

BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA

A. Gambaran Umum BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin

1. Sejarah Singkat BNI Syariah

Sejarah berdiri pada tahun 1946, Bank negara Indonesia (BNI) merupakan bank pertama yang didirikan dan dimiliki oleh pemerintah Indonesia. Sejalan dengan keputusan penggunaan tahun pendirian sebagai bagian dari identitas perusahaan, nama Bank Negara Indonesia 1946 resmi dipergunakan mulai akhir tahun 1968, dan lebih dikenal sebagai BNI 46. (PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin)

Perjalanan BNI syariah bermula dari bentuknya unit usaha syariah (UUS) oleh PT Bank Nega Indonesia (Persero) Tbk pada 29 April 2000 dengan berlandaskan pada undang-undang No. 10 Tahun 1998. Berawal dari lima kantor cabang di Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin, selanjutnya UUS BNI berkembang menjadi 28 kantor cabang dan 31 kantor cabang pembantu. (PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin)

Corporate Plan UUS BNI tahun 2000 menetapkan bahwa status UUS hanya bersifat temporer dan oleh karena itu akan dilakukan *spin of* pada 2009. Rencana *spin of* terlaksana pada 19 Juni 2010 dengan didirikannya PT bank BNI Syariah (BNI Syariah atau Bank) sebagai Bank Umum Syariah (BUS) berdasarkan surat keputusan Gubernur Bank Indonesia No.

12/41/KEP.GBI/2010. Realisasi ini tidak terlepas dari faktor eksternal berupa aspek regulasi yang kondusif yaitu dengan diterbitkannya UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah selain itu, komitmen pemerintah terhadap pengembangan perbankan syariah semakin kuat dan kesadaran terhadap keunggulan produk perbankan syariah juga semakin meningkat. (PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin)

Nasabah BNI Syariah tentunya juga dapat memanfaatkan jaringan kantor cabang BNI Konvensional (*office channeling*) yang tersebar di lebih dari 1.500 *outlet* diseluruh wilayah Indonesia. Selain itu, BNI Syariah senantiasa meningkatkan pelayanan pada jaringannya demi memberikan kemudahan nasabah sebagai salah satu bentuk peningkatan layanan yang berkelanjutan, BNI Syariah juga senantiasa memperhatikan kepatuhan terhadap aspek syariah dengan memastikan bahwa semua produk BNI Syariah dan memenuhi aturan syariah yang berlaku. (PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin)

Bank BNI Syariah Banjarmasin adalah perusahaan yang bergerak dibidang jasa perbankan syariah. PT. BNI syariah Kantor Cabang Banjarmasin terletak di jalan Ahmad Yani KM. 4,5 No. 385 Banjarmasin bangunan PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin terdiri dari tiga lantai, yaitu lantai dasar terdiri dari ruangan *consumer sales*, ruangan prima nasabah, mushola dan toilet. Lantai dua terdiri dari ruang *Branch Manager* ruangan *SME Financing*, operasional manager, ruangan *customer service* dan toilet. Lantai tiga terdiri dari ruangan operasional, ruang *General Affair*, ruangan *Consumer Processing*, Mushola, dapur dan dua toilet. Selain itu terdapat pula satu buah anjungan tunai mandiri (ATM) dan satu

buah pos penjaga keamanan yang terletak di halaman depan kantor sekarang BNI Syariah Cabang Banjarmasin memiliki dua cabang pembantu yaitu di Sungai Danau dan Batu Licin. (PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin)

2. Visi dan Misi BNI Syariah

a. Visi BNI Syariah

Menjadi bank syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan kerja dan kinerja. (PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin)

b. Misi BNI Syariah

- 1) Memberikan kontribusi positif kepada masyarakat dan peduli pada kelestarian lingkungan.
- 2) Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah.
- 3) Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan berprestasi bagi pegawai sebagai perwujudan ibadah.
- 4) Menjadi acuan tata kelola perusahaan yang amanah. (PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin)

3. Job Description BNI Syariah

Job description adalah gambaran dari tugas dan wewenang pihak yang terkait dalam suatu jenis pekerjaan pada sebuah instansi/perusahaan, yaitu pihak yang berada dalam PT. BNI Syariah KC Banjarmasin yang dapat diuraikan sebagai berikut: (PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin)

a. *Branch Manager (BM)*

- 1) Memimpin dan bertanggung jawab penuh atas seluruh aktivitas kantor cabang syariah dan kantor pembantu syariah terutama dalam hal meningkatkan kualitas *asset* mutu layanan yang unggul terhadap nasabah, pengembangan dan pengendalian usaha serta pengelolaan biaya administrasi cabang sehingga dapat memberikan kontribusi laba yang nyata terhadap BNI.
- 2) Bertanggung jawab sepenuhnya untuk membina dan mengembangkan kepegawaian kantor cabang syaria dan kantor cabang pembantu syariah dalam usaha meningkatkan prestasi dan mutu kerja para pegawai.
- 3) Bertanggung jawab sepenuhnya atas pelaksanaan fungsi manajemen secara optimal melalui pembentukan komite-komite yang melibatkan kantor cabang syariah dan kantor cabang pembantu syariah secara berkesinambungansehingga berjalan dan berfungsi secara efektif.
- 4) Memimpin dan berperan aktif terhadap perkembangan implementasi *office channelingi* produk BNI Syariah pada kantor cabang konvensional dibawah pengelolaannya.
- 5) Memimpin dan bertanggung jawab penuh terhadap pelaksanaan prinsip mengenal nasabah (PMN)/*know Your Costumer* (KYC) sesuai ketentuan yang berlaku dikantor cabang syariah dan kantor cabang pembantu syariah.

