

**ANALISIS MITIGASI RISIKO PENGGANTIAN OBJEK HAK TANGGUNGAN  
BAGI AGUNAN BERMASALAH DI PT. BNI SYARIAH  
KANTOR CABANG BANJARMASIN**

**SKRIPSI**

**OLEH  
SRI RAHMAWATI**



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI  
BANJARMASIN  
2019 M/1440**

**ANALISIS MITIGASI RISIKO PENGGANTIAN OBJEK HAK TANGGUNGAN  
BAGI AGUNAN BERMASALAH DI PT. BNI SYARIAH  
KANTOR CABANG BANJARMASIN**

**SKRIPSI**

**Diajukan kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
untuk Memenuhi Sebagian Syarat  
Guna Mencapai Gelar Sarjana  
dalam Ilmu Perbankan Syariah**

**Oleh:**

**Sri Rahmawati**

**1501161312**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
JURUSAN PERBANKAN SYARIAH  
BANJARMASIN  
2019 M / 1440 H**

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Sri Rahmawati  
NIM : 1501161312  
Tempat/Tgl. Lahir : Jamil, 10 Oktober 1997  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri. Jika dikemudian hari terbukti ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat atau dibuat oleh orang lain secara keseluruhan atau sebagian besar, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Banjarmasin, April 2019

Yang membuat pernyataan,

Tanda tangan



METERAI  
TEMPEL  
71F8AAFF65211489  
6000  
ENAM RIBU RUPIAH  
Sri Rahmawati  
1501161312

## PERSETUJUAN

Skripsi yang berjudul : Analisis Mitigasi Risiko Penggantian Objek Hak Tanggungan bagi Agunan Bermasalah di PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin

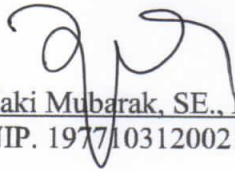
Ditulis Oleh : Sri Rahmawati  
NIM : 1501161312  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam  
Program : Strata Satu (S-1)  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Tahun Akademik : Semestar Genap/ 2018-2019  
Tempat dan Tanggal Lahir : Jamil, 10 Oktober 1997  
Alamat : Jalan Desa Jamil RT.04 RW.02 Kecamatan Labuan Amas Selatan Kabupaten Hulu Sungai Tengah, Barabai

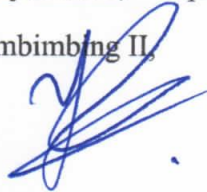
Setelah diteliti dan diadakan perbaikan seperlunya, kami dapat menyetujuinya untuk dipertahankan di depan Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin.

Banjarmasin, April 2019

Pembimbing I,

Pembimbing II,

  
Zaki Mubarak, SE., M.SI  
NIP. 197710312002121002

  
Ilham Akbar, SH., M.Kn  
NIP. 198610202011011014

Mengetahui:

Ketua Prodi Perbankan Syariah  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
UIN Antasari Banjarmasin,



  
H. Haris Fauhdi Asnawi, Lc, M.Si  
NIP. 197904102005011010

## PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul: “Analisis Mitigasi Risiko Penggantian Objek Hak Tanggungan bagi Agunan Bermasalah di PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin”. Ditulis oleh Sri Rahmawati, telah diujikan dalam Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin pada:





Hari : Kamis

Tanggal : 18 April 2019

Dinyatakan **LULUS** dengan predikat: A (80,8)



### TIM PENGUJI:

Nama	Tanda Tangan
1. H. Badrian, M.Ag. (Ketua)	1. 
2. Dra. Hj. Fithriana Syarqawic, MHI (Anggota)	2. 
3. Ilham Akbar, SH, M.Kn. (Anggota)	3. 
4. Yusuf Asyahri, S.E., M.E (Anggota)	4. 

## ABSTRAK

**Sri Rahmawati**, 2019. *Analisis Mitigasi Risiko Penggantian Objek Hak Tanggungan bagi Agunan Bermasalah di PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin*. Skripsi, Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Pembimbing: (I) Zaki Mubarak, S.E., M.Si (II) Ilham Akbar, SH., M.Kn.

