

BAB IV

PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA

A. Penyajian Data

1. Sejarah *Regional Financing Operation (RFO)* PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. KC Lambung Mangkurat Banjarmasin.

Pada 1 Februari 2021 presiden Joko Widodo meresmikan tiga bank syariah besar yaitu PT Bank Syariah Mandiri Tbk, PT BNI Syariah Tbk, dan PT BRI Syariah Tbk. yang sekarang tergabung menjadi satu (*merger*) jadi PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk.

PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. hadir sebagai bukti pemerintah perhatian tentang perkembangan layanan berbasis syariah. Dimana bank syariah punya kekuatan untuk tetap *survive* dikala kondisi perekonomian di Indonesia yang masih bergejolak. PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. juga menjadi bagian pemerintah dalam mendorong sektor ekonomi dan menjadikan ekonomi syariah lebih maju sehingga menjadi pilar baru kekuatan perekonomian yang dapat mendorong negara Indonesia menjadi pusat keuangan syariah dunia, maka melalui BSI ini diharapkan jadi energi dan gebrakan dalam pembangunan ekonomi nasional.

Dalam rangka penataan kembali PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. Bank Syariah (BSI), maka *Financing Operation Group (FOG)* kantor pusat dalam melaksanakan fungsi dan wewenangnya di PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk melakukan pembentukan *Regional Financing Operation*

(RFO) yang bertugas menjadi pusat tempat memproses pembiayaan yang berlaku di PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk.

Ada tiga pilar mekanisme *Regional Financing Operation* (RFO) yaitu sebagai berikut :

- a. Bisnis, bertugas menjalankan fungsi dan yang berhubungan langsung dengan nasabah dalam proses pembiayaan.
- b. Risiko (*Risk*), unit kerja yang bertugas mengukur risiko bisnis.
- c. *Operation*, yang bertugas melakukan fungsi operasional di sistem, termasuk untuk *review legal* dan administrasi.

Regional Financing Operation (RFO) merupakan tempat pusat proses pembiayaan yang berlaku di BSI yang tugasnya sebagai berikut :

- a. Tempat penilaian agunan yang dijadikan nasabah jaminan
- b. Mereview dokumen persyaratan pengajuan pembiayaan nasabah dan memastikan sudah sesuai.
- c. Akad
- d. Proses pencairan
- e. Pengelolaan dokumen (pembiayaan nasabah yang sudah cair)

Di Kalimantan Selatan *Regional Financing Operation* (RFO) satu-satunya terletak di kantor PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. KC Lambung Mangkurat Banjarmasin yang berlokasi di Jl. Lambung Mangkurat No.16, Kertak Baru Ulu, Kec. Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan 70111.

Bagian-bagian unit kerja pada *Regional Financing Operation* (RFO) yaitu *RFO Manager*, *Regional Appraisal*, *Regional Financing Compliance Legal Administration* (FCLA), *Regional Document Custody* (LPDC) dan *Regional Financing Processing* dengan karyawan ada 19 orang.

2. Logo PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk.

Gambar 4.1 logo PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk.



Logo PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. dengan ciri khas tanda bintang dikatakan oleh Bapa Abdullah Firman Wibowo bersudut lima menandakan bahwa PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk menjunjung tinggi 5 Pancasila dan 5 Rukun Islam.

3. Visi dan Misi PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk.

a. Visi

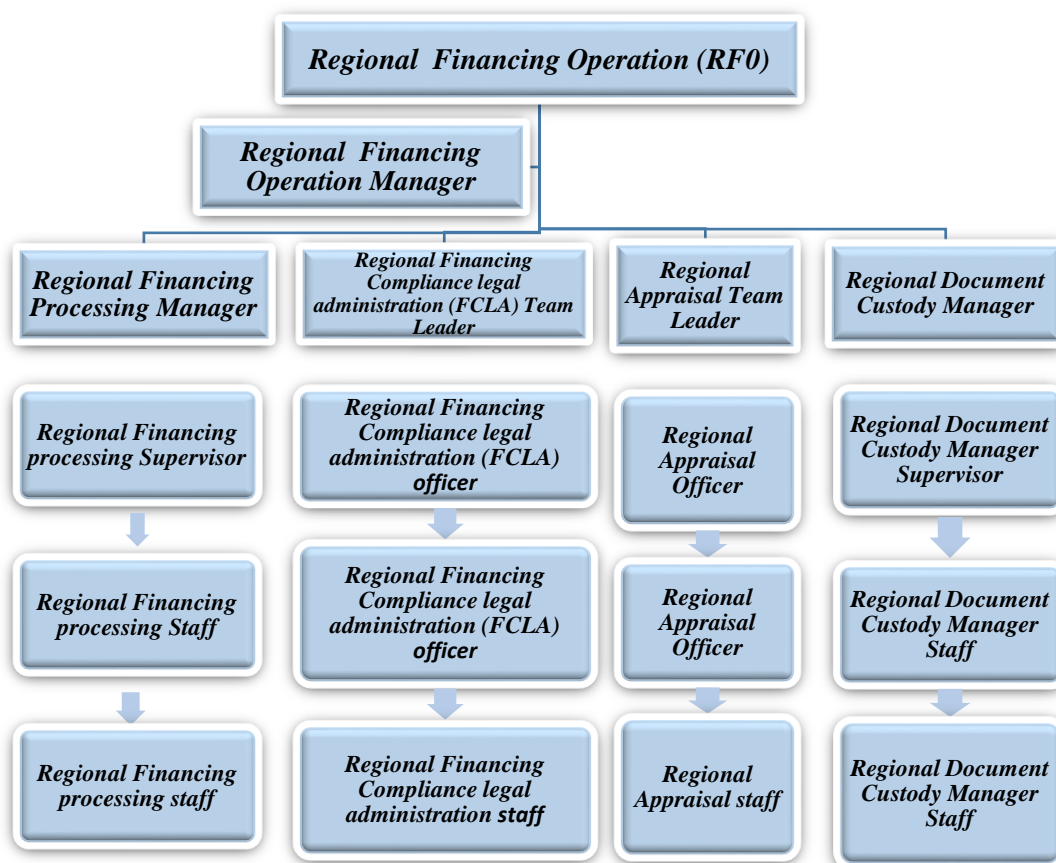
Top 10 Global Islamic Bank.