b. *Operational Manager (OM)*

- 1) Memimpin, membina, mengembangkan dan bertanggung jawab penuh atas seluruh aktivitas pelayanan nasabah di kantor cabang syariah dengan mengupayakan pelayanan yang optimal sesuai prosedur yang berlaku.
- 2) Memimpin dan berpartisipasi aktif terhadap unit yang dikelolanya dalam memantau dan memastikan bahwa kebaikan/penyempurnaan atas temuan hasil pemeriksaan audit (*internal/eksternal*) telah dilakukan sesuai dengan rencana/sasaran perbaikan/penyempurnaan yang diberikan oleh auditor.
- 3) Memastikan brosur dan alat promosi terpasang secara rapi dan lengkap, sesuai standar BNI Syariah.
- 4) Memimpin dan mengelola kegiatan-kegiatan yang berkaitan dengan produk dana BNI Syariah yang dilakukan oleh para penyedia dana asisten di unit pelayanan nasabah.

c. *Customer Services Head (CSH)*

- 1) Pemberian informasi mengenai produk dana BNI Syariah syarat-syarat pembukaan rekening dan melayani pertanyaan nasabah mengenai penyelesaian transaksi atau saldo.
- 2) Administrasi dan pembagian rekening koran nasabah secara langsung atau lewat kurir/pos.
- 3) Administrasi pemberian buku cek/bilyet giro, mengelola formulir dan produk/jasa BNI Syariah.
- 4) Perbaikan/penyempurnaan hasil temuan audit.
- 5) Pembuatan laporan ke BI tentang giro wadiah, tabungan *mudharabah*, dan deposito berjangka.

d. *Operational Head (OH)*

- 1) Mengelola administrasi pembiayaan dan portapel pembiayaan.
- 2) Memantau proses pemberian pembiayaan.
- 3) Melakukan percetakan surat keputusan , pembiayaan SKP.
- 4) Mempersiapkan proses penandatnganan SKP.
- 5) Berperan aktif dalam melaksanakan program APU (Anti Pencucian Uang) dan PPT (Pencegahan Pendanaan terorisme) di kantor cabang.

e. *General Affair Head (GAH)*

- 1) Mengelola sistem otomatis dikantor caban dan dikantor layanan
- 2) Mengelola kebenaran dan system transaksi keuangan kantor cabang syariah dan cabang pembantu syariah
- 3) Mengelola laporan harian sistem kantor cabang syariah dan cabang pembantu syariah
- 4) Mengendalikan transaksi pembukuan kantor cabang syariah dan cabang pembantu syariah
- 5) Mengelola laporan kantor cabang syariah
- 6) Berpartisipasi aktif dalam gugusan tugas khusus dalam komite yang dibentuk oleh pimpinan cabang dan layanan
- 7) Mengelola dokumentasi dan database kepegawaian cabang
- 8) Mengadministrasikan dan mengkompilasi (menggabungkan) dan catatn absensi dan cuti pegawai
- 9) Mengadakan koordinasi dalam penyusunan rencana kerja dan anggran kantor cabang

f. *Sme Financing Head (SFH)*

- 1) Memasarkan seluruh produk pembiayaan produktif ritel dan pembiayaan konsumtif (kecuali rahn)
- 2) Memeriksa kelengkapan dokumen permohonan pembiayaan produktif ritel dan pembiayaan konsumtif
- 3) Melakukan kegiatan *cross selling* untuk produk-produk BNI Syariah lainnya
- 4) Berperan aktif dalam penyelesaian temuan pemeriksaan audit internal dan eksternal BNI Syariah

g. *Consumer Sales Head (CSH)*

- 1) Mengumpulkan dan melakukan verifikasi data
- 2) Melakukan transaksi dan *ploting jaminan*
- 3) Melakukan analisis pembiayaan (*Analyst Scoring*) membuat pengusulan dan surat keputusan pembiayaan

h. *Consumer Processing Head (CPH)*

- 1) Menyusun encana kerja/anggaran kegiatan pemasaran dana sesuai dengan pedoman berlaku
- 2) Mengadakan/menghadiri pertemuan dengan nasabah/calon nasabah
- 3) Memantau realisasi program dan rencana kerja pemasaran dana
- 4) Penyelenggaran administrasi/file kegiatan pemasaran dana

i. *Recovery Remedial Devision (RRD)*

- 1) Pemantauan proses penagihan dan pemantauan penyelesaian kewajiban pembiayaan

