

**PENILAIAN JAMINAN BERUPA PROPERTI OLEH *APPRAISAL* PADA
PEMBIAYAAN DI PT. BANK BRISYARIAH KANTOR CABANG
BANJARMASIN**

SKRIPSI

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

**Oleh:
Noor Ainah
NIM. 1501160187**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
BANJARMASIN
2019 M / 1441 H**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Noor Ainah

NIM : 1501160187

Tempat/Tgl. Lahir : Martapura, 11 Januari 1997

Program Studi : S-1 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, Desember 2019

Yang membuat pernyataan,

Noor Ainah

PERSETUJUAN

Skripsi yang berjudul	: Penilaian Jaminan Berupa Properti oleh <i>Appraisal</i> pada Pembiayaan di PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin
Ditulis Oleh	: Noor Ainah
NIM	: 1501160187
Fakultas	: Ekonomi dan Bisnis Islam
Program	: Strata Satu (S-1)
Program Studi	: Perbankan Syariah
Tahun Akademik	: 2019/2020
Tempat dan Tanggal Lahir	: Martapura, 11 Januari 1997
Alamat	: Jl. A. Yani km. 55 Banua Anyar Danau Salak RT.001/003 Kecamatan Astambul Kabupaten Banjar

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.

Pembimbing I	Banjarmasin, Pembimbing II
--------------	-------------------------------

Dra. Hj. Fithriana Syarqawie, MHI
NIP. 196711191994032001

Annisa Sayyid, SHI, MSI
NIP. 198305262011012007

Mengetahui:
Ketua Prodi Perbankan Syariah
Fakultas Syariah
UIN Antasari Banjarmasin,

H. Haris Faulidi Asnawi, Lc, M.Si
NIP. 19700820 199603 1 003

PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul: Penilaian Jaminan Berupa Properti Oleh *Appraisal* Pada Pembiayaan Di PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin. Ditulis oleh Noor Ainah telah diujikan dalam Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin pada:

Hari : Kamis

Tanggal : 02 Januari 2020

dan dinyatakan **LULUS** dengan predikat: **87,2 (A)**

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Antasari Banjarmasin

Dr. H. Fathurrahman Azhari, MHI
NIP. 190006091988031003

TIM PENGUJI:

Nama	Tanda Tangan
1. Drs. Nispan Rahmi, M.Ag (Ketua)	1.
2. Dra. Hj. Fithriana Syarqawie, MHI (Anggota)	2.
3. Annisa Sayyid, SHI, MSI (Anggota)	3.
4. Elida Mahriani, SEI, MM (Anggota)	4.

ABSTRAK

Noor Ainah, 2019. *Penilaian Jaminan Berupa Properti Oleh Appraisal Pada Pembiayaan Di BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin*. Skripsi, Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi Bisnis Islam. Pembimbing: (I) Dra.Hj. Fithriana Syarqawie, MHI, (II) Annisa Sayyid, SHI, MSI

Kata Kunci: Penilaian Jaminan, Appraisal, Properti

Penulisan ini dilatar belakangi dengan banyak diminatnya pembiayaan di bank syariah, dimana adanya jaminan adalah salah satu syarat pada pembiayaan tersebut. Perlunya seorang penilai ahli dalam penilaian jaminan pembiayaan sebagai bagian dari Prinsip 5C pada perbankan syariah.

Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana penilaian jaminan yang dilakukan oleh seorang *appraisal* (penilai) PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin dan bagaimana tanggung jawab seorang *appraisal* atas penilaian jaminan yang dibuatnya.

Penulisan ini menggunakan metode *field research* atau Penulisan lapangan yaitu melakukan Penulisan bagaimana penilaian jaminan yang dilakukan oleh *appraisal* pada pembiayaan di PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin. Karenanya, untuk memperoleh data yang diperlukan, Penulis melakukan wawancara dan dokumentasi. Teknik pengolahan data melalui tahapan editing, deskripsi yang kemudian dianalisis secara kualitatif dengan mangacu pada landasan teori pada bab kedua.

