabel yang dipermasalahkan yaitu bertempat di Warung Mikro Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Malang Jl.Letjen Sutoyo No.77B Kel Lowokwaru Kota Malang Jawa Timur. Pemilihan lokasi di Bank Syariah Mandiri KC Malang ini dikarenakan Bank Syariah Mandiri Cabang

Malang merupakan bank dengan pembiayaan kinerja yang meningkat sepanjang tahun dikota Malang. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Malang juga mendapatkan penghargaan *Warta Ekonomi Indonesia Digital Inovation Award for Banking 2016* sebagai Bank Syariah terbaik dengan inovasi *digital*, dan penghargaan *The Most Improved Performance in Complaint* sebagai pencapaian kinerja terbaik berturut turut tahun 2015 sampai dengan tahun 2016 dalam penanganan pembiayaan bermasalah pada nasabah, selain itu juga penghargaan peserta Lelang SBSN terbaik kategori khusus tahun 2016 (*Annual Report BSM 2016*).

Penelitian ini dilakukan di Kota Malang karena pertumbuhan sektor ekonomi semakin meningkat sampai tahun 2019 ini. Penyaluran pembiayaan di kota Malang dan sekitarnya mencapai Rp.45,95 triliun atau tumbuh sebesar 14,80% sampai Oktober 2018 (*www.depkop.go.id*).

Obyek penelitian disini adalah variabel penting dalam penelitian ini. Obyek penelitian adalah Penilaian Agunan *Fidusia* dalam pemberian keputusan Pembiayaan Usaha Mikro (PUM), maka dari itu tempat untuk mendapatkan data dari hasil *survey* dan wawancara berada di segmen Warung Mikro di Bank Syariah Mandiri KC Malang.

### 3.3 Subyek Penelitian

Sarantakos dalam Poerwandari (2011), menyatakan bahwa penelitian *kualitatif* menekankan jumlah sampel yang banyak tidak selalu menjamin tingginya *akurasi*, *validitas* dan keberhasilan penelitian *kualitatif*. Fokus pada kedalaman dan proses penelitian *kualitatif* cenderung dilakukan dengan jumlah

kasus sedikit. Suatu kasus tunggal pun dapat dipakai bila secara *potensial* memang sangat sulit untuk memperoleh banyak kasus, dan dari kasus tunggal ditemukan informasi mendalam (Poerwandari, 2011:80).

Subjek penelitian disini adalah *stakeholder* Bank Syariah Mandiri Cabang Malang. Informan dalam penelitian ini yaitu:

1. Supervisor FLCA (*Financing Compliance and Legal Admin*) Bank Syariah Mandiri Malang. Peneliti merujuk pada pihak ini dikarenakan pihak FLCA dapat memberikan informasi data terkait penilaian agunan *fidusia*. Selanjutnya, pihak ini yang akan memberikan informasi tentang informan yang berada pada pembiayaan Warung Mikro.
2. *Head Warung Mikro (Ketua Warung Mikro)*. Bank Syariah Mandiri KC Malang yang berada pada ruang lingkup Warung Mikro. Peneliti memilih pihak ini dikarenakan pihak ini dapat memberikan data terkait pembiayaan usaha mikro (PUM) di Warung Mikro.
3. *Analyst* Bank Syariah Mandiri Malang. Peneliti memilih pihak ini dikarenakan pihak ini yang memberikan fokus utama penilaian agunan *fidusia* secara lengkap dalam prakteknya.
4. Nasabah warung mikro yang menggunakan agunan *fidusia*. Peneliti memilih pihak ini dikarenakan untuk memastikan perhitungan penerapan penilaian kepada nasabah sesuai ataukah tidak.

Selain itu subyek pemilihan informan diperoleh dengan *Snawball Sampling*. Data yang diperoleh secara langsung dari informan melalui wawancara. *Snawball Sampling* digunakan apabila kita kurang memiliki pengetahuan tentang susunan

dan pembatasan orang yang mungkin memenuhi kriteria untuk diteliti, sehingga dalam hal ini peneliti memperoleh informasi melalui informasi pertama yang kemudian merujuk pada informan berikutnya untuk dapat memberikan informasi tambahan yang tepat dan mendalam sesuai dengan tema penelitian. Kedua, Studi pustaka sebagai sumber data dalam bentuk buku, karya tulis ilmiah yang berhubungan dengan permasalahan penelitian. Ketiga, arsip sebagai sumber data dalam bentuk dokumen, data *statistik*, foto dan naskah penting yang berhubungan dengan penelitian (Altson dan Bowles, 1998:93). Dengan tehnik *Snawball Sampling* ini dipilih pihak FLCA (*Financing Compliance and Legal Admin*) Bank Syariah Mandiri Malang untuk selanjutnya memberikan petunjuk beberapa informan dari kalangan warung mikro dan penilaian agunan yang berkompeten memberikan data.

#### **3.4 Data dan Jenis Data**

Dalam penyusunan penelitian ini penulis menggunakan jenis data *kualitatif* yaitu berupa kata kata atau gambar bukan angka, walaupun ada angka yang sifatnya hanya sebagai penunjang (Sudarman Danim, 2002:51). Serta menggunakan sumber data yaitu :

##### *a. Data primer*

Data yang diperoleh langsung dari hasil wawancara pihak yang bersangkutan atau dokumentasi arsip perusahaan. Data yang diperoleh secara langsung dari informan melalui wawancara. Dalam menetapkan informan menggunakan tehnik *snawball sampling* (tehnik bola salju). *Snawball Sampling* digunakan apabila kita kurang memiliki pengetahuan tentang susunan dan

pembatasan orang yang mungkin memenuhi kriteria untuk diteliti, sehingga dalam hal ini peneliti memperoleh informasi melalui informasi pertama yang kemudian merujuk pada informan berikutnya untuk dapat memberikan informasi tambahan yang tepat dan mendalam sesuai dengan tema penelitian (Altson dan Bowles, 1998:93).

Data *primer* dalam penelitian ini yang menjadi sumber data utama adalah wawancara dengan beberapa informan terkait penelitian tentang penilaian agunan *fidusia*. Informan yang diwawancarai adalah yang mengerti tentang penilaian agunan *fidusia* ini dan peneliti merujuk pada pihak Supervisor FLCA (*Financing Compliance and Legal Admin*) Bank Syariah Mandiri Malang dan *Head Warung Mikro* yang berada di lingkup pembiayaan usaha mikro (PUM) lalu ke *Analyst* di Bank Syariah Mandiri KC Malang.

#### b. Data *sekunder*

Merupakan sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data. Data yang diperoleh dari *literatur* kapustakaan seperti buku karya tulis berupa makalah, koran, majalah, artikel, jurnal serta sumber lain yang berkaitan dengan materi kepenulisan penelitian (Sudarman Danim, 2002:51).

Data *sekunder* dalam penelitian ini adalah teks-teks berita mengenai isu penilaian agunan *fidusia*, penelitian terdahulu terkait penilaian agunan *fidusia*, jurnal, buku-buku, dan dokumentasi lain seperti foto terkait penilaian agunan *fidusia* pada pembiayaan warung mikro di Bank Syariah Mandiri KC Malang.

### 3.5 Teknik Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang diperlukan dalam penulisan ini, maka tehnik pengumpulan data yang digunakan adalah :

a. Dokumentasi

Penelitian yang dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mempelajari data data atau bahan dari daftar kasustraan yang ada. Dengan cara membaca, mempelajari, mencatat, merangkum teori yang ada kaitannya dengan masalah pokok pembahasan melalui buku-buku, jurnal, surat kabar, skripsi terdahulu, dll, atau media lain. Dokumentasi dapat berupa video dan foto yang merupakan sumber *sekunder* yang berguna bagi peneliti karena data tersebut dapat berupa gambar dan suara yang akan melengkapi data yang bersifat *tekstual*. Dalam penelitian *kualitatif* data yang berupa suara dan gambar berguna untuk pembuktian ilmu hukum, kepolisian, dan *intelejen* (Sarwono, 2006:54).

Dokumen memegang peran penting selain wawancara dan *observasi*. Metode ini digunakan untuk menelusuri data *historis*. Data yang tersedia bisa berbentuk surat, dokumen resmi, dan sebagainya (Bungin, 2001:16). Dokumen yang digunakan sebagai alat pengumpul data dalam penelitian ini yaitu dokumen sertifikat penilaian agunan *fidusia* yang dikeluarkan Bank Syariah Mandiri KC Malang, foto terkait penilaian agunan *fidusia*, formulir penilaian agunan *fidusia*, brosur terkait pembiayaan usaha mikro (PUM), dokumen terkait akad *Murabahah* dalam pembiayaan usaha mikro (PUM).

b. *Observasi*

*Observasi* berarti pengamatan dan pencatatan sistematis terhadap fenomena yang diselidiki. *Observasi* merupakan suatu kegiatan penelitian dalam rangka mengumpulkan data yang berkaitan dengan masalah penelitian melalui proses pengamatan langsung lapangan. Peneliti akan secara langsung mengunjungi objek penelitian dan mencatat informasi yang didapat dari *observasi* untuk digunakan sebagai data penunjang penyelesaian dari pertanyaan yang ada dalam rumusan masalah (Poerwandari, 2005:57).

Dalam hal ini, penulis melakukan pengamatan mendalam terhadap obyek yang diteliti, yaitu penilaian agunan *fidusia* dalam keputusan pemberian pembiayaan usaha mikro (PUM) warung mikro di BSM KC Malang dengan cara merekam hasil wawancara, menulis data informasi yang disampaikan, serta melihat proses penilaian agunan *fidusia*

c. *Interterview* atau wawancara

*Interview* merupakan cara yang digunakan dengan tujuan mendapatkan keterangan secara lisan dari pihak yang bersangkutan secara *sistematis* dan berlandaskan pada tujuan penelitian. Peneliti melakukan wawancara dengan para informan dengan menggunakan alat bantu seperti alat perekam suara. Selanjutnya, hasil wawancara dituangkan dalam data lapangan (Sutrisno Hadi, 1992:132).

Dalam wawancara *kualitatif* peneliti dapat melakukan *face to face interview* (wawancara berhadapan) dengan partisipan, mewawancarai mereka dengan telepon, atau terlibat dalam *fokus group discussion* (*Interview* dengan kelompok tertentu) yang terdiri dari enam sampai delapan partisipan per kelompok (Cresswell, 2009:30)

Wawancara penelitian ini dilakukan secara langsung atau tatap muka di lokasi Bank Syariah Mandiri KC Malang dengan berulang ulang untuk mendapatkan hasil data penelitian. Peneliti juga melakukan wawancara dengan cara melalui telepon untuk menambah data penelitian.

### 3.6 Analisis Data

Pada dasarnya proses analisis data dimulai dengan menelaah seluruh data yang ada dari berbagai sumber yaitu: wawancara, *observasi*, dokumen pribadi, dokumen resmi, gambar, foto, dan lain sebagainya. Proses analisis data terdiri dari pemrosesan satuan, kategorisasi termasuk pemeriksaan keabsahan data, kemudian diakhiri dengan penafsiran data. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data *kualitatif* bersifat *induktif*, yaitu suatu analisis berdasarkan data yang diperoleh, selanjutnya *diinterpretasikan secara deskriptif kualitatif* untuk mengambil kesimpulan (Moleong, 2005:78). Dalam penelitian ini kegiatan analisis data dilakukan dengan cara mengelompokan data yang diperoleh dari sumber data terkait dengan penilaian agunan *fidusia* dalam pemberian keputusan pembiayaan warung Mikro di Bank Syariah Mandiri KC Malang.

Tahapan analisa data dalam penelitian ini menurut Sarantakos (1993) dalam (Alston dan Bowles, 1998:195)

#### 1. Reduksi Data

Data *reduction* (reduksi data), pada tahap ini data diberi kode, disimpulkan dan dikategorikan menurut aspek penting dari setiap tema yang diteliti. Tahap ini juga membantu dalam menentukan data yang diperlukan dan orang yang akan

memberikan informasi selanjutnya, metode yang digunakan untuk analisis hingga membawa pada hasil kesimpulan.

## 2. Pengorganisasian Data

Data *Organizationi* (pengorganisasian data) yang telah ditentukan sebelumnya meliputi beberapa kategori yang ditetapkan, sehingga pada tahap ini adalah proses pengumpulan informasi yang betul betul penting dan dianggap sebagai tema atau pusat penelitian.

## 3. Penafsiran Data

*Interpretation* (penafsiran data) tahap ini meliputi proses *identifikasi* pola, kecenderungan, dan penjelasan yang akan membawa kepada simpulan yang telah teruji melalui data yang benar benar lengkap, sehingga tidak ada informasi atau pengertian baru yang terlewatkan.

Proses penelitian ini dilakukan melalui tiga tahap, agar hasil penelitian bisa maksimal dan relevan yaitu tahap pra lapangan, tahap lapangan, dan tahap analisis data. Tahapan analisis data, peneliti telah mengumpulkan semua data yang diperoleh. Setelah data terkumpul, maka tahap selanjutnya adalah *merevisi* data yang dikumpulkan. Data yang dikumpulkan tersebut langkah selanjutnya adalah *mereduksi* data yang disesuaikan dengan rumusan masalah agar tidak jauh dari tujuan penelitian awal selanjutnya pengorganisasian data atau pengumpulan data per kelompok. Selanjutnya *diinterpretasikan* dalam bentuk *deskriptif* agar bisa menjawab secara *sistematis* dan *logis* sesuai fakta yang ada. *Reduksi* data akan terus menerus dilakukan sampai data jenuh, data dikatakan jenuh ketika tidak ada

lagi data yang ingin digali dari subjek. Tahap akhir analisis data adalah pengambilan kesimpulan.

### 3.7 Uji Keabsahan

Keabsahan data dalam penelitian ini dilakukan melalui *triangulasi*. Wiliam Wiersma (1986) dalam Sugiyono (2010:372) mengemukakan *Triangulasi* dalam pengujian *kredibilitas* diartikan sebagai pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai cara, dan berbagai waktu. Data dinyatakan *valid* dalam penelitian *kualitatif* apabila tidak terdapat perbedaan antara yang dilaporkan peneliti dengan apa yang terjadi sebenarnya pada objek yang diteliti.

Sisi lain yang perlu diperhatikan dalam penelitian *kualitatif* adalah *validitas* data. *Validitas* dalam penelitian *kualitatif* didasarkan pada keakuratan sudut pandang peneliti, partisipan, atau pembaca secara umum. Salah satu cara yang digunakan untuk menguji *validitas* atau keabsahan data adalah *Mentrianggulasi*. *Mentrianggulasi* adalah memeriksa bukti dari beberapa sumber data yang berbeda dan menggunakannya untuk membangun tema secara *koheren*. Tema yang dibangun berdasarkan jumlah sumber data atau *perspektif* partisipan akan menambah *validitas* penelitian (Creeswell, 2010:70).

Penelitian tentang penilaian agunan *fidusia* terhadap pemberian keputusan pembiayaan usaha mikro (PUM) ini, peneliti menggunakan uji keabsahan data menggunakan *Trianggulasi*. *Trianggulasi* dalam pengujian *kredibilitas* ini diartikan sebagai pengecekan dari berbagai sumber dengan berbagai cara dan waktu. Tehnik *trianggulasi* data ini dilakukan dengan berbagai cara sebagai berikut:

a. *Triangulasi sumber*

*Triangulasi sumber* untuk menguji *kredibilitas* data dilakukan dengan cara mengecek data yang telah diperoleh melalui beberapa sumber kemudian dideskripsikan, dikategorisasikan, mana pandangan yang sama, yang berbeda dan mana yang spesifik dari beberapa sumber data. Selanjutnya, data yang telah dianalisis oleh peneliti akan menghasilkan suatu kesimpulan lalu dimintakan kesepakatan (*member check*) dengan sumber data tersebut.

b. *Triangulasi Waktu*

Waktu juga mempengaruhi *kredibilitas* data. *Observasi* yang penulis lakukan, dilakukan dahulu pada waktu penulis sedang berkunjung ke tempat subjek berada. Kemudian di lain waktu baru dilakukan wawancara yang mendalam dan bebas terhadap subjek dan informan. Agar di dapat kepastian data, *observasi* dan wawancara dapat dilakukan berulang-ulang.

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan uji keabsahan dengan menggunakan *keduatriangulasi* tersebut, yaitu *triangulasi sumber*, dan *triangulasi waktu* agar data yang didapatkan lebih akurat.

### 3.8 Unit Analisis

Unit analisis adalah satuan yang diteliti yang bisa berupa individu, kelompok, benda atau suatu latar peristiwa sosial seperti misalnya aktivitas individu atau kelompok sebagai suatu subjek penelitian. Unit analisis adalah variabel yang akan diolah dalam penelitian. Dari cara menangkap unit analisis data dengan menetapkan kriteria informan, peneliti dengan sendirinya akan memperoleh siapa dan apa yang akan menjadi subjek penelitian. Peneliti akan

mencoba menemukan informan awal yakni orang yang pertama memberi informasi yang memadai ketika peneliti mengawali aktivitas pengumpulan data (Hamidi, 2005:75).

Adapun yang menjadi unit analisis aktivitas disini adalah bagaimana penilaian agunan *fidusia* dalam pemberian keputusan pembiayaan usaha mikro(PUM). Bentuk gambaran penilaian agunan *fidusia* dalam pemberian keputusan pembiayaan usaha mikro (PUM).



## BAB IV

### PAPARAN DATA DAN PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

#### 4.1 Paparan Data

##### 4.1.1 Profil dan Sejarah PT. Bank Syariah Mandiri Tbk

##### 4.1.1.1 Sejarah PT. Bank Syariah Mandiri Tbk

Kehadiran Bank Syariah Mandiri sejak tahun 1999 merupakan hikmah sekaligus berkah pasca krisis ekonomi dan moneter 1997-1998. Sebagaimana diketahui, krisis ekonomi dan moneter sejak Juli 1997, yang disusul dengan krisis multi dimensi termasuk di panggung politik nasional, telah menimbulkan beragam dampak negatif yang sangat hebat terhadap seluruh sendi kehidupan masyarakat, tidak terkecuali dunia usaha. Dalam kondisi tersebut, industri perbankan nasional yang di dominasi oleh bank-bank *konvensional* mengalami krisis luar biasa. Pemerintah akhirnya mengambil tindakan dengan *merestrukturisasi* dan *merekapitalisasi* sebagian bank-bank di Indonesia.

Salah satu bank *konvensional*, PT Bank Susila Bakti (BSB) yang dimiliki oleh Yayasan Kesejahteraan Pegawai (YKP) PT Bank Dagang Negara dan PT Mahkota Prestasi juga terkena dampak krisis. BSB berusaha keluar dari situasi tersebut dengan melakukan upaya *merger* dengan beberapa bank lain serta mengundang investor asing. Pada saat bersamaan, pemerintah melakukan penggabungan (*merger*) empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim, dan Bapindo) menjadi satu bank baru bernama PT Bank Mandiri (Persero) pada tanggal 31 Juli 1999. Kebijakan penggabungan tersebut juga

menempatkan dan menetapkan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. sebagai pemilik mayoritas baru BSB.



Sebagai tindak lanjut dari keputusan *merger*, Bank Mandiri melakukan *konsolidasi* serta membentuk Tim Pengembangan Perbankan Syariah. Pembentukan tim ini bertujuan untuk mengembangkan layanan perbankan syariah di kelompok perusahaan Bank Mandiri, sebagai respon atas diberlakukannya UU No. 10 tahun 1998, yang memberi peluang bank umum untuk melayani transaksi syariah (*dual banking system*).

Tim Pengembangan Perbankan Syariah memandang bahwa pemberlakuan UU tersebut merupakan momentum yang tepat untuk melakukan *konversi* PT Bank Susila Bakti dari bank *konvensional* menjadi bank syariah. Oleh karenanya, Tim Pengembangan Perbankan Syariah segera mempersiapkan sistem dan *infrastrukturnya*, sehingga kegiatan usaha BSB berubah dari bank konvensional menjadi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah dengan nama PT Bank Syariah Mandiri sebagaimana tercantum dalam Akta Notaris: Sutjipto, SH, No. 23 tanggal 8 September 1999. Perubahan kegiatan usaha BSB menjadi bank umum syariah dikukuhkan oleh Gubernur Bank Indonesia melalui SK Gubernur BI No. 1/24/ KEP.BI/1999, 25 Oktober 1999. Selanjutnya, melalui Surat Keputusan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/1999, BI menyetujui perubahan nama menjadi PT Bank Syariah Mandiri. Menyusul pengukuhan dan pengakuan legal tersebut, PT Bank Syariah Mandiri secara resmi mulai beroperasi sejak Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999.

Sejak awal berdirinya hingga tahun 2013, Bank Syariah Mandiri telah memiliki 864 kantor yang tersebar di 33 provinsi di seluruh Indonesia. Salah satunya di Provinsi Jawa Timur tepatnya di Kota Malang. Bank Syariah Mandiri

memiliki Kantor Cabang (KC) dan beberapa Kantor Cabang Pembantu (KCP) di Kota Malang, salah satu Bank Syariah Mandiri di kota Malang adalah Bank Syariah Mandiri KC Pusat Kota Malang ini. Adapun Kantor Cabang Pembantu (KCP) Bank Syariah Mandiri di Malang antara lain KCP Kepanjen, KCP Lawang, KCP Singosari, KCP Tumpang, KCP Turen, KCP Pasar Besar, dan KCP Soehat.

PT Bank Syariah Mandiri hadir, tampil dan tumbuh sebagai bank yang mampu memadukan *idealisme* usaha dengan nilai-nilai rohani, yang melandasi kegiatan operasionalnya. Harmoni antara *idealisme* usaha dan nilai-nilai rohani inilah yang menjadi salah satu keunggulan Bank Syariah Mandiri dalam kiprahnya di perbankan Indonesia. BSM hadir untuk bersama membangun Indonesia menuju Indonesia yang lebih baik.

#### 4.1.1.2 Sejarah PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Malang

Salah satu cabang BSM berlokasi di Malang. Berdirinya BSM Malang terhitung mulai hari Jumat 1 Agustus 2002 yang saat itu diresmikan oleh salah satu direksi PT Bank Syariah Mandiri, Bapak Akmal Aziz. Dibukanya BSM Cabang Malang yang berlokasi di Jl. Brigjen Slamet Riyadi No. 8 Malang (daerah Oro-Oro Dowo) merupakan upaya untuk mengembangkan jaringan PT. Bank Syariah Mandiri. Kepala cabang pada saat itu yang dipercayakan dari personil kantor pusat Bapak Lutfiano, Manager *Marketing* Bapak Gazali Hasan (*mutasi* dari BSM Cabang Surabaya) dan Manager Operasi Bapak Arie Darma Permana. Seiring perjalanan waktu, pada bulan Juni 2004 terjadi pergantian pemimpin dari bapak Lutfiano digantikan oleh Bapak Zulfikar, dan pada tahun 2005 tepatnya bulan Juli kantor Cabang Malang pindah lokasi ke Jl. Basuki Rahmad no. 8

Malang. Dua minggu sebelum ditempatinya kantor baru, terjadi pergantian kantor cabang Malang dari Bapak Zulfikar digantikan Bapak Didi Sunardi (dari Cabang Pontianak). Dan pada bulan Mei 2006 Bapak Didi Sunardi digantikan oleh Bapak Ramelan untuk menduduki Kepala Cabang Malang. Pada tahun 2008, kepemimpinan diganti oleh Bapak Dwi Puji Widodo hingga Oktober 2011, kemudian mulai Oktober 2011 kepemimpinan Bank Syariah Mandiri Malang di gantikan oleh Bapak Adam Malik. Tahun 2018 saat ini pemimpin area manager cabang Malang adalah Bapak Hari Nopa.

Bank Syariah Mandiri KC Malang sendiri berharap dengan hadirnya Bank Syariah Mandiri di kota Malang dapat membantu mengembangkan perekonomian masyarakat dan masyarakat dapat menggunakan fasilitas perbankan yang berprinsip syariah khususnya di kota Malang agar lebih *spesifik* terkait objek penelitian ini, maka wawancara dilakukan di salah satu kantor Bank Syariah Mandiri Cabang Malang. Bank Syariah Mandiri tersebut beralamatkan di Jl. Letjen Sutoyo No. 77B, Kel. Lowokwaru, Kec. Lowokwaru, Malang, Jawa Timur.

#### 4.1.2 Visi dan Misi PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Malang

Dalam rangka mendukung penciptaan tujuan perusahaan, maka PT. Bank Syariah Mandiri (BSM) memandang perlu untuk menetapkan visi dan menguatkan misi perusahaan. Penguatan misi perusahaan dilakukan dengan cara menyesuaikan rumusan misi yang ada sebelumnya dengan kondisi saat ini.

Visi dari PT. Bank Syariah Mandiri adalah sebagai berikut:

“Memimpin Pengembangan Peradaban Ekonomi yang Mulia”

Makna dari visi tersebut adalah Bank Syariah Mandiri akan menjadi yang terdepan dalam mengembangkan peradaban ekonomi umat manusia yang lebih luhur, adil, terhormat, sejahtera-menyehatkan, sesuai syariah, bernilai tinggi, dan unggul. Sedangkan, Misi yang ingin dicapai oleh Bank Syariah Mandiri adalah sebagai berikut:

1. Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan di atas rata-rata industri yang berkesinambungan.
2. Meningkatkan kualitas produk dan layanan berbasis teknologi yang melampaui harapan nasabah.
3. Mengutamakan penghimpunan dana murah dan penyaluran pembiayaan pada segmen *ritel*.
4. Mengembangkan bisnis atas dasar nilai-nilai syariah *universal*.
5. Mengembangkan manajemen *talenta* dan lingkungan kerja yang sehat.
6. Meningkatkan kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan.

#### 4.1.3 Logo Bank Syariah Mandiri KC Malang

**Gambar 4.1**  
**Logo Bank Syariah Mandiri**

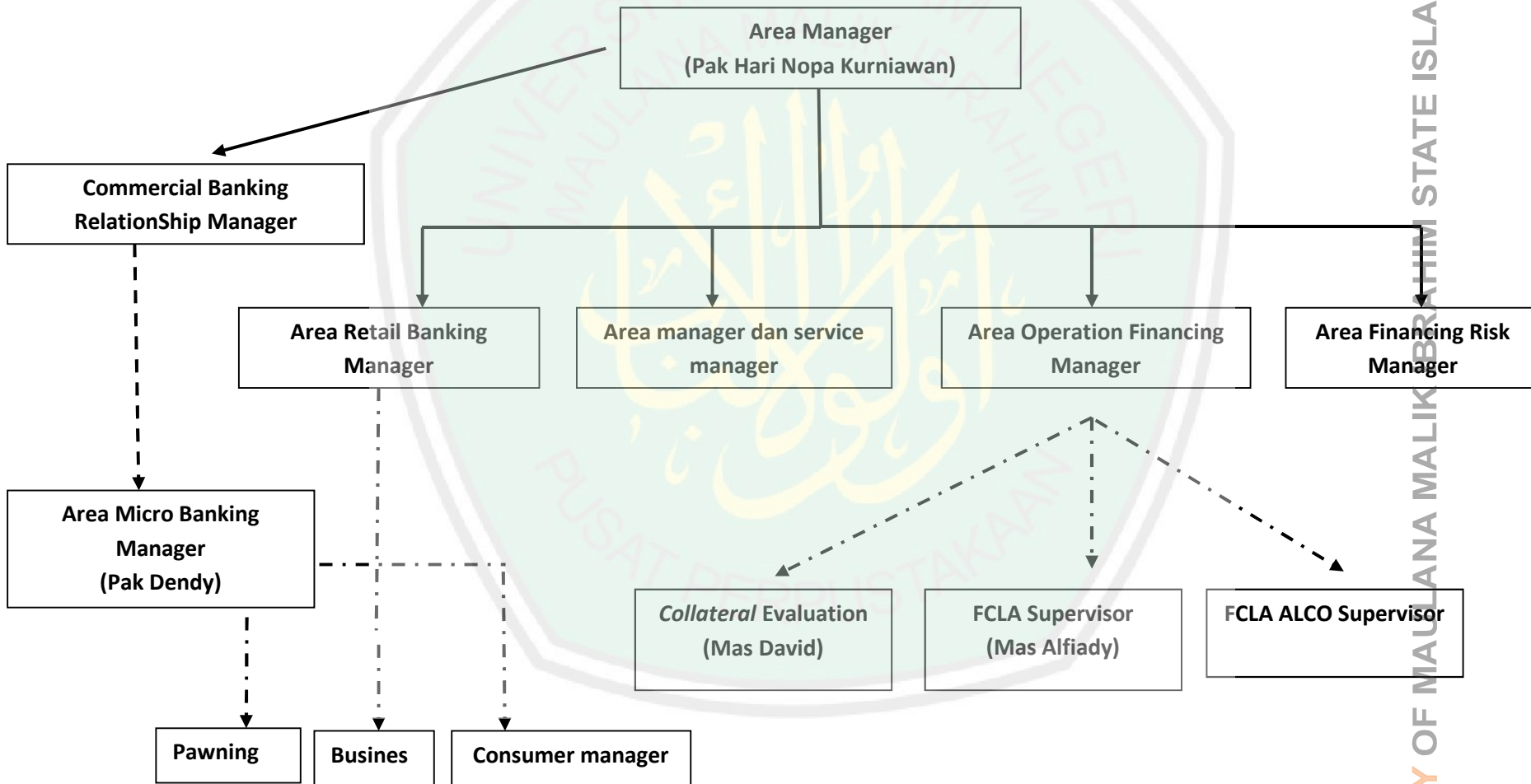


Sumber: Bank Syariah Mandiri

Logo terdiri atas lambang logo dan huruf logo. Pemilihan huruf kecil untuk huruf logo mencerminkan kedekatan dengan nasabah dengan tetap rendah hati. Lambang logo dirancang dalam bentuk ombak emas mengalir, mencerminkan kesejahteraan yang dapat dinikmati nasabah. Posisi lambang logo di atas huruf logo dan ombak melambungkan gerak maju ke depan, sekaligus mencapai kemakmuran.