- 2) Pemeriksaan laporan kunjungan setempat/*call memo* hasil penagihan pembiayaan
- 3) Berperan aktif dalam penyelesaian temuan pemeriksaan audit internal dan eksternal BNI Syariah

j. *Recovery Remedial Head (RRH)*

- 1) Berperan aktif dalam mendukung/mensupport berjalannya program-program peningkatan budaya pelayanan (*Service culture enhancement*)
- 2) Memimpin dan berperan aktif dalam penyelesaian temuan pemeriksaan audit internal dan eksternal BNI Syariah

k. *Teller*

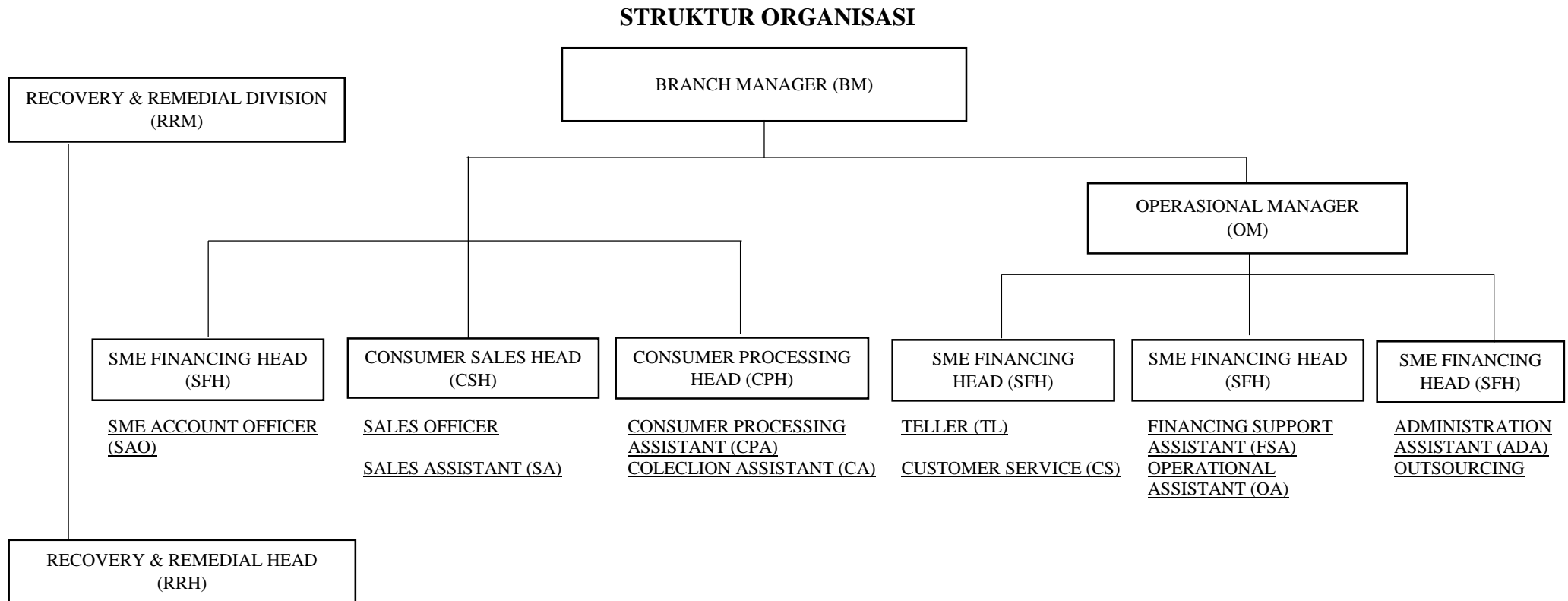
- 1) Melayani semua jenis transaksi kas/tunai, pemindahan setoran kliring dalam rangka memberikan pelayanan transaksi keuangan terbaik kepada nasabah
- 2) Melayani kegiatan-kegiatan yang berkaitan dengan produk jasa/transaksi yang dikelola oleh kantor besar atau pihak ketiga lainnya. Laporan transaksi sesuai dengan standar layanan BNI Syariah

l. *Administrasi Assitant*

- 1) Mengelola sistem otomatis di kantor cabang syariah dan cabang pembantu syariah
- 2) Mengelola kebenaran dan sistem transaksi keuangan syariah dan cabang pembantu

- 3) Mengelola laporan harian sistem kantor cabang syariah dan cabang pembantu transportasi dan penyeleangaran administrasi umum dan kearsipan.

4. Struktur Organisasi



Sumber: PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin

B. Penyajian Data

Berdasarkan hasil riset yang dilakukan penulis dengan cara wawancara langsung, penulis mendapatkan data-data yang berhubungan dengan Analisis Mitigasi Risiko Penggantian Objek Hak Tanggungan bagi Agunan Bermasalah di PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin dari 2 (dua) orang informan, yaitu Operasional Manajer BNI Syariah dan Kepala Bagian Processing, berikut penyajian data yang penulis dapatkan antara lain:

Identitas informan I:

Nama : Muhammad Yunie
Agama : Islam
Jabatan : *Operational Manager*
Jenis Kelamin : Laki-laki

Menurut hasil wawancara dengan Bapak Yunie selaku *Operational Manager* PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin mengenai proses mitigasi risiko penggantian objek hak tanggungan dijelaskan bahwa aspek-aspek yang dapat meminimalisir risiko (mitigasi risiko) pada pengantian objek hak tanggungan yaitu:

- a. Lihat kesesuaian lokasi jaminan dengan bukti sertifikat jaminan.
- b. Verifikasi kepada orang di sekitar mengenai kepemilikan tanah dan bangunan yang akan dijaminkan, dan pastikan bahwa tidak dalam sengketa
- c. Amati kesesuaian fisik jaminan dengan perijinan dan atau bukti kepemilikan.
- d. Pastikan apakah lokasi jaminan tidak berada pada daerah yang akan mengurangi nilai jaminan (seperti dekat kuburan, dekat sungai, daerah sutet, berdekatan dengan SPBU atau lokasi industri dsb).