Melalui teknik analisis deskriptif kualitatif dari Penulisan ini ditemukan bahwa *pertama*, hasil mengenai penilaian jaminan yang dilakukan oleh *appraisal* PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin telah sesuai dengan tahapan-tahapan penilaian yang selayaknya dilakukan oleh seorang penilai. *Appraisal* Internal PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin yang mana *appraisal* memiliki peran ganda yakni bukan hanya sebagai penilai jaminan properti tetapi juga sebagai *appraisal* investigasi dimana tugasnya *men-track checking* nasabah atau mengecek apakah nasabah itu baik atau tidak. *Kedua*, tanggung jawab seorang *appraisal* terikat pada ketentuan Pedoman Pemberian Pembiayaan (P3) PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin dalam melakukan penilaian. Selain itu *appraisal* juga harus tunduk dengan aturan-aturan penilaian dengan berpedoman pada Standar Penilaian Indonesia (SPI). Sedang dalam pelaksanaan tugasnya seorang penilai tunduk pada Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) yang ditetapkan oleh asosiasi.

MOTO

خير الناس أنفعهم للناس.

Sebaik-baik manusia adalah yang bermanfaat bagi orang lain.

KATA PERSEMBAHAN

Puji dan syukur tiada tara kepada Allah Subhanahu wa ta'ala, Tuhan Semesta Alam Allah Azza wa Jalla yang telah memberikan rahmat, karunia dan kasih sayangnya kepadaku.

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

Terimakasih kepada orang tuaku tercinta, Mama dan Abah. Tanpa usaha dan doa dari kalian anakmu tidak akan bisa menacapai titik ini.

Semoga Allah Subhanahu wa ta'ala memberkahi ilmu yang telah penulisuntut, dan semoga ini menjadi amal jariyah untuk Mama dan Abah.

Terimakasih untuk saudara-saudaraku, abang Duan dan ka Laila yang selalu menasehatiku dan membiayaiku selama kuliah ini dan seluruh keluarga yang selalu mendukungku.

Semoga Allah Subhanahu wa ta'ala membalas kebaikan kalian.

Aamiin Ya Rabbal A'lamiin

Terimakasih kepada dua orang sosok dosen pembimbing.

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

Terimakasih kepada teman-teman yang selalu mendukung terkhusus Ernawati dan Meldawati

Terimakasih kepada semua yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

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: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543 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	Ša'	Š	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	Žal	Ž	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Šad	Š	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

متعقدين	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

أأنتم	Ditulis	<i>a 'antum</i>
أعدة	Ditulis	<i>u 'iddah</i>
لئن شكرتم	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 'ān</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>Żawi al-furud</i> atau <i>Żawil furud</i>
أهل السنة	Ditulis	<i>ahl as-sunnah</i> atau <i>ahlussunnah</i>

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الحمد لله رب العالمين الصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ وَ الْمُرْسَلِينَ سَيِّدِنَا وَمَوْلَانَا مُحَمَّدٍ وَعَلَى آلِهِ
وَأَصْحَابِهِ أَجْمَعِينَ وَمَنْ تَبِعَهُمْ بِإِحْسَانٍ إِلَى يَوْمِ الدِّينِ. أَمَّا بَعْدُ

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah swt. karena atas berkat rahmat serta karunia-Nya Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “Penilaian Jaminan Berupa Properti Oleh *Appraisal* Pada Pembiayaan Di BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin”. Shalawat dan salam juga Penulis 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 Penulis selama pembuatan skripsi ini. Ucapan terima kasih ini terutama Penulis haturkan kepada yang terhormat:

1. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin yang berkenan menerima dan menyetujui judul skripsi ini.
2. H. Haris Faulidi Asnawi, Lc, M.Si. Selaku ketua program studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin.
3. Dra. Hj. Fithriana Syarqawie, M.H.I. Selaku dosen pembimbing I. dan Annisa Sayyid, SHI, MSI. Selaku dosen pembimbing II yang telah banyak

memberikan koreksi dan pengarahan yang berharga sekali dalam penyelesaian skripsi ini.