**Kata kunci:** Mitigasi Risiko, Hak Tanggungan, Agunan.

Penelitian ini dilatarbelakangi adanya penggantian objek hak tanggungan yang dikarenakan sengketa waris, duplikasi sertifikat, kebakaran, banjir dan tanah longsor. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana proses mitigasi risiko penggantian objek hak tanggungan bagi agunan bermasalah di PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin dan untuk mengetahui bagaimana kendala mitigasi risiko penggantian objek hak tanggungan bagi agunan bermasalah di PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yaitu melakukan penelitian yang langsung mendatangi objek penelitian dengan sumber data berasal dari dokumentasi dan wawancara dengan Manajer dan Kepala Bagian Processing di PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin. Teknik analisis deskriptif kualitatif dengan penentuan hasil akhir berdasarkan kriteria tertentu yang sudah ditetapkan yaitu sesuai, kurang sesuai, dan tidak sesuai.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, maka diperoleh hasil yaitu *pertama*, proses mitigasi risiko penggantian objek hak tanggungan, yaitu proses mitigasi risiko sebelum persetujuan pembiayaan dilakukan dengan penilaian terhadap barang agunan yang diserahkan oleh calon nasabah penerima fasilitas, adapun penilaian agunan yang digunakan dalam PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin dapat dilakukan dengan penilai Intern dan penilai Independen. Sedangkan proses mitigasi risiko ketika terjadi agunan bermasalah, langkah yang dipakai dalam mengatasi agunan bermasalah tersebut yaitu dengan Bank meminta agunan lain yang nilainya sama dengan maksimal pembiayaan dan PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin bisa meminta agunan tambahan yang senilai. *Kedua*, kendala-kendala yang dihadapi dalam mitigasi risiko penggantian objek hak tanggungan bagi agunan bermasalah di PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin yakni (1) Lokasi jaminan jauh dari jaminan asal (seperti, jaminan tersebut berada di luar daerah atau luar provinsi) dikarenakan lokasi jaminan jauh maka notarisnya juga berbeda. (2) Posisi jaminannya bukan berada di Perkotaan (contoh nya masih didalam hutan).

# MOTO

“Kebanggaan kita yang terbesar adalah bukan tidak pernah gagal, tetapi bangkit kembali setiap kali kita jatuh.”

“Waktu bagaikan pedang. Jika engkau tidak memanfaatkannya dengan baik (untuk memotong), maka ia akan memanfaatkanmu (dipotong).”  
(HR. Muslim)

## **KATA PERSEMBAHAN**

Puja puji Agung dan syukur tiada tara kepada Tuhan Semesta Alam Allah Azza wa Jalla yang telah memberikan karunia yang melimpah dari umur, ilmu, rezeki dan banyak hal yang telah penulis rasakan dan dapatkan.

Shalawat dan salam tercurah kepada cahaya paling terang manusia terindah Nabi Muhammad saw yang telah membimbing umatnya hingga menuju jalan yang lurus menuju ridha Allah swt.

Terimakasih kepada orang tuaku tercinta, Ayahanda Rustam Efendi dan ibunda Khairiah yang telah membesarkan dan membimbing hingga peneliti dapat menuntut ilmu setinggi-tingginya sampai sekarang.

Terimakasih Untuk saudaraku dan seluruh keluarga yang selalu mendukungku.

Terimakasih kepada dua orang sosok dosen pembimbing yang membimbing seperti orang tua sendiri karena dorongan beliaulah peneliti dapat menyelesaikan tulisan ini dengan tepat waktu.

Terimakasih untuk para guru dan dosen yang sudah memberikan dan menyampaikan ilmunya dengan tulus dan ikhlas.

Terimakasih kepada sahabat tercinta “5 Serangkai” yang selalu menemani dalam susah maupun senang. Terimakasih sudah menjadi sahabat terbaikku selama ini dan teman-teman di lokal C Perbankan syariah 2015

Buat teman-teman di fakultas FEBI, khususnya teman dari jurusan Perbankan Syariah angkatan 2015, terimakasih sudah memberikan masukan dan saran selama pembuatan skripsi ini berlangsung. Mudah-mudahan perjuangan kita selama masa kuliah ini tidak sia-sia dan tercapai semua yang dicita-citakan.