- e. Amati kondisi fisik jaminan dan pastikan dalam keadaan baik.
- f. Verifikasi langsung dengan visit kepada Penjual/Agent Property (PKS) untuk pembiayaan rumah second.

Faktor-faktor yang dapat menyebabkan terjadinya risiko dalam penggantian objek hak tanggungan adalah:(Yunie, 2019b)

- a. Jaminan pengganti tidak ada
- b. Kalah dalam sengketa pengadilan dan penggantinya tidak ada
- c. SHM, cover note notaris palsu
- d. Jaminan terkena GSB (Garis Sempadan Bangunan)
- e. Jaminan tidak ada IMB (Izin Mendirikan Bangunan).

Penyebab penggantian objek hak tanggungan di PT. BI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin dikarenakan sengketa waris, disebabkan karena duplikasi sertifikat, kebakaran, banjir dan tanah longsor. (Yunie, 2019a)

Langkah yang dipakai apabila ditemukannya agunan bermasalah yaitu pertama, Bank meminta jaminan lain yang nilainya sama dengan maksimal pembiayaan atau apabila pembiayaan itu sudah berjalan maka PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin bisa minta atau mencover pembiayaan tersebut, kedua, jika ditemukan jaminan bermasalah Bank bisa meminta jaminan tambahan yang senilai dengan melepaskan hak tanggungan jaminan yang bermasalah.(Yunie, 2019a)

Pada PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin jenis-jenis agunan hak tanggungan yaitu Tanah atau Tanah dan Bangunan yang berada di atasnya.(Yunie, 2019a)

Prosedur penilaian agunan hak tanggungan yaitu Penilaian jaminan perlu dilakukan Bank sebab hasil penilaian akan memberikan informasi berapa besar nilai jaminan tersebut dapat mengcover plafon pembiayaan yang diajukan debitur. Penilaian jaminan adalah tanggung jawab pejabat pembiayaan dalam hal ini unit Prosesing CPH (Consumer Processing) untuk menilai kewajaran nilai taksasi barang jaminan. (Yunie, 2019b)

Standar penilaian agunan Hak Tanggungan biasanya berupa tanah dan bangunan didasarkan atas nilai antara bangunan didasarkan atas nilai antara harga menurut NJOP dan harga pasar harga menurut NJOP dan harga pasar yang wajar dapat menggunakan pedoman harga dari kantor BPN setempat, harga dasar yang diterbitkan Pemda setempat, harga umum yg diterbitkan Camat setempat, harga khusus yang diterbitkan pengembang, dan harga menurut penilaian perusahaan penilai.(Yunie, 2019b)

Penilaian agunan berupa tanah harus memperhatikan status hak atas tanah, riwayat tanah, kelas tanah, letak tanah, ukuran tanah, kondisi daerah, kesuburan tanah, peraturan pemerintah dan peruntukan tanah. Bangunan yang dapat diterima sebagai agunan adalah yang berdiri di atas hak milik dan HGB yang masa berlakunya sama atau lebih lama dibanding masa pembiayaan dapat berupa rumah rukan, ruko, pabrik, gudang. Hal yang harus diperhatikan dalam penilaian bangunan, yaitu: Lokasi bangunan, luas bangunan, konstruksi bangunan, kondisi bangunan, konstruksi tahun pendirian, renovasi bangunan, tahun pendirian, renovasi bangunan dan peruntukan bangunan apakah rumah tinggal, pabrik, dan gudang. Apabila agunan dalam proses split sertifikat, maka harus diminta surat

pernyataan notaris yang harus mencantumkan perkiraan tanggal proses pemecahan sertifikat. Keabsahan kepemilikan dan dokumen-dokumen kepemilikan marketabilitas agunan.(Yunie, 2019b)

Dasar penilaian agunan biasanya menggunakan LTV dan FTV (Rasio Loan to Value atau Financing to Value), adalah angka rasio antara nilai kredit atau pembiayaan yang dapat diberikan oleh Bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan harga penilaian terakhir. Nilai agunan ditetapkan berdasarkan nilai taksiran Bank terhadap Properti yang menjadi agunan. Bank dalam melakukan taksiran dapat menggunakan penilai intern Bank atau penilai independen dengan berpedoman pada ketentuan Bank Indonesia mengenai LTV dan FTV (PBI 17/10/2015). (Yunie, 2019b)

Adapun dasar penilaian umum yang dipakai dalam penilaian jaminan adalah:(Yunie, 2019b)

- a. Harga buku, yaitu harga beli dikurangi jumlah penghapusan yang pernah dilakukan terhadap barang tersebut.
- b. Harga pasar, yaitu nilai dari barang-barang tersebut bila dijual pada saat pelaksanaan penilaian/taksasi. Informasi untuk mengenai harga pasar dapat diperoleh dengan cara:
 - 1) Mengecek langsung kepada penjual/pemasok/penyalur.
 - 2) Meminta faktur pembeli.
 - 3) Melalui media masa.
 - 4) Membandingkan dengan harga beli yang sama pada nasabah lain yang sudah/sedang dibiayai.