4.1.4 Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri KC Malang

Gambar 4.2  
Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri KC Malang



Sumber: Wawancara Peneliti, 201

#### 4.1.5 Ruang Lingkup Kegiatan Bank Syariah Mandiri KC Malang

Kegiatan usaha Bank Syariah Mandiri sama seperti kegiatan pada Bank Syariah pada umumnya. Terdapat 3 kegiatan utama di Bank Syariah Mandiri yakni pendanaan, pembiayaan, dan layanan. Masing-masing kegiatan tersebut memiliki banyak produk yang sesuai dengan tujuan penggunaannya.

Pendanaan:

Kegiatan pendanaan berkaitan dengan kegiatan penghimpunan dana nasabah. Kegiatan ini hampir sama seperti kegiatan pada bank syariah lain pada umumnya, hanya saja produknya menyesuaikan tujuan penghimpunannya.

Adapun macam-macam produk yang ditawarkan oleh Bank Syariah Mandiri pada kegiatan pendanaan, antara lain:

a. Tabungan BSM

Tabungan dalam mata uang rupiah dengan akad *Mudharabah Mutlaqah* yang penarikannya sesuai syarat tertentu yang disepakati.

b. BSM Tabungan Berencana

Tabungan berjangka dengan *nisbah* bagi hasil berjenjang dan kepastian bagi penabung maupun ahli waris untuk memperoleh dananya sesuai target waktu dan dengan perlindungan asuransi gratis.

c. BSM Tabungan *Simpatik*

Tabungan dalam mata uang rupiah berdasarkan prinsip *wadiah*, yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat berdasarkan syarat-syarat tertentu yang disepakati.

d. BSM Tabungan *Mabrur*

Tabungan untuk membantu masyarakat untuk merencanakan ibadah haji & umroh.

e. BSM Tabungan *Mabrur Junior*

Tabungan untuk membantu masyarakat untuk merencanakan ibadah haji & umroh untuk anak.

f. BSM Tabungan *Dolar*

Tabungan dalam mata uang *Dolar* yang penarikan dan setorannya dapat dilakukan setiap saat atau sesuai ketentuan dengan menggunakan slip penarikan.

g. BSM Tabungan *Investa Cendekia (TIC)*

Tabungan berjangka yang diperuntukkan bagi masyarakat dalam melakukan perencanaan keuangan, khususnya pendidikan bagi putra/putri.

h. BSM Tabungan Perusahaan

Tabungan yang hanya berfungsi untuk menampung kelebihan dana rekening *giro* yang dimiliki institusi/perusahaan berbadan hukum dengan menggunakan fasilitas *autosave*.

i. BSM Tabungan *Kurban*

Tabungan dalam mata uang rupiah untuk membantu nasabah dalam merencanakan ibadah kurban dan *aqiqah*.

j. BSM Tabungan Pensiun

Tabungan dalam mata uang rupiah hasil kerjasama BSM dengan PT *Taspen* yang diperuntukkan bagi pensiunan pegawai negeri Indonesia.

k. BSM Tabunganku

Tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama oleh bank-bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

l. BSM *Deposito*

Produk *investasi* berjangka yang penarikannya hanya dapat dilakukan setelah jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan.

m. BSM *Deposito Valas*

Produk investasi berjangka yang penarikannya hanya dapat dilakukan setelah jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan dalam bentuk valuta asing.

n. BSM *Giro*

Simpanan yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, *bilyet giro*, atau alat perintah bayar lainnya dengan prinsip *wadiah yad adh-dhamanah*.

o. BSM *Giro Valas*

Simpanan dalam mata uang *dollar* Amerika yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan prinsip *wadiah yad adh dhamanah*.

p. BSM *Giro Singapore Dollar*

Simpanan dalam mata uang *dollar Singapore* yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan prinsip *wadiah yad adh dhamanah*.

q. BSM *Giro Euro*

Simpanan dalam mata uang Euro yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan prinsip *wadiah yad dhamanah*.

### Layanan:

Kegiatan layanan merupakan kegiatan tambahan bagi institusi perbankan. Fungsi adanya layanan ini tidak lain adalah untuk melayani nasabah dalam memenuhi kebutuhan *bankable* yang saat ini menjadi kebutuhan *primer* dalam bidang keuangan, seperti *transfer*, *kliring*, hingga pembayaran PPOB seperti tagihan listrik, PDAM, dan sebagainya. Namun, tidak hanya itu produk layanan dari Bank Syariah Mandiri. Ada banyak produk yang ditawarkan oleh Bank Syariah Mandiri untuk memudahkan nasabahnya, antara lain:

a. BSM Card

Merupakan sarana untuk melakukan transaksi penarikan, pembayaran, dan pemindah bukuan dana pada ATM BSM, ATM Mandiri, ATM Bersama, ATM Prima maupun ATM MEPS (Malaysia). BSM Card juga berfungsi sebagai kartu debit yang dapat digunakan untuk transaksi belanja di *merchant-merchant* yang menggunakan EDC Bank Mandiri atau Prima Debit (BCA).

b. BSM ATM

Mesin *Anjungan Tunai Mandiri* yang dimiliki oleh BSM. BSM ATM dapat digunakan oleh nasabah BSM, nasabah bank anggota *Prima*, nasabah bank anggota ATM Bersama, dan nasabah anggota *Bancard* (Malaysia).

c. BSM CALL 14040

Layanan perbankan melalui telepon dengan nomor akses 14040 atau 021 2953 4040, yang dapat digunakan oleh nasabah untuk mendapatkan informasi terkait layanan perbankan.

d. *BSM Mobile Banking*

Merupakan produk layanan perbankan yang berbasis teknologi SMS telepon selular (ponsel) yang memberikan kemudahan untuk melakukan berbagai transaksi perbankan di mana saja kapan saja.

e. *BSM Mobile Banking Multiplatform*

Merupakan saluran distribusi yang dimiliki oleh BSM untuk mengakses rekening yang dimiliki nasabah dengan menggunakan teknologi GPRS/EDGE/3G/BIS dan WIFI melalui *smartphone*. Platform *smartphone* yang dapat digunakan yaitu BB, *Android*, *IOS* dan *Symbian*.

f. *BSM Net Banking*

Merupakan fasilitas layanan bank yang dapat digunakan nasabah untuk melakukan transaksi perbankan (ditentukan bank) melalui jaringan internet menggunakan komputer/*smartphone*.

g. *BSM Notifikasi*

Layanan untuk memberikan informasi segera dari setiap *mutasi* transaksi nasabah sesuai dengan jenis transaksi yang didaftarkan oleh nasabah yang dikirimkan melalui media SMS atau *email*.

h. *MBP (Multi Bank Payment)*

Merupakan layanan untuk mempermudah pembayaran kepada institusi (lembaga pendidikan, asuransi, lembaga khusus, lembaga keuangan non bank) melalui menu pemindah bukuan di ATM bank manapun.

i. BPI (BSM Pembayaran *Institusi*)

Merupakan layanan pembayaran yang terhubung ke *institusi* secara *real time on line*.

j. BPR *Host to Host*

Merupakan bentuk kerjasama BSM dengan BPR/BPRS yang memungkinkan nasabah BPR/BPRS untuk mempunyai kartu ATM yang dapat digunakan di ATM BSM, ATM BM, ATM Bersama dan ATM *Prima*.

k. BSM *E-Money*

Merupakan kartu prabayar berbasis *smart card* yang diterbitkan oleh Bank Mandiri bekerja sama dengan BSM

l. BSM *Payment Point*

Merupakan layanan bank dalam menerima pembayaran tagihan pelanggan pada pihak ketiga (listrik, telepon) pembelian *voucher* listrik prabayar, ponsel prabayar (*Simpati, IM3, XL*) dan pasca bayar *Indosat IM2*, pembayaran *premi*.

m. PPBA (Pembayaran melalui menu pemindah bukuan di ATM)

Merupakan layanan pembayaran *institusi* (lembaga pendidikan, asuransi, lembaga khusus, lembaga keuangan non bank) melalui menu pemindah bukuan di ATM.

n. BSM *Pooling Fund*

Merupakan fasilitas yang disediakan oleh Bank yang memudahkan nasabah untuk mengatur atau mengelola dan di setiap rekening yang dimiliki nasabah secara otomatis sesuai keinginan nasabah.

o. *BSM Jual Beli Valas*

Pertukaran mata uang rupiah dengan mata uang asing atau mata uang asing dengan mata uang asing lainnya yang dilakukan oleh BSM dengan nasabah.

p. *BSM Bank Garansi*

Janji tertulis yang diberikan oleh bank kepada pihak ketiga, yaitu bank menyatakan sanggup memenuhi kewajiban-kewajiban kepada pihak ketiga dimaksud apabila pada suatu waktu tertentu yang telah ditetapkan pihak yang dijamin (nasabah) tidak memenuhi kewajibannya.

Pembiayaan:

Selain kegiatan pendanaan dan layanan, terdapat kegiatan yang paling utama dalam kegiatan perbankan saat ini, yakni pembiayaan. Kegiatan pembiayaan ini semakin menjadi *tren* bagi *institusi* lembaga keuangan, karena kegiatan ini dianggap dapat membantu perekonomian negara. Seperti yang sedang banyak dipromosikan dewasa ini yakni lebih baik menjadi pengusaha daripada menjadi pegawai. Hal ini memunculkan semangat masyarakat untuk membuka peluang usaha, karena seperti yang diketahui bahwa peluang menjadi pegawai semakin sedikit.

Kegiatan pembiayaan pada Bank Syariah ini mencakup lima segmen berdasarkan penerima dan limit pembiayaan, yakni mikro, kecil, *komersial*, *korporasi*, dan *konsumer*. Pembiayaan segmen mikro diperuntukkan bagi perorangan untuk tujuan produktif maupun pembiayaan multiguna. Pembiayaan segmen kecil diperuntukkan bagi perorangan atau badan usaha swasta, seperti koperasi, BPRS, dan sebagainya. Pembiayaan *komersial* diperuntukkan bagi

badan usaha swasta seperti BUMD maupun Pemerintah Daerah. Pembiayaan *korporasi* diperuntukkan bagi badan usaha swasta seperti BUMN, Lembaga Negara, Perusahaan Terbuka. Sedangkan pembiayaan *konsumer* diperuntukkan bagi perorangan untuk tujuan *konsumtif*.

Adapun produk-produk pembiayaan yang ditawarkan oleh Bank Syariah Mandiri, antara lain:

a. BSM Pembiayaan *Mudharabah*

Pembiayaan atas seluruh modal kerja yang dibutuhkan nasabah ditanggung oleh bank. Keuntungan yang diperoleh dibagi sesuai dengan nisbah yang disepakati.

b. BSM Pembiayaan *Musyarakah*

Pembiayaan khusus untuk modal kerja, yaitu dana dari bank merupakan bagian dari modal usaha nasabah dan keuntungan dibagi sesuai dengan *nisbah* yang disepakati.

c. BSM Pembiayaan *Murabahah*

Pembiayaan berdasarkan akad jual beli antara bank dan nasabah. Bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan *margin* keuntungan yang disepakati dan dipergunakan untuk keperluan usaha (*investasi*, modal kerja) dan pembiayaan *konsumer*.

d. BSM Pembiayaan Talangan Haji

Merupakan pinjaman dana talangan dari bank kepada nasabah khusus untuk menutupi kekurangan dana untuk memperoleh kursi/*seat* haji dan pada saat pelunasan BPIH.

e. BSM Pembiayaan *Istishna*

Pembiayaan pengadaan barang dengan skema *Istishna* adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, dan panjang yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan pengadaan barang (obyek *istishna*). Masa angsurannya melebihi periode pengadaan barang (*goods in process*) dan bank mengakui pendapatan yang menjadi haknya pada periode angsuran, baik pada saat pengadaan berdasarkan *persentase* penyerahan barang, maupun setelah barang selesai dikerjakan.

f. BSM *Implan*

Pembiayaan *konsumer* dalam *valuta* rupiah yang diberikan oleh bank kepada karyawan tetap perusahaan/anggota Kopkar yang pengajuannya dilakukan secara massal (*kolektif*).

g. BSM Pembiayaan *Griya BSM*

Pembiayaan *Griya BSM* adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (*konsumer*), baik baru maupun bekas, di lingkungan *developer* dengan sistem *murabahah*.

h. BSM Pembiayaan *Griya BSM Bersubsidi*

Pembiayaan *Griya BSM Bersubsidi* adalah pembiayaan untuk pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat (RS Sehat/RSH) yang dibangun oleh pengembang dengan dukungan fasilitas *subsidi* uang muka dari pemerintah.

i. BSM Pensiun

Pembiayaan BSM Pensiun adalah pembiayaan yang diberikan kepada pensiunan dalam rangka memberikan kesempatan dan kemudahan memperoleh fasilitas pembiayaan untuk menjembatani kebutuhan para pensiunan.

j. BSM Pembiayaan Warung Mikro

Pembiayaan jangka pendek yang digunakan untuk memfasilitasi kebutuhan usaha dan multiguna dengan maksimal pembiayaan sampai dengan Rp100 Juta dengan akad *murabahah* dan *ijarah*.

#### 4.1.6 Deskripsi Informan

Penelitian ini dilakukan di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Malang. Informan dalam penelitian ini menjadi penentu tepat atau tidaknya informasi yang didapatkan agar mendapat fokus penelitian. Informan dalam penelitian ini merupakan informan yang memahami, mengetahui, melaksanakan kegiatan penilaian agunan *fidusia* dalam pengambilan keputusan pembiayaan usaha mikro (PUM) di Bank Syariah Mandiri KC Malang.

**Tabel 4.1**  
**Deskripsi Informan**

No	Nama	Jenis Kelamin	Usia	Bagian
1.	Alfiady	Laki- Laki	34 th	FCLA
2.	David Hari Saputra	Laki- Laki	30 th	<i>Analyst Jaminan</i>
3.	Dendy Kushamdani	Laki- Laki	40 th	<i>Head Warung Mikro</i>
4.	Nasabah Ibu X	Perempuan	45 th	Nasabah <i>PUM</i>

Sumber: Wawancara Bank Syariah Mandiri KC Malang, 2019

**Tabel 4.2**  
**Reduksi data dengan Trianggulasi Sumber**

Keterangan:

Informan 1 : Mas Alfiady selaku FLCA Bank Syariah Mandiri KC Malang

Informan 2: Bapak Dendy Kushamdani selaku ketua Warung Mikro

Informan 3 : Mas David selaku Anaylist jaminan *fidusia* dan *hak tanggung*.

No	Subtema	Sumber	Reduksi Data
1.	Kriteria objek agunan <i>fidusia</i>	Informan 1	<i>fidusia</i> itu untuk jaminan benda bergerak, seperti mobil dan sepeda motor
		Informan 3	<i>Fidusia</i> di BSM KC Malang merupakan jaminan yang digunakan untuk pengajuan pembiayaan dengan berupa kendaraan bermotor seperti mobil dan sepeda motor
2.	Perhitungan penilaian agunan <i>fidusia</i>	Informan 1	Perhitungan agunan <i>fidusia</i> yaaaa dilihat yang pertama jenis kendaraannya buatan negara mana dulu, Jepang atau Amerika atau Cina, kalau yang paling mahal di kita itu Jepang soalnya mudah dijangkau sama orang harganya kan lumayan murah.
		Informan 3	Bahwa perhitungan nilai agunan <i>fidusia</i> menggunakan nilai pasar. Nilai pasar dilihat dari perbandingan harga kendaraan di sorum kendaraan, di internet, di dealer yaitu dengan menggunakan pembanding minimal 3 pembanding yang dimasukkan ke dalam formula aplikasi penilaian dan akan ditentukan dengan <i>adjustment</i> . Apabila harga pembanding lebih tinggi dari harga jaminan maka <i>adjustment</i> jaminan akan di tambah, namun apabila lebih tinggi jaminan dari pembanding maka <i>adjustment</i> jaminan di kurangi. Akhirnya nanti akan diperoleh nilai pasar yang dibulatkan dalam bentuk rupiah. Jadi

			secara langsung nilai pasar inilah yang dijadikan nilai jaminan.
3.	Mekanisme penilaian agunan <i>fidusia</i>	Informan 1	Dalam menilai agunan <i>fidusia</i> akan datang ke lokasi jaminan <i>fidusia</i> tersebut apabila pembiayaan disetujui karena dari segi persyaratan teknis mencukupi, lalu akan dilanjut dengan tahapan diberikan SP3 yaitu surat penawaran pemberian pembiayaan yang berisi tawaran nominal pembiayaan dengan nominal <i>fidusia</i> . Untuk menentukan nilai nominal dari agunan <i>fidusia</i> ini dengan melihat harga pasarnya. Jadi, pihak <i>analyst</i> disini akan menilai berdasarkan pendekatan pasar maka akan ditemukan nilai pasar. Nilai pasar ini yang menjadi patokan nilai akhir dari nilai agunan <i>fidusia</i> .
		Informan 3	Tahapan awal saat pengajuan pembiayaan sampai proses pencairan pembiayaan yaitu awalnya nasabah datang ke kantor menemui <i>marketing</i> , kemudian setelah itu menyerahkan dokumen pembiayaan, minimal ada KTP, KK, Buku Nikah untuk proses <i>BI Checking</i> , setelah gak ada masalah, maka selanjutnya OTS <i>Survey</i> jaminan 5C, Kemudian kita mengingatkan berkas yang lain, karena saat nasabah datang tidak otomatis semua berkas lengkap, <i>analyst</i> akan membuat semacam nota analisa pembiayaan itu meliputi laporan penilaian agunan, <i>scoring</i> , <i>tofast</i> segala macamnya trus ke komite pengurus pembiayaan, setelah diputus lalu membuat SP3 tahapan awal sebelum proses akad, SP3 itu berupa persetujuan nasabah dengan agsuran sekian, ciclan sekian, dibayar sekian, setelah disetujui kita jadwalkan untuk akad sama notaris. Lalu pihak asuransi mengeluarkan <i>CoverNote</i> yang nantinya ke ALCO bagian pencairan.
4.	Analisa penilaian agunan <i>fidusia</i> dalam pemberian	Informan 2	Salah satu syarat dalam pemberian keputusan Pembiayaan usaha mikro (PUM) adalah analisis 5C, yaitu salah satunya adalah analisis <i>Collateral</i> (Agunan). Jaminan di Bank Syariah

	keputusan pembiayaan		<p>Mandiri KC Malang ini dibagi menjadi dua, yaitu jaminan yang diikat oleh <i>Hak tanggung</i> berupa properti dan tanah, sedangkan satunya adalah jaminan yang diikat dengan <i>Fidusia</i> berupa kendaraan bermotor dan mobil. Dalam hasil wawancara diatas telah dijelaskan bahwa dalam produk pembiayaan usaha mikro (PUM), agunan yang paling banyak diminati adalah agunan berupa properti atau tanah yang diikat oleh <i>hak tanggung</i>, karena nilainya lebih besar dari agunan <i>Fidusia</i>. Agunan <i>Fidusia</i> nilai asuransinya besar, sehingga bank tidak mau menanggung resiko pembayaran kerugian asuransi, serta agunan <i>fidusia</i> bila dipakai dalam syarat pengajuan pembiayaannya hanya 70% dari nilai pembiayaan yang akan dicairkan. Dalam menentukan keputusan pemberian pembiayaan pada nasabah, bank syariah juga berpedoman pada analisi jaminan <i>fidusia</i> ini. Jadi, apabila nilai jaminan <i>fidusia</i> tidak melebihi atau kurang dari nominal pembiayaan yang diajukan nasabah, maka pembiayaan ditolak. Namun, apabila nilai jaminan <i>fidusia</i> itu masih mencukupi atau nasabah mengajukan pembiayaan dibawah nominal jaminan, maka pembiayaan diterima.</p>
		Informan 3	<p>Dalam menentukan layak atau tidaknya nasabah dibiayai adalah dilihat dari <i>Capacity</i>. Dimana nasabah mempunyai kemampuan menghasilkan penghasilan, setelah itu dilihat dari jaminan untuk berjaga jaga apabila terjadi resiko gagal bayar. Selain itu Karakter juga dilihat, namun sulit melihat karakter nasabah dilihat dari <i>checking</i> ke <i>suplier</i>, pesaing, tetangga, kwitansi, <i>mutasi</i> rekening. Sampai pihak <i>analyst</i> melakukan <i>interview</i> sampai cocok.</p>

Sumber: Data diolah peneliti, 2018

#### 4.1.7 Prosedur Pembiayaan pada Warung Mikro di Bank Syariah Mandiri KC Malang

Pembiayaan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pembiayaan dengan akad *Murabahah* pada pembiayaan usaha mikro (PUM). Dalam pembiayaan usaha mikro yang bertempat di Warung Mikro di Bank Syariah Mandiri KC Malang membahas tentang penelitian penilaian agunan *fidusia* yang berhubungan dalam pengambilan keputusan pembiayaan usaha mikro (PUM). Pembiayaan usaha mikro di Bank Syariah Mandiri KC Malang merupakan pembiayaan khusus untuk pemenuhan kebutuhan nasabah dalam modal kerja. Pembiayaan Usaha Mikro (PUM) di Warung Mikro dapat menggunakan akad *murabahah* dalam penerapannya yang artinya bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Bank menyebutkan harga pokok secara jujur ditambah *margin* keuntungan, dan nasabah akan berkewajiban membayarnya secara angsuran.

Pembiayaan ini diberikan kepada perorangan baik bagi golongan berpenghasilan tetap maupun golongan berpenghasilan tidak tetap. Limit pembiayaan di atas Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) sampai dengan Rp 200.000.000 (Dua ratus juta rupiah). Persyaratan BSM dalam pengajuan warung mikro itu berdasarkan golongan *profesi* sebagai berikut:

- a. Wiraswasta/*Profesi*:

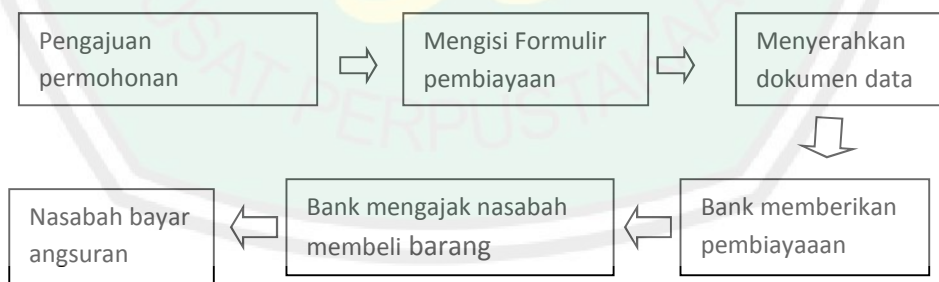
Usaha telah berjalan minimal 2 tahun, Usia minimal 21 tahun atau sudah menikah dan maksimal 55 tahun saat pembiayaan lunas, Surat keterangan/ijin usaha.

b. Perorangan *Golbertap*

Status pegawai tetap dengan masa dinas minimal 1 (satu) tahun, Usia minimal 21 tahun pada saat pengajuan dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo fasilitas pembiayaan, Surat keterangan kerja/SK Pegawai.

Keunggulan dari produk pembiayaan warung mikro ini dengan akad *murabahah* dibanding dengan yang lain adalah proses pengajuannya yang cepat, persyaratan yang mudah dan pencairan dana yang cepat, serta angsuran yang ringan. Karena pada pembiayaan warung mikro menggunakan akad *murabahah* maka mekanisme pengajuan pembiayaan usaha mikro adalah sebagai berikut:

**Gambar 4.3**  
**Mekanisme Pembiayaan Murabahah Warung Mikro BSM KC Malang**



Sumber: Wawancara Bank Syariah Mandiri KC Malang, 2018

Saat penyerahan dokumen dan kelengkapannya, berikut yang harus dilakukan untuk persyaratannya: *Fotocopy* KTP Pemohon (Suami dan Istri), *Fotocopy* Kartu Keluarga (KK), *Fotocopy* Bukti Kepemilikan Jaminan: BPKB,

STNK dan *faktur* untuk kendaraan atau *Fotocopy* SHM/SHGB/KIPT dan PBB terakhir disertai surat IMB untuk Tanah/Bangunan. Setelah tahapan administrasi selesai, maka selanjutnya nasabah akan diberi formulir pengajuan pembiayaan usaha mikro untuk diisi. Setelah selesai, selanjutnya semua berkas diserahkan kepada pihak BSM untuk diseleksi kelengkapannya, apabila sudah lengkap, maka jaminan akan diminta, setelah dilakukan penyerahan jaminan, jaminan akan dinilai. Apabila disetujui oleh pihak *analyst* maka selanjutnya memberikan pembiayaan dengan cara pencairan lewat rekening nasabah, setelah dana dicairkan nasabah disini diberi pilihan untuk membeli barangnya sendiri, lalu nasabah tinggal menyerahkan bukti nota pembelian barang modal, kemudian nasabah berkewajiban membayar angsuran setiap bulan sesuai jangka waktu yang telah disepakati.

#### 4.1.8 Prinsip Pembiayaan Warung Mikro di Bank Syariah Mandiri KC Malang

Ada beberapa prinsip penilaian pembiayaan *murabahah* untuk menentukan kelayakan pembiayaan di Bank Syariah Mandiri KC Malang yaitu analisis 5C, yaitu:

- f. *Character* (Karakter/Akhlak) Karakter dapat terlihat dari interaksi kehidupan seseorang dengan keluarga dan tetangganya. Untuk mengetahui lebih dalam maka bisa dengan bertanya kepada tokoh masyarakat maupun para tetangga calon penerima pembiayaan.
- g. *Condition of Economy* (Kondisi Usaha) Usaha yang dilakukan calon pembiayaan harus baik, mampu mencukupi kebutuhan keluarga, menutupi biaya operasional dan kelebihan hasil usaha dapat menjadi pengembangan

modal usaha. Jika kelak mendapat pembiayaan, diharapkan usaha dapat tumbuh lebih baik dan akhirnya mampu melunasi kewajibannya.

- h. *Capacity* (kemampuan manjerial) Calon penerima pembiayaan harus mempunyai manjerial yang baik, handal dan tangguh dalam menjalankan usahanya. Biasanya seorang wirausaha dapat mengatasi permasalahan dalam usahanya bila sudah berjalan dua tahun.
- i. *Capital* (Modal) Calon penerima pembiayaan harus mampu mengatur keuangannya dengan baik, pengusaha harus mampu menyisihkan sebagian keuntungannya untuk menambah modal sehingga skala keuntungannya dapat ditingkatkan. Apabila usaha calon penerima pembiayaan sebagian struktur modalnya berasal dari luar (bukan modal sendiri) maka hal ini akan menimbulkan kerawanan pembiayaan bermasalah.
- j. *Collateral* (Jaminan) Petugas pembiayaan harus dapat menganalisis pembiayaan usaha calon penerima pembiayaan dimana sumber utama pelunasan pembiayaan nantinya dibayarkan dari hasil keuntungan usahanya. Untuk mengatasi kemungkinan sulitnya pembayaran kembali dana pembiayaan maka perlu diadakannya jaminan. Fungsi jaminan yang pertama adalah sebagai pengganti pelunasan pembiayaan apabila penerima pembiayaan tidak mampu melunasinya. Kedua, sebagai pelunasan pembiayaan jika penerima pembiayaan mengalami *wanprestasi*.

Salah satu syarat penilaian dalam pembiayaan *murabahah* adalah jaminan.

Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jaminan dalam Pembiayaan *Murabahah* bahwa Jaminan dalam *Murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius

dalam pesannya. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. Jadi, jaminan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh Bank Syariah dalam memberi keputusan pemberian pembiayaan pada nasabah. Jaminan ada karena unsur kepercayaan antara nasabah dengan pihak Bank Syariah.

#### 4.1.9 Jaminan Pembiayaan Warung Mikro di Bank Syariah Mandiri KC Malang

Jaminan di Bank Syariah KC Malang dibagi menjadi dua yaitu jaminan *Hak tanggung* dan Jaminan *Fidusia*. Jaminan *hak tanggung* di Bank Syariah Mandiri KC Malang terdiri dari bangunan, *property*, tanah, maupun rumah. Sedangkan, selain itu adalah jaminan *fidusia* yaitu jaminan yang digunakan nasabah berupa kendaraan bermotor seperti mobil dan sepeda motor. Jaminan *hak tanggung* di Bank Syariah Mandiri KC Malang lebih banyak diminati oleh nasabah daripada jaminan *fidusia*.

Pembagian jaminan yang ada di pembiayaan warung mikro BSM KC Malang:

- A. Hak tanggung : benda tidak bergerak yang melekat dengan tanah dan apapun di atasnya terdiri dari jaminan rumah, *property*, tanah, gedung, dan bangunan.
- B. Fidusia : sejenis benda bergerak kendaraan, terdiri dari mobil, sepeda motor, dan angkutan niaga.

#### 4.1.10 Penilaian Jaminan Fidusia pada Pembiayaan Usaha Mikro Bank Syariah Mandiri KC Malang

Penilaian jaminan fidusia di BSM KC Malang merupakan penilaian bagi agunan berupa kendaraan bermotor, maupun benda bergerak berwujud. Adapun kendaraan yang agunkan untuk persyaratan pembiayaan adalah sebagai berikut:

##### 1. Mobil

Untuk kendaraan mobil merek Jepang maksimal usia kendaraan <15 tahun pada saat pembiayaan lunas. Kendaraan mobil merek Eropa, Amerika, dan Korea maksimal usia kendaraan 10 tahun pada saat pembiayaan lunas. Kendaraan mobil yang berasal dari Jepang nilainya adalah 70% dari nilai pasar. Kendaraan mobil dari Eropa, Korea, dan Amerika adalah 50% dari nilai pasar.