Aamiin.



## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lain lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Sesuai dengan Lampiran Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 157 Tahun 1987 dan Nomor: 0593 b/U/1987 tanggal 22 Januari 1988, sebagai berikut:

### 1. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Ṣa'	Ṣ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa'	Ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De

ذ	Zal	Ẓ	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Ṣad	Ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	Ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa'	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Ẓa'	Ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	'Ain	'	koma terbalik di atas
غ	Ghain	G	ge
ف	Fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	'el
م	Mim	M	'em

ن	Nun	N	'en
و	Wau	W	We
ه	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Yā'	Y	Ye

## 2. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap

متعقدین	Ditulis	<i>muta'qqin</i>
عدة	Ditulis	<i>'iddah</i>

## 3. Ta'marbutah

a) Apabila dimatikan ditulis h.

هبة	Ditulis	<i>Hibbah</i>
جزية	Ditulis	<i>Jizyah</i>

(ketentuan ini tidak diperlukan bagi kata-kata arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti salat, zakat dan sebagainya, kecuali dikehendaki lafal aslinya).

Bila diikuti dengan kata sandang "al" serta bacaanya kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

كرمة لأولياء	Ditulis	<i>Karāmah al auliyā'</i>
--------------	---------	---------------------------

b) Apabila ta' marbutah hidup atau dengan harakat, fatha, kasrah dan dammah ditulis t.

زكاة الفطر	Ditulis	<i>Zakātul-fitri</i>
------------	---------	----------------------

#### 4. Vokal Pendek.

ـَ	Kasrah	Ditulis	<i>I</i>
ـِ	Fathah	Ditulis	<i>A</i>
ـُ	Dammah	Ditulis	<i>U</i>

#### 5. Vokal Panjang

1.	Fathah + alif جا هلية	-	Ditulis	<i>ā - jāhiliyyah</i>
2.	Fathah+ ya'mati يسعى	-	Ditulis	<i>ā- yas'ā</i>
3.	Kasrah + ya'mati كريم	-	Ditulis	<i>I - karim</i>
4.	Dammah + wawu mati فروض	-	Ditulis	<i>û - furud</i>

#### 6. Vokal Rangkap

1.	Fathah + ya' mati بينكم	-	Ditulis	<i>ai- Bainakum</i>
2.	Fathah + wawu mati قول	-	Ditulis	<i>au- Qaulun</i>

**7. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof**

أَنْتُمْ	Ditulis	<i>a'antum</i>
أَعْدَة	Ditulis	<i>u'iddah</i>
لِئِنْ شَكَرْتُمْ	Ditulis	<i>la'in syakartum</i>

**8. Kata sandang alif + lam**

a) Apabila diikuti huruf Qomariyyah ditulis dengan menggunakan huruf “al”.

القران	Ditulis	<i>al-Qur'an</i>
القياس	Ditulis	<i>al-Qiyās</i>

b) Apabila diikuti huruf Syamsiyyah ditulis dengan menggunakan huruf Syamsiyyah yang mengikutinya, dengan menghilangkan huruf “al”nya.

السماء	Ditulis	<i>as-Samā</i>
الشمس	Ditulis	<i>asy-Syams</i>

**9. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat**

ذوي الفروض	Ditulis	<i>Žawi al-furud</i> atau <i>Žawil furud</i>
أهل السنة	Ditulis	<i>ahl as-sunnah</i> atau <i>ahlussunnah</i>

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين الصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا ومولانا  
محمد وعلى آله وأصحابه أجمعين ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين. اما بعد

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah swt. karena atas berkat rahmat serta karunia-Nya peneliti dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “Analisis Mitigasi Risiko Penggantian Objek Hak Tanggungan bagi Agunan Bermasalah di PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin”. Shalawat dan salam juga peneliti haturkan kepada suri tauladan terbaik umat Nabi Muhammad SAW. Beserta para sahabat, kerabat serta orang-orang yang istiqamah mengikuti petunjuknya hingga akhir zaman.