- 5) Meminta keterangan harga tanah dari lurah, BPN, PEMDA setempat.
- 6) Menggunakan jasa-jasa pihak ketiga yang ahli (*expert*), seperti asuransi, dinas perdagangan dan perindustrian, lembaga-lembaga/perusahaan penilai (*appraisal company*).
- 7) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tercantum dalam PBB.

Dalam menilai jaminan harus sesuai dengan kondisi jaminan dan semua hasil survey jaminan, wajib dicatat dilaporan penilaian jaminan.

Pengikatan jaminan akan memberikan kenyamanan bagi pihak-pihak yang bertransaksi. Pihak bank akan mendapat kepastian hukum, sedangkan pihak debitur wajib memenuhi kewajibannya bila melakukan wanprestasi sesuai yang diperjanjikan. (Yunie, 2019b)

Adapun penilaian agunan dapat dilakukan dengan penilai Intern dan penilai Independen. Penilai Intern adalah penilaian jaminan yang diajukan oleh pihak Internal Bank Syariah itu sendiri. Sedangkan Penilai Independen adalah kantor jasa penilai publik yang tidak merupakan Pihak Terkait dengan Bank, tidak merupakan Kelompok Peminjam dengan debitur Bank, melakukan kegiatan penilaian berdasarkan kode etik profesi dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh institusi yang berwenang, menggunakan metode penilaian berdasarkan standar profesi penilaian yang diterbitkan oleh institusi yang berwenang, memiliki izin usaha dari institusi yang berwenang untuk beroperasi sebagai kantor jasa penilai publik; dan Tercatat sebagai anggota asosiasi yang diakui oleh instansi yang berwenang. (Yunie, 2019b)

Contoh Penilai Intern dan Penilai independen bisa dilihat dari tata cara penilaian agunan ditetapkan sebagai berikut:(Yunie, 2019b)

- a. apabila Kredit atau Pembiayaan untuk 1 (satu) atau beberapa debitur atau nasabah secara keseluruhan pada proyek yang sama sampai dengan Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) maka nilai agunan didasarkan pada taksiran yang dilakukan oleh penilai intern Bank atau penilai independen;
- b. dan apabila Kredit atau Pembiayaan untuk 1 (satu) atau beberapa debitur atau nasabah secara keseluruhan pada proyek yang sama di atas Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) maka nilai gunan didasarkan pada taksiran yang dilakukan oleh penilai independen.

Tata cara penilaian agunan pada dasarnya hampir sama antara penilai intern dengan penilai independen yaitu:

- a. Meminta faktur pembeli.
- b. Melalui media masa.
- c. Membandingkan dengan harga beli yang sama pada nasabah lain yang sudah/sedang dibiayai.
- d. Meminta keterangan harga tanah dari lurah, BPN, PEMDA setempat.
- e. Menggunakan jasa-jasa pihak ketiga yang ahli (expert), seperti asuransi, dinas perdagangan dan perindustrian, lembaga-lembaga /perusahaan penilai (appraisal company).
- f. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tercantum dalam PBB.

Setelah dilakukan survey terhadap jaminan, semua data yang didapat dituangkan dalam berita acara taksasi jaminan (BATJ) dengan tujuan sebagai bahan pertimbangan dan perbandingan bagi bank untuk menetapkan besarnya nominal pembiayaan yang akan diberikan berdasarkan harga/taksasi barang agunan milik nasabah/calon nasabah pembiayaan yang nantinya harus diserahkan kepada BNI Syariah sebagai agunan pembiayaan.(Yunie, 2019b)

Identitas Informan II:

Nama : Husin Naparin
Agama : Islam
Jabatan : Asisten *Processing*
Jenis Kelamin : Laki-Laki

Menurut hasil wawancara dengan Bapak Husin Naparin selaku *Processing* PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin mengenai mitigasi risiko penggantian objek hak tanggungan bagi agunan bermasalah dijelaskan bahwa untuk proses mitigasi risiko diperlukannya penilaian agunan sebagai berikut:(Naparin, 2019)

a. Penilaian Tanah

- 1) Wajib cek informasi atas tanah yang diberikan secara detail;
- 2) Wajib melakukan survei ke lokasi jaminan untuk melihat kondisi jaminan dan melakukan interview dengan pihak ketiga untuk mendapatkan tambahan informasi yang diperlukan (misal: kondisi tanah, perkiraan nilai pasar atas tanah).

- 3) Pengecekan keabsahan sertifikat (ada tidaknya sengketa dan kondisi tanah) wajib dilakukan ke kantor pertanahan setempat.
- 4) Perkiraan nilai atas jaminan tanah, yang dimaksud dengan nilai pasar adalah nilai hasil appraisal atas jaminan yang diberikan berdasarkan kondisi harga pasar/nilai wajar (transaksi jual-beli) dari jaminan tersebut.
- 5) Nilai pasar harus divalidasi dengan salah satu dari pihak ketiga, yaitu developer, agen property, perusahaan penilai independen, bukti tertulis dari hasil penilaian sebelumnya, bukti pembayaran PBB, kelurahan, kecamatan dan makelar tanah.
- 6) Denah lokasi tanah wajib digambar pada saat melakukan jaminan.
- 7) Kategori jenis jaminan berupa tanah kosong antara lain: tanah sawah yang produktif, tanah pekarangan, tanah tambak yang produktif, tanah kebun, tanah darat.

b. Penilaian Bangunan:

- 1) Wajib cek kondisi bangunan secara detail;
- 2) Wajib melakukan survei ke lokasi jaminan untuk melihat kondisi jaminan dan interview dari pihak ketiga untuk mendapatkan tambahan informasi yang diperlukan. Perkiraan nilai bangunan mengacu kepada nilai penyusutan bangunan berdasarkan umur bangunan.