##### 2. Sepeda Motor

Untuk kendaraan sepeda motor merek Jepang maksimal usia kendaraan <7 tahun pada saat pembiayaan lunas. Kendaraan sepeda motor merek Eropa, Amerika, dan Korea maksimal usia kendaraan 5 tahun pada saat pembiayaan lunas. Kendaraan sepeda motor yang berasal dari Jepang

nilainya adalah 70% dari nilai pasar. Kendaraan sepeda motor dari Eropa, Korea, dan Amerika adalah 50% dari nilai pasar.

### 3. Kendaraan niaga (angkut umum)

Untuk kendaraan angkut umum seperti angkutan kota, bus, *pick up* barang yang dapat diterima hanyalah produk dari Jepang dan maksimal usianya adalah tidak lebih dari 8 tahun saat pembiayaan lunas.

Berikut peneliti sajikan dalam bentuk tabel Rekapitulasi Kriteria Agunan Fidusia di BSM KC Malang:

**Tabel 4.3**  
**Rekapitulasi Kriteria Agunan Fidusia di BSM KC Malang**

No	Jenis Agunan Fidusia	Buatan Negara	Maksimum FTV	Tahun
1.	Mobil	Jepang	70% dari nilai pasar	15 tahun saat pembiayaan lunas
		Amerika, Eropa, Korea	50% dari nilai pasar	10 tahun saat pembiayaan lunas
2.	Sepeda motor	Jepang	70% dari nilai pasar	< 7 tahun saat pembiayaan lunas
		Amerika, Eropa, Korea	50% dari nilai pasar	5 tahun saat pembiayaan lunas
3.	Niaga (Angkut Umum)	Jepang	60% dari nilai pasar	Tidak lebih dari 8 tahun saat pembiayaan lunas

Sumber : Data Diolah Peneliti, 2019

#### 4.1.11 Kriteria Objek Agunan *Fidusia* di BSM KC Malang

*Fidusia* di BSM KC Malang artinya adalah sebagai agunan tambahan pengikat namun pada benda objek bergerak yang bukan merupakan *hak tanggung*. *Fidusia* merupakan salah satu jenis pengikatan jaminan yang ada di BSM KC Malang selain *Hak tanggung*.

Berdasarkan wawancara dengan Mas Alfiady bagian (FLCA) tanggal 25 Oktober 2018 jam 16.00 tentang objek agunan *fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang sebagai berikut:

“*Fidusia* disini merupakan salah satu pengikatan jaminan selain *hak tanggung* dek, nah fungsinya disini itu *fidusia* itu untuk jaminan benda bergerak, seperti mobil dan sepeda motor. Bedanya kalau *hak tanggung* itu aset properti rumah atau tanah yang dijaminan”.

Hal yang sama diungkapkan oleh wawancara dengan Mas David bagian (*Analyst*) tanggal 16 November 2018 jam 14.00 tentang objek agunan *fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang sebagai berikut:

“*Fidusia* itu ada *fidusia* yang terdaftar dan dibawah tangan, kalo *fidusia* plafonnya 100 juta itu cukup dibawah tangan aja, kalo diatas 100 juta itu pake akte notariil ditambah surat kuasa jual yang sudah ditandatangani, *fidusia* disini kan mengikat untuk benda bergerak seperti mobil, dan sepeda motor.”

*Fidusia* di BSM KC Malang merupakan jaminan yang digunakan untuk pengajuan pembiayaan dengan berupa kendaraan bermotor seperti mobil dan sepeda motor. Di BSM KC Malang ini ada dua jaminan yaitu jaminan *hak tanggung* dan *fidusia*. Jika *Hak tanggung* itu jaminan dengan tanah atau bangunan. Tujuan *fidusia* sendiri di BSM KC Malang untuk mengikat mobil atau sepeda motor agar nasabah dapat diterima menjadi nasabah pembiayaan. *Fidusia* di BSM KC Malang dibagi menjadi dua sejak november 2018 yaitu terdaftar dan

dibawah tangan. Bagi plafon sampai 100 juta maka cukup menggunakan dibawah tangan, tapi diatas 100 juta maka ada kata notariil dan surat kuasa jual yang sudah ditandatangani.

Berdasarkan wawancara dengan Mas Alfiady bagian (FLCA) tanggal 9 November 2018 jam 16.00 kriteria syarat agunan *fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang sebagai berikut:

“jadi, untuk kriteria *fidusia* itu sendiri itu harus ada akta notaris dan didaftarkan pada pejabat yang berwenang yaitu di kantor pendaftaran *fidusia*, yang biasa disebut dengan akta penjaminan *fidusia* untuk menghindari pihak nasabah tidak menjual jaminan itu ke lembaga lain karena sudah kita ikat. Nah untuk syarat objeknya sendiri itu harus ada dokumen kendaraannya seperti bukti kepemilikan, BPKB, STNK, Cek fisik kendaraan ada yang cacat atau tidak, dan surat balik nama bila bukan milik sendiri”.

Berdasarkan wawancara dengan Mas David bagian (*Analyst*) tanggal 16 November 2018 jam 14.00 tentang syarat agunan *fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang sebagai berikut:

“Untuk syarat secara fisik otomatis kondisinya baik dan layak, kemudian biasanya penilaian dari tahun, kalau kendaraan berdasarkan NPO yang baru, kalo kendaraan sepeda motor merek Jepang maks <7 tahun saat pembiayaan lunas, kendaraan mobil merek Jepang maks usia <15 tahun saat pembayaran lunas, kendaraan mobil merek Eropa, Amerika dan Korea maks usia <10 tahun saat pembayaran lunas, agunan berupa kendaraan niaga itu ada angkut sama penumpang, kalo niaga angkut itu pick up, tapi kalo niaga penumpang itu angkot yang penumpangnya manusia yah hehe, yang dapat diterima merek Jepang, kalo dulu tidak boleh menjaminkan niaga, mungkin karena nilai ue nya kalo niaga kan sering dipake, makanya penyusutan tinggi, kalo sekarang bisa tapi dengan syarat merknya jepang, misalnya tahun pembuatan mobilnya 2001 dengan jangka waktu 2 tahun maka 2003 harus lunas. Sekarang kan 2018 berarti <15 tahun yang boleh maks 2003 berarti tahunnya harus 2003 itu berdasarkan tahun yaa”.

Pengungkapan hal yang sama berdasarkan wawancara dengan Mas David bagian (*Analyst*) tanggal 16 November 2018 jam 14.00 tentang syarat agunan *fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang sebagai berikut:

“untuk syarat dokumen *fidusia* sama dengan jaminan yang lain, kalo kendaraan yang pertama bahwa kendaraan itu milik dia sendiri, Fotocopy BPKB dan fotocopy STNK, tapi kalo misalkan agunannya bukan atas nasabahnya, ada dokumen tambahannya yang pertama asli kwitansi terakhir, atau blangko kosong yang ditandatangani bukti pemilik BPKB terakhir, nanti dilembar terakhir itu ada nama pemilik akhir, ada surat pernyataan dari pemilik BPKB terakhir bersedia meminjamkan KTP saat perpanjangan STNK, Jika pembiayaan masih atas nama orang lain yaitu pihak ketiga maksimal pembiayaan yang kita biayai yaitu Rp.100 juta. Pihak ketiga itu ada hubungan sederajat misalnya ayah, ibu, saudara kandung, suami istri, anak, kalau mertua sudah gak bisa”.

Jadi, dari wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa untuk kriteria pengajuan agunan *fidusia* itu sendiri yaitu harus mempunyai akta penjaminan *fidusia* yang harus didaftarkan di kantor pendaftaran *fidusia* yang ada di Surabaya agar menghindari resiko nasabah menjual jaminan *fidusia* lebih dari satu kali bagi yang sudah didaftarkan di kantor. Untuk persyaratan objek, maka objek harus memiliki BPKB sendiri, STNK, Cek fisik kendaraan, dan Surat Balik Nama apabila bukan milik sendiri. Selain itu untuk syarat fisik kendaraan harus dalam kondisi baik dan layak digunakan. Sedangkan untuk kriteria fisik dilihat dari asal pembuat negara misalnya kendaraan sepeda motor merek Jepang maks <7 tahun saat pembiayaan lunas, kendaraan mobil merek Jepang maks usia <15 tahun saat pembayaran lunas, kendaraan mobil merek Eropa, Amerika dan Korea maks usia <10 tahun saat pembayaran lunas, agunan berupa kendaraan niaga itu ada angkut sama penumpang dapat diterima merek Jepang dengan usia tidak lebih dari 8 tahun saat pembiayaan lunas. Untuk persyaratan dokumen yaitu copy KTP dan pemilik BPKB terakhir, asli BPKB dan STNK yang masih berlaku, asli kuitansi

jual beli kendaraan lunas, blanko kuitansi kosong yang ditandatangani pemilik, namun apabila BPKB masih atas nama orang lain yaitu pihak ketiga seperti ayah, ibu, saudara kandung, kecuali mertua maka pembiayaan yang diberikan maksimal hanya Rp.100 juta.

#### 4.1.12 Perhitungan Penilaian Agunan *Fidusia*

Di Bank Syariah Mandiri KC Malang untuk perhitungannya menggunakan pendekatan nilai pasar. Nilai pasar ini melihat dari harga pasaran kendaraan yang dijamin dengan membandingkannya..

Hal ini dibuktikan dengan dilakukan wawancara bersama Mas Alfiady bagian (FLCA) tanggal 9 November 2018 jam 16.00 tentang perhitungan agunan *fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang sebagai berikut:

“untuk perhitungan agunan *fidusia* yaaaa dilihat yang pertama jenis kendaraannya buatan negara mana dulu, Jepang atau Amerika atau Cina, kalau yang paling mahal di kita itu Jepang soalnya mudah dijangkau sama orang harganya kan lumayan murah tuh, setelah itu umur ekonomisnya dari tanggal pembuatannya tahun berapa, setelah itu kepemilikan apakah milik pribadi atau orang lain, lalu baru dihitung menggunakan nilai pasar. Kita lihat harga aslinya di pasaran sorum berapa, lalu dibandingkan, setelah ketemu nilainya, baru dicari nilai *likuiditasnya* menggunakan bobot parameter. Bobot parameter itu dilihat dari penyusutan, tanggal, bentuknya, buatan mana, cacat atau tidak, kita mempunyai bobot parameter tersendiri untuk BSM, setelah ketemu berapa persennya lalu dikalikan dengan nilai pasar, Nah ketemu hasil akhir nilai *likuiditasnya* yang dipake. Tapi kalo sekarang ya dek, mulai November kemarin terjadi perubahan sudah tidak pakai bobot tetapi memakai nilai pasar. Jadi langsung nilai pasar yang dipakai”.

Hal yang sama juga diungkapkan berdasarkan wawancara dengan Mas David bagian (*Analyst*) tanggal 16 November 2018 jam 14.00 tentang penilaian agunan *fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang sebagai berikut:

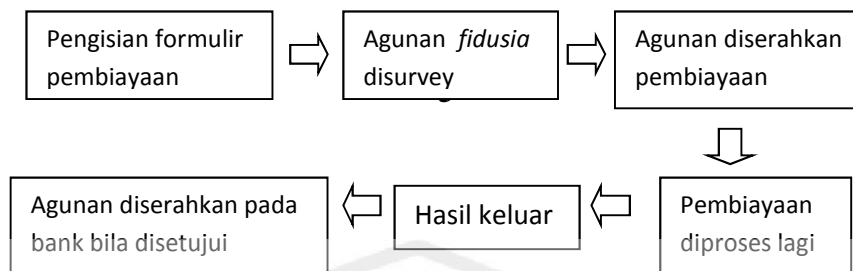
“kalo sekarang menggunakan nilai pasar langsung dengan menggunakan ketentuan, kalo kendaraan Jepang 70% dari nilai pasar, kalo kendaraan dari Amerika itu 50% dari nilai pasar, kalo kendaraan niaga dari Jepang 60% dari nilai pasar, contohnya kalo ada nasabah mengajukan mobil harganya 100 juta buatan Jepang langsung kita tahu 100 juta kali 70% berarti kita tahu maksimal nasabahnya mendapat pembiayaan 70 juta. Kenapa kita lebih memilih Jepang, karena merek Jepang lebih cepat laku dipasaran dari segi marketing dari merek lainnya, banyak diminati orang, jadi sekarang nilai pasar liat harga di sorum, di dealer, di internet, nanti ada formula perhitungannya, kita pake *adjustment* dengan 3 pembandingan minimal, kalo saya misalnya pake pembandingan di internet *OLX*, *Mobil 123.com*, *Karmudi*, nanti ada menu menunya tahun berapa, warna apa, merek apa, kemudian dari data pembandingan dibandingkan dengan jaminan kita, kalo misalnya pmbanding lebih tinggi kita pake *adjustment* dikurangi lalu sebaliknya kalau rendah *adjustment* diplus nanti ketemu harga pasar bentuk rupiah langsung dibulatkan sudah ada aplikasinya sendiri sudah ada semua. Untuk menentukan plafonnya sudah ditentukan kantor pusat, kalau kita hanya mencari nilai pasarnya”.

Dari wawancara diatas, dapat disimpulkan bahwa perhitungan nilai agunan *fidusia* menggunakan nilai pasar sudah berubah sejak 1 November 2018. Nilai pasar dilihat dari perbandingan harga kendaraan di sorum kendaraan, di internet, di *dealer* yaitu dengan menggunakan pembandingan minimal 3 pembandingan yang dimasukkan ke dalam formula aplikasi penilaian dan akan ditentukan dengan *adjustment*. Apabila harga pembandingan lebih tinggi dari harga jaminan maka *adjustment* jaminan akan di tambah, namun apabila lebih tinggi jaminan dari pembandingan maka *adjustment* jaminan di kurangi. Akhirnya nanti akan diperoleh nilai pasar yang dibulatkan dalam bentuk rupiah. Jadi secara langsung nilai pasar inilah yang dijadikan nilai jaminan.

#### 4.1.13 Mekanisme Penilaian Agunan *Fidusia*

Berikut ini disajikan alur penilaian agunan *fidusia* yang diajukan nasabah dalam pembiayaan usaha mikro di BSM KC Malang:

**Gambar 4.4**  
**Alur Penilaian Agunan *Fidusia* BSM KC Malang**



Sumber: Wawancara BSM KC Malang, 2018

Keterangan:

Penilaian agunan *fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang dimulai saat nasabah yang mengajukan pembiayaan mengisi formulir dan menyerahkan agunan *fidusia* (bukti kepemilikan), kemudian tim *Legal Jaminan mensurvey* agunan tersebut. Setelah itu hasil data *survey* agunan *fidusia* tadi diserahkan pada bagian pembiayaan untuk diproses kembali pembiayaannya.

Berdasarkan wawancara dengan Mas Alfy bagian (FLCA) tanggal 25 Oktober 2018 jam 16.00 tentang mekanisme prosedur penilaian agunan *fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang sebagai berikut:

“Gini dek, di BSM KC Malang ini untuk tahapan penilaian agunan *fidusia* itu dimulai dari investigasi tadi ya, dari awal pengajuan mikro nasabah membawa berkas seperti KTP, Surat nikah, dokumen jaminan dan mengisi formulir pembiayaan dan menunjukkan jaminannya, lalu akan dinilai jaminannya oleh bagian *analyst* apakah layak atau tidak dengan analisis 5C, setelah itu di bawa ke bagian Pak Dendy kepala mikro untuk disetujui atau tidak dengan terlebih dahulu mengeluarkan SP sebelum akad untuk diberikan pada nasabah. Bank Syariah Mandiri akan menilai agunan *fidusia* tadi dengan datang kelokasi jaminan. Untuk jaminan *fidusia* akan diberikan SP3 yaitu Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan disini berisi tawaran nominal pembiayaan dengan nominal jaminan *fidusia*. Jaminan *fidusia* dilihat berdasarkan bobot parameter yaitu berupa Usia kendaraan dibuat tahun berapa, Buatan dari negara mana. Disini BSM berpatokan kendaraan buatan dari Jepang, Amerika, dan Cina. Dan harga termahal adalah buatan Jepang, lalu Cina lalu Amerika. Misalnya ada nasabah ngajuin pembiayaan

Rp.80.000.000 nih, terus mobilnya disini misalnya mobil Kijang. Kita nilai mobil kijang ini berdasarkan bobot parameter tadi dan didapat ternyata 70% nilai bobot parameternya. Lalu kita lihat harga pasarnya di sorum-sorum mobil area Malang misalnya ada empat sorum, harga mobil itu berbeda beda ada yang 110 juta, 100 juta, 90 juta, dan 120 juta. Kita bagi aja itu rata rata dari harga mereka misal dapatnya 110 juta. Nah, lalu kita cari nilai likuiditasnya dari hasil rata rata pasar tadi dikalikan dengan bobot parameter yaitu 110 juta dikali 70% hasilnya 80 juta. Nah jadi nasabah bisa ngajuin pembiayaan maksimal 80 juta ini atau dibawahnya, kalau diatasnya tidak dibolehkan karena nilai jaminan tidak mencukupi. Nah untuk sekarang jika diketahui nilai pasarnya 100 juta, untuk kendaraan Jepang berarti tinggal 80% dikalikan 100 juta jadi 80 juta, jadi Jumlah pembiayaan yang dicairkan maksimal 80 juta”.

Bank Syariah Mandiri KC Malang dalam menilai agunan *fidusia* akan datang ke lokasi jaminan *fidusia* tersebut apabila pembiayaan disetujui karena dari segi persyaratan teknis mencukupi, lalu akan dilanjut dengan tahapan diberikan SP3 yaitu surat penawaran pemberian pembiayaan yang berisi tawaran nominal pembiayaan dengan nominal *fidusia*. Untuk menentukan nilai nominal dari agunan *fidusia* ini dengan melihat harga pasarnya. Jadi, pihak *analyst* disini akan menilai berdasarkan pendekatan pasar maka akan ditemukan nilai pasar. Nilai pasar ini yang menjadi patokan nilai akhir dari nilai agunan *fidusia*.

Pengungkapan yang sama juga berdasarkan wawancara dengan Mas David bagian (*Analyst*) tanggal 16 November 2018 jam 14.00 tentang prosedur penilaian agunan *fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang sebagai berikut:

“tahapannya awalnya nasabah datang ke kantor menemui marketing, kemudian setelah itu menyerahkan dokumen pembiayaan, minimal ada KTP, KK, Buku Nikah untuk proses *BI Checking*, setelah gak ada masalah, maka selanjutnya OTS Survey jaminan 5C, Kemudian semua sudah fix oke, lalu kita mengingatkan berkas yang lain, karena saat nasabah datang tidak otomatis semua berkas lengkap kan, nah saya bagian *analyst* membuat semacam nota analisa pembiayaan itu meliputi laporan penilaian agunan, *scoring*, *tofast* segala macamnya trus ke komite pengurus pembiayaan pak Dendy, setelah diputus lalu lari ke admin mikro yang buat SP3 tahapan awal sebelum proses akad, SP3 itu berupa persetujuan nasabah dengan agsuran sekian, ciclan sekian, dibayar sekian, setelah disetujui kita jadwalkan untuk akad sama notaris, kalo di BSM itu biaya nya harus disetor diawal tidak bisa

dipotong melalui pembiayaan, sebelum akad biasanya nasabah disarankan untuk buka rekening sekaligus setor biaya biayanya. Lalu pihak asuransi mengeluarkan *CoverNote* yang nantinya ke ALCO atau AFO yaitu mas Alfi yang bagian pencairan. Biasanya pencairan itu h+1 setelah akad”.

Jadi dari wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa tahapan awal saat pengajuan pembiayaan sampai proses pencairan pembiayaan yaitu awalnya nasabah datang ke kantor menemui *marketing*, kemudian setelah itu menyerahkan dokumen pembiayaan, minimal ada KTP, KK, Buku Nikah untuk proses *BI Checking*, setelah gak ada masalah, maka selanjutnya OTS *Survey* jaminan 5C, Kemudian kita mengingatkan berkas yang lain, karena saat nasabah datang tidak otomatis semua berkas lengkap, *analyst* akan membuat semacam nota analisa pembiayaan itu meliputi laporan penilaian agunan, *scoring*, *tofast* segala macamnya trus ke komite pengurus pembiayaan, setelah diputus lalu membuat SP3 tahapan awal sebelum proses akad, SP3 itu berupa persetujuan nasabah dengan agsuran sekian, cicilan sekian, dibayar sekian, setelah disetujui kita jadwalkan untuk akad sama notaris. Lalu pihak asuransi mengeluarkan *CoverNote* yang nantinya dibawa ke AFO yang bagian pencairan. Biasanya pencairan itu h+1 setelah akad.

Berdasarkan wawancara dengan Mas David bagian (*Analyst*) tanggal 16 November 2018 jam 14.00 tentang penarikan agunan *fidusia* bila terjadi pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Mandiri KC Malang sebagai berikut:

“ada namanya *Kolektivitas* 1,2, 3, lalu *Write Off* (WO) dihapus bukukan dari neraca, biasanya kalo sudah masuk WO, itu masuk bagian *recovery* yaitu yang menangani lelang, kalo kita biasanya membantu pemberkasan, membantu cara nasabah tidak sampai dilelang, membantu memberikan solusi agar nasabah tidak sampai jatuh ke NPL itu. Kalo untuk penanganannya ya dikasi SP itu surat peringatan SP 1,2,3. Kan macet ada penyebabnya misalnya dari segi karakter, atau dari segi nasabah yang hanya usahanya macet, tapi dia memiliki kemampuan maka kita memberi

penawaran *restrukturisasi*. Tapi kita lihat kalo sudah tidak ada kemauan, kemampuan ya jalan terakhir itu lelang.

Jadi dapat disimpulkan bahwa dalam menangani pembiayaan bermasalah, apabila si nasabah masih memiliki kemampuan, kemauan yang baik maka akan diberikan *restrukturisasi*. Namun apabila dari segi nasabah sudah tidak mempunyai kemampuan, kemauan maka jaminan akan dilelang.

Selain itu, berdasarkan wawancara dengan Mas David bagian (*Analyst*) tanggal 16 November 2018 jam 14.00 tentang hambatan penilaian agunan *fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang sebagai berikut:

“kalo hambatannya itu kan kita biasanya gesek mesin atau rangka, nah disini kita kesulitan mencari lokasi gesek nya soalnya setiap mesin mobil berbeda beda, biasanya kalo kita menyarankan untuk digesek dibengkel atau kantor polisi. Trus kalo kendaraan itu resikonya lebih tinggi dibandingkan jaminan tanah atau bangunan, makanya ada asuransi kehilangan kerugian, kan kalau mobil bergerak, jadi ada resiko hilang dan kecelakaan, resikonya lebih tinggi, kalo *fidusia* itu hilang jaminannya nanti itu diblokir tidak bisa diperjualbelikan”.

Jadi, dari wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa hambatan yang dialami oleh Bank Syariah Mandiri KC Malang dalam melakukan penilaian adalah gesek kerangka mesin karena kesulitan menemukan lokasi gesek sehingga biasanya Bank meminta agar penggesekan kerangka mesin dilakukan oleh bengkel maupun kantor polisi unuk menghindari resiko palsu.

#### 4.1.14 Pemberian Keputusan Pembiayaan Usaha Mikro (PUM)

Jaminan merupakan salah satu syarat dalam pengajuan pembiayaan usaha mikro. Jaminan di Bank Syariah Mandiri KC Malang dibedakan menjadi dua pengikatan yaitu jaminan yang diikat *Hak tanggung* berupa properti, tanah, dan

Rumah, SHM, SHGB, dan jaminan yang diikat dengan *Fidusia* berupa kendaraan bermotor, Mobil, BPKB.

Berdasarkan wawancara dengan Pak Dendy bagian (*Head Warung Mikro*) tanggal 5 November 2018 jam 17.00 tentang keputusan pemberian pembiayaan warung mikro di Bank Syariah Mandiri KC Malang sebagai berikut:

“Kalau untuk memberi ya tentu dilihat dari analisis 5C tadi ya nah salah satunya kan jaminan. Usaha jalan tapi tanpa jaminan ya gak akan kita kasi, begitupun jaminan ada, tapi gak ada usahanya, ya gak akan kita kasih juga. Jadi, antara jaminan dengan keputusan pemberian pembiayaan sangat berhubungan, karena kalo kita misalnya hanya menilai lewat *character* saja kan tidak cukup, kan tidak tahu pasti orang itu baik atau buruk”.

Hal yang sama juga diungkapkan berdasarkan wawancara dengan Mas David bagian *Analyst* tanggal 16 November 2018 jam 14.00 tentang jaminan dalam keputusan dalam pembiayaan warung mikro di Bank Syariah Mandiri KC Malang sebagai berikut:

“Opsi kedua. *Secondwayout*. Hal pertama dari kapasitas nasabah, sumber penghasilan nasabah. Misal nasabah usaha warung sembako, utamanya sumber penghasilan dari sembako, tapi karena kita tidak bisa tahu lancar tidaknya maka ya jalan kedua menggunakan jaminan aset untuk berjaga jaga. Tidak kalah penting dari *Character*, hal pertama susah karena kita melihat dari hasil *BI Checking*. Sebelum menentukan nasabah mampu dan layak, kita interview, yang pertama pengajuannya apakah sesuai dengan usaha yang ia miliki, dari stock atau aset atau laporan keuangannya, kwitansi, mutasi rekening, dan track dari supplier, pesaing. Kalo sya sih sampai klik, kalau interview ada yang lama ada yang singkat, kalau saya belum klik dengan nasabah yaa masih lama. Karena semua orang itu punya gaya menilai sendiri.

Jadi dapat disimpulkan bahwa dalam menentukan layak atau tidaknya nasabah dibiayai adalah dilihat dari *Capacity*. Dimana nasabah mempunyai kemampuan untuk menghasilkan penghasilan, setelah itu dilihat dari jaminan untuk berjaga jaga apabila terjadi resiko gagal bayar. Selain itu Karakter juga dilihat, namun sulit melihat karakter nasabah dilihat dari *checking* ke supplier,

pesaing, tetangga, kwitansi, *mutasi* rekening. Sampai pihak *analyst* melakukan *interview* sampai cocok. Jadi, dari wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa salah satu syarat dalam pemberian keputusan Pembiayaan usaha mikro (PUM) adalah analisis 5C, yaitu salah satunya adalah analisis *Collateral* (Agunan). Jaminan di Bank Syariah Mandiri KC Malang ini dibagi menjadi dua, yaitu jaminan yang diikat oleh *Hak tanggung* berpa properti dan tanah, sedangkan satunya adalah jaminan yang diikat dengan *Fidusia* berupa kendaraan bermotor dan mobil.

Berdasarkan wawancara dengan Mas Alfiady bagian FLCA tanggal 25 Oktober 2018 jam 16.00 tentang pilihan jaminan dalam keputusan dalam pembiayaan warung mikro di Bank Syariah Mandiri KC Malang sebagai berikut:

“kalao disini banyak an yang pakai properti daripada *fidusia*, karena *fidusia* itu biaya asuransi lebih mahal daripada jaminan properti ataupun tanah, harga asuransinya satu kendaraan asuransi bisa 2 juta bayangkan aja kalo 2 tahun sudah 4 juta sendiri, kalo asuransi untuk rumah biasanya kebakaran itu tidak sampai 1 juta”.

Pengungkapan hal yang sama juga berdasarkan wawancara dengan Mas David bagian *Analyst* tanggal 16 November 2018 jam 14.00 tentang pilihan jaminan dalam keputusan dalam pembiayaan warung mikro di Bank Syariah Mandiri KC Malang sebagai berikut:

“kebanyakan rumah daripada *fidusia*, mungkin rata rata orang yang memiliki mobil tidak tunai jadi tidak bisa dijaminkan, yang paling gampang menggunakan jaminan rumah baik segi biaya maupun persyaratannya, kalo kendaraan STNK harus hidup, kalo diblokir lebih sulit, resiko asuransi juga lebih besar”.

Jadi dapat disimpulkan bahwa *fidusia* lebih sedikit diminati daripada jaminan rumah atau properti dikarenakan resiko *fidusia* lebih besar seperti

kehilangan dan kecelakaan. Biaya asuransi juga lebih besar *fidusia*, dan *fidusia* bila sudah mengalami blokir maka sudah tidak bisa diperjual belikan lagi.

Dalam hasil wawancara diatas telah dijelaskan bahwa dalam produk pembiayaan usaha mikro (PUM), agunan yang paling banyak diminati adalah agunan berupa properti atau tanah yang diikat oleh *hak tanggung*, karena nilainya lebih besar dari agunan *Fidusia*. Agunan *Fidusia* nilai asuransinya besar, sehingga bank tidak mau menanggung resiko pembayaran kerugian asuransi, serta agunan

*fidusia* bila dipakai dalam syarat pengajuan pembiayaannya hanya 70% dari nilai pembiayaan yang akan dicairkan. Dalam menentukan keputusan pemberian pembiayaan pada nasabah, bank syariah juga berpedoman pada analisis jaminan *fidusia* ini. Jadi, apabila nilai jaminan *fidusia* tidak melebihi atau kurang dari nominal pembiayaan yang diajukan nasabah, maka pembiayaan ditolak. Namun, apabila nilai jaminan *fidusia* itu masih mencukupi atau nasabah mengajukan pembiayaan dibawah nominal jaminan, maka pembiayaan bisa diterima.

Dalam melakukan penilaian agunan *fidusia*, tentunya terdapat kriteria umum yang harus dipenuhi oleh Bank Syariah Mandiri KC Malang. Kriteria tersebut diantara adalah:

Pertama, adanya BPKB atas nama sendiri. BPKB digunakan sebagai bukti kepemilikan atas kendaraan bermotor menjadi syarat utama pengecekan kendaraan sebelum dilakukan penilaian.