Dalam kesempatan ini tidak ada kata yang tertulis selain ungkapan rasa terima kasih yang mendalam atas segala bantuan, bimbingan serta perhatian yang diberikan kepada peneliti selama pembuatan skripsi ini. Ucapan terima kasih ini terutama peneliti haturkan kepada yang terhormat:

1. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin yang berkenan menerima dan menyetujui judul skripsi ini.
2. Ketua Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin.
3. Bapak Zaki Mubarak, S.E., M.Si selaku dosen pembimbing I dan Bapak Ilham Akbar, S.H., M.Kn selaku dosen pembimbing II yang telah banyak memberikan koreksi dan pengarahan yang berharga sekali dalam penyelesaian skripsi ini.

4. Ibu Dra. Hj. Nurwahidah, M.H.I selaku dosen Penasehat Akademik
5. Seluruh dosen yang telah berjasa dalam memberikan pengetahuan, mendidik, dan membimbing peneliti, baik selama perkuliahan maupun sampai penyusunan skripsi ini selesai.
6. Pimpinan serta karyawan PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin yang telah berkenan memberikan ijin riset dan membantu dalam pelaksanaan penelitian serta memberikan data demi lancarnya penelitian yang dilaksanakan.
7. Kepala Perpustakaan UIN Antasari Banjarmasin dan Pengelola Perpustakaan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin.
8. Kepala bagian tata usaha Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam serta Stafnya yang telah memberikan pelayanan yang baik sehingga memudahkan peneliti dalam segala hal administrasi yang peneliti perlukan.
9. Ibu dan Bapakku, terimakasih atas doa, cinta dan pengorbanan yang tidak pernah ada habisnya, kasih sayangmu tak pernah kulupakan.

Akhirnya peneliti berharap agar skripsi ini bermanfaat untuk kita semua dan atas segala bantuan dan bimbingan tersebut peneliti berdo'a semoga Allah swt. berkenan membalasnya dengan ganjaran pahala yang berlipat ganda. *Aamiin ya Rabbal 'alamiin.*

Banjarmasin, April 2019

Penulis

Sri Rahmawati

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>v</b>
<b>MOTO.....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PERSEMBAHAN.....</b>	<b>vii</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xvii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kegunaan Penelitian.....	7
E. Definisi Operasional.....	8
F. Kajian Pustaka.....	10
G. Sistematika Pembahasan .....	12
<b>BAB II MITIGASI RISIKO, HAK TANGGUNGAN DAN</b>	
<b>AGUNAN .....</b>	<b>14</b>
A. Mitigasi Risiko .....	14
1. Pengertian Mitigasi Risiko .....	14
2. Proses Mitigasi Risiko.....	15
B. Hak Tanggungan.....	18
1. Pengertian Hak Tanggungan .....	18
2. Subjek Hak Tanggungan .....	19
3. Objek Hak Tanggungan.....	20
C. Agunan.....	21
1. Pengertian Agunan .....	21
2. Bank Syariah Wajib Melakukan Penilaian terhadap Agunan	24
3. Prosedur Penilaian dan Pengikatan Agunan .....	34
4. Penilaian Kembali Barang Agunan .....	37



<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>39</b>
A. Jenis dan Pendekatan Penelitian .....	39
B. Lokasi Penelitian.....	40
C. Data dan Sumber Data .....	40
D. Teknik Pengumpulan Data.....	41
E. Teknik Pengolahan Data dan Analisis Data .....	42
F. Tahapan Penelitian.....	44
<b>BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA.....</b>	<b>46</b>
A. Gambaran Umum PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin .....	46
B. Penyajian Data .....	56
C. Analisis Data.....	64
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>74</b>
A. Simpulan .....	74
B. Saran .....	75
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>77</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b>	

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 LTV dan Nilai Agunan .....	27
---------------------------------------	----