Beberapa Jaminan tanah dan atau bangunan yang dihindari: Terkena pelebaran jalan/pengrusakan; Peruntukan untuk jalur hijau; Mempunyai akses jalan menuju ke lokasi dan atau lebar jalan kurang dari satu meter; Tanah kuburan; Tanah dalam sengketa; Tanah dalam kondisi tusuk sate; Tanah/bangunan yang

peruntukannya untuk sebagian atau seluruhnya sebagai sarana umum dan atau sosial (Sekolah, RS, Puskesmas, Masjid, Gereja, dll.)

Dalam rangka pemantauan pembiayaan terkait jaminan untuk mengetahui nilai sekarang maka PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin wajib melaksanakan taksasi ulang atau hertaksasi untuk pembiayaan yang sudah berjalan selama 6 bulan, jika pembiayaan sudah berjalan selama 1 tahun bisa dilakukan melalui appraisal independen.

Adapun kendala yang dihadapi oleh PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin dalam Mitigasi Risiko Penggantian Objek Hak Tanggungan yang disampaikan oleh Bapak Husin Naparin yaitu lokasi jaminan jauh dari jaminan asal (seperti, jaminan tersebut berada di luar daerah atau luar provinsi) dikarenakan lokasi jaminan jauh maka notarisnya juga berbeda dan posisi jaminannya bukan berada di Perkotaan (contoh nya masih didalam hutan).

C. Analisis Data

Setelah menyajikan data beberapa data sebagaimana tertuang pada Bab IV, kemudian peneliti menganalisis data tersebut untuk menjawab rumusan masalah pada Bab I mengenai proses dan kendala dalam mitigasi risiko penggantian objek hak tanggungan bagi agunan bermasalah di PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin.

1. Analisis Proses Mitigasi Risiko Penggantian Objek Hak Tanggungan bagi Agunan Bermasalah di PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin

Analisis proses mitigasi risiko penggantian objek hak tanggungan bagi agunan bermasalah di PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin sudah sesuai dengan teori pada bagian bab II.

a. Proses Mitigasi Risiko sebelum Persetujuan Pembiayaan

Respons dan tindakan yang dapat dilakukan untuk meghadapi risiko tersebut. Pertama, Bank dapat memutuskan untuk menghindari risiko. Kedua, Bank dapat memutuskan untuk mentransfer risiko yang dihadapinya kepada pihak ketiga, seperti perusahaan *takaful*. Hal ini baisanya terkait dengan risiko murni yang menimbulkan kerugian fisik, seperti kebakaran, kecelakaan kerja, dan lainnya. Ketiga, Bank dapat melakukan mitigasi risiko ketika risiko yang dihadapi mustahil untuk dihindari ataupun ditransfer kepada pihak ketiga. Dan keempat, Bank bisa membiarkan saja risiko-risiko yang dihadapinya terjadi dan menimbulkan kerugian.(Wahyudi dkk., 2013, hlm. 73)

PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin aspek-aspek yang dapat meminimalisir risiko (mitigasi risiko) pada penggantian objek hak tanggungan, yaitu: melihat kesesuaian lokasi jaminan dengan bukti sertifikat jaminan, verifikasi kepada orang di sekitar mengenai kepemilikan tanah dan bangunan yang akan dijaminkan, dan pastikan bahwa tidak dalam sengketa, amati kesesuaian fisik jaminan dengan perijinan dan atau bukti kepemilikan, pastikan apakah lokasi jaminan tidak berada pada daerah yang akan mengurangi nilai jaminan (seperti dekat kuburan, dekat sungai, daerah sutet, berdekatan dengan SPBU atau lokasi industri dsb), mengamati kondisi fisik jaminan dan pastikan dalam keadaan baik, dan verifikasi langsung dengan

visit kepada Penjual/Agent Property (PKS) untuk pembiayaan rumah second.(Yunie, 2019b)

PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin terdapat jenis-jenis agunan hak tanggungan yaitu Tanah atau Tanah dan Bangunan yang berada di atasnya. Apabila terdapat risiko dalam pembiayaan untuk mengurangi risiko pembiayaan maka PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin melakukan penilaian terhadap barang agunan yang diserahkan oleh calon nasabah penerima fasilitas. Standar penilaian yang digunakan untuk agunan Hak Tanggungan pada PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin biasanya berupa tanah dan bangunan didasarkan atas nilai antara bangunan didasarkan atas nilai antara harga menurut Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan harga pasar menurut Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan harga pasar yang wajar dapat menggunakan pedoman harga dari kantor BPN setempat, harga dasar yang diterbitkan Pemda setempat, harga umum yang diterbitkan Camat setempat, harga khusus yang diterbitkan pengembang, dan harga menurut penilaian perusahaan penilai.(Yunie, 2019b)