Berdasarkan wawancara dengan Mas David bagian (*Analyst*) tanggal 9 November 2018 jam 17.00 tentang adanya BPKB dalam agunan *fidusia* di pembiayaan warung mikro di Bank Syariah Mandiri KC Malang sebagai berikut:

“Kalau BPKB itu memang wajib ada, karena itu kan bukti kepemilikan atas objek yang menjadi jaminan. BPKB biasanya milik pribadi, kalau milik orang lain harus balik nama dulu”.

Dari wawancara diatas berarti Pihak Bank Syariah Mandiri KC Malang sudah memenuhi kriteria umum dengan menggunakan BPKB sebagai syarat utamanya yaitu dengan adanya BPKB dapat dipastikan bahwa kendaraan yang menjadi objek jaminan merupakan milik pribadi nasabah. Apabila bukan merupakan milik sendiri, maka nasabah harus balik nama terlebih dahulu.

Kedua, *Faktur* pembelian ataupun penjualan kendaraan bermotor. Di dalam kriteria umum selanjutnya Bank Syariah Mandiri KC Malang menggunakan faktur berupa pemindah bukti kepemilikan, apabila objek jaminan tersebut masih dalam nama orang lain, padahal objek tersebut sudah menjadi milik si nasabah pembiayaan usaha mikro.

Hal ini dibuktikan dengan wawancara dengan Mas David bagian (*Analyst*) tanggal 9 November 2018 jam 17.00 tentang adanya *Faktur* dalam agunan *fidusia* di pembiayaan warung mikro di Bank Syariah Mandiri KC Malang sebagai berikut:

“iya jadi Faktur itu kita gunakan bagi mereka nasabah yang menjaminkan objek jaminan *fidusianya* yang belum berganti nama menjadi miliknya, padahal itu sudah dibeli dari perusahaan atau orang lain. Sering juga disini menggunakan faktur, karena ada juga nasabah yang kepemilikannya belum berganti nama menjadi miliknya, padahal sudah dibeli menjadi miliknya”.

Jadi dapat disimpulkan bahwa Bank Syariah Mandiri KC Malang menggunakan faktur apabila ada nasabah yang objek jaminannya belum berganti nama kepemilikannya sedangkan sudah dibelinya.

Ketiga, STNK yaitu surat tanda nomor kendaraan yang menjadi kriteria selanjutnya. STNK digunakan oleh Bank Syariah Mandiri KC Malang sebagai tanda bukti bahwa surat tersebut masih aktif beserta objek jaminannya, dengan syarat tidak ada pembayaran pajak yang tertunda atau nomor kendaraan mati.

Berdasarkan wawancara dengan Mas David bagian (*Analyst*) tanggal 9 November 2018 jam 17.00 tentang adanya STNK dalam agunan *fidusia* di pembiayaan warung mikro di Bank Syariah Mandiri KC Malang sebagai berikut:

“kami menggunakan STNK juga karena STNK itu sebagai bukti nomor kendaraan, artinya melihat apakah kendaraan tersebut masih bisa digunakan karena nomor STNK masih aktif. Kita tau masih aktif atau tidak dilihat dari STNK itu, kan harus membayar pajak tiap berapa tahun sekali itu”.

Dapat disimpulkan bahwa STNK juga penting dalam syarat kriteria agunan *fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang karena STNK sebagai bukti bahwa kendaraan tersebut masih dapat digunakan masa berlakunya taukah tidak.

Keempat, Cek Fisik Kendaraan dilakukan dengan cara mencocokkan nomor rangka mesin dengan STNK, BPKB, atau surat kendaraan bermotor apakah dipalsukan ataukah tidak dengan caranya menggesek mesin tersebut.

Berdasarkan wawancara dengan Mas David bagian (*Analyst*) tanggal 9 November 2018 jam 17.00 tentang adanya cek fisik kendaraan dalam agunan

*fidusia* di pembiayaan warung mikro di Bank Syariah Mandiri KC Malang sebagai berikut:

“Cek fisik kendaraan itu perlu dilakukan dengan cara menggesek kerangka mesin kendaraan tersebut untuk mengecek apakah asli atautkah dipalsukan agar PLAT sesuai dengan STNK, atau BPKB”.

Jadi dalam wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa Bank Syariah Mandiri KC Malang juga melakukan pengecekan nomor kerangka mesin dengan menyesuaikan di BPKB dan STNK. Hal ini dilakukan Bank Syariah Mandiri KC Malang untuk menghindari resiko kecurangan palsu yang dilakukan nasabah agunan *fidusia*.

Kelima, Kondisi kendaraan tidak cacat artinya kendaraan yang menjadi objek jaminan *fidusia* itu masih layak digunakan dan masih dalam kondisi baik.

Berdasarkan wawancara dengan Mas David bagian (*Analyst*) tanggal 9 November 2018 jam 17.00 tentang adanya kondisi kendaraan yang baik dalam agunan *fidusia* di pembiayaan warung mikro di Bank Syariah Mandiri KC Malang sebagai berikut:

“jadi kami liat juga kondisi kendaraan tersebut, apakah masih utuh atau apa ada yang kurang. Jika masih dalam kondisi bagus, masih layak digunakan itu bisa dipertimbangkan tapi misal riwayatnya pernah kecelakaan kan berarti kondisinya tidak baik itu kita tolak sebelum dilakukan penilaian”.

Jadi dapat disimpulkan bahwa kondisi baik dari kendaraan yang menjadi objek jaminan *fidusia* itu penting bagi pihak Bank Syariah Mandiri KC Malang untuk melihat kendaraan tersebut masih layak digunakan atau tidak. Selain itu, juga memperbandingkan harganya di beberapa sorum mobil atau motor sesuai tahun sekarang. Setelah itu hasil nilai pasar yang dipakai sebagai harga akhir mobil tersebut. Namun, apabila nilai tersebut tidak memenuhi nominal pengajuan

permohonan nasabah, maka pengajuan akan ditolak atau akan dicairkan hanya setengahnya. Pencairan pada agunan *fidusia* tidak bisa 100% seperti di *hak tanggung*, hanya 70% dari yang diajukan. Sehingga, penilaian agunan *fidusia* juga berpengaruh pada pengambilan keputusan di Bank Syariah Mandiri KC Malang.

Hal ini bisa dibuktikan dengan wawancara dengan Mas Alfiady selaku FLCA pada tanggal 9 November 2018 tentang pengambilan keputusan pembiayaan usaha mikro:

“agunan merupakan salah satu syarat analisis 5C yang harus dipenuhi nasabah namun tidak terlalu utama. Yang pertama kita lihat adalah *character*, ya karakternya harus baik, tapi kan kita tidak bisa menilai karakternya baik darimana, lalu dilihat dari *Capacity*, kita lihat apakah di *BI Checking* dia pernah melakukan tunggakan angsuran di bank lain tidak, *Capital* dinilai dari laporan keuangannya, tapi kan hampir kalau warung makan kaya gitu kan gak ada laporannya nah jadi kita lihat dari dia memainkan mutasi rekening itu justru mempermudah kita melakukan pengecekan, lalu barulah agunan. Agunan disini juga dilihat apakah nilainya memenuhi dari pengajuan permohonan nasabah atau tidak. Tapi yang dilihat utamanya disini itu ada tidaknya usaha itu, baru jaminannya”.

Jadi dapat disimpulkan bahwa dalam memberikan keputusan pembiayaan usaha mikro (PUM) di Bank Syariah Mandiri KC Malang menggunakan analisis 5C yang salah satunya adalah analisis *Collateral* yaitu jaminan. Jaminan salah satunya di Bank Syariah Mandiri KC Malang adalah Jaminan yang diikat oleh *Fidusia* artinya ditujukan bagi benda bergerak. Jaminan *fidusia* nanti akan dinilai dan dihitung sehingga mendapat harga nominal penjaminannya apabila dijual, apabila nilai penjaminan itu mencukupi atau melebihi nilai pengajuan permohonan pembiayaan, maka permohonan pembiayaan dapat diterima. Namun, apabila nilai penjaminan objek *fidusia* di bawah atau kurang dari nominal pengajuan permohonan pembiayaan usaha mikro nasabah, maka pengajuan permohonan pembiayaan dapat ditolak atau ditawarkan kepada nasabah untuk

pencairan dibawah nilai penjaminan atau dari harga maksimalnya. Nilai jaminan *fidusia* disini berlaku pada pengambilan keputusan pembiayaan usaha mikro (PUM) di Bank Syariah Mandiri KC Malang. Bank Syariah Mandiri sudah sesuai melakukan analisis 5C yaitu syarat umum dalam analisis pemberian kredit.

## 4.2 Pembahasan Hasil Penelitian

Analisis penilaian agunan *fidusia* dalam hasil penilaian ini mengacu pada apa yang diungkapkan oleh pihak Bank Syariah Mandiri Cabang Malang, dan selanjutnya dikaitkan dengan teori peneliti.

### 4.2.1 Prosedur Pembiayaan pada Warung Mikro di Bank Syariah Mandiri KC Malang

BSM dalam pembiayaan warung mikro dibagi menjadi dua jenis sesuai tujuannya yaitu segmen *consumer* dan segmen mikro. Pembiayaan warung mikro dibagi sesuai penggunaannya dan tujuannya agar BSM mudah dalam mengelompokkan dan melakukan operasionalisasi kegiatan pembiayaan khususnya warung mikro. Ada dua yaitu Pembiayaan Usaha Mikro (PUM) dan Pembiayaan Serbaguna Mikro (PSM). Pembiayaan usaha mikro (PUM) yaitu Pembiayaan ini diberikan kepada perorangan baik bagi golongan berpenghasilan tetap maupun golongan berpenghasilan tidak tetap serta badan usaha. Limit pembiayaan di atas Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) sampai dengan Rp 200.000.000 (Dua ratus juta rupiah). Biasanya digunakan untuk kebutuhan mengembangkan usaha untuk modal kerja atau membeli barang.

Menurut POJK Nomor 13/POJK.05/2014 tentang penyelenggaraan usaha lembaga keuangan mikro pasal 2 yang berbunyi:

“kegiatan usaha LKM meliputi jasa pengembangan usaha dan pemberdayaan masyarakat, baik melalui pinjaman atau pembiayaan dalam usaha skala mikro pada anggota dan masyarakat, pengelolaan simpanan, maupun memberikan jasa konsultasi pengembangan usaha”.

Sedangkan, POJK pasal 13 ayat 1 berbunyi:

“LKM yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah wajib menggunakan akad yang sesuai dengan prinsip syariah. Akad yang sesuai dengan prinsip syariah sebagaimana yang dimaksud meliputi salah satu diantaranya kegiatan usaha penyaluran pembiayaan menggunakan akad *mudharabah, murabahah, musyarakah, salam, istina*, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah serta disetujui oleh OJK.

Pembiayaan di usaha mikro ini berdasarkan pengertian dan tujuannya yaitu untuk menyalurkan dana dari pihak lain yang ingin *berinvestasi* membuka usaha sesuai dengan prinsip syariah maka menggunakan akad. Akad yang digunakan untuk pembiayaan usaha mikro di Bank Syariah Mandiri KC Malang adalah akad *murabahah*. Pembiayaan *murabahah* merupakan transaksi menjual barang yang menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Pada perjanjian *murabahah* ini, bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan nasabah dengan membeli barang tersebut ke pemasok dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang ditambah atau *markup* (Sudarsono, 2007:27).

Dalam islam perdagangan dan perniagaan selalu di hubungkan dengan nilai-nilai moral, sehingga semua transaksi bisnis termasuk transaksi pembiayaan tanpa akad yang jelas dapat dikatakan bertentangan dengan islam. Disebutkan dalam ayat Al Qur'an berikut ini:

Al-Qur'an Surat An Nisa ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ، وَلَا تَقْتُلُوا  
 أَنْفُسَكُمْ، إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

**Artinya:**

*Wahai orang-orang yang beriman! Jangan lah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.*

Dalam ayat Al Qur'an di atas menyebutkan bahwa dalam perdagangan harus ada kejelasan akad atas dasar suka tanpa unsur paksaan. Jadi, antara nasabah dengan pihak bank sudah terjadi pengikatan tanpa adanya unsur paksaan. Setelah mengetahui bentuk akad dari Bank Syariah Mandiri KC Malang, pembiayaan *murabahah* ini menggunakan akad *murabahah bil wakalah*. *Wakalah* ini digunakan karena terjadi pelimpahan kekuasaan dari nasabah kepada bank syariah untuk membelikan barang atau kebutuhan modal kerja nasabah. Kedua Akad ini diperbolehkan dalam satu transaksi karena telah dilandasi dalam peraturan BI No.7/46/PBI/2005 tentang Akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha sesuai prinsip syariah pasal 9 menyebutkan akad *murabahah* dalam penyaluran dana bahwasanya Bank mewakilkan kepada nasabah (*Wakalah*) untuk membeli barang, maka akad *Murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik Bank.

Nasabah penerima pembiayaan di Bank Syariah Mandiri KC Malang digolongkan berdasarkan golongan profesi sebagai berikut:

- a. Wiraswasta/Profesi

Usaha telah berjalan minimal 2 tahun, Usia minimal 21 tahun atau sudah menikah dan maksimal 55 tahun saat pembiayaan lunas, Surat keterangan/ijin usaha.

b. Perorangan Golbertap

Status pegawai tetap dengan masa dinas minimal 1 (satu) tahun, Usia minimal 21 tahun pada saat pengajuan dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo fasilitas pembiayaan, Surat keterangan kerja/SK Pegawai.

Hal tersebut Bank Syariah Mandiri KC Malang telah memenuhi salah satu rukun dari pembiayaan akad *Murabahah* yaitu adanya *aqil* atau orang yang berakad baligh, dan berakal sehat (Wirdyaningsih, 2005:95). Persyaratan itu memudahkan BSM KC Malang dalam mengelompokkan pembiayaan dilihat dari segi profesi. Sehingga, BSM nantinya mudah dalam melaksanakan fungsi sebagai intermediasi serta memudahkan masyarakat untuk memahami dan mengetahui kriteria sesuai profesi mereka ketika ingin melakukan pembiayaan warung mikro di BSM KC Malang.

Hal ini dilandasi dengan adanya Surat Edaran Pembiayaan NO. 11/009/PEM tanggal 13 Februari 2009, sasaran pembiayaan adalah sebagai berikut:

- a. Usaha mikro perorangan atau badan usaha yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT), CV, dan Firma yang berpenghasilan tidak tetap (*Non Golbertap*) serta telah berjalan minimal 2 tahun.
- b. Usaha mikro perorangan yang berpenghasilan tetap (*Golbertap*) dengan sumber pembayaran berdasarkan gaji atau penghasilan tetap yang

diterima untuk kebutuhan usahanya, baik usaha baru maupun yang sudah berjalan.

Selain itu, Menurut Surat Edaran Pembiayaan NO. 11/009/PEM tanggal 13 Februari 2009, pembiayaan mikro adalah pembiayaan kepada calon nasabah atau nasabah perorangan atau badan usaha untuk membiayai kebutuhan usahanya melalui pembiayaan modal kerja dan atau pembiayaan *investasi* dengan maksimal limit sampai dengan Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah).

Dalam memperoleh persetujuan pembiayaan, tentunya nasabah harus melewati tahapan dari prosedur pengajuan pembiayaan usaha mikro di Bank Syariah Mandiri KC Malang. Prosedur mekanisme pengajuan pemberian pembiayaan usaha mikro yang Pertama, tahap permohonan pengajuan pembiayaan. Nasabah mengajukan jumlah pembiayaan yang diinginkan kepada bank. Setelah pengisian aplikasi permohonan, maka selanjutnya nasabah mengumpulkan data kelengkapan pembiayaan. Kedua, tahap analisa yang dilakukan analis warung mikro di BSM KC Malang. Analisa yang dilakukan adalah 3 pilar analisa, yaitu kemampuan nasabah, aspek *legalitas* dan objek akad. Analisa kemampuan dapat dilihat melalui *fotocopy* buku rekening tabungan (*mutasi* rekening tabungan), slip gaji, *BI Checking* untuk mengetahui apakah nasabah tersebut melakukan pinjaman ke bank lain atau tidak. Sedangkan analisa *legalitas* dapat diketahui melalui wawancara dan *memverifikasi* data calon nasabah baik dari telepon dan *survey* lapangan. Selain itu, bank akan melakukan pemeriksaan melalui SID (*Sistem Informasi Debitur*) apakah calon nasabah masuk ke dalam daftar hitam Bank Indonesia atau tidak. Ketiga, apabila masih ada

kelengkapan yang belum dipenuhi nasabah, maka nasabah harus melengkapi persyaratan. Selanjutnya, pihak analisa akan mengajukan proposal pembiayaan kepada Komite Pembiayaan dan Kepala Cabang. Bila disetujui, maka akan lanjut ke tahap selanjutnya.

Keempat, melakukan akad antara pihak bank dengan nasabah. Setelah akad dilaksanakan, dana dari pihak bank akan *ditransfer* ke rekening nasabah, namun sebelumnya nasabah harus melunasi biaya administrasi di awal. Akad *wakalah* yang diberikan nasabah, bisa langsung digunakan dana pembiayaan untuk membeli barang yang dibutuhkan sesuai dengan rencana usaha nasabah. Semua penandatanganan akad dilakukan bertahap dalam satu hari. Setelah penandatanganan akad, maka selambat lambatnya keesokan harinya nasabah dapat mencairkan dana pembiayaan sesuai dengan yang diajukan. Selanjutnya, nasabah bisa menyetorkan angsuran pertama sebulan setelah ditandatanganinya akad dengan cara menyetorkan angsuran.

Merujuk pada penjelasan Bapak Dendy jika tahapan formulir selesai sampai ke tahap akad, selanjutnya tahapan analisa terhadap nasabah hingga persetujuan penerimaan pembiayaan lalu dilakukan monitoring. Pihak BSM KC Malang tidak langsung lepas tangan apabila pembiayaan dicairkan, akan tetapi terus dilakukan monitoring. Hal ini dilakukan pihak BSM KC Malang untuk menghindari resiko kredit macet atau gagal bayar. Pihak BSM KC Malang akan membantu nasabah apabila terjadi kemacetan namun nasabah masih mempunyai *itikad* baik.

Menurut Wiroso (2005 : 27), untuk prosedur pembiayaan *Murabahah* Bank dan nasabah melakukan negosiasi dan persyaratan tentang pembiayaan *murabahah* yang akan dilakukan. Bank dan nasabah melakukan akad pembiayaan jual beli atas suatu barang, dalam akad ini bank bertindak sebagai penjual dan nasabah berlaku sebagai pembeli, Bank melakukan pembelian barang yang diinginkan nasabah dari *supplier* atau penjual dan dibayar secara tunai. Barang yang telah dibeli bank dikirim oleh *supplier* kepada nasabah, nasabah menerima barang yang dibeli, yang terakhir atas barang yang dibelinya, nasabah membayar kewajiban kepada bank secara angsuran selama jangka waktu tertentu.

Selain itu, untuk persyaratan pengajuan yang ditetapkan pihak BSM KC Malang yaitu KTP, KK, Buku Nikah, NPWP, *Fotocopy* Agunan, Surat Izin Usaha agar pihak BSM dapat mengenali nasabah tentang data diri nasabah. Hal ini dilandasi oleh Peraturan Bank Indonesia Nomor: 3/10/PBI/2001 tentang penerapan prinsip mengenal nasabah dalam pasal 4 bahwa sebelum melakukan hubungan dengan nasabah bank wajib meminta informasi mengenai identitas calon nasabah, maksud dan tujuan hubungan usaha, dan informasi lain yang memungkinkan tentang profil nasabah.

Penelitian yang sama Ahmad Jaelani (2015) Analisis terhadap Mekanisme Pembiayaan Mikro dengan Akad *Murabahah* hasilnya mekanisme terdiri dari pembukaan, pelunasan, penutupan pembiayaan. Jurnal Desy Wulandari (2014) Pelaksanaan Akad Pembiayaan *Murabahah bil Wakalah* pada Pembiayaan Warung Mikro hasilnya penggunaan akad *murabahah bil wakalah* untuk pembiayaan modal kerja yang meliputi syarat *BI Checking* data calon nasabah,

proses analisa proposal, *verifikasi* persetujuan pembiayaan, pengikatan perjanjian, pengikatan jaminan, administrasi lalu pencairan. Penelitian Nur Isnaini Setyawati (2018) dan Penelitian Mela Cahyani (2017) hasilnya dalam melakukan analisis pembiayaan terhadap modal kerja menggunakan analisis 5C salah satunya *Collateral* Penilaian terhadap jaminan. Tahapannya meliputi *BI Checking*, *Investigasi*, dan analisis.

#### **4.2.2 Penilaian Agunan *Fidusia* dalam Pemberian Keputusan Pembiayaan Usaha Mikro (PUM) di Bank Syariah KC Malang**

##### **4.2.2.1 Kriteria Objek Agunan *Fidusia***

Agunan yang ada di Bank Syariah Mandiri KC Malang salah satunya adalah agunan *Fidusia* yaitu agunan kebendaan benda bergerak seperti kendaraan. Objek dari agunan *fidusia* itu sendiri di Bank Syariah Mandiri KC Malang adalah kendaraan bermotor seperti mobil dan sepeda motor. Di BSM KC Malang, *fidusia*

diartikan sebagai jaminan yang telah diikat dan dijaminan ke bank namun tidak beralih kepemilikan. Di BSM KC Malang *fidusia* diartikan sebagai pemindahan dalam kepemilikan atas suatu benda bergerak yaitu kendaraan umum seperti mobil dan kendaraan bermotor. Objek agunan *fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang berupa objek benda bergerak seperti mobil, sepeda motor, kendaraan bermotor. Objek itu memiliki nilai jual sehingga dapat digunakan sebagai syarat pengajuan pembiayaan.

Hal ini dilandasi oleh peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 pasal 6 bagian pembiayaan *Murabahah* bahwa Bank dapat meminta jaminan atau agunan untuk mengantisipasi risiko apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban sesuai akad karena kelalaian atau kecurangan. Selain itu, jaminan harus ada dalam syarat pengajuan pembiayaan *Murabahah* karena dalam analisa pembiayaan 5C salah satunya adalah *Collateral* atau jaminan (Wiroso, 2005: 27).

Hadist yang menjelaskan adalah sebagai berikut :

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الظَّهْرُ يُرَكَّبُ بِنَفَقَةٍ إِذَا كَانَ مَرَهُونًا، وَعَلَى الَّذِي يُرَكَّبُ وَ يَشْرَبُ التَّفَقَّةَ

*Artinya*

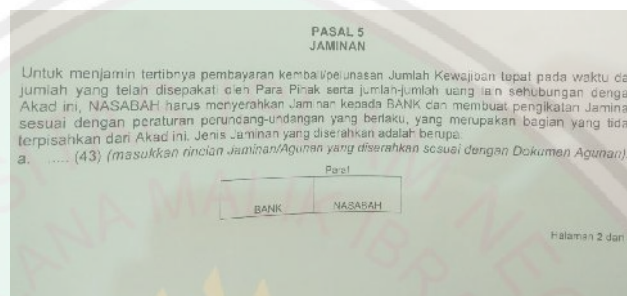
*Tunggangan atau kendaraan yang digadaikan boleh dinaiki dengan menanggung biayanya dan binatang ternak yang digadaikan dapat diperah susunya dengan menanggung biayanya. Bagi yang menggunakan kendaraan dan pemerah susu wajib menyediakan biaya perawatan dan pemeliharaan. (Shahih Muslim).*

Dari hadist di atas menjelaskan bahwa kendaraan berupa benda bergerak dapat dijadikan sebagai jaminan hutang. Namun, harus wajib memiliki biaya perawatan kendaraan dan pemeliharaan.

Pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri KC Malang terjadi setelah adanya kesepakatan antara Bank dan nasabah yang diikat. Selain itu dalam pembiayaan ada jaminan berupa jaminan tambahan yang dilakukan secara *fidusia*. Dalam *fidusia* telah terjadi penyerahan dan pemindahan dalam kepemilikan atas suatu benda yang dilakukan atas dasar *fidusia* atau kepercayaan dengan syarat bahwa benda yang hak kepemilikannya tersebut diserahkan dan dipindahkan kepada penerima *fidusia* adalah hak kepemilikan secara yuridis atas benda yang

dijaminan beralih kepada penerima *fidusia*. Sementara itu hak kepemilikan secara ekonomis atas benda yang dijadikan tersebut berada di tangan atau dalam penguasaan pemiliknya.

**Gambar 4.5**  
Syarat jaminan dalam Pembiayaan *Murabahah*



Sumber : Wawancara BSM KC Malang, 2019

Menurut Undang-Undang tentang *Fidusia* No.42 Tahun 1999 pasal 1 ayat 1, *fidusia* adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda. Adapun dalam Undang-Undang tentang *fidusia* No. 42 Tahun 1999 pasal 1 ayat 2 berbunyi:

“Jaminan *fidusia* adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani *hak tanggungan* sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang *Hak tanggungan* yang tetap berada dalam penguasaan pemberi *fidusia*, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima *fidusia* terhadap kreditor lainnya.

*Fidusia* adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda (Guse Prayudhi, 2008:68).

Objek jaminan *fidusia* diberikan lebih dari *fidusia*, yaitu dalam hal pemberian kredit secara *sindikasi*. Ketentuan objek jaminan *fidusia* terdapat dalam pasal 1 ayat 4, pasal 9, pasal 10, dan pasal 20 Undang undang *Fidusia* No.42 tahun 1999. Benda yang menjadi objek *fidusia* adalah: benda tersebut harus dapat dimiliki dan dialihkan secara hukum, benda berwujud, benda tidak berwujud seperti piutang, benda bergerak, benda tidak bergerak yang tidak diikat *hak tanggung*, benda tidak bergerak yang bukan *hipotik*, dapat juga atas satu satuan atau jenis benda, termasuk hasil dari benda yang telah menjadi objek *fidusia*, dan benda persediaan (Fuady, 2003:23)

Tujuan Bank Syariah Mandiri KC Malang menjadikan objek jaminan *fidusia* kedalam syarat pembiayaan *murabahah* usaha mikro adalah jaminan merupakan salah satu analisa pembiayaan serta untuk mengantisipasi resiko gagal bayar dari nasabah. Objek *fidusia* berupa kendaraan bermotor karena untuk mempermudah nasabah memilih jaminan dalam pengajuan pembiayaannya selain properti tanah maupun bangunan. Prinsipnya untuk meringankan nasabah dan membantu nasabah karena jaminan *fidusia* masih bisa dipakai nasabah selama masa angsuran.

Penelitian yang sama Muh.Latif (2016) berjudul *Fidusia* berupa benda bergerak sebagai jaminan kredit di BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta menilai bahwa objek jaminan *fidusia* berupa benda bergerak seperti kendaraan.

Penelitian Marulak Pardede (2006) yang berjudul Implementasi jaminan *fidusia* dalam pemberian kredit di Indonesia bahwa objek jaminan *fidusia* berupa hutang piutang, klaim asuransi, benda bergerak berwujud maupun tidak berwujud. Penelitian Zhimri Altlanta (2013) bahwa objek *fidusia* adalah benda bergerak berwujud.

Jurnal Alfian (2017) dan Fatma Paparang (2014) juga menggunakan benda bergerak seperti mobil, angkutan umum, sepeda motor, terkecuali pesawat terbang sebagai objek *fidusia*.

#### **4.2.2.2 Perhitungan Penilaian Agunan *Fidusia***

Bank Syariah Mandiri KC Malang dalam melakukan penilaian agunan terlebih dahulu menetapkan kriteria umum untuk agunan itu sendiri. Untuk kriteria penilaian agunan *fidusia* harus memiliki syarat syarat tertentu. Di Bank Syariah Mandiri KC Malang juga menerapkan persyaratan kriteria penilaian jaminan *fidusia* yaitu: (Gilbert, 2009: 39)

1. Adanya BPKB atas nama sendiri. BPKB digunakan sebagai bukti kepemilikan atas kendaraan bermotor menjadi syarat utama pengecekan kendaraan sebelum dilakukan penilaian.

Pihak Bank Syariah Mandiri KC Malang sudah memenuhi kriteria umum dengan menggunakan BPKB sebagai syarat utamanya yaitu dengan adanya BPKB dapat dipastikan bahwa kendaraan yang menjadi objek jaminan merupakan milik

pribadi nasabah. Apabila bukan merupakan milik sendiri, maka nasabah harus balik nama terlebih dahulu.

2. *Faktur* pembelian ataupun penjualan kendaraan bermotor. Di dalam kriteria umum selanjutnya Bank Syariah Mandiri KC Malang menggunakan *faktur* berupa pemindah bukti kepemilikan, apabila objek jaminan tersebut masih dalam nama orang lain, padahal objek tersebut sudah menjadi milik si nasabah pembiayaan usaha mikro.

Bank Syariah Mandiri KC Malang menggunakan *faktur* apabila ada nasabah yang objek jaminannya belum berganti nama kepemilikannya sedangkan sudah dibelinya.

3. STNK yaitu surat tanda nomor kendaraan yang menjadi kriteria selanjutnya. STNK digunakan oleh Bank Syariah Mandiri KC Malang sebagai tanda bukti bahwa surat tersebut masih aktif beserta objek jaminannya, dengan syarat tidak ada pembayaran pajak yang tertunda atau nomor kendaraan mati.

STNK juga penting dalam syarat kriteria agunan *fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang karena STNK sebagai bukti bahwa kendaraan tersebut masih dapat digunakan masa berlakunya ataukah tidak.

4. Cek Fisik Kendaraan dilakukan dengan cara mencocokkan nomor rangka mesin dengan STNK, BPKB, atau surat kendaraan bermotor apakah dipalsukan ataukah tidak dengan caranya menggesek mesin tersebut.