b. Misi

- 1) Memberi solusi akses keuangan syariah di Indonesia. (melayani lebih 20 juta nasabah dan menjadi top 5 bank berdasarkan *asset* (500 + T) dan nilai buku 50 T di tahun 2025).
- 2) Menjadi bank besar yang memberi nilai terbaik bagi pemegang saham. (top 5 bank yang paling *profitable* di Indonesia (ROE 18%) dan valuasi kuat (PB>2)).
- 3) Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggaan talenta terbaik Indonesia. (Perusahaan dengan nilai ykuat dan memberdayakan masyarakat serta berkomitmen pada pengembangan karyawan dengan budaya berbasis kinerja)

4. Struktur Organisasi *Regional Financing Operation (RFO)* PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. KC Lambung Mangkurat Banjarmasin.

Tabel 4.1 Struktur Organisasi *Regional Financing Operation (RFO)* PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. KC Lambung Mangkurat Banjarmasin.



Sumber : *Regional Financing Operation (RFO)* PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. KC Lambung Mangkurat Banjarmasin.

Keterangan :

- a. Abdillah AS selaku *Regional Financing Operation Manager*
- b. Eri Supriyanti selaku *Regional Financing Processing Manager*
 - 1) Aswandi selaku *Regional Financing Processing Supervisor*
 - 2) Dyaz Ratna .P selaku *Regional Financing Processing staff*

- 3) Hunatun K. selaku *Regional Financing Processing staff*
- c. Dwi Purwanto selaku *Regional Financing Compliance Legal Administration (FCLA) Team leader*
 - 1) Budi Setiawan selaku *FCLA Officer*
 - 2) Devinta Cholila selaku *FCLA staff*
 - 3) Welvi selaku *FCLA Officer*
 - 4) Iin Rusmaliyanti selaku *FCLA staff*
- d. Muhammad Hawaldi selaku *Regional Appraisal Team Leader*
 - 1) M. Royani Maulana selaku *Regional Appraisal Officer*
 - 2) Muhammad Yasir Fadilah selaku *Regional Appraisal Officer*
 - 3) Ikhsan Maulana selaku *Regional Appraisal staff*
 - 4) Indah Rizqi selaku *Regional Appraisal staff*
- e. Ike Yulianti selaku *Regional Document Custody Manager*
 - 1) Wida Eviana selaku *Regional Document Custody supervisor*
 - 2) M. Reza Nugraha selaku *Regional Document Custody staff*
 - 3) Syam Nurul H. selaku *Regional Document Custody staff*

5. Job Description/Deskripsi Tugas

- a. *Regional Financing Operation (RFO) Manager*, yaitu seseorang yang menjadi pemimpin yang bertanggung Jawab atas terselenggaranya proses *financing operation segmen commercial, SME, Micro dan Konsumer* di wilayah serta area cabang

kelolaannya dan melakukan Supervisi terhadap *area financing operation*.