Menurut PBI No. 17/10/PBI/2015 Penilai internal merupakan pegawai atau terkait dengan sedangkan Penilai Independen adalah: Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), memiliki izin usaha dari institusi yang berwenang, tidak merupakan pihak terkait dengan Bank, tidak merupakan pihak terafiliasi dengan debitur atau nasabah dan pengembang yang dinyatakan dalam surat pernyataan dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), Tercatat sebagai anggota asosiasi penilai independen atau asosiasi penilai publik, dan penetapan nilai

taksiran mengacu pada metode dan prinsip-prinsip yang berlaku umum dalam penilaian agunan yang ditetapkan oleh asosiasi dan/ atau institusi yang berwenang. (PBI No. 17/10/PBI/2015)

Adapun penilaian agunan yang digunakan dalam PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin dapat dilakukan dengan penilai Intern dan penilai Independen. Penilai Intern adalah penilaian jaminan yang diajukan oleh pihak Internal Bank Syariah itu sendiri. Sedangkan Penilai Independen adalah kantor jasa penilai publik yang tidak merupakan Pihak Terkait dengan Bank, tidak merupakan Kelompok Peminjam dengan debitur Bank, melakukan kegiatan penilaian berdasarkan kode etik profesi dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh institusi yang berwenang, menggunakan metode penilaian berdasarkan standar profesi penilaian yang diterbitkan oleh institusi yang berwenang, memiliki izin usaha dari institusi yang berwenang untuk beroperasi sebagai kantor jasa penilai publik dan tercatat sebagai anggota asosiasi yang diakui oleh instansi yang berwenang. (Yunie, 2019b)

Tata cara penilaian agunan ditetapkan sebagai berikut: (PBI No. 17/10/PBI/2015)

- Apabila Kredit atau Pembiayaan untuk 1 (satu) atau beberapa debitur atau nasabah secara keseluruhan pada proyek yang sama sampai dengan Rp.5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) maka nilai agunan didasarkan pada taksiran yang dilakukan oleh penilai intern Bank atau penilai independen; dan

- Apabila Kredit atau Pembiayaan untuk 1 (satu) atau beberapa debitur atau nasabah secara keseluruhan pada proyek yang sama di atas Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) maka nilai agunan didasarkan pada taksiran yang dilakukan oleh penilai independen.

Sedangkan tata cara penilaian yang digunakan dalam PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin yaitu Penilai Intern dan Penilai independen bisa dilihat dari tata cara penilaian agunan ditetapkan sebagai berikut:(Yunie, 2019b)

- apabila Kredit atau Pembiayaan untuk 1 (satu) atau beberapa debitur atau nasabah secara keseluruhan pada proyek yang sama sampai dengan Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) maka nilai agunan didasarkan pada taksiran yang dilakukan oleh penilai intern Bank atau penilai independen;
- dan apabila Kredit atau Pembiayaan untuk 1 (satu) atau beberapa debitur atau nasabah secara keseluruhan pada proyek yang sama di atas Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) maka nilai agunan didasarkan pada taksiran yang dilakukan oleh penilai independen.

Jadi tata cara penilaian dalam PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin sedikit berbeda dengan tata cara penilaian yang disebutkan dalam Peraturan Bank Indonesia PBI No.17/10/PBI/2015, yaitu perbedaannya terletak pada nominal pembiayaan tersebut.

Dasar penilaian umum di PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin yang dipakai dalam penilaian jaminan adalah: Harga buku dan

Harga pasar. Informasi untuk mengenai harga pasar dapat diperoleh dengan cara: Mengecek langsung kepada penjual/pemasok/penyalur, Meminta faktur pembeli, Melalui media masa, Membandingkan dengan harga beli yang sama pada nasabah lain yang sudah/sedang dibiayai, Meminta keterangan harga tanah dari lurah, BPN, PEMDA setempat, Menggunakan jasa-jasa pihak ketiga yang ahli (expert), seperti asuransi, dinas perdagangan dan perindustrian, lembaga-lembaga/perusahaan penilai (*appraisal company*) dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tercantum dalam PBB.(Yunie, 2019b)

Dalam dasar penilaian umum di PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin sudah sesuai dengan penilaian harga yang terdapat pada landasan teori pada halaman 35.

Dalam buku Rivai & Permata Veithzal penilaian agunan berupa tanah harus diperhatikan hal-hal sebagai berikut seperti Status hak tanah, Letak tanah, Ukuran tanah (luas tanah), Kondisi daerah Kesuburan tanah, Peraturan pemerintah, dan Peruntukan tanah (sawah, tegalan, pekarangan, kebun, perumahan dan lain-lain). Untuk menentukan nilai taksasi tanah dapat berpedoman pada harga yaitu Harga standar dari kantor BPN (Badan Pertanahan) setempat, Harga dasar yang diterbitkan oleh pemerintah daerah setempat, atau Harga tanah berdasarkan nilai jual objek NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) yang diterbitkan oleh kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat, atau Harga umum yang diterbitkan oleh camat setempat, atau Harga menurut penilaian perusahaan penilai (*appraisal company*). (Rivai & Permata Veithzal, 2008, hlm. 671)