Bank Syariah Mandiri KC Malang juga melakukan pengecekan nomor kerangka mesin dengan menyesuaikan di BPKB dan STNK. Hal ini dilakukan Bank Syariah Mandiri KC Malang untuk menghindari resiko kecurangan palsu yang dilakukan nasabah agunan *fidusia*.

5. Kondisi kendaraan tidak cacat artinya kendaraan yang menjadi objek jaminan *fidusia* itu masih layak digunakan dan masih dalam kondisi baik.

Kondisi baik dari kendaraan yang menjadi objek jaminan *fidusia* itu penting bagi pihak Bank Syariah Mandiri KC Malang untuk melihat kendaraan tersebut masih layak digunakan atau tidak.

Kriteria penilaian agunan *fidusia* ini juga berlandaskan pada SOP Perbankan Syariah *Murabahah* yang telah bekerja sama dengan OJK bahwa prasyarat dokumen legal untuk agunan yang diikat *fidusia* adalah BPKB asli, akta *fidusia* yang telah didaftarkan, kwitansi kosong 3 lembar, faktur pembelian, surat kuasa jual atau surat penarikan barang, surat blokir BPKB, dan polis asuransi.

**Gambar 4.6**  
**Persyaratan Kriteria Penilaian Agunan *Fidusia***

**LAPORAN PENILAIAN AGUNAN (LPA)**  
(Khusus Kendaraan Bermotor) \*\* Lampirkan foto kendaraan di balik form ini, jika belum tercantum di dokumen lainnya

Nama Nasabah  No. Aplikasi   
 Tanggal Pemeriksaan   
 Jenis Kendaraan  Penggunaan Jaminan   
 Daerah Operasional Jaminan dan Lokasi Usaha

**Spesifikasi Jaminan**  
 Nama Pemilik di BPKB   
 Nama Pemilik Saat Ini   
 (Berdasarkan Kuitansi Jual Beli Terakhir)  
 Alamat Pemilik Saat Ini   
 (Berdasarkan Kuitansi Jual Beli Terakhir)  
 Hubungan Pemilik dengan Nasabah

Nomor Faktur  Bukti Gesek   
 Nomor Mesin  Bukti Gesek   
 Nomor Rangka  Warna   
 Nomor Polisi  Tahun Pembuatan   
 Nomor BPKB  Merk Kendaraan   
 Nomor STNK

Tipe Kendaraan/ Model   
 Check SAMSAT?  Dengan Siapa?  Hasil   
 No. Telpn

Keterangan Lainnya

Sumber : Wawancara BSM KC Malang, 2019

Dari kelima kriteria tersebut diatas, Bank Syariah Mandiri KC Malang telah memenuhi poin semuanya diantaranya ialah BPKB, *Faktur* pembelian, STNK, Cek fisik dengan cara gesek mesin, lalu melihat kondisi kendaraan. Hal ini dilakukan pihak Bank Syariah Mandiri KC Malang agar tidak dirugikan oleh pihak nasabah yang menjaminkan agunan kendaraannya. Begitupula, agar nasabah tidak merasa dirugikan ketika kendaraan dilelang. Hal ini akan menciptakan hubungan baik antara pihak bank dengan nasabah karena adanya unsur saling percaya (Hermansyah, 2005: 61).

Agunan *fidusia* yang diberikan selanjutnya perlu dilakukan penilaian atau *appraisal* guna mengetahui seberapa besar nilai harta yang dijaminkan. Penilaian atau *appraisal* didefinisikan sebagai proses menghitung atau *mengestimasi* nilai harta jaminan. Proses dalam memberikan suatu *estimasi* berdasarkan nilai *ekonomis* dengan menggunakan metode yang berlaku.

Dalam penjelasan pasal 8 ayat (1) UU.No 7 Tahun 1992 sebagaimana diubah dengan UU No.10 tahun 1998 tentang perbankan dinyatakan bahwa :

“Kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk melakukan keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha nasabah debitur”.

Dalam hal di atas penilaian agunan dilakukan untuk pengajuan pembiayaan syariah. Penilaian agunan dinilai berdasarkan metode tertentu. Adapun untuk penilaian agunan didasarkan pada beberapa hal, yaitu :

1. Nilai pasar (*Market Value*) yaitu perkiraan sejumlah uang yang diperoleh dari transaksi jual beli yang dilakukan secara layak dimana kedua belah pihak masing-masing mengetahui dan bertindak hati-hati tanpa paksaan.
2. Nilai baru (*Reproduction*) adalah nilai baru atau biaya penggantian baru berupa perkiraan sejumlah uang yang dikeluarkan untuk biaya pengadaan atau penggantian baru seperti upah buruh, dan biaya lain-lain.
3. Nilai wajar (*Depreciated replacement cost*) adalah perkiraan sejumlah uang yang diperoleh dari perhitungan biaya reproduksi baru dikurangi biaya penyusutan yang terjadi karena kerusakan fisik atau kemunduran *fungsi* (Thomas Suyatno, 1995 : 88).

Di Bank Syariah Mandiri KC Malang dalam melakukan penilaian agunan menggunakan nilai pasar dan menilai taksiran harga dari agunan *fidusia*.

Penilaian ini dilakukan dengan cara memperbandingkan agunan *fidusia* dengan nilai yang ada dipasaran. Lalu menggunakan nilai pasar yang disesuaikan sebagai nilai akhir. Agunan *fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang memperbandingkan harganya di beberapa sorum mobil atau motor sesuai tahun sekarang. Setelah itu hasil nilai pasarlah yang dipakai sebagai harga akhir mobil tersebut. Namun, apabila nilai tersebut tidak memenuhi nominal pengajuan permohonan pembiayaan nasabah, maka pengajuan akan ditolak atau akan dicairkan hanya setengahnya. Pencairan pada agunan *fidusia* tidak bisa 100% seperti di *hak tanggung*, hanya 70% dari yang diajukan.

Menurut undang-undang *fidusia* No.42 tahun 1999 pasal 22 yang berbunyi:

“Yang Dimaksud dengan “harga pasar” adalah harga yang wajar yang berlaku di pasar pada saat penjualan benda tersebut, sehingga tidak mengesankan adanya penipuan dari pihak pemberi *fidusia* dalam melakukan penjualan benda tersebut.”

Hal ini berarti penilaian agunan *fidusia* dengan menggunakan standar nilai pasar daerah tersebut. Nilai pasar berarti nilai yang berlaku wajar pada saat objek benda tersebut dijual, sehingga antara pemberi *fidusia* maupun penerima *fidusia* terjadi unsur saling percaya dan memudahkan.

Selain itu dipertegas dengan Undang undang *fidusia* No.42 tahun 1999 pasal 22 bagian Ketiga yang berbunyi :

“Pembeli benda yang menjadi objek jaminan *fidusia* yang merupakan benda persediaan bebas dari tuntutan meskipun pembeli tersebut mengetahui tentang adanya jaminan *fidusia*, dengan ketentuan pembeli telah membayar lunas harga penjualan benda tersebut sesuai dengan harga pasar.”

Nilai yang berlaku dipasar tersebut kemudian diperbandingkan dengan harga di sorum mobil, dan memasukkan data ke formula excel penilaian agunan.

Hal ini dilakukan pihak Bank Syariah Mandiri KC Malang agar tidak terjadi

ketimpangan antara nilai yang berlaku dipasaran ataupun hasil dari nilai agunan *fidusia* apabila terjadi lelang. Nilai pasar bagi Bank Syariah Mandiri KC Malang juga memudahkan dalam perhitungannya, karena cukup dengan membandingkan harga di pasaran sebagai hasil akhir penentuan harga agunan *fidusia*. Bagi nasabah juga memudahkan apabila si nasabah ingin mengetahui harga dari agunan *fidusia* tersebut dengan cara melakukan pengecekan di pasaran daerah tersebut sehingga akan menimbulkan rasa saling percaya dan menghindari resiko. Berikut disajikan tabel daftar penilaian agunan *fidusia* menurut FTV:

**Tabel 4.4**  
**Daftar Penilaian Kendaraan Bermotor Agunan *Fidusia* sesuai *Financing To Value (FTV)* di Bank Syariah Mandiri KC Malang**

No	Jenis Agunan	Keterangan	Maksimum FTV	Kecukupan Agunan(setara)
1.	Kendaraan	a. Kendaraan Jepang	70% dari nilai pasar	143%
		b. Khusus kendaraan Amerika, Eropa, dan Korea	50% dari nilai pasar	200%
		c. Kendaraan Niaga (Jepang)	60% dari nilai pasar	167%

Sumber: Wawancara Diolah Peneliti, 2018

Kendaraan sepeda motor Jepang maksimal usia kendaraan < 7 tahun pada saat pembiayaan lunas. Kendaraan mobil merek Jepang maksimal usia kendaraan < 15 tahun pada saat pembiayaan lunas. Kendaraan mobil merek Eropa, Amerika, dan Korea maksimal usia kendaraan <10 tahun pada saat pembiayaan lunas. Agunan berupa kendaraan niaga (angkutan/penumpang) yang dapat diterima merek Jepang dan maksimal usia sisa kendaraan tidak lebih dari 8 tahun pada saat pembiayaan lunas. Nilai agunan yang dapat diperhitungkan untuk agunan berupa tanah, gedung, rumah tinggal, pesawat dan kapal laut setinggi tingginya sebesar 70% dari nilai taksiran untuk penilai yang dilakukan sebelum melampau 6 bulan (Muhammad, 2004:118).

### **Simulasi Perhitungan Penilaian Agunan *Fidusia***

#### **Kasus 1**

Pak Anton mempunyai usaha kost-kost an yang sudah berjalan 3 tahun berada di Malang. Pak Anton ingin menambah fasilitas kamar kost dengan memberikan tambahan almari, kasur, dan AC serta penambahan kamar kost. Pak Anton untuk memenuhi kebutuhannya tersebut, beliau membutuhkan modal sebesar Rp.80.000.000 (delapan puluh juta rupiah). Pak Anton ingin meminjam di pembiayaan warung mikro di Bank Syariah Mandiri KC Malang. Pak Anton memiliki mobil buatan Jepang yaitu Toyota. Pak Anton ingin menjaminkan mobil tersebut agar lolos tahapan 5C untuk pengajuan pembiayaan. Apakah Pak Anton pembiayaanya dapat diterima ataukah ditolak ?

**Jawab :**

Ketika di Bank Syariah Mandiri KC Malang setelah dinilai ternyata harga mobil tersebut :

Kendaraan Jepang (Toyota) = 70% x nilai pasar

Nilai pasar = perbandingan harga sorum mobil. 136 juta , 135 juta, 140 juta, 120 juta (Total 531 juta).

Rata rata Nilai pasar = 531 juta : 4

$$= 132.750.000$$

Jadi, nilai likuiditas Toyota Pak Anton = 70% x Rp.132.750.000

$$= \text{Rp. } 92.925.000$$

**Jadi** pembiayaan Pak Anton sebesar Rp.80.000.000 **DAPAT DITERIMA**, karena nilai agunan fidusia toyota sebesar Rp.92.925.000 lebih besar dari jumlah pengajuan permohonan pembiayaan.

**Kasus 2**

Ibu Anita mempunyai bisnis restoran yang berjalan 2 tahun di wilayah Malang Kota. Beliau ingin menambah meja kursi dan perlengkapan alat dapur, untuk itu beliau memutuskan untuk meminjam di PUM Warung Mikro. Ibu Anita mempunyai mobil BMW sedan untuk dijaminkan fiduisa ke pihak BSM KC Malang. Sedangkan, pengajuan permohonan pembiayaan sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah). Apakah pembiayaan Ibu Anita ditolak atau diterima?

**Jawab :**

Kendaraan Eropa (BMW) = 50% x nilai pasar

Nilai pasar = perbandingan harga sorum mobil. 79 juta , 65 juta, 85 juta, 72 juta  
(Total 301 juta).

Rata rata nilai pasar = 301 juta : 4

$$= 75.250.000$$

Jadi, nilai likuiditas BMW Sedan Ibu Anita = 50% x Rp.75.250.000

$$= \text{Rp. } 37.625.000$$

**Jadi** pembiayaan Ibu Anita sebesar Rp.50.000.000 **DITOLAK**, karena nilai agunan fidusia BMW sebesar Rp.37.625.000 lebih kecil dari jumlah pengajuan permohonan pembiayaan. Ibu anita masih bisa pembiayaan diterima, akan tetapi dengan pilihan permohonan nominal pembiayaan diturunkan atau menambah aset.

Firman Allah 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 آثِمٌ قَلْبُهُ، وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ (٢٨٣)

Artinya :

*Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, tuahnya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian, karena barang siapa menyembunyikannya, sungguh hatinya kotor (berdosa). Allah maha mengetahui apa yang kamu kerjakan. (283)*

Dari ayat diatas dapat dipahami bahwa ketika bank memberikan pembiayaan berupa pinjaman, lebih baik disepakati dalam bentuk jaminan atau agunan. Karena pada dasarnya, ketika nasabah atau peminjam tidak mampu mengembalikan pinjaman, maka pihak bank dapat memiliki agunan tersebut.

Pendapat yang sama penelitian Eka Fitriyana (2015) tentang analisa mekanisme penilaian barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan *murabahah* hasilnya penilaian dengan menggunakan nilai pasar, nilai wajar, nilai *likuiditas*, dan nilai jual objek pajak. Mirdali Aswinda (2017) dengan hasil dalam penilaian barang jaminan menggunakan nilai pasar, nilai wajar, dan nilai baru. Maulina Nuarandini Hidayanti (2017) dengan hasil penilaian menggunakan nilai buku dan nilai pasar. Muhammad syafi'i (2011) hasilnya analisis jaminan terlebih dahulu dilakukan yang mempunyai nilai ekonomis dan yuridis.

Pendapat berbeda yaitu pada penelitian Eti Yulianti (2016) dan Wahyu Nazar (2018) hasilnya dalam melakukan penilaian agunan dengan menggunakan sistem sama rata, dimana bank menilai 80% dari harga pasar dari setiap agunan bermotor.

Perbedaan penelitian ini dari yang lain adalah penelitian ini menggunakan nilai pasar dan nilai *likuiditas*, dan untuk penilaiannya telah dikategorikan menurut asal buatan negara Eropa dan Amerika 50%, sedangkan Jepang 70%.

#### **4.2.2.3 Mekanisme Penilaian Agunan *Fidusia***

Penilaian agunan *fidusia* di BSM KC Malang dimulai saat

- a. Nasabah datang mengajukan pembiayaan dan mengisi “Formulir Permohonan *Identifikasi*”.
- b. Setelah mengisi formulir melengkapi berkas, selanjutnya calon nasabah menyerahkan agunan.



وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ، فَإِنْ لَمْ يَكُودَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٍ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا، وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ، ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا، وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ، وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ، وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيَعْلَمِكُمُ اللَّهُ، وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ (٢٨٢)

Artinya :

Wahai orang-orang yang beriman apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis diantara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkannya kepadanya, maka hendaklah dia menuliskannya. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhanya, dan janganlah dia mengurangi sedikitpun dari padanya. Jika yang berutang itu orang yang akalnya atau lemah (keadaanya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekan dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki diantara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan diantara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika seorang lupa maka yang seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, keccuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan diantara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambilah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian),

*maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah mengetahui segala sesuatu.*(282)

Kepemilikan agunan Bank mengutamakan menerima agunan milik dan atas nama nasabah. Dalam hal agunan bukan milik nasabah (pihak ketiga) maka agunan pihak ketiga tersebut dapat diterima Bank dengan sangat selektif dan harus memenuhi kriteria. Bank Syariah Mandiri KC Malang apabila nasabah membawa agunan *fidusia* tapi bukan milik pribadi, maka kriteria yang boleh mewakilkan sebagai berikut:

- a. Pihak ketiga memiliki hubungan keluarga satu derajat (ayah/ibu kandung), suami/istri, anak kandung, kakak kandung/adik kandung).
- b. Dalam akta pengikatan atau dokumen pengamanan agunan perlu dicantumkan klausa bahwa pihak ketiga tersebut memahami segala *konsekuensi* dari penjaminan yang diberikan, bersedia menyerahkan agunan untuk diagunkan di Bank dan tidak menuntut Bank jika akan dilakukan *eksekusi* oleh Bank.
- c. Pemilik agunan wajib hadir dan menandatangani pengikatan agunan.
- d. Khusus agunan kendaraan milik nasabah namun masih atas nama pihak ketiga selain yang disebutkan pada butir 1 diatas belum balik nama, dapat diterima dengan maksimal limit Rp.100 juta dan wajib melengkapi dokumen Copy BPKB, Pemilik BPKB terakhir, Asli BPKB dan Copy STNK yang masih berlaku, Asli kuitansi jual beli kendaraan terakhir bukti lunas, Blanko kuitansi kosong bermaterai yang ditandatangani pemilik.

Penelitian yang sama oleh Maulina Nurandini Hidayanti (2017) yang hasilnya bahwa mekanisme penilaian jaminan diawali dari penerimaan berkas dari MMS (*Mikro Marketing Sales*) kemudian dilakukan *verifikasi* dan *legalitas*, melakukan pemeriksaan fisik (OTS, Wawancara, perbandingan), setelah itu Mikro Analysis melakukan penaksiran harga dengan menggunakan nilai buku dan nilai pasar, membuat laporan pada FAS keputusan pembiayaan diterima atau ditolak. Penelitian Annisa Dwi Rahayu (2017) yang berjudul “Mekanisme Pembiayaan *Murabahah* dalam Penilaian Jaminan di KSPPS BINAMANA Semarang” hasilnya berkas yang masuk akan dianalisa diperiksa kelengkapannya oleh *supervisor*, melakukan analisa *survey* terhadap jaminan dan usaha anggota, membuat *rekomendasi* laporan pada operasional permohonan diterima atau ditolak.

#### **4.2.2.4 Pemberian Keputusan Pembiayaan Usaha Mikro di Bank Syariah Mandiri KC Malang**

Jaminan atau agunan memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan melalui barang jaminan tersebut ketika nasabah cedera janji atau nasabah tidak mampu menyelesaikan pembiayaan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Analisis agunan *fidusia* untuk menilai kecukupan nilai agunan *fidusia* didasarkan pada beberapa pertimbangan: Pertama, Keyakinan BSM bahwa nasabah pembiayaan dapat menyelesaikan kewajibannya berdasarkan kelayakan dan kemampuan keuangan nasabah pembiayaan. Kedua, Agunan *fidusia* yang disyaratkan agar memperhatikan, antara lain struktur pembiayaan, *kompetisi*, jenis agunan, dan riwayat pembayaran. Ketiga, Agunan *fidusia* yang

diserahkan oleh nasabah pembiayaan dipertimbangkan dapat mencukupi pelunasan kewajiban nasabah pembiayaan sebagai *second way out*, dalam hal nasabah pembiayaan tidak mampu memenuhi kewajiban. Agunan merupakan peran yang sangat penting di dalam suatu pembiayaan, jaminan diperlukan untuk memperkecil resiko yang dapat merugikan Bank yaitu ketika nasabah tidak dapat melunasi pembiayaan sesuai dengan target waktu yang telah ditentukan dan juga sekaligus untuk memastikan kesanggupan nasabah dalam melakukan pembayaran kembali atas utang yang didapat dari Bank Syariah Mandiri KC Malang.

Menurut Kasmir (2002:113) Ada beberapa syarat keputusan diterimanya pembiayaan yaitu melalui analisa penilaian pembiayaan *murabahah* yaitu analisis 5C,yaitu :

- a. *Character* (Karakter/Akhlak) Karakter dapat terlihat dari interaksi kehidupan seseorang dengan keluarga dan tetangganya.
- b. *Condition of Economy* (Kondisi Usaha) Usaha yang dilakukan calon pembiayaan harus baik,mampu mencukupi kebutuhan keluarga, menutupi biaya operasional.
- c. *Capacity* (kemampuan manjerial) Calon penerima pembiayaan harus mempunyai maanjerial yang baik, handal dan tangguh dalam menjalankan usahanya.
- d. *Capital* (Modal) Calon penerima pembiayaan harus mampu mengatur keuangannya dengan baik.
- e. *Collateral* (Jaminan) Petugas pembiayaan harus dapat menganalisis pembiayaan usaha calon penerima pembiayaan dimana sumber utama

pelunasan pembiayaan nantinya dibayarkan dari hasil keuntungan usahanya. Fungsi jaminan yang pertama adalah sebagai pengganti pelunasan pembiayaan apabila penerima pembiayaan tidak mampu melunasinya. Kedua, sebagai pelunasan pembiayaan jika penerima pembiayaan mengalami *wanprestasi*.

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

Dalam analisis pembiayaan salah satunya adalah analisis terhadap agunan yang merupakan bentuk *evaluasi* terhadap aspek *collateral*. Analisis dilakukan terhadap agunan pembiayaan dan sumber keuangan lain yang dapat digunakan sebagai alternatif sumber pengembalian pembiayaan. Analisis dilakukan untuk mengetahui kecukupan nilai agunan pemberian pembiayaan. Apabila nilai suatu agunan *fidusia* tidak bisa melebihi nilai nominal pembiayaan yang diajukan, maka pembiayaan akan ditolak. Namun, apabila nilai agunan *fidusia* tersebut melebihi nilai nominal yang diajukan, maka pembiayaan dapat diterima

Kriteria barang agunan dalam pembiayaan *Murabahah* yaitu mempunyai nilai *ekonomis*, dapat dinilai secara umum dan pasti, mempunyai nilai *yuridis legalistasnya* baik dapat dipindah tangankan, serta nilainya mampu *meng-cover*

jumlah pembiayaan, yaitu 80% dari nilai pembiayaan yang didapatkan nasabah agar Bank tidak mengalami kerugian saat nasabah tidak mampu membayar angsuran saat waktu yang telah ditentukan (Ikatan Bankir Indonesia, 2015:119).

Dalam bukunya Muljono (1999:95) juga mengungkapkan hal yang sama bahwa selain itu sebagai syarat *ekonomis* yang harus dipenuhi dalam agunan pembiayaan adalah barang agunan tersebut nilainya harus lebih besar dari jumlah pembiayaan yang diajukan.

Bank Syariah Mandiri KC Malang dalam menganalisis nilai agunan *fidusia* yaitu apabila nilai agunan *fidusia* tersebut lebih besar dari nilai pembiayaan yang diterima, maka pembiayaan tersebut bisa diterima. Namun, apabila nilai agunan *fidusia* tersebut lebih kecil dari nilai pembiayaan yang diajukan nasabah, maka pembiayaan tersebut ditolak. Tetapi, bisa diterima apabila pengajuan permohonan pembiayaan diturunkan oleh nasabah. Sehingga biayanya mampu *mencover* atau menutupi biaya permohonan pembiayaan atau bisa jadi setara.

Hal ini merujuk pada wawancara kepada Mas Alfy selaku staff FLCA tanggal 25 Oktober selaku 2018 jam 16.00 bahwa ketika jaminan *fidusia* telah selesai dinilai dan nilainya misalnya 80 juta maka apabila yang diajukan 100 juta, maka pembiayaan tidak dapat dicairkan karena tergantung hasil maksimal penilaian agunan *fidusia* tersebut.

Analisis agunan *fidusia* sangat penting untuk memberikan keputusan apakah suatu pembiayaan usaha mikro itu ditolak ataupun tidak. Namun di Bank Syariah Mandiri KC Malang untuk analisa *Collateral* dijadikan sebagai *secondwayout* setelah analisa *Character* dan *Capacity*. Namun *Character* dari nasabah di Bank

Syariah Mandiri ini terkadang sulit untuk dinilai, sehingga barulah dilihat dari segi *Capacity* yaitu kemampuan nasabah mengembangkan usahanya. Analisa *collateral* juga dipertimbangkan apabila analisa keduanya telah selesai, karena tanpa adanya unsur jaminan maka pembiayaan juga tidak akan berjalan.

Hal ini merujuk pada wawancara Bapak Dendy selaku *Head Office* Warung Mikro tanggal 5 November 2018 jam 17.00 bahwa analisa *Collateral* menjadi pertimbangan, karena pembiayaan tanpa ada jaminan maka tidak akan diberi, sebaliknya jaminan tanpa usaha yang akan dibiayai juga tidak akan berjalan. *Character* saja tidak akan cukup untuk menganalisa. Wawancara dengan Mas David selaku *analyst* tanggal 16 November 2018 jam 14.00 bahwa *Capacity* yang dilihat, baru *Collateral* dijadikan *secondway out* sebagai jaga jaga.

Dalam hadist disebutkan:

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ إِلَى أَخْلٍ ، وَرَهْنَهُ  
دِرْعًا مِنْ حَدِّ يَدٍ

Artinya :

Aisyah Radhiallohuanha berkata “Rasullulloh Shallahu alaihi wassalam membeli makanan dari orang Yahudi secara angsuran dan menjaminnya dengan baju besi beliau”.

Penelitian yang dilakukan Arina Linda (2017) bahwa jaminan dijadikan *secondwayout* setelah *firstwayout* dengan cara *Rescheduling* pada penyelesaian pembiayaan. Penelitian Alif Rodliya Wahid (2017) bahwa analisa *Capacity* dan *Collateral* sebagai penentu keputusan pemberian pembiayaan di Warung Mikro di BSM Muoro Bungo. Penelitian Rina Dwi Ariani (2015) bahwa analisis *Character* dan *Collateral* sebagai fokus utama pemberian pembiayaan *murabahah*.

## BAB V

### PENUTUP

#### 5.1 Kesimpulan

Bank Syariah Mandiri KC Malang menggunakan pengikatan jaminan dengan cara *fidusia*. Adapun barang yang dijadikan sebagai jaminan *fidusia* adalah benda yang bergerak, yang berwujud atau tidak berwujud. Bank Syariah Mandiri KC Malang dalam melakukan penilaian terhadap agunan *fidusia* dengan menggunakan sistem penilaian standar nilai pasar sehingga memunculkan nilai likuiditas. Untuk mobil dan sepeda motor Jepang senilai 70% dari nilai pasar, untuk mobil dan sepeda motor Eropa, Amerika, Korea senilai 50% dari nilai pasar, dan untuk niaga angkut Jepang senilai 60% dari nilai pasar. Bank Syariah Mandiri KC Malang dalam melakukan analisa 5C salah satunya *collateral* menjadi penentu dalam diterimanya keputusan pembiayaan, dikarenakan Bank Syariah Mandiri KC Malang melihat apabila nominal agunan lebih besar dari nilai pengajuan permohonan maka pembiayaan diterima, sebaliknya apabila nilai agunan *fidusia* lebih kecil dari nilai pengajuan permohonan pembiayaan maka pembiayaan akan ditolak. Karena jaminan merupakan unsur kepercayaan antar pihak Bank Syariah Mandiri KC Malang dengan nasabah.

#### 5.2 Saran

Berdasarkan hasil kesimpulan penelitian ini, penulis memiliki saran yaitu sebagai berikut:

1. Dalam hal penilaian barang agunan *fidusia* Bank Syariah Mandiri KC Malang melaksanakan fungsi dari Bank Syariah sebagai lembaga intermediasi

penyalur dana membantu perekonomian menengah kebawah dan membantu perekonomian mikro dalam masalah kekurangan dana. Untuk kemajuan yang lebih mungkin bisa ditingkatkan lagi kinerja perusahaan dan seluruh jajaran staf nya agar lebih banyak yang bisa mengajukan pembiayaan untuk memajukan perekonomian mikro.

2. Dalam hal kelayakan Bank Syariah Mandiri KC Malang melakukan analisa kelayakan pemberian keputusan pembiayaan dengan jaminan *fidusia*, karena pihak bank tidak langsung melakukan proses lelang, tetapi masih dibantu dengan *restrukturisasi* sehingga memberikan kesempatan kepada nasabah untuk mengembangkan usahanya dan memberikan jangka waktu lebih banyak kepada nasabah untuk membayar angsuran.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Zainudin. (2010). *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika
- Alston, P.dan Bowles, JE. (1998). *Social Methodand Research Analysis*. London: Cambridge University Press.
- Amir Muharrom, Kurniati. (2015). **Peran Agunan dalam Penyelesaian Pembiayaan Mikro Bermasalah pada Bank BRIS KCP Metro dalam Perspektif Islam**. *Skripsi*. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan, Lampung.
- Amirin, Tatang. (1991). *Menyusun Rencana Penelitian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Annual Report Bank Syariah Mandiri Tahun 2016. Jakarta. Diakses tanggal 16 januari 2019 dari <https://www.syariahamandiri.co.id/assets/pdf/annual-report/AR-BSM-2016-Lap-Manajemen-Indonesia.pdf>.
- Arifin, Zainul. (2005). *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*. Jakarta: Pustaka Alvabet.
- Aswinda, Murdali. (2017). **Mekanisme Penilaian Jaminan dalam Pembiayaan Murabahah**. *Skripsi*. UIN Walisongo, Semarang.
- Asytuti, Rinda. (2015).Tekhnik dan Tata Cara Penilaian Jaminan. Jakarta.. diakses 14 september 2018 dari <http://varixio.files.wordpress.com>
- Bank Indonesia. (2001). *Peraturan BI No.3/10/PBI/2001 tentang penerapan prinsip mengenal nasabah*. Jakarta. Diperoleh tanggal 2 february 2019 dari <file:///C:/Users/FX46/AppData/Local/Temp/PBI03010.pdf>.
- Bank Indonesia. (2005). *Peraturan BI No.7/46/PBI/2005 tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah*. Jakarta. Diperoleh tanggal 2 february 2019 <file:///C:/Users/FX46/AppData/Local/Temp/5381fcc4facf429e9330ee355087bdc7pbi74605.pdf>.
- Cahyani, Mela. (2017). **Analisis Prosedur Pembiayaan Warung Mikro dengan Akad Murabahah**. *Skripsi*. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN, Purwokerto.

Creswell, John W. (2009). *Research Design Pendekatan Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. Penterjemah Achmad Fawaid.