4. Seluruh dosen yang telah berjasa dalam memberikan pengetahuan, mendidik, dan membimbing Penulis, baik selama perkuliahan maupun sampai penyusunan skripsi ini selesai.
5. Kepala Perpustakaan UIN Antasari Banjarmasin dan Kepala Perpustakaan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin.
6. Kepala bagian tata usaha Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam serta Stafnya yang telah memberikan pelayanan yang baik sehingga memudahkan Penulis dalam segala hal administrasi yang Penulis perlukan.
7. Semua pihak yang memberikan bantuan dan motivasi yang sangat berharga dalam penyelesaian skripsi ini, baik secara langsung maupun tidak langsung.

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

Banjarmasin, November 2019

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
MOTTO	vi
KATA PERSEMBAHAN	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA	viii
KATA PENGANTAR.....	xii
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penulisan dan Kegunaan Penulisan.....	8
D. Definisi Operasional.....	9
E. Penulisan Terdahulu	11
F. Sistematika Penulisan.....	13
 BAB II LANDASAN TEORI (PENILAIAN JAMINAN PROPERTI	
OLEH APPRAISAL PEMBIAYAAN).....	15
A. Penilaian Jaminan Properti.....	15
1. Pengertian Penilaian Jaminan Properti.....	15
2. Dasar Penilaian Umum.....	16
3. Proses Penilaian Jaminan Properti	18
B. Jaminan.....	29
1. Pengertian dan Kegunaan Jaminan.....	29
2. Analisis Jaminan dan Agunan	30
3. Hukum Jaminan dan Agunan	32
C. <i>Appraisal</i> (penilai).....	33
1. Pengertian <i>Appraisal</i> (penilai).....	33
2. Tugas <i>Appraisal</i> (penilai)	34
3. Kualifikasi <i>Appraisal</i> (penilai).....	34
D. Pembiayaan	37
1. Murabahah.....	37
2. Ijarah.....	42
 BAB III METODE PENULISAN	47
A. Jenis dan Pendekatan Penulisan	47
1. Jenis Penulisan	47
2. Pendekatan Penulisan	47
B. Lokasi Penulisan.....	48
C. Subjek dan Objek Penulisan.....	48

	D. Data dan Sumber Data.....	49
	E. Metode Pengumpulan Data	50
	F. Teknik Analisis Data	50
	G. Tahapan Penulisan.....	52
BAB IV	PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA.....	55
	A. Penyajian Data.....	55
	1. Gambaran Umum Lokasi Penulisan.....	55
	a. Sejarah PT. Bank BRISyariah	55
	b. Visi dan Misi PT. Bank BRISyariah	57
	c. Struktur Organisasi PT. Bank BRISyariah.....	57
	d. Produk dan jasa PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin.....	59
	2. Identitas Informan dan Hasil Wawancara	60
	B. Analisis Data	74
	1. Penilaian Jaminan Berupa Properti oleh <i>Appraisal</i> pada Pembiayaan di PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin.....	74
	2. Tanggung Jawab <i>Appraisal</i> dalam Penilaian Jaminan Berupa Properti pada Pembiayaan di PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin	81
BAB V	PENUTUP	85
	A. Simpulan.....	85
	1. Penilaian Jaminan Berupa Properti oleh <i>Appraisal</i> pada Pembiayaan di PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin	85
	2. Tanggung Jawab <i>Appraisal</i> dalam Penilaian Jaminan Berupa Properti pada Pembiayaan di PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin	85
	B. Saran-Saran	86
	1. PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin ..	86
	2. Penulis Selanjutnya	86

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN-LAMPIRAN
DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Pengajuan Pembiayaan.....	62
Tabel 4.2 Persyaratan Pengajuan Pembiayaan	
Griya Faedah BRISyariah iB.....	63

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Struktur Organisasi PT. Bank BRISyariah Kantor

Cabang Banjarmasin 58

Gambar 4.2 Skema Pengajuan Pembiayaan 63

Gambar 4.3 Skema Penilaian Jaminan Pada Pembiayaan 66