Penilaian tanah yang wajib dilakukan oleh PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin yaitu Wajib cek informasi atas tanah yang diberikan secara detail, Wajib melakukan survei ke lokasi jaminan untuk melihat kondisi jaminan dan melakukan interview dengan pihak ketiga untuk mendapatkan tambahan informasi yang diperlukan (misalnya: kondisi tanah, perkiraan nilai pasar atas tanah), Pengecekan keabsahan sertifikat (ada tidaknya sengketa dan kondisi tanah) wajib dilakukan ke kantor pertanahan setempat, maka penilaian yang dilakukan oleh PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin sudah sesuai dengan penilaian secara yuridis dan penilaian secara teknis yang terdapat dilandaskan teori pada halaman 35. Perkiraan nilai atas jaminan tanah, Nilai pasar harus divalidasi dengan salah satu dari pihak ketiga, yaitu developer, agen property, perusahaan penilai independen, bukti tertulis dari hasil penilaian sebelumnya, bukti pembayaran PBB, kelurahan, kecamatan dan makelar tanah, Denah lokasi tanah wajib digambar pada saat melakukan jaminan, Kategori jenis jaminan berupa tanah kosong antara lain: tanah sawah yang produktif, tanah pekarangan, tanah tambak yang produktif, tanah kebun, tanah darat.(Naparini, 2019)

Nilai taksasi agunan berupa bangunan menurut buku yang ditulis oleh Rivai & Permata Veithzal ditetapkan atas dasar harga pasar dengan memerhatikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Hak Guna Bangunan (HGB), Lokasi bangunan, Konstruksi bangunan, Kondisi bangunan, Tahun pendirian/renovasi bangunan tersebut dan Peruntukan bangunan (rumah tinggal, pabrik, gudang, hotel).(Rivai & Permata Veithzal, 2008, hlm. 672)

Sedangkan menurut PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin Wajib cek kondisi bangunan secara detail dan Wajib melakukan survei ke lokasi jaminan untuk melihat kondisi jaminan dan interview dari pihak ketiga untuk mendapatkan tambahan informasi yang diperlukan. Perkiraan nilai bangunan mengacu kepada nilai penyusutan bangunan berdasarkan umur bangunan.(Naparín, 2019)

Untuk setiap kali diberikan perpanjangan/perubahan jumlah pembiayaan, maka harus dilakukan penilaian kembali atas barang jaminan. Sebagaimana dikemukakan, penilaian kembali barang-barang agunan dilaksanakan minimal satu kali dalam enam bulan untuk agunan utama dan satu kali dalam satu tahun agunan tambahan.(Rivai & Permata Veithzal, 2008, hlm. 678)

Dalam rangka pemantauan pembiayaan terkait jaminan untuk mengetahui nilai sekarang maka PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin wajib melaksanakan taksasi ulang atau hertaksasi untuk pembiayaan yang sudah berjalan selama enam bulan, jika pembiayaan sudah berjalan selama satu tahun bisa dilakukan melalui appraisal independen.(Naparín, 2019) dalam rangka pembiayaan tersebut maka sudah sesuai dengan penilaian kembali barang agunan yang terdapat pada bab II landasan teori halaman 37.

b. Proses Mitigasi Risiko ketika terjadi Agunan Bermasalah

Pada PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin apabila terdapat agunan bermasalah, langkah yang dipakai dalam mengatasi agunan bermasalah tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin dapat meminta agunan lain yang nilainya sama dengan maksimal pembiayaan. Contohnya mengganti agunan bermasalah dengan agunan yang baru, seperti Tanah diganti dengan Rumah yang harganya senilai dengan maksimal pembiayaan.
- 2) Jika ditemukan agunan bermasalah, PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin bisa meminta agunan tambahan yang senilai. Seperti, ditambah dengan agunan tanah atau rumah.

Agunan bermasalah diakibatkan karena sengketa waris, disebabkan karena duplikasi sertifikat, kebakaran, banjir dan tanah longsor maka agunan yang bermasalah tersebut selanjutnya akan meminta tambahan agunan atau digantikan dengan objek lain yang sesuai dengan nilai pembiayaan. (Yunie, 2019a)

2. Analisis Kendala Mitigasi Risiko Penggantian Objek Hak Tanggungan

Menurut analisis penulis, berdasarkan data yang diperoleh bahwa kendala yang dihadapi oleh PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin dalam Mitigasi Risiko Penggantian Objek Hak Tanggungan menurut Asisten *Processing* sesudah melakukan pembiayaan seringkali terkendala pertama, dilokasi jaminan jauh yang dari jaminan asal (seperti, jaminan tersebut berada di luar daerah atau

luar provinsi) dikarenakan lokasi jaminan jauh maka notarisnya juga berbeda, dan jaminan yang letaknya berada diluar daerah atau provinsi itu sangat sulit dicek untuk penilaian agunan bahkan PT. BNI Syariah itu tidak tau kondisi dari jaminan tersebut. Kedua, Posisi jaminannya berada di Perdesaan (contohnya tanah tersebut berada didalam hutan), karena posisi diperdesaan itu perkiraan harga pasar tidak sama dengan jaminan yang diperkotaan bahkan kisaran harganya lebih murah, sedangkan nasabah yang melakukan pembiayaan itu melebihi harga jaminan yang berada diperdesaan tersebut. Dalam kedua kendala tersebut alangkah baiknya terlebih dahulu cek jaminan tersebut apakah jaminan tersebut letaknya strategis atau tidak, jaminan tersebut berada diperkotaan dan jaminan tersebut tidak berada diluar daerah/provinsi sebelum memberikan pembiayaan kepada Nasabah dengan jaminan yang diberikan oleh nasabah kepada pihak Bank