Danim, Sudarwan. (2002). *Menjadi Peneliti kualitatif*. Bandung : Pustaka Setia

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. (2000). *Fatwa DSN MUI NO:04/DSN.MUI/IV/2000 Tentang Jaminan Murabahah*. Jakarta.

Diarte. Dias, Fabio. (2013). The Role of Collateral and Relationship lending in Loan Pricing. *Journal of Economia*, G20-G21.

Djamil, Fathurahman. (2012). *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta:Sinar Grafika

Firdaus, Muhammad. (2005). *Cara Mudah Memahami Akad Syariah*. Bandung: Reinasan.

Fitriyana, Eka. (2015). **Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan dalam Mendapatkan Pembiayaan Murabahah di KJKS BMT Mijen Walisongo**. *Skripsi*. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo, Semarang.

Fridayana Yudiarmaja. (2014). *Pengaruh Penilaian Kredit Terhadap Keputusan Pemberian Kredit pada BPR*. E-Journal Bisma Universitas Pendidikan Ganesha. Kediri: Jurusan Manajemen.

Hadi, Sutrisno. (1992). *Metode Research*. Yogyakarta: UGM

Hermansyah. (2005). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group

Hidayanti, Nurandini, Maulina. (2017). **Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan pada Pembiayaan Mikro Akad Murabahah di BSM Area Cirebon**. *Skripsi*. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto, Purwokerto.

<https://www.depkop.id> diakses pada tanggal 12 september 2018 pukul 14.00 WIB.

Ikatan Bankir Indonesia. (2015). *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.

Ismail. (2013). *Perbankan Syariah*. Jakarta: Prenada Group.

Jaelani, Ahmad. (2015). **Analisis terhadap Mekanisme Pembiayaan Mikro dengan Akad Murabahah**. *Skripsi*. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN, Semarang.

- Jonathan, Sarwono. (2006). *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*. Yogyakarta: Graha Ilmu
- Karim, Adiwarman. (2004). *Islamic Banking*. Jakarta: Rajawali Press.
- Karim, Adiwarman. (2009). *Bank Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. (1999). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT.Grafindo Persada.
- Kasmir. (2003). *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Katherine A. Gilbert. (2009). The Valuation of Copyright Related Intangible Assets. *Insights*.
- Kirk dan Miller dalam Moleong, Lexy J. (1993). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT.Remaja Rosdakarya
- Latif, Muhamad. (2016). **Fidusia sebagai benda bergerak sebagai jaminan kredit di BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta**. *Skripsi*. UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta.
- Lexy J. Meleong, (1997). *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya
- Lexy J. Moleong. (1997). *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya
- Lexy J. Moleong. (2005). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya
- Linda, Arina. (2017). **Penyelesaian jaminan dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah di BMT Klaten**. *Skripsi*. Univ Sebelas Maret, Surakarta.
- Muhammad. (2004). *Manajemen Dana Bank Syariah*. Yogyakarta: Ekonosia
- Muhammad. (2009). *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press.
- Muljono, Pudjo, Teguh. (1999). *Aplikasi manajemen dalam praktik perbankan*. Yogyakarta: BPFE Gama.
- Mulyati, Ety. (2017). The Implementation of Prudential Banking Principle to Prevent Debtor with Bad Faith. *Journal of Law*, 5 (1), 89-95.
- Munir, Fuady. (2003). *Jaminan Fidusia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

- Nagarajan, Geetha. (2015). Collateral of Loans. *Issues paper prepared for the AGS-801*.
- Nawawi, H.Hadari. (1998). *Metode Penelitian Bidang Sosial*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press
- Nazar, Wahyu. (2016). **Analisa Penilaian Agunan dalam Keputusan Penerimaan Pembiayaan Murabahah pada BRIS Lampung**. *Skripsi*. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan, Lampung.
- Oey Hoey Tiong. (1985). *Fiducia sebagai unsur jaminan perikatan*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2014). *POJK NO.13/POJK 05/2014 tentang penyelenggaraan lembaga keuangan mikro*. Jakarta. Diakses tanggal 2 Februari 2019 dari <http://lombokfm.com/wp-content/uploads/2015/11/1.-peraturan-otoritas-jasa-keuangan-tentang-penyelenggaraan-usaha-lembaga-keuangan-mikro-1.pdf>.
- Paparang, Fatma. (2014). Implementasi jaminan *Fidusia* dalam pemberian kredit di Indonesia. *Jurnal LPPM*. 1 (2).
- Pardede, Marulak. (2006). **Implementasi jaminan Fidusia dalam pemberian kredit**. *Laporan Penelitian Akhir*. Badan Hukum Nasional, Jakarta.
- Poerwandari, E. K. (2005). *Pendekatan kualitatif untuk penelitian perilaku manusia (edisi.Ketiga)*. Depok: LPSP3 Universitas Indonesia
- Prayudhi, Guse. (2008). *Jaminan dalam Perjanjian Utang Piutang*. Yogyakarta: Merkid Press.
- Purwatmaja, Karnaen. (1993). *Apa dan Bagaimana Bank Islam*. Jogjakarta:Dana Bhakti Primayasa.
- Rahayu, Dwi, Annisa. (2017). **Mekanisme Pembiayaan Murabahah dalam Penilaian Jaminan di KSPPS BINAMANA Semarang**. *Skripsi*. UIN Walisongo, Semarang.
- Rivai. (2010). *Islamic Banking sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Rivai. (2010). *Islamic Banking sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Rivai., Veitzal, Permata, Andria. (2008). *Islamic Financial Management*. Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada

Sarantakos. (2011). *Research Methodology in the Built Environment A Selection Case Studies*. UK:Florence Production

Satrio, J. (1996). *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Pribadi*. Bandung: PT.Citra Aditya Bhakti.

Subekti dalam Indah Antari Murti. (2010). *Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia atas Kendaraan Bermotor yang dijual pada Pihak Ketiga pada PT.Bank Danamon Tbk Unit DSP Pracimoto Wonogiri*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan. Semarang: Universitas Diponegoro

Sudarsono, Heri. (2007). *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Ekonisia.

Sugiyono. (2010). *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung: ALFABETA

Suharno. (2002). *Analisa Kredit*. Jakarta: Djambatan

Supriyanti Defi, Nana. (2018). **Mekanisme Penilaian Barang Jaminan dalam Pembiayaan Mikro**. *Skripsi*. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto, Purwokerto.

Surat Edaran Pembiayaan. *PEM No.11/009/PEM tentang pembiayaan warung mikro*. Jakarta. Diperoleh tanggal 2 februari 2019 dari <https://core.ac.uk/download/pdf/141841172.pdf>.

Susilo, Sri. (2000). *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Jakarta: Salemba Empat

Sudewi, Sri. (1985). *Beberapa Masalah Lembaga Jaminan khususnya Fidusia Dalam praktek dan pelaksanaannya di Indonesia*. Yogyakarta: UGM

Suyatno, Thomas, (1995). *Dasar-dasar Perkreditan*. edisi 4 Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Syafi'i Antonio, Muhammad. (2001). *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani Press.

Undang-Undang Dasar Negara Indonesia. (1960). *UU No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria*. Jakarta. Diperoleh tanggal 20 September 2018 dari Jakarta. Diperoleh tanggal 20 September 2018 dari <http://dkn.or.id/wp-content/uploads/2013/03/Undang-Undang-RI-nomor-5-Tahun-1960-tentang-Pokok-Pokok-Dasar-Agraria.pdf>.

Undang-Undang Dasar Negara Indonesia. (1996). *UU No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah*. Jakarta. Diperoleh tanggal 20 September 2018 dari <file:///C:/Users/FX46/AppData/Local/Temp/UU-4-1996.pdf>

- Undang-Undang Dasar Negara Indonesia. (1999). *UU Fidusia No.42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia*. Jakarta. Diperoleh tanggal 12 September 2018 dari [file:///C:/Users/FX46/AppData/Local/Temp/UU\\_42\\_1999-4.pdf](file:///C:/Users/FX46/AppData/Local/Temp/UU_42_1999-4.pdf).
- Undang-Undang Dasar Negara Indonesia. (2008). *UU RI No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah*. Jakarta. Diperoleh tanggal 20 September 2018 dari [file:///C:/Users/FX46/AppData/Local/Temp/UU\\_21\\_08\\_Syariah.pdf](file:///C:/Users/FX46/AppData/Local/Temp/UU_21_08_Syariah.pdf).
- Undang-Undang Dasar Negara Indonesia. *Pasal 1150 KUH tentang hak kebendaan berupa jaminan*. Jakarta. Diperoleh tanggal 20 September 2018 dari Jakarta. Diperoleh tanggal 20 September 2018 dari <https://kuliahade.wordpress.com/2010/06/18/hukum-perdata-hak-kebendaan-yang-bersifat-jaminan/>.
- Undang-Undang Dasar Negara Indonesia. *Pasal 1820 KUHP tentang jaminan*. Jakarta. Diperoleh tanggal 20 September 2018 dari <https://shareshareilmu.wordpress.com/2012/02/05/jaminan-perorangan/>.
- Usanti, prasastinah, Trisandini. (2016). Subsequently acquired assets as fiduciary security on bank loans. *Journal of Law*, 16 (2), 114-120.
- Usman, Rachmadi. (2012). *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika
- Vasvarin, Florin. (2017). Debt Financing and Collateral: The Role of Fair Value Adjustment. *Jell Clasiffications*, G31 M42.
- Wahid, Rodliya, Alif. (2017). **Pengaruh Penilaian Collateral, Condition Of Economy, Character dalam Pembiayaan warung Mikro di BSM**. *Skripsi*. UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta.
- WangsaWidajaja, A. (2012). *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Utama
- Wirnyaningsih. (2005). *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Wiroso. (2005). *Jual Beli Murabahah*. Cet- 1. Yogyakarta: UII Pres.
- Wulandari, Desy. (2014). Pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah bil Wakalah pada Pembiayaan Warung Mikro. *Jurnal Manajemen Gajayana*, 5 (1), 1-17.
- Zuhri, Muhammad. (1993). *Terjemah Fiqih Empat Madzab*. Semarang: Asy Syifa.

## PEDOMAN WAWANCARA 1

### Bagian FLCA Bank Syariah Mandiri KC Malang

1. Apakah pengertian dari agunan yang diikat oleh *Fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang?
2. Bagaimana syarat penilaian agunan *Fidusia* secara dokumen maupun secara fisik?
3. Bagaimana perhitungan penilaian agunan *Fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang?
4. Bagaimana mekanisme prosedur penilaian agunan *Fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang?
5. Apa pengertian dan tujuan dari Pembiayaan Usaha Mikro (PUM) di Bank Syariah Mandiri KC Malang?
6. Bagaimana syarat dan kriteria untuk mengajukan pembiayaan usaha mikro (PUM) di Bank Syariah Mandiri KC Malang?
7. Apa akad yang digunakan dalam pembiayaan usaha mikro (PUM) dan Bagaimana mekanisme prosedur pengajuan pembiayaan usaha mikro (PUM) di Bank Syariah Mandiri KC Malang?
8. Bagaimana minat nasabah terhadap jaminan *Fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang?

## PEDOMAN WAWANCARA 2

### **Bagian *Head Office* Warung Mikro Bank Syariah Mandiri KC Malang**

1. Apa pengertian dan tujuan dari Pembiayaan Usaha Mikro (PUM) di Bank Syariah Mandiri KC Malang?
2. Bagaimana syarat dan kriteria untuk mengajukan pembiayaan usaha mikro (PUM) di Bank Syariah Mandiri KC Malang?
3. Bagaimana tindakan Bank Syariah Mandiri KC Malang jika terjadi pembiayaan bermasalah ?
4. Apa akad yang digunakan dalam pembiayaan usaha mikro (PUM) dan Bagaimana mekanisme prosedur pengajuan pembiayaan usaha mikro (PUM) di Bank Syariah Mandiri KC Malang?
5. Bagaimana minat nasabah terhadap jaminan *fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang?
6. Bagaimana analisa Bank Syariah KC Malang dalam memberikan keputusan pembiayaan usaha mikro (PUM)?

## PEDOMAN WAWANCARA 3

### **Bagian Analyst Jaminan *Fidusia* Bank Syariah Mandiri KC Malang**

1. Apakah pengertian dari agunan yang diikat oleh *Fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang?
2. Bagaimana syarat penilaian agunan *fidusia* secara dokumen maupun secara fisik?
3. Bagaimana perhitungan penilaian agunan *fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang?
4. Bagaimana mekanisme prosedur penilaian agunan *fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang?
5. Apa saja hambatan yang dialami dalam penilaian agunan *fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang?
6. Bagaimana proses penarikan agunan *fidusia* jika terjadi pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Mandiri KC Malang?
7. Bagaimana minat nasabah terhadap jaminan *fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang?
8. Bagaimana analisa Bank Syariah KC Malang dalam memberikan keputusan pembiayaan usaha mikro (PUM)?
9. Bagaimana pembebanan *fidusia* di bank syariah mandiri KC Malang?
10. Apa kriteria umum agunan *fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang ?
11. Bagaimana perhitungan penilaian agunan *fidusia* ?

## PEDOMAN WAWANCARA 4

### **Bagian Nasabah Jaminan Fidusia Bank Syariah Mandiri KC Malang**

1. Pembiayaan apa yang dipilih Ibu/Bapak/i di Bank Syariah Mandiri KC Malang ini?
2. Mengapa Ibu/Bapak/i memilih produk pembiayaan itu disini?
3. Jaminan jenis apa yang Ibu/Bapak/i gunakan untuk pembiayaan ini?
4. Jaminan kendaraan mobil ataukah sepeda motor yang digunakan dalam pembiayaan?
5. Apa merek kendaraan yang dipakai ibu/Bapak/i untuk jaminan ?
6. Kendaraan jenis apa dan buatan tahun berapa ya ?
7. Kenapa memilih jaminan kendaraan buka rumah atau properti ?
8. Mulai tahun berapa mengajukan pembiayaan di sini dengan jaminan kendaraan ini?
9. Apakah ibu/Bapak/i sudah tau penilaiannya jaminan kendaraan ini dari pihak bank?
10. Berapa nominal untuk pengajuan permohonan pembiayaan yang diajukan?
11. Berapa jumlah pembiayaan yang ibu/bapak/i dapatkan setelah penilaian jaminan kendaraan ini diberikan?

## HASIL WAWANCARA 1

### Bagian FLCA Bank Syariah Mandiri KC Malang

Hasil Wawancara tanggal 25 Oktober 2018 jam 16.00 di Bank Syariah Mandiri KC Malang Jl. Letjen Sutoyo Malang. Wawancara dilakukan kepada Mas Alfiady selaku bagian FLCA Bank Syariah Mandiri KC Malang.

1. Pertanyaan : Apakah pengertian dari Agunan yang diikat oleh *Fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang?

Jawaban : *Fidusia* disini merupakan salah satu pengikatan jaminan selain hak tanggung dek, nah fungsinya disini itu *fidusia* itu untuk jaminan benda bergerak, seperti mobil dan sepeda motor. Bedanya kalau hak tanggung itu aset properti rumah atau tanah yang dijaminan.

2. Pertanyaan : Bagaimana syarat penilaian agunan *fidusia* secara dokumen maupun secara fisik?

Jawaban : jadi, untuk kriteria *fidusia* itu sendiri itu harus ada akta notaris dan didaftarkan pada pejabat yang berwenang yaitu di kantor pendaftaran *fidusia*, yang biasa disebut dengan akta penjaminan *fidusia* untuk menghindari pihak nasabah tidak menjual jaminan itu ke lembaga lain karena sudah kita ikat. Nah untuk syarat objeknya sendiri itu harus ada dokumen kendaraannya seperti bukti kepemilikan, BPKB, STNK, Cek fisik kendaraan ada yang cacat atau tidak, dan surat balik nama bila bukan milik sendiri.

3. Pertanyaan : Bagaimana perhitungan penilaian agunan *fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang?

Jawaban : untuk perhitungan agunan *fidusia* yaaaa dilihat yang pertama jenis kendaraannya buatan negara mana dulu, Jepang atau Amerika atau Cina, kalau yang paling mahal di kita itu Cina soalnya mudah dijangkau sama orang harganya kan lumayan murah tuh, setelah itu umur ekonomisnya dari tanggal pembuatannya tahun berapa, setelah itu kepemilikan apakah milik pribadi atau orang lain, lalu baru dihitung menggunakan nilai pasar. Kita lihat harga aslinya di pasaran sorum berapa,

lalu dibandingkan, setelah ketemu nilainya, baru dicari nilai likuiditasnya menggunakan bobot parameter dilihat dari penyusutan, tanggal, bentuknya, buatan mana, cacat atau tidak, kita mempunyai bobot parameter tersendiri untuk BSM, setelah ketemu berapa persennya lalu dikalikan dengan nilai pasar, Nah ketemu hasil akhir nilai likuiditasnya yang dipake. Tapi kalo sekarang ya dek, mulai November kemarin terjadi perubahan sudah tidak pakai bobot tetapi memakai nilai pasar. Jadi langsung nilai pasar yang dipakai.

4. Pertanyaan : Bagaimana mekanisme prosedur penilaian agunan *fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang?

Jawaban : Gini dek, di BSM KC Malang ini untuk tahapan penilaian agunan *fidusia* itu dimulai dari investigasi tadi ya, dari awal pengajuan mikro nasabah membawa berkas seperti KTP, Surat nikah, dokumen jaminan dan mengisi formulir pembiayaan dan menunjukkan jaminannya, lalu akan dinilai jaminannya oleh bagian *analyst* apakah layak atau tidak dengan analisis 5C, setelah itu di bawa ke bagian Pak Dendy kepala mikro untuk disetujui atau tidak dengan terlebih dahulu mengeluarkan SP sebelum akad untuk diberikan pada nasabah. Bank Syariah Mandiri akan menilai agunan *fidusia* tadi dengan datang ke lokasi jaminan. Untuk jaminan *fidusia* akan diberikan SP3 yaitu Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan disini berisi tawaran nominal pembiayaan dengan nominal jaminan *fidusia*. Jaminan *fidusia* dilihat berdasarkan bobot parameter yaitu berupa Usia kendaraan dibuat tahun berapa, buatan dari negara mana. Disini BSM berpatokan kendaraan buatan dari Jepang, Amerika, dan Cina. Dan harga termahal adalah buatan Cina, lalu Jepang lalu Amerika. Misalnya ada nasabah ngajuin pembiayaan Rp.80.000.000 nih, terus mobilnya disini misalnya mobil Kijang. Kita nilai mobil kijang ini berdasarkan bobot parameter tadi dan didapat ternyata 70% nilai bobot parameternya. Lalu kita lihat harga pasarnya di sorum sorum mobil area Malang misalnya ada empat sorum, harga mobil itu berbeda beda ada yang 110 juta, 100 juta, 90 juta, dan 120 juta. Kita bagi aja itu rata rata dari harga mereka misal dapatnya

110 juta. Nah, lalu kita cari nilai likuiditasnya dari hasil rata rata pasar tadi dikalikan dengan bobot parameter yaitu 110 juta dikali 70% hasilnya 80 juta. Nah jadi nasabah bisa ngajuin pembiayaan maksimal 80 juta ini atau dibawahnya, kalau diatasnya tidak dibolehkan karena nilai jaminan tidak mencukupi. Nah untuk sekarang jika diketahui nilai pasarnya 100 juta, untuk kendaraan Jepang berarti tinggal 80% dikalikan 100 juta jadi 80 juta. Jadi, jumlah pembiayaan yang dicairkan maksimal 80 juta.

5. Pertanyaan : Apa pengertian dan tujuan dari Pembiayaan Usaha Mikro (PUM) di Bank Syariah Mandiri KC Malang?

Jawaban : jadi begini dek, disini kan kita mengenal bahwa BSM juga merupakan lembaga intermediasi. Jadi dia yang menyalurkan dana dari nasabah yang mempunyai modal dengan yang membutuhkan modal salah satunya disini pembiayaan warung mikro. Pembiayaan warung mikro adalah pembiayaan yang ditujukan untuk modal kerja UMKM dengan limit pembiayaan diatas 10.000.000 sampai dengan 200.000.000 dan dibagi dalam dua segmen yaitu mikro dan consumer.

6. Pertanyaan : Bagaimana Syarat dan Kriteria untuk mengajukan pembiayaan usaha mikro (PUM) di Bank Syariah Mandiri KC Malang?

Jawaban : nah untuk persyaratannya dek yang harus dipenuhi itu dibagi berdasarkan profesi. BSM membaginya kedalam tiga profesi yaitu wirausaha, golbertap, dan badan usaha. Untuk wiraswasta yaitu usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun saat pembayaran lunas, usaha sudah berjalan 2 tahun, sudah punya SIUP surat izin usaha. Untuk Golbertap syaratnya yaitu usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun saat jatuh tempo pembiayaan, status pegawai tetap dengan masa dinas 1 tahun, dan SK pegawai. Untuk badan usaha syaratnya yaitu usaha minimal 2 tahun, punya SIUP, dan ada akta pendirian usaha.

7. Pertanyaan : Apa akad yang digunakan dalam pembiayaan usaha mikro (PUM) dan Bagaimana mekanisme prosedur pengajuan pembiayaan usaha mikro (PUM) di Bank Syariah Mandiri KC Malang?

Jawaban : Jadi gini dek, untuk akad pembiayaan usaha mikro dengan *murabahah* sedangkan untuk prosedur pengajuan pembiayaan ini ya di mulai dari nasabah datang ke BSM sini, mereka itu datang ke pembiayaan Warung Mikro untuk pengajuan pembiayaan, lalu dari kami selaku bank memberikan persyaratan kepada nasabah dengan menyebutkan apa saja persyaratannya dimulai dari dokumentasi secara lengkap, lalu nanti kami menjelaskan fitur produk pembiayaan yang ada, setelah itu nanti nasabah kami beri formulir pengajuan pendaftaran pembiayaan, setelah itu nanti nasabah itu berkewajiban melengkapi dokumen seperti legalitas misalnya aja nih KTP, KK, intinya data diri si nasabah itu. Nah setelah legalitas selesai nggak berhenti sampai disitu, nanti si nasabah kami mintai data penghasilan. Nah nasabah itu kan ada dua dek. Ada nasabah yang wirausaha dan ada nasabah yang pegawai. Disini kalau yang wirausaha, dia wajib menyetorkan SIUP (Surat Izin Usaha), tapi kalau yang pegawai wajib memberikan SK pegawai kepada kami. Nah, nanti kita lihat juga nih nominalnya, kalau untuk nasabah yang mengajukan pembiayaan diatas Rp. 50.000.000 maka dia harus menyetorkan bukti NPWP, tapi kalau di bawah Rp. 50.000.000 itu tidak harus memberikan NPWP. Setelah selesai semua, nanti kami minta nih jaminannya. Kan kita uda tau nih, bahwa salah satu syarat diterimanya pengajuan pembiayaan itu melalui jaminan juga salah satunya. Kalau misalnya ada nih, nasabah A datang ke kita terus dia ngajuin pembiayaan sebesar Rp.80.000.000. kita nilai dulu, kalau misalnya jaminannya nilainya itu diatas Rp. 80.000.000, okey kita bisa terima pengajuan itu. Tapi, kalau misalnya nilai jaminan itu Cuma dibawah Rp.80.000.000 ya kita bilang ke nasabah, bahwa nilai jaminannya itu kurang. Jadi si nasabah kita tawarkan, kalau dia masih ngotot pengen jaminannya itu diatas Rp. 80.000.000, kita tolak. Tapi, kalau si nasabah mau pembiayaan pengajuannya diturunkan menjadi maksimal Rp.80.000.000 itu masih bisa ditolerin. Nah, dari sini kan udah deal kalau jaminan udah oke, berarti lanjut ke bagian investigasi. Disini itu dek, kalau jaminannya itu berupa hak tanggung yaitu Rumah, properti, tanah itu kita terjun langsung

ke lokasi. Misalnya aja nih, tempatnya di Batu Malang sini, ya kami langsung melihat berapa sih nilai tanah itu berdasarkan hasil analisa pasar kami. Nah begitu juga sama kaya di jaminan *fidusia*, nanti jaminan *fidusia* ini juga kita nilai, berapa nominalnya sesuai harga taksiran kami, disini itu yang bagian menilai itu namanya *Analyst*. *Analyst* disini itu mas David. *Analyst* itulah yang akan memeriksa bahwa pembiayaan itu diterima atau ditolak. Kalau misalnya saja pembiayaan itu diterima, nanti akan dilanjutkan ke bagian pembiayaan warung mikro. Nah disini itu, Pak Dendy yang mengurus atau kepala dari Warung Mikro. Dia tidak langsung menerima dari *analyst*, jadi pak dendy ini mereview lagi apakah pembiayaan nasabah ini benar benar layak ataukah tidak dibiayai. Kalau menurut bagian warung mikro lanjut dan layak, maka berkas dokumen persyaratan tadi di berikan kepada saya dan kami selaku bagian ALCO. Kami nanti dek, yang memeriksa dokumen kelengkapan nasabah tadi, kalau tidak lengkap kami nanti akan konfirmasi bagian pemasaran. Nah, bagian pemasaran ini nanti akan meminta dan mendatangi nasabah atas kekurangan persyaratan tadi. Kalau sudah semua, maka nanti kami meminta bagian teller untuk mencairkan pembiayaan yang diajukan nasabah tadi. Setelah pembiayaan cair, nasabah kita berikan formulir. Formulir ini intinya isinya membahas mengenai akad yang ada dalam pembiayaan warung mikro. Nah nanti, nasabah akan kita suruh membaca dan menyetujui atau tidak perjanjiannya. Kalau nasabah setuju, tanda tangan, maka terjalinlah kerjasama kami antara bank sama nasabah. Nasabah nanti berkewajiban mengangsur pembiayaan itu tadi setiap bulan sampai akhir habis jatuh tempo masanya.

8. Pertanyaan : Bagaimana minat nasabah terhadap jaminan *fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang?

Jawaban : kalao disini banyak an yang pakai properti daripada *fidusia*, karena *fidusia* itu biaya asuransi lebih mahal daripada jaminan properti ataupun tanah, harga asuransinya satu kendaraan asuransi bisa 2 juta bayangkan aja kalo 2 tahun sudah 4 juta sendiri, kalo asuransi untuk rumah biasanya kebakaran itu tidak sampai 1 juta.

## HASIL WAWANCARA 2

### Bagian *Head Office* Warung Mikro Bank Syariah Mandiri KC Malang

Hasil Wawancara tanggal 5 November 2018 jam 17.00 di Bank Syariah Mandiri KC Malang Jl. Letjen Sutoyo Malang. Wawancara dilakukan kepada Bapak Dendi Kushamdani selaku bagian *Head Office* Warung Mikro Bank Syariah Mandiri KC Malang.

1. Pertanyaan : Apa pengertian dan tujuan dari Pembiayaan Usaha Mikro (PUM) di Bank Syariah Mandiri KC Malang?

Jawaban : di kita itu jadi gini, karena pembiayaan usaha mikro itu ditujukan untuk segmen mikro yang artinya segmen atau usaha kecil, maka dia punya keistimewaan dibandingkan pembiayaan lain di BSM ini, yaitu persyaratannya pasti lebih mudah, kemudian FLCA nya selalu lebih cepat mulai dari awal sampai pencairan, dari berkas masuk sampai akhir paling 5 hari saja. Pencairan dana pembiayaan usaha mikro ini bisa 4-5 hari, bisa seminggu sampai dua minggu, macem macemlah. Pembiayaan usaha mikro disini limitnya mulai dari Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) sampai dengan Rp 200.000.000 (Dua ratus juta rupiah). Jadi untuk pembiayaan dibawah Rp.10.000.000 kita tidak membiayai karena takutnya kita mengambil pangsa pasarnya koperasi, BPRS, kan kecil kecil. Untuk jenisnya PUM ini lebih ke sektor yang highest ya, sektor unggulan di Malang itu kaya Kos kosan, warung makan, Toko bangunan, dihindari usaha yang gak umum kaya misalnya hmmm usaha budidaya ulat bulu, nah gitu gitu kan gak umum ya.

2. Pertanyaan : Bagaimana Syarat dan Kriteria untuk mengajukan pembiayaan usaha mikro (PUM) di Bank Syariah Mandiri KC Malang?

Jawaban : kalau untuk persyaratannya standar ya, KTP, KK, Surat Nikah, Fotocopy Agunan, dan digolongkan berdasarkan profesi golbertap, badan usaha, dan perserorangan. hmmm kemudian surat keterangan usaha atau yang menunjukkan bahwa dia punya usaha kalau misalnya besar kayak SIUP, TDB. Kalau pembiayaan diatas 50.000.000 juta harus menyertakan NPWP

3. Pertanyaan : Bagaimana tindakan Bank Syariah Mandiri KC Malang jika terjadi pembiayaan bermasalah ?

Jawaban : Hmm Nasabah macet itu tentu ada prosesnya ya, kan gak tiba tiba langsung macet gitu ya. Kan itu berawal dari keterlambatan pembayaran angsuran, jadi di bank itu ada namanya Call 1,2,3,4 dan 5 Kalo untuk NPF itu call 3,4 dan 5. Dan juga ada Surat Peringatannya mulai dari SP3. Kita panggil nasabah nya ke bank untuk cari solusi bersama, kalau dia masih mempunyai usaha, kita tawari namanya Restrukturisasi artinya penjadwalan ulang angsuran, angsuran yang awalnya 3.000.000 Juta perbulan kita turunkan jadi 1.500.000 juta misalnya, lalu sisanya nanti kita taruh di angsuran terakhir atau kita perpanjang waktunya bila dia punya itikad baik tapi tetap tidak mengurangi total kewajiban angsurannya. Tapi kalau seandainya dia tidak punya itikad baik untuk membayar, maka kita tawari dia untuk jual asetnya secara sukarela. Aset itu belum tentu jaminan ya, jadi dia punya aset apa kita bantu jual, tapi kalau sudah tidak ada aset ya terpaksa jaminan itu dilelang. Kan kasian juga kalo langsung misalnya jaminannya rumah langsung diagunkan. Namun kendala yang dialami tidak hanya itu, yaitu dari pesaing kadang nasabah banyak yang gak bankable, jarang transaksi ke rekening, jarang mereka menyimpan nota pembelian sehingga agak sulit bagi kita meyakinkinya

4. Pertanyaan : Apa akad yang digunakan dalam pembiayaan usaha mikro (PUM) dan Bagaimana mekanisme prosedur pengajuan pembiayaan usaha mikro (PUM) di Bank Syariah Mandiri KC Malang?

Jawaban : Untuk akadnya warung mikro kami disini menggunakan *murabahah* sama seperti pembiayaan lain karena mempermudah BSM dan

yang bertanggung jawab semua staff warung mikro dari admin, supervisor, sama MBMnya. Setelah akad kita tanya apakah nasabah tersebut setuju dengan perjanjian akad sebelum dana dicairkan, jika setuju dan dicairkan tadi, lalu dimonitoring. Untuk monitoring oleh pihak marketing biasanya sebulan sekali atau kadang ada nasabah yang minta 2 sampai 3 kali dalam sebulan.

5. Pertanyaan : Bagaimana minat nasabah terhadap jaminan fidusia di Bank Syariah Mandiri KC Malang?

Jawaban : Jaminan yang paling banyak dipilih nasabah warung mikro disini itu SHM, berarti ya hak tanggung. Jaminan *Fidusia* jarang yang dipilih, Karena kalao diliat dari sisi akutansi ya penyusutan itu, nilai taksasi jaminan fidusia itu kecil, nilai likuidasinya cuma 70%, kalo tanah bisa 100%. Gampangannya gini mobil harganya 100 juta, kita maksimal biayai 70 juta, kalo tanah bisa 100 juta kita biayai itu yang pertama. Yang kedua, jadi gini obyek yang diagunkan harus diasuransikan, nah untuk kendaraan itu biaya asuransinya gedhe.mahal biayanya, kalo tanah gk butuh diasuransikan, kalo rumah diasuransikan biasanya hanya asuransi kebakaran, yang nilai asuransinya lebih kecil daripada asuransi kendaraan. Kalau mobil yang Oris itu rata rata 2-3 juta kalo pinjem 3 tahun biayanya bisa sampai 6-9 juta sendiri biayanya kan.

6. Pertanyaan : Bagaimana analisa Bank Syariah KC Malang dalam memberikan keputusan pembiayaan usaha mikro (PUM)?

Jawaban : Kalau untuk memberi ya tentu dilihat dari analisis 5C tadi ya nah salah satunya kan jaminan. Usaha jalan tapi tanpa jaminan ya gak akan kita kasi, begitupun jaminan ada, tapi gak ada usahanya, ya gak akan kita kasih juga. Jadi, antara jaminan dengan keputusan pemberian pembiayaan sangat berhubungan, karena kalo kita misalnya hanya menilai lewat character saja kan tidak cukup, kan tidak tahu pasti orang itu baik atau buruk.

### HASIL WAWANCARA 3

#### Bagian *Analyst Jaminan Fidusia* Bank Syariah Mandiri KC Malang

Hasil Wawancara tanggal 16 November 2018 jam 14.00 di Bank Syariah Mandiri KC Malang Jl. Letjen Sutoyo Malang. Wawancara dilakukan kepada Mas David selaku bagian *Analyst Jaminan Fidusia* Bank Syariah Mandiri KC Malang.

1. Pertanyaan : Apakah pengertian dari Agunan yang diikat oleh *Fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang?

Jawaban : *Fidusia* itu ada *fidusia* yang terdaftar dan dibawah tangan, kalo *fidusia* plafonnya 100 juta itu cukup dibawah tangan aja, kalo diatas 100 juta itu pake akte notariil ditambah surat kuasa jual yang sudah ditandatangani, *fidusia* disini kan mengikat untuk benda bergerak seperti mobil, dan sepeda motor

2. Pertanyaan : Bagaimana syarat penilaian agunan *fidusia* secara dokumen maupun secara fisik?

Jawaban : Untuk syarat secara fisik otomatis kondisinya baik dan layak, kemudian biasanya penilaian dari tahun, kalau kendaraan berdasarkan NPO yang baru, kalo kendaraan sepeda motor merek Jepang maks <7 tahun saat pembiayaan lunas, kendaraan mobil merek Jepang maks usia <15 tahun saat pembayaran lunas, kendaraan mobil merek Eropa, Amerika dan Korea maks usia <10 tahun saat pembayaran lunas, agunan berupa kendaraan niaga itu ada angkut sama penumpang, kalo niaga angkut itu pick up, tapi kalo niaga penumpang itu angkot yang penumpangnya manusia yah hehe, yang dapat diterima merek Jepang, kalo dulu tidak boleh menjaminkan niaga, mungkin karena nilai umur ekonomisnya nya kalo niaga kan sering dipake,

makanya penyusutan tinggi, kalo sekarang bisa tapi dengan syarat mereknya Jepang, misalnya tahun pembuatan mobilnya 2005 dengan jangka waktu 2 tahun maka 2003 harus lunas. Sekarang kan 2018 berarti <15 tahun yang boleh maks 2003 berarti tahunnya harus 2005 itu berdasarkan tahun yaa. untuk syarat dokumen *fidusia* sama dengan jaminan yang lain, kalo kendaraan yang pertama bahwa kendaraan itu milik dia sendiri, Fotocopy BPKB dan fotocopy STNK, tapi kalo misalkan agunannya bukan atas nasabahnya, ada dokumen tambahannya yang pertama asli kwitansi terakhir, atau blangko kosong yang ditandatangani bukti pemilik BPKB terakhir, nanti dilembar terakhir itu ada nama pemilik akhir, ada surat pernyataan dari pemilik BPKB terakhir bersedia meminjamkan KTP saat perpanjangan STNK. Jika pembiayaan masih atas nama orang lain yaitu pihak ketiga maksimal pembiayaan yang kita biayai yaitu Rp.100 juta. Pihak ketiga itu ada hubungan sederajat misalnya ayah, ibu, saudara kandung, suami istri, anak, kalau mertua sudah gak bisa.

3. Pertanyaan : Bagaimana perhitungan penilaian agunan *fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang?

Jawaban : Kalo dulu kan menggunakan nilai likuidasi, kalo sekarang menggunakan nilai pasar langsung dengan menggunakan ketentuan, kalo kendaraan Jepang 70% dari nilai pasar, kalo kendaraan dari Amerika itu 50% dari nilai pasar, kalo kendaraan niaga dari Jepang 60% dari nilai pasar, contohnya kalo ada nasabah mengajukan mobil harganya 100 juta buatan Jepang langsung kita tahu 100 juta kali 70% berarti kita tahu maksimal nasabahnya mendapat pembiayaan 70 juta. Kenapa kita lebih memilih Jepang, karena merek jepang lebih cepat laku dipasaran dari segi marketing dari merek lainnya, banyak diminati orang, jadi sekarang nilai pasar liat harga di sorum, di dealer, di internet, nanti ada formula perhitungannya, kita pake *adjustment* dengan 3 pembandingan minimal, kalo saya misalnya pake pembandingan di internet *OLX*, *Mobil 123.com*, *Karmudi*, nanti ada menu menunya tahun berapa, warna apa, merek apa, kemudian dari data pembandingan dibandingkan dengan jaminan kita, kalo misalnya pmbanding

lebih tinggi kita pake *adjustment* dikurangi lalu sebaliknya kalau rendah *adjustment* diplus nanti ketemu harga pasar bentuk rupiah langsung dibulatkan sudah ada aplikasinya sendiri sudah ada semua. Untuk menentukan plafonnya sudah ditentukan kantor pusat, kalau kita hanya mencari nilai pasarnya.

4. Pertanyaan : Bagaimana mekanisme prosedur penilaian agunan *fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang?

Jawaban : tahapannya awalnya nasabah datang ke kantor menemui marketing, kemudian setelah itu menyerahkan dokumen pembiayaan, minimal ada KTP, KK, Buku Nikah untuk proses *BI Checking*, setelah gak ada masalah, maka selanjutnya OTS Survey jaminan 5C, Kemudian semua sudah fix oke, lalu kita mengingatkan berkas yang lain, karena saat nasabah datang tidak otomatis semua berkas lengkap kan, nah saya bagian *analyst* membuat semacam nota analisa pembiayaan itu meliputi laporan penilaian agunan, *scoring*, *tofast* segala macamnya trus ke komite pengurus pembiayaan pak Dendy, setelah diputus lalu lari ke admin mikro yang buat SP3 tahapan awal sebelum proses akad, SP3 itu berupa persetujuan nasabah dengan agsuran sekian, cicilan sekian, dibayar sekian, setelah disetujui kita jadwalkan untuk akad sama notaris, kalo di BSM itu biayanya harus disetor diawal tidak bisa dipotong melalui pembiayaan, sebelum akad biasanya nasabah disarankan untuk buka rekening sekalian setor biaya biayanya. Lalu pihak asuransi mengeluarkan *CoverNote* yang nantinya ke ALCO atau AFO yaitu mas Alfi yang bagian pencairan. Biasanya pencairan itu h+1 setelah akad.

5. Pertanyaan : Apa saja hambatan yang dialami dalam penilaian agunan *fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang?

Jawaban : kalo hambatannya itu kan kita biasanya gesek mesin atau rangka, nah disini kita kesulitan mencari lokasi gesek nya soalnya setiap mesin mobil berbeda beda, biasanya kalo kita menyarankan untuk digesek dibengkel atau kantor polisi. Trus kalo kendaraan itu resikonya lebih tinggi dibandingkan jaminan tanah atau bangunan, makanya ada asuransi

kehilangan kerugian, kan kalau mobil bergerak, jadi ada resiko hilang dan kecelakaan, resikonya lebih tinggi, kalo *fidusia* itu hilang jaminannya nanti itu diblokir tidak bisa diperjualbelikan

6. Pertanyaan : Bagaimana proses penarikan agunan *fidusia* jika terjadi pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Mandiri KC Malang?

Jawaban : ada namanya Kolektivitas 1,2, 3, lalu *Write Off* (WO) dihapus bukukan dari neraca, biasanya kalo sudah masuk WO, itu masuk bagian *recovery* yaitu yang menangani lelang, kalo kita biasanya membantu pemberkasan, membantu cara nasabah tidak sampai dilelang, membantu memberikan solusi agar nasabah tidak sampai jatuh ke NPL itu. Kalo untuk penangannya ya dikasi SP itu surat peringatan SP 1,2,3. Kan macet ada penyebabnya misalnya dari segi karakter, atau dari segi nasabah yang hanya usahanya macet, tapi dia memiliki kemampuan maka kita memberi penawaran *restrukturisasi*. Tapi kita lihat kalo sudah tidak ada kemauan, kemampuan ya jalan terakhir itu lelang.

7. Pertanyaan : Bagaimana minat nasabah terhadap jaminan *fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang?

Jawaban : kalo disini banyakan yang pakai properti daripada *fidusia*, karena *fidusia* itu biaya asuransi lebih mahal daripada jaminan properti ataupun tanah, harga asuransinya satu kendaraan asuransi bisa 2 juta bayangkan aja kalo 2 tahun sudah 4 juta sendiri, kalo asuransi untuk rumah biasanya kebakaran itu tidak sampai 1 juta. kebanyakan rumah daripada *fidusia*, mungkin rata rata orang yang memiliki mobil tidak tunai jadi tidak bisa dijamin, yang paling gampang menggunakan jaminan rumah baik segi biaya maupun persyaratannya, kalo kendaraan STNK harus hidup, kalo diblokir lebih sulit, resiko asuransi juga lebih besar.

8. Pertanyaan : Bagaimana analisa jaminan *Fidusia* di Bank Syariah KC Malang dalam memberikan keputusan pembiayaan usaha mikro (PUM)?

Jawaban : Opsi kedua. *Secondwayout*. Hal pertama dari kapasitas nasabah, sumber penghasilan nasabah. Misal nasabah usahawarung

sembako, utamanya sumber penghasilan dari sembako, tapi karena kita tidak bisa tahu lancar tidaknya maka ya jalan kedua menggunakan jaminan aset untuk berjaga jaga. Tidak kalah penting dari *Charakter*, hal pertama susah karena kita melihat dari hasil *BI Checking*. Sebelum menentukan nasabah mampu dan layak, kita interview, yang pertama pengajuannya apakah sesuai dengan usaha yang ia miliki, dari stock atau aset atau laporan keuangannya, kwitansi, mutasi rekening, dan track dari supplier, pesaing. Kalo saya sih sampai klik, kalau interview ada yang lama ada yang singkat, kalau saya belum klik dengan nasabah yaa masih lama. Karena semua orang itu punya gaya menilai sendiri

9. Pertanyaan : Bagaimana pembebanan *fidusia* di bank syariah mandiri KC Malang?

Jawaban : hmmm akta notaris itu wajib jadi ya, karena ini untuk bukti pengikatan pada jaminan. Akta *fidusia* ini dilakukan untuk mengikat objek jaminan lalu didaftarkan ke kantor pendaftaran *fidusia* gunanya agar menghindari nasabah berlaku curang seperti menjaminkan objek jaminan lebih dari satu kali ke lembaga keuangan lain tanpa sepengetahuan bank. Untuk di dalam akta *fidusia* ini ada kontrak kesepakatan antara nasabah dan bank, identitas nasabah seperti alamat rumah, pekerjaan, keluarga, uraian tentang objek yang dijadikan jaminan *fidusia* misalnya kondisi fisiknya, pengeluaran tahun berapa, dan ada nilai penjaminan objek nya artinya nilai prakiraan taksasi agunan *fidusia* tersebut.

10. Pertanyaan : Apa kriteria umum agunan *fidusia* di Bank Syariah Mandiri KC Malang ?

Jawaban :

- A. adanya BPKB. Kalau BPKB itu memang wajib ada, karena itu kan bukti kepemilikan atas objek yang menjadi jaminan. BPKB biasanya milik pribadi, kalau milik orang lain harus balik nama dulu
- B. FAKTUR. iya jadi Faktur itu kita gunakan bagi mereka nasabah yang menjaminkan objek jaminan *fidusianya* yang belum berganti nama menjadi miliknya, padahal itu sudah dibeli dari perusahaan atau orang

lain. Sering juga disini menggunakan faktur, karena ada juga nasabah yang kepemilikannya belum berganti nama menjadi miliknya, padahal sudah dibeli menjadi miliknya

C. STNK. kami menggunakan STNK juga karena STNK itu sebagai bukti nomor kendaraan, artinya melihat apakah kendaraan tersebut masih bisa digunakan karena nomor STNK masih aktif. Kita tau masih aktif atau tidak dilihat dari STNK itu, kan harus membayar pajak tiap berapa tahun sekali itu

D. Cek fisik. Cek fisik kendaraan itu perlu dilakukan dengan cara menggesek kerangka mesin kendaraan tersebut untuk mengecek apakah asli ataukah dipalsukan agar PLAT sesuai dengan STNK, atau BPKB

E. Kondisi kendaraan. jadi kami liat juga kondisi kendaraan tersebut, apakah masih utuh atau apa ada yang kurang. Jika masih dalam kondisi bagus, masih layak digunakan itu bisa dipertimbangkan tapi misal riwayatnya pernah kecelakaan kan berarti kondisinya tidak baik itu kita tolak sebelum dilakukan penilaian

11. Pertanyaan : Bagaimana perhitungan penilaian agunan *fidusia* ?

Jawaban : iya jadi seperti yang kita bicarakan diatas, kalau di kami itu menggunakan metode nilai pasar. Artinya itu ya hampir sama lah dengan lembaga lain memakai nilai pasar.

## HASIL WAWANCARA 4

### Bagian Nasabah Jaminan Fidusia Bank Syariah Mandiri KC Malang

Hasil Wawancara tanggal 12 April 2019 jam 14.00 di Bank Syariah Mandiri KC Malang Jl. Letjen Sutoyo Malang. Wawancara dilakukan kepada Ibu X selaku bagian Nasabah Jaminan *Fidusia* Bank Syariah Mandiri KC Malang.

1. Pertanyaan : Pembiayaan apa yang dipilih Ibu/Bapak/i di Bank Syariah Mandiri KC Malang ini?  
Jawaban : Saya pake pembiayaan warung mikro Mbak di BSM ini
2. Pertanyaan : Mengapa Ibu/Bapak/i memilih produk pembiayaan itu disini?  
Jawaban : ya karena saya ingin pinjem modal buat membangun usaha saya, kan saya punya usaha percetakan
3. Pertanyaan : Jaminan jenis apa yang Ibu/Bapak/i gunakan untuk pembiayaan ini?  
Jawaban : jaminan saya mobil mbak
4. Pertanyaan : Jaminan kendaraan mobil ataukah sepeda motor yang digunakan dalam pembiayaan?  
Jawaban : jaminan saya mobil mbak
5. Pertanyaan : Apa merek kendaraan yang dipakai ibu/Bapak/i untuk jaminan?  
Jawaban : Mmmm, mereknya saya pakai mobil daihatsu ayla mbak buat saya jadiin jaminan saya
6. Pertanyaan : Kendaraan jenis apa dan buatan tahun berapa ya ?  
Jawaban : tipenya Ayla 1,0 DM/T, saya belinya tahun 2014 dulu

7. Pertanyaan : Kenapa memilih jaminan kendaraan buka rumah atau properti ?

Jawaban : iya, soalnya saya butuhin modal sedikit mbak. Dan kalo rumah saya saya gak berani kan itu milik suami. Nah kalo mobil saya kan kebetulan punya dua, satunya ayla, satunya avanza. Yang lebih sering saya pake kan avanza, jadi yang saya jaminkan ya mobil ayla ini.

8. Pertanyaan : Mulai tahun berapa mengajukan pembiayaan di sini dengan jaminan kendaraan ini?

Jawaban : saya ngajuin masih tahun 2017 kemarin mbak bulan maret.

9. Pertanyaan : Apakah ibu/Bapak/i sudah tau penilaiannya jaminan kendaraan ini dari pihak bank?

Jawaban : belum mbak, saya terima jadi saya tinggal bayar angsurannya begitu.

10. Pertanyaan : Berapa nominal untuk pengajuan permohonan pembiayaan yang diajukan?

Jawaban : saya dulu pinjam 40 juta mbak

11. Pertanyaan : Berapa jumlah pembiayaan yang ibu/bapak/i dapatkan setelah penilaian jaminan kendaraan ini diberikan?

Jawaban : saya dapetnya 40 jt mbak karena dulu nilai jaminan saya 70 juta mbak.



**mandiri**  
syariah

**BANK SYARIAH MANDIRI**  
**CABANG MALANG**

Jl. Letjen Sutoyo No. 77B Lowokwaru Kota Malang Jawa Timur  
Telp.(0341) 402290 Call Center : 14040 atau (021) 2953 4040  
Website : [www.syariahmandiri.co.id](http://www.syariahmandiri.co.id)

---

**SURAT KETERANGAN SELESAI PENELITIAN**

Yang bertanda tangan dibawah ini :  
Nama : **Fatimah Al Hamid**  
Jabatan : General Support Service Bank Syariah Mandiri Cabang Malang  
NIP : 138213492

Dengan ini menerangkan bahwa mahasiswa yang beridentitas :  
Nama : Ika Nurhidayah  
NIM : 15540031  
Fakultas : Ekonomi  
Jurusan : Perbankan Syariah (S1)  
Universitas : Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

Telah selesai melakukan penelitian di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Malang di Jl. Letjen Sutoyo No. 77B Kel. Lowokwaru Kec. Lowokwaru Kota Malang Jawa Timur selama 7 (tujuh) kali melakukan penelitian, terhitung mulai tanggal 01 Oktober 2018 sampai dengan 11 Februari 2019 untuk memperoleh data dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul **“ANALISIS PENILAIAN AGUNAN FIDUSIA DALAM PEMBERIAN KEPUTUSAN PEMBIAYAAN USAHA MIKRO ”**.

Demikian surat keterangan ini dibuat dan diberikan kepada yang bersangkutan untuk digunakan seperlunya.

Malang, 11 Februari 2019

General Support Service  
Bank Syariah Mandiri Cabang Malang  
  
Area Malang  
**FATIMAH AL HAMID**  
NIP. 138213492

## BIODATA PENELITI



Nama Lengkap : Ika Nurhidayah  
Tempat, tanggal lahir : Blitar, 11 Juni 1997  
Alamat Asal : RT.01 RW.02 Desa Jugo Kec. Kesamben Blitar  
Alamat Kos : Jl. Sunan Ampel No. 18A Lowokwaru Malang  
Telepon/Hp : 085707491882  
Email : [Ikanurnur123@gmail.com](mailto:Ikanurnur123@gmail.com)  
Facebook : Ika Nur Hidayah

### **Pendidikan Formal**

2001-2003 : TK. Dharma Wanita I  
2003-2009 : SD Negeri Jugo 02  
2009-2012 : SMP Negeri 1 Kesamben Blitar  
2012-2015 : SMA Negeri 1 Talun Blitar  
2015-2019 : Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi  
Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim  
Malang

**Pendidikan Non Formal**

2014 : Program Khusus Bahasa Jepang Blitar  
2015-2016 : Ma'had Sunan Ampel Al-'Ali Malang  
2015-2016 : Program Khusus Perkuliahan Bahasa Arab  
(PKBBA) Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana  
Malik Ibrahim Malang  
2015-2016 : English Language Center (ELC) Universitas  
Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang

**Pengalaman Organisasi**

- Anggota SESCOM UIN Maliki Malang 2017

**Aktivitas dan Pelatihan**

- Peserta Manasik Haji yang diselenggarakan oleh Pusat Ma'had Al-Jami'ah Sunan Ampel Al-'Ali UIN Maulana Malik Ibrahim Malang pada tanggal 3 Oktober 2015.
- Peserta Seminar Nasional dengan tema “Rekonseptualisasi Perlindungan Terhadap Anak Korban Kejahatan Perspektif Pendekatan Kognitif Untuk Kepentingan Terbaik Bagi Anak” pada tanggal 12 November 2015
- Peserta Seminar Internasional dengan tema “Understanding Sukuk in Islamic Finance” oleh Fakultas Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang pada tanggal 14 Maret 2016.
- Peserta Seminar Nasional dengan tema “Membentuk Calon Wirausawan MudaTangguh, Kreatif, Inovatif dan Berjiwa Ulul Albab” oleh Fakultas

Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang pada tanggal 20 Oktober 2015.

- Peserta Workshop Kepribadian dan Komunikasi dengan tema “Bankir Syariah yang Berkarakter Ulul Albab” pada tanggal 20 Mei 2016.
- Peserta Workshop Information Research Skill yang diselenggarakan oleh Perpustakaan Fakultas Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang pada tanggal 28 September 2018.
- Peserta Seminar Nasional dengan tema “Internasionalisasi Pesantren di Era Masyarakat Ekonomi ASEAN” yang diselenggarakan oleh CSSMORA UIN Maulana Malik Ibrahim Malang pada tanggal 19 maret 2016.
- Peserta Kuliah Tamu Perbankan Syariah S1 dengan tema “Spektrum Bank dan Kebanksentralan: Tinjauan Praktisi dan bank Indonesia” pada tanggal 29 Maret 2017.
- Peserta Workshop “Penulisan Skripsi Integrasi Sains dan Islam” yang diselenggarakan oleh Fakultas Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang PascaSarjana pada tanggal 2 Mei 2018.
- Peserta pelatihan program English Lulus TOEFL UIN Maulana Malik Ibrahim Malang tanggal 4 November 2017
- Peserta pelatihan program Bahasa Arab Lulus TOAFL UIN Maulana Malik Ibrahim Malang tanggal 24 November 2018
- Peserta Bedah Buku Nasional dengan tema “Perjalanan Perbankan Syariah di Indonesia” yang diselenggarakan oleh BI Corner UIN Maulana Malik Ibrahim Malang pada tanggal 29 Oktober 2016
- Pelatihan Orientasi Pengenalan Akademik dan Kemahasiswaan OPAK 2015 yang diselenggarakan UIN Maulana Malik Ibrahim Malang pada tanggal 20 Agustus 2015
- Peserta Seminar Nasional dengan tema “Menuju Wirausaha Berwawasan Koperasi sebagai Tantangan Menghadapi Era Pasar Bebas” oleh Koperasi Padang Bulan UIN Maulana Malik Ibrahim Malang pada tanggal 14 April 2016

- Peserta Roadshow Seminar Pasar Modal Syariah yang diselenggarakan oleh SESCOM UIN Maulana Malik Ibrahim Malang bekerja sama dengan IDX Saham pada tanggal 08 Mei 2018
- Peserta Workshop “Who Am I and Change In Me” yang diselenggarakan oleh Sahabat Pendamping (SAPEN) Perbankan Syariah S1 UIN Maulana Malik Ibrahim Malang pada tanggal 30 November 2017
- Peserta Seminar Internasional dengan tema “Strengthening Global Islamic Financial Intitusion Through Cross Cultural Management” oleh ICONIES Fakultas Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang pada tanggal 11 September 2017
- Peserta Seminar Nasional dengan tema “Mahasiswa Mandiri” oleh UIN Maulana Malik Ibrahim Malang pada tanggal 17 Oktober 2016
- Peserta Seminar Nasional dengan tema “Revitalisasi Peran Pendidikan dalam Menyiapkan Generasi Emas 2045” yang diselenggarakan oleh Bidik Misi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang pada tanggal 24 Maret 2016
- Peserta Seminar Nasional dengan tema “Optimalisasi Potensi Wisata Halal di Indonesia” yang diselenggarakan oleh SESCOM UIN Malang 2016
- Peserta Seminar Nasional dengan tema “Nuclear Techonology Alternative Product in Agriculture, Health and Energy” yang diselenggarakan oleh Fakultas Sains dan Tehnologi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang pada tanggal 13 Februari 2016
- Peserta Seminar Nasional dengan tema “Public Speaking” yang diselenggarakan oleh UIN Maulana Malik Ibrahim Malang pada tanggal 29 November 2015
- Pelatihan Orientasi Pengenalan Akademik dan Kemahasiswaan OSFAK 2015 Lulus dengan tema “Membangun Paradigma Generasi Ekonom yang kritis, responsif, dan berjiwa nasionalis berlandaskan ulul albab” diselenggarakan Fakultas Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang pada tanggal 22 Agustus 2015

Malang, 30 April 2019



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG  
FAKULTAS EKONOMI

**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH (S1)**

Jalan Gajayana 50 Malang, Telep/Fax. (0341) 558881, 551354 Pswt 126  
http://www.fe.uin-malang.ac.id ; e-mail: [pbsuinmalang@yahoo.co.id](mailto:pbsuinmalang@yahoo.co.id)

**BUKTI KONSULTASI**

Nama : Ika Nurhidayah  
NIM/Jurusan : 15540031/ Perbankan Syariah (S1)  
Pembimbing : Esy Nur Aisyah, S.E., M.M  
Judul Skripsi : Analisis Penilaian Agunan *Fidusia* dalam Pemberian Keputusan Pembiayaan Usaha Mikro (Studi pada Warung Mikro di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Malang)

No	Tanggal	Materi Konsultasi	Tanda Tangan Pembimbing
1	1 Agustus 2018	Pengajuan Outline	1.
2	28 Agustus 2018	Acc Judul Proposal	2.
3	7 September 2018	Revisi Proposal BAB 1	3.
4	13 September 2018	Proposal BAB 1,2,3	4.
5	25 September 2018	Acc Proposal	5.
6	4 Oktober 2018	Seminar Proposal	6.
7	15 Oktober 2018	Revisi Proposal BAB 1 dan 3	7.
8	4 Februari 2019	Revisi Kepenulisan Proposal	8.
9	8 Maret 2019	Seminar Hasil	9.
10	21 Maret 2019	Revisi dan Acc Hasil	10.
11	5 April 2019	Ujian Skripsi	11.
12	22 April 2019	Revisi Skripsi	12.
13	25 April 2019	Acc Keseluruhan	13.

Malang, 25 April 2019  
Mengetahui,  
Ketua Jurusan Perbankan Syariah (S1)



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



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 dibawah ini :

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

Menerangkan bahwa mahasiswa berikut :

Nama : Ika Nurhidayah  
NIM : 15540031  
Handphone : 085707491882  
Konsentrasi : Keuangan  
Email : Ikanurnur123@gmail.com

Judul Skripsi : Analisis Penilaian Agunan *Fidusia* dalam Pemberian Keputusan Pembiayaan Usaha Mikro (Studi pada Warung Mikro di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Malang)

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

SIMILARTY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATION	STUDENT PAPER
<b>19 %</b>	<b>20%</b>	<b>1%</b>	<b>6%</b>

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

Malang/ 26 April 2019  
UP2M

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



# ANALISIS PENILAIAN AGUNAN FIDUSIA DALAM PEMBERIAN KEPUTUSAN PEMBIAYAAN USAHA MIKRO (STUDI PADA WARUNG MIKRO DI BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR CABANG MALANG)

## ORIGINALITY REPORT

<b>19%</b>	<b>20%</b>	<b>1%</b>	<b>6%</b>
SIMILARITY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS

## PRIMARY SOURCES

<b>1</b>	<b>repository.radenintan.ac.id</b> Internet Source	<b>4%</b>
<b>2</b>	<b>repository.iainpurwokerto.ac.id</b> Internet Source	<b>3%</b>
<b>3</b>	<b>etheses.uin-malang.ac.id</b> Internet Source	<b>3%</b>
<b>4</b>	<b>repository.uinjkt.ac.id</b> Internet Source	<b>3%</b>
<b>5</b>	<b>www.syariahmandiri.co.id</b> Internet Source	<b>1%</b>
<b>6</b>	<b>azharnasri.blogspot.com</b> Internet Source	<b>1%</b>
<b>7</b>	<b>docplayer.info</b> Internet Source	<b>1%</b>
<b>8</b>	<b>eprints.undip.ac.id</b> Internet Source	<b>1%</b>

9	<a href="http://repository.ar-raniry.ac.id">repository.ar-raniry.ac.id</a> Internet Source	1%
10	Submitted to Universitas Muhammadiyah Sidoarjo Student Paper	1%
11	<a href="http://pt.slideshare.net">pt.slideshare.net</a> Internet Source	1%
12	<a href="http://islamicmarkets.com">islamicmarkets.com</a> Internet Source	1%
13	<a href="http://www.scribd.com">www.scribd.com</a> Internet Source	1%



## LAMPIRAN FOTO



Wawancara dengan Mas Alfiady informan 1 (FLCA BSM KC Malang)



Wawancara dengan Informan 2 Bapak Dendy (*Head Office Warung Mikro*)



Wawancara dengan Informan 3 Mas David (*Analyst* jaminan Fidusia BSM KC Malang)



Wawancara dengan Informan 4 Ibu X sebagai Nasabah jaminan Fidusia BSM KC Malang)

Lampiran 9 Formulir Pembiayaan Warung Mikro BSM KC Malang

Bismillahirrahmanirrahim FORMULIR PERMOHONAN PEMBIAYAAN MIKRO			
(Harap di isi lengkap untuk kelancaran proses)			
<b>PERMOHONAN NASABAH</b>			
Pengajuan:	<input type="checkbox"/> Baru	<input type="checkbox"/> Penambahan	<input type="checkbox"/> Take Over
Jenis Pembiayaan:	<input type="checkbox"/> Individual	<input type="checkbox"/> Kolektif	
Tujuan pembiayaan:	<input type="checkbox"/> Modal Kerja	<input type="checkbox"/> Investasi	<input type="checkbox"/> Multiguna
Jumlah Pembiayaan yang diajukan:	Rp. ....		*Nama Marketing Mikro: .....
Jangka Waktu:	..... (bulan)		*Kode Program: .....
Uang Muka:	Rp. ....		*Cabang: .....
			*Jenis Produk: .....
			*No. Aplikasi: .....
			*Diisi oleh petugas Bank
<b>DATA PRIBADI PEMOHON</b>			
Nama Lengkap:	Jenis Kelamin <input type="checkbox"/> Laki <input type="checkbox"/> Wanita		
Nama Panggilan:	Status <input type="checkbox"/> Belum Menikah <input type="checkbox"/> Menikah <input type="checkbox"/> Janda/Duda		
Tempat/Tanggal Lahir:	Pendidikan <input type="checkbox"/> S3/S2 <input type="checkbox"/> S1 <input type="checkbox"/> D1/D2/D3		
Nama Ibu Kandung:	<input type="checkbox"/> SMA <input type="checkbox"/> SMP <input type="checkbox"/> SD <input type="checkbox"/> Lainnya		
No. KTP:	Agama <input type="checkbox"/> Islam <input type="checkbox"/> Kristen <input type="checkbox"/> Katolik <input type="checkbox"/> Hindu <input type="checkbox"/> Budha		
Tanggal berlaku KTP s.d. Tgl ..... Bulan ..... Tahun .....	Jumlah Tanggungan: .... orang Nama Pasangan:		
No. NPWP*): (wajib dilampirkan untuk limit pembiayaan > Rp.50 juta)	Kepemilikan Rek.BSM: <input type="checkbox"/> Ada <input type="checkbox"/> Tidak No.Rek*): .....		
Alamat Rumah (sesuai KTP):	Kelurahan/Kecamatan:		
RT/RW:	Propinsi: Kode Pos:		
Alamat Tempat Tinggal/Surat Menyurat:	Kelurahan/Kecamatan:		
RT/RW:	Propinsi: Kode Pos:		
Telp Rumah & HP:	Email:		
Status Rumah: <input type="checkbox"/> Sendiri <input type="checkbox"/> Keluarga <input type="checkbox"/> Sewa/Kontrak <input type="checkbox"/> Dinas <input type="checkbox"/> Lainnya	Lama Menempati: ..... tahun ..... Bulan		
<b>DATA PEKERJAAN BAGI YANG BERSTATUS WIRASWASTA/PROFESIONAL</b>			
Bentuk Usaha <input type="checkbox"/> Perorangan <input type="checkbox"/> PT <input type="checkbox"/> CV <input type="checkbox"/> Firma <input type="checkbox"/> UD <input type="checkbox"/> Yayasan	Ijin-ijin Usaha: <input type="checkbox"/> SKU RT/RW <input type="checkbox"/> SKU Kelurahan		
<input type="checkbox"/> Koperasi <input type="checkbox"/> Lainnya, Sebutkan .....	<input type="checkbox"/> SIUP <input type="checkbox"/> TDP <input type="checkbox"/> Lainnya, sebutkan: .....		
Nama Badan Usaha:	Lama Usaha: ..... tahun ..... bulan		
Group Usaha*):	Bidang Usaha:		
Jumlah Karyawan: ..... orang Persentase kepemilikan: ..... %	No Tep & Fax:		
Status Tempat Usaha: <input type="checkbox"/> Sendiri <input type="checkbox"/> Keluarga <input type="checkbox"/> Sewa <input type="checkbox"/> Lainnya	Ditempati sejak:		
Alamat Tempat Usaha:	Kelurahan/Kecamatan:		
RT/RW:	Propinsi : Kode Pos:		
<b>DATA KERABAT YANG DAPAT DIHUBUNGI</b>		<b>DATA PENGHASILAN</b>	
Nama Lengkap:	Telp Rumah:	Omzet Penjualan per bulan:	Rp.
Hubungan:	No. HP:	Biaya Operasional Usaha per bulan:	Rp.
Alamat Rumah:	Kelurahan/Kecamatan:	Biaya Hidup Keluarga per bulan:	Rp.
RT/RW:	Propinsi : Kode Pos:	Total Penghasilan Bersih per bulan:	Rp.
<b>DATA PEKERJAAN BAGI YANG BERSTATUS PEGAWAI</b>			
Jenis Pekerjaan <input type="checkbox"/> Peg. Negeri <input type="checkbox"/> Peg. Swasta <input type="checkbox"/> Peg. BUMN/BUMD	Gaji Bersih per bulan:		Rp.
<input type="checkbox"/> TNI/POLRI <input type="checkbox"/> Lainnya, sebutkan .....	Penghasilan bersih lain per bulan:		Rp.
Dept./Instansi/Kantor:	Lama Bekerja: ..... tahun ..... Bulan	Biaya Hidup Keluarga per bulan:	Rp.
Bidang Usaha:	No. Tip. Atasan:	Biaya Lainnya per bulan*):	Rp.
Jabatan:	Posisi:	Total penghasilan bersih per bulan:	Rp.
Nama Atasan Langsung:	No. Tip Perusahaan:	No. fax Perusahaan:	
Alamat Perusahaan:	Kelurahan/Kecamatan:		
RT/RW:	Propinsi: Kode Pos:		
<p>Saya/Kami dengan ini menyatakan bahwa:</p> <p>1 Semua informasi yang diberikan untuk tujuan permohonan pembiayaan ini adalah benar dan oleh karena itu Bank Syariah Mandiri berhak untuk mendapatkan serta memeriksa seluruh informasi yang diperlukan dari sumber yang layak manapun</p> <p>2 Saya/Kami bersedia untuk mematuhi peraturan dan persyaratan yang ditentukan Bank Syariah Mandiri dan mengetahui serta menyetujui bahwa Bank Syariah Mandiri berhak menyetujui atau menolak permohonan ini tanpa memberitahukan alasannya</p> <p>3 Dalam hal permohonan ini disetujui maka permohonan ini merupakan bagian dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari dokumen pembiayaan saya/kami</p>			
Verifikasi: Tgl	Bulan	Tahun	.....20.....
	/	/	
			Nasabah Pasangan
Marketing Mikro		(nama jelas) (nama jelas)	

Lampiran 10 Brosur Pembiayaan Warung Mikro di BSM KC Malang



**Program Berkah  
Pembiayaan Tahun 2017**

**Untuk tambahan Modal Kerja, Take Over,  
Multiguna, Umroh dan Kepertuan Lainnya**

Plafond	Angsuran Per bulan (Rupiah)			
	12 bulan	24 bulan	36 bulan	48 bulan
11,000,000.00	1,034,839.53	576,106.37	425,806.94	
20,000,000.00	1,881,526.43	1,047,466.12	774,194.43	
30,000,000.00	2,822,289.64	1,571,199.18	1,161,291.65	
40,000,000.00	3,763,052.85	2,094,932.24	1,548,388.86	
50,000,000.00	4,703,816.07	2,618,665.30	1,935,486.08	
51,000,000.00	4,748,802.46	2,620,668.20	1,921,428.43	1,579,250.44
60,000,000.00	5,586,826.43	3,083,139.08	2,260,504.04	1,857,941.70
70,000,000.00	6,517,964.16	3,596,995.57	2,637,254.71	2,167,598.65
80,000,000.00	7,449,101.90	4,110,852.08	3,014,005.39	2,477,255.60
90,000,000.00	8,380,239.64	4,624,708.59	3,390,756.06	2,786,912.55
100,000,000.00	9,311,377.38	5,138,565.10	3,767,506.73	3,096,569.50
110,000,000.00	10,137,223.60	5,544,947.89	4,032,162.20	3,289,013.00
120,000,000.00	11,058,789.39	6,049,034.06	4,398,722.40	3,588,014.19
130,000,000.00	11,980,355.17	6,553,120.24	4,765,282.60	3,887,015.37
140,000,000.00	12,901,920.95	7,057,206.41	5,131,842.80	4,186,016.55
150,000,000.00	13,823,486.73	7,561,292.58	5,498,403.00	4,485,017.73
160,000,000.00	14,745,052.52	8,065,378.75	5,864,963.20	4,784,018.91
170,000,000.00	15,666,618.30	8,569,464.92	6,231,523.40	5,083,020.10
180,000,000.00	16,588,184.08	9,073,551.10	6,598,083.60	5,382,021.28
190,000,000.00	17,509,749.86	9,577,637.27	6,964,643.80	5,681,022.46
200,000,000.00	18,431,315.65	10,081,723.44	7,331,204.00	5,980,023.64

**Persyaratan Permohonan :**

- FC KTP Suami & Istri
- FC Kartu Keluarga & Buku Nikah / Akta Cerai
- FC Surat Keterangan Usaha (SKU) dari Kelurahan >> Wiraswasta
- FC SK Pengangkatan Pegawai Tetap & Slip Gaji 3 bulan terakhir >> Karyawan Tetap
- FC Rek. Listrik
- FC NPWP >> Pinjaman di atas 50 juta
- FC Jaminan (BPKB Mobil atau SHM atau SHGB)
- FC PBB terbaru
- FC Buku Tabungan

**Hubungi Segera :**

Warung Mikro Bank Syariah Mandiri Cabang Malang  
 Jl Letjen Sutoyo No 77 B (sebelah Hotel Santika) Malang  
 Telp 0341-402290

**Contact Person Marketing :**

**Bagus : 081335828050**  
**Yogi : 081378944465**

## Lampiran 11 Formulir Pembiayaan Akad Murabahah BSM KC Malang

Akad Murabahah Retail BSM - Dengan Agunan

## AKAD PEMBIAYAAN BERDASARKAN PRINSIP MURABAHAH

No. .... (1)

Akad Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Murabahah ini (selanjutnya disebut "Akad") dibuat dan ditandatangani pada hari ini, .... (2) tanggal .... (3), bulan .... (4), tahun .... (5), oleh dan antara:

1. PT BANK SYARIAH MANDIRI, berkedudukan di Jakarta Pusat dan berkantor Pusat di Jl. MH Thamrin No. 5 Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh .... (6) selaku .... (7) berdasarkan Surat Kuasa Direksi Nomor .... (8) tanggal .... (9) dan Surat Keputusan Nomor .... (10) tanggal .... (11) karenanya sah bertindak untuk dan atas nama PT Bank Syariah Mandiri, (untuk selanjutnya disebut "BANK").

dan

2. .... (12) bertempat tinggal di .... (13) Jalan .... (14) nomor .... (15), sesuai dengan KTP No. .... (16) tanggal .... (17) berlaku sampai dengan tanggal .... (18) untuk melakukan perbuatan hukum telah mendapatkan persetujuan dari .... (19), selaku suami/istri sesuai dengan kutipan Akta/Surat Nikah No. .... (20) tanggal .... (21) Sesuai dengan KTP No. .... (22) bermasa laku sampai dengan .... (23) yang turut hadir dan menandatangani Akad ini (untuk selanjutnya disebut "NASABAH"). \*)

.... (12) bertempat tinggal di .... (13) Jalan .... (14) nomor .... (15) sesuai dengan KTP No. .... (16) tanggal .... (17) berlaku sampai dengan tanggal .... (18) dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama sendiri. Sebagai NASABAH Penerima fasilitas (untuk selanjutnya disebut "NASABAH"). \*\*)

\*) komparasi untuk perseorangan telah menikah

\*\*) komparasi untuk perseorangan belum menikah

BANK dan NASABAH selanjutnya secara bersama-sama disebut "Para Pihak".

Para Pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa NASABAH telah mengajukan permohonan fasilitas Pembiayaan kepada BANK untuk membeli Obyek Akad yang uraiannya akan disebutkan dalam Akad ini.
2. Bahwa NASABAH telah menandatangani dan menyerahkan kembali Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan ("SP3") No. .... (24) tanggal .... (25) [dihapus untuk pembiayaan tanpa SP3]
3. BANK dan NASABAH telah menandatangani dan menundukkan diri pada ketentuan-ketentuan Syarat-syarat Umum tanggal ....(26) yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

Selanjutnya Para Pihak dalam kedudukannya tersebut diatas sepakat dan setuju untuk membuat Akad ini dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

#### PASAL 1 DEFINISI DAN INTERPRETASI

Jika tidak secara tegas dinyatakan lain dalam Akad ini, maka kata-kata yang dimulai dengan huruf besar atau definisi-definisi dan istilah-istilah yang dipergunakan dalam Akad ini, mengacu kepada Syarat-syarat Umum.

#### PASAL 2 PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH

Pembiayaan berdasarkan Prinsip Murabahah antara BANK dengan NASABAH dilaksanakan sebagai berikut :

- a. BANK berdasarkan Akad Wakalah memberikan kuasa secara penuh kepada NASABAH untuk mencari, membeli dan menerima Obyek Akad dari Pemasok.
- b. NASABAH atas beban dan tanggung jawabnya, berdasarkan Akad Wakalah, berkewajiban melakukan pemeriksaan, baik terhadap kondisi Pemasok, keadaan fisik Obyek Akad maupun sahnya bukti-bukti, surat-surat dan atau dokumen-dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan atau hak-hak lainnya atas Obyek Akad.

Paraf

BANK	NASABAH

- c. Setelah Pemasok diperoleh, BANK atau NASABAH menerbitkan *purchase order* pembelian Obyek Akad atau dokumen sejenis lainnya.
- d. Pemasok mengeluarkan dokumen yang merinci Harga Perolehan serta spesifikasi Obyek Akad yang akan dibeli. BANK akan membayar Harga Perolehan berdasarkan dokumen yang dikeluarkan oleh Pemasok.
- e. Segera setelah jual beli Obyek Akad antara BANK (melalui NASABAH selaku wakil BANK) dengan Pemasok terlaksana, NASABAH membeli Obyek Akad dari BANK dengan Harga Jual.
- f. NASABAH bersedia membayar Harga Jual kepada BANK sesuai Akad, dan Harga Jual tersebut tidak dapat berubah selama berlakunya Akad.

### PASAL 3 SYARAT REALISASI PEMBIAYAAN

Pemberian Pembiayaan sebagaimana disebutkan dalam Akad ini hanya akan diberikan oleh BANK jika NASABAH telah memenuhi persyaratan dan menyerahkan seluruh dokumen yang dipersyaratkan dalam Akad ini, Syarat-syarat Umum dan SP3 (jika ada) serta lampiran-lampirannya dan dokumen lainnya sebagaimana disebutkan dalam Akad ini.

### PASAL 4 POKOK AKAD, BIAYA, OBYEK AKAD, DAN JANGKA WAKTU PEMBIAYAAN

1. BANK dengan ini memberikan fasilitas Pembiayaan kepada NASABAH berdasarkan Prinsip Murabahah yang akan digunakan untuk membeli Obyek Akad berupa .....(27), dan NASABAH dengan ini menerima penyediaan fasilitas Pembiayaan tersebut dari BANK dengan rincian sebagai berikut:
  - Harga Perolehan (a): Rp ..... (28) [*harga pokok barang*]
  - Margin (b): Rp ..... (29)
  - Harga Jual (a+b): Rp ..... (30)
  - Uang Muka (c): Rp ..... (31)
  - Pembiayaan Bank (a-c) : Rp ..... (32) [*limit pembiayaan*]
  - Jumlah Kewajiban (a+b-c): Rp ..... (33) [*total kewajiban/hutang murabahah*]
  - Besarnya Angsuran: Rp ..... (34)
2. BANK dengan ini menjual Obyek Akad kepada NASABAH, dan NASABAH membeli Obyek Akad dimaksud dari BANK dengan Margin yang disepakati Para Pihak.
3. Para Pihak sepakat bahwa penyerahan Obyek Akad akan dilakukan langsung oleh Pemasok kepada NASABAH.
4. NASABAH setuju untuk membayar Biaya yang terkait dengan pemberian fasilitas Pembiayaan ini, yaitu:
  - Biaya Administrasi Rp ..... (35)
  - Biaya Asuransi Rp ..... (36)
  - Biaya Notaris/PPAT Rp ..... (37)
  - Biaya Penilaian Agunan Rp ..... (38)
  - Biaya ..... Rp ..... (39)
5. Nasabah melakukan pembayaran Angsuran pada setiap tanggal ..... (40) dalam jangka waktu ..... (41) (..... (42)) bulan terhitung dari tanggal pencairan Pembiayaan, sampai dengan seluruh Jumlah Kewajiban lunas, sesuai dengan jadwal Angsuran yang menjadi Lampiran Akad ini
6. Selama Jumlah Kewajiban belum dilunasi oleh NASABAH, NASABAH dengan ini mengaku berhutang kepada BANK sebesar Jumlah Kewajiban yang wajib dibayar oleh NASABAH kepada BANK berdasarkan Akad ini
7. Setiap pembayaran oleh NASABAH kepada BANK lebih dahulu digunakan untuk melunasi Biaya dan sisanya baru dihitung sebagai pembayaran Angsuran atas Jumlah Kewajiban.

### PASAL 5 JAMINAN

Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan Jumlah Kewajiban tepat pada waktu dan jumlah yang telah disepakati oleh Para Pihak serta jumlah-jumlah uang lain sehubungan dengan Akad ini, NASABAH harus menyerahkan Jaminan kepada BANK dan membuat pengikatan Jaminan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini. Jenis Jaminan yang diserahkan adalah berupa:

- a. .... (43) (*masukkan rincian Jaminan/Agunan yang diserahkan sesuai dengan Dokumen Agunan*).

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

**PASAL 6  
KUASA**

NASABAH bersama ini memberi kuasa penuh kepada BANK khusus untuk memblokir, mencairkan dan atau mendebet rekening NASABAH pada BANK No. .... (44) dan rekening lainnya, untuk melunasi hutang/kewajiban NASABAH kepada BANK. NASABAH menerima dan menyetujui segala tindakan BANK atas rekening NASABAH tersebut di atas. Kuasa ini akan terus berlaku dan tidak akan dicabut oleh NASABAH hingga Jumlah Kewajiban NASABAH lunas.

**PASAL 7  
PEMBERITAHUAN**

1. Alamat Pemberitahuan  
Semua surat menyurat atau pemberitahuan yang dikirim oleh masing-masing pihak kepada pihak yang lain harus dilakukan dengan surat tercatat, melalui kurir (ekspedisi), atau faksimili ke alamat-alamat sebagai berikut:

Untuk BANK:	Untuk NASABAH:
Cabang : .... (45)	Alamat : .... (49)
Alamat : .... (46)	
Telepon : .... (47)	Telepon : .... (50)
Faksimili : .... (48)	Faksimili : .... (51)

2. Pemberitahuan dari salah satu pihak kepada pihak lainnya dianggap diterima:  
a. Jika dikirim melalui kurir (ekspedisi) pada tanggal penerimaan;  
b. Jika dikirim melalui pos tercatat, 7 (tujuh) hari setelah tanggal pengirimannya, dan/atau;  
c. Jika dikirim melalui faksimili, pada hari pengirimannya.
3. Salah satu pihak dapat mengganti alamatnya dengan memberitahukan secara tertulis kepada pihak lainnya.

**PASAL 8  
PENUTUP**

1. Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Akad, Para Pihak akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat untuk suatu addendum atau dokumen tertulis lainnya yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Akad.
2. Sebelum Akad ini ditandatangani oleh NASABAH, NASABAH mengakui dengan sebenarnya bahwa NASABAH telah membaca dengan cermat atau dibacakan kepadanya seluruh isi Akad ini berikut Syarat-syarat Umum serta semua surat dan/atau dokumen yang menjadi lampiran Akad ini, sehingga NASABAH memahami sepenuhnya segala yang akan menjadi akibat hukum setelah NASABAH menandatangani Akad ini.
3. Jika salah satu atau sebagian ketentuan-ketentuan dalam Akad ini menjadi batal atau tidak berlaku, maka tidak mengakibatkan seluruh Akad ini menjadi batal atau tidak berlaku seluruhnya.
4. Akad ini dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak dalam rangkap 2 (dua) yang masing-masing berlaku sebagai asli.

PT BANK SYARIAH MANDIRI

NASABAH

..... (52)

..... (53)

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

### AKAD WAKALAH

Pada hari ini ..... (1), tanggal ..... (2) bulan ..... (3) tahun ..... (4), yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : ..... (5)  
Jabatan : ..... (6)

berdasarkan Surat Kuasa Direksi Nomor ..... (7) tanggal ..... (8) dan Surat Keputusan Nomor ..... (9) tanggal ..... (10) karenanya sah bertindak untuk dan atas nama PT Bank Syariah Mandiri, untuk selanjutnya disebut "PEMBERI KUASA".

Dengan ini memberi kuasa kepada :

Nama : ..... (11)  
Alamat : ..... (12)  
No.KTP/ Paspor : ..... (13)

bertindak untuk diri sendiri, selanjutnya disebut "PENERIMA KUASA".

#### ----- KHUSUS -----

untuk dan atas nama PEMBERI KUASA, mencari, membayar dan menerima Obyek Akad dengan spesifikasi sebagai berikut:

1. Nama dan jenis barang : ..... (14)
2. Jumlah Satuan: ..... (15)
3. Lokasi: ..... (16)
4. Pemasok: ..... (17)
5. Harga: ..... (18)

PENERIMA KUASA atas beban dan tanggung jawabnya, berkewajiban melakukan pemeriksaan, baik terhadap keadaan fisik Obyek Akad maupun sahnya bukti-bukti, surat-surat dan atau dokumen-dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan atau hak-hak lainnya atas Obyek Akad, sehingga karena itu PENERIMA KUASA berjanji dan dengan ini bersedia menanggung risiko cacat maupun ketidaksesuaian Obyek Akad yang telah dipilih/ditentukan oleh PENERIMA KUASA.

PENERIMA KUASA dengan ini berjanji untuk membeli Obyek Akad dari PEMBERI KUASA. Bila PENERIMA KUASA membatalkan Pembiayaan Murabahah dengan alasan apapun, termasuk namun tidak terbatas pada cacatnya Obyek Akad maupun ketidaksesuaian Obyek Akad maupun dokumen yang terkait dengannya, maka PENERIMA KUASA bersedia dan sepakat untuk mengganti PEMBERI KUASA segala kerugian yang diderita PEMBERI KUASA sebagai akibat pembatalan tersebut.

Surat Kuasa ini diberikan tanpa hak substitusi.

..... (19),

PEMBERI KUASA

PENERIMA KUASA

..... (20)

..... (21)

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

**PURCHASE ORDER**

Bersama ini kami yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ..... (1)  
Jabatan : ..... (2)

berdasarkan Surat Kuasa Direksi Nomor ..... (3) Tanggal ..... (4) dari dan karenanya, bertindak untuk dan atas nama serta mewakili PT. Bank Syariah Mandiri, berkedudukan di Jakarta Pusat dan beralamat di Jl. M.H. Thamrin Nomor 5 Jakarta, bermaksud untuk memesan kepada ..... (5) → sebutkan nama pemasok. selaku penjual untuk mengadakan Obyek Akad dengan persyaratan sebagai berikut :

1. Nama dan jenis barang : ..... (6)
2. Jumlah Satuan : ..... (7)
3. Lokasi : ..... (8)
4. Harga : ..... (9)

Untuk selanjutnya, agar Obyek Akad tersebut diserahkan langsung kepada :

Nama : ..... (10)  
Alamat : ..... (11)  
No.KTP/ Paspor : ..... (12)

Demikian untuk digunakan sebagaimana mestinya.

..... (13), ..... (14) - ..... (15) - ..... (16)

Diterima oleh Pemasok

PT. BANK SYARIAH MANDIRI

..... (17)

..... (18)

(format Purchase Order ini dapat disesuaikan dengan kebutuhan bisnis bank, dan dapat disampaikan dalam bentuk media elektronik atau komunikasi lainnya)

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

Lampiran 12 Sertifikat Jaminan *Fidusia* BSM KC Malang



KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA  
KANTOR WILAYAH JAWA TIMUR  
KANTOR PENDAFTARAN JAMINAN FIDUSIA

SERTIFIKAT JAMINAN FIDUSIA

NOMOR :

TANGGAL : 01-03-2016 JAM : 10:53:27

DEMI KEADILAN  
BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PEMBERI FIDUSIA	PENERIMA FIDUSIA
Nama <input type="text"/>	Nama : PT. BANK SYARIAH MANDIRI
Alamat <input type="text"/>	Alamat: PERTOKOAN CENTRAL NIAGA JL. AHMAD YANI NO.321, PANDAAN, KECAMATAN PANDAAN, KABUPATEN/KOTA PASURUAN, PROVINSI JAWA TIMUR
Jaminan Fidusia ini di berikan untuk menjamin pelunasan utang <b>PEMBERI FIDUSIA</b> sejumlah Rp. <input type="text"/>	
Berdasarkan perjanjian Akad Pembiayaan Al- Murabahah Nomor <input type="text"/> Yang diwaarmerker oleh saya, Notaris, Nomor 113/W/XI/2015, Tertanggal 06 November 2015.	
Dengan nilai penjaminan sejumlah Rp <input type="text"/>	
Obyek Jaminan Fidusia sesuai yang tertuang dalam Akta nomor 03, tanggal 10 Februari 2016 yang dibuat Notaris MOHAMAD ABDUL KARIM, SH, M KN berkedudukan di JAWA TIMUR	



a.n. MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA  
KEPALA KANTOR WILAYAH JAWA TIMUR

BUDI SULAKSANA, SH., M.Si  
( 19610515 198603 1 001 )

Lampiran 13 Laporan Penilaian Agunan *Fidusia* BSM KC Malang

LAPORAN PENILAIAN AGUNAN (LPA)			
(Khusus Kendaraan Bermotor) ** Lampirkan foto kendaraan di balik form ini, jika belum tercantum di dokumen lainnya			
Nama Nasabah	<input type="text"/>	No. Aplikasi	<input type="text"/>
Tanggal Pemeriksaan	<input type="text"/>		
Jenis Kendaraan	<input type="text"/>	Penggunaan Jaminan	<input type="text"/>
Daerah Operasional Jaminan dari Lokasi Usaha	<input type="text"/>		
<b>Spesifikasi Jaminan</b>			
Nama Pemilik di BPKB	<input type="text"/>		
Nama Pemilik Saat Ini (Berdasarkan Kuitansi Jual Beli Terakhir)	<input type="text"/>		
Alamat Pemilik Saat Ini (Berdasarkan Kuitansi Jual Beli Terakhir)	<input type="text"/>		
Hubungan Pemilik dengan Nasabah	<input type="text"/>		
Nomor Faktur	<input type="text"/>	Bukti Gesek	<input type="text"/>
Nomor Mesin	<input type="text"/>	Bukti Gesek	<input type="text"/>
Nomor Rangka	<input type="text"/>		
Nomor Polisi	<input type="text"/>	Warna	<input type="text"/>
Nomor BPKB	<input type="text"/>	Tahun Pembuatan	<input type="text"/>
Nomor STNK	<input type="text"/>	Merk Kendaraan	<input type="text"/>
Tipe Kendaraan/ Model	<input type="text"/>		
Check SAMSAT?	<input type="checkbox"/>	Dengan Siapa?	<input type="text"/>
	No. Telpn	<input type="text"/>	Hasil <input type="text"/>
<b>Keterangan Lainnya</b>			
<input type="text"/>			
Nilai Market (Rp.)	<input type="text"/>	Bobot Likuidasi	<input type="text"/>
		Harga Likuidasi	<input type="text"/>
Informasi Harga di dapat dari	1.	<input type="text"/>	<input type="text"/>
(Nama & Pekerjaan - Alamat/ No. Tlp, jika ada)	2.	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<b>Pendapat Pemeriksa Mengenai Kondisi Jaminan</b>			
<input type="text"/>			
Dengan ini pemeriksa menyatakan telah melakukan peninjauan langsung ke lokasi Jaminan dan melakukan penilaian secara objektif sesuai kondisi yang sebenarnya dan sesuai informasi yang diperoleh dari sumber-sumber yang dapat dipertanggungjawabkan.			
<b>Mengetahui &amp; Menyetujui</b>		<b>Pemeriksa</b>	
<input type="text"/>		<input type="text"/>	
Micro/Area/Branch Manager		Micro Financing Analyst	