- b. *Regional Appraisal*, yaitu bertugas melakukan penilaian barang agunan.
- c. *Regional Financing Compliance Legal Administration (FCLA)*, bertugas mempersiapkan adminisrasi pembiayaan yang meliputi verifikasi dokumen pembiayaan terkait surat Keputusan Pembiayaan (SKP), koordinasi dengan Notaris, akad, pengikatan agunan, penutupan Asuransi dan memo pencairan sesuai dengan syarat & ketentuan yang tercantum dalam akad. *Regional Financing Compliance Legal Administration (FCLA)* terbagi menjadi tiga bagian yaitu:
 - 1) *Team Leader*, yaitu bertugas untuk memastikan persyaratan dan ketentuan penandatanganan akad pencairan.
 - 2) *Officer*, yaitu bertugas memastikan sudah sesuai ketentuan dalam proses pencairan pembiayaan dan memastikan akad tepat waktu.
 - 3) *Staff*, yaitu bertugas untuk melakukan fungsi administrasi dan manajemen informasi terkait FCLA di wilayah.
- d. *Regional Financing Processing*, yaitu bertugas untuk melakukan pengecekan syarat diposisi, pendebitan biaya-biaya dan melakukan pencairan pembiayaan sesuai akad dan ketentuan perusahaan, melakukan pendebitan angsuran dan pelunasan pembiayaan,

memonitor proses maintenance rekening pembiayaan termasuk pengkinian data rekening dan agunan nasabah pembiayaan dan memeriksa kelengkapan dokumen terkait penerbitan garansi bank full cover dan melakukan pembukaan rekening kotinjensi.

- e. *Regional Document Custody*, pertama, bertugas melakukan pengelolaan tata kelola penyimpanan seluruh dokumen pembiayaan (file asli, file kerja, polis asuransi, dan dokumen terkait) serta agunan gadai. Kedua, memantau jangka waktu polis asuransi dan berkoordinasi dengan pengelola nasabah untuk pelunasannya. Ketiga, memantau jatuh tempo dokumen perizinan nasabah dan berkoordinasi dengan pengelola nasabah. Keempat, Mengelola database dokumen pembiayaan.

6. Produk-Produk di PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. KC Lambung Mangkurat Banjarmasin.

a. Tabungan

Produk-produk yang dihadirkan PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. mulai dari tabungan umum hingga tabungan khusus untuk semua kalangan masyarakat dengan fasilitas dan kemudahan masing-masing sesuai kebutuhan nasabah dengan pilihan akad wadiah yad dhammah ataupun mudharabah muthlaqah untuk melahirkan budaya menabung dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat Indonesia dengan produk sebagai berikut:

- 1) BSI Tabungan Easy Wadiah
 - 2) BSI Tabungan Easy Mudharabah
 - 3) BSI Tabungan Pendidikan
 - 4) BSI Tabungan Bisnis
 - 5) BSI Tabungan Valas
 - 6) BSI TabunganKu
 - 7) BSI Tabungan Pensiun
 - 8) BSI Tabungan Smart
 - 9) BSI Tabungan Prima
 - 10) BSI Tabungan Payroll
 - 11) BSI Tabungan Mahasiswa
 - 12) BSI Tabungan Junior
 - 13) BSI Tabungan Rencana
 - 14) Rekening Autosave dan Qurban
- b. Produk Penyaluran Dana
- 1) BSI Griya
 - 2) BSI Mitraguna Berkah
 - 3) BSI OTO
 - 4) BSI Pensiun Berkah
 - 5) BSI Mitra Beragun Emas (Non Qardh)
 - 6) BSI KPR Sejahtera
 - 7) BSI Cash Collateral
 - 8) BSI KUR Kecil

- 9) BSI KUR Mikro
- 10) BSI KUR Super Mikro
- 11) Mitraguna Online
- 12) Hasanah Card

c. Kredit Kepemilikan Rumah

Produk pembiayaan rumah yang disediakan untuk membantu nasabah mewujudkan rumah impiannya dengan biaya ringan serta kemudahan dan fasilitas yang lengkap yang sesuai dengan syariat agama Islam berlandaskan prinsip jual beli yang mudah disepakati kedua belah pihak menggunakan akad Murabahah dengan produk sebagai berikut:

- 1) BSI Griya Hasanah
- 2) BSI Griya Reguler
- 3) BSI Griya Mabror
- 4) BSI Griya Take Over

d. Haji dan Umrah

Produk program haji yang disediakan oleh BSI bagi nasabah yang merencanakan perjalanan haji dan umrah berdasarkan prinsip syariah dengan akad Wadiah dan Mudharabah berlaku untuk seluruh usia dengan keunggulan tabungan yang tidak dikenakan biaya administrasi bulanan dan dilengkapi fasilitas kartu ATM dan fasilitas E-channel apabila nasabah telah terdaftar di SISKOHAT, dan produk haji yang disediakan oleh BSI sebagai berikut:

- 1) BSI Tabungan Haji Indonesia
- 2) BSI Tabungan Haji Muda Indonesia
- 3) BSI Umrah

e. Transaksi

Produk titipan dana pihak ketiga yang disediakan BSI menggunakan akad Wadiah Yad Dhammah maupun Mudharabah Muthlaqah yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat menggunakan Debit, Cek, Bilyet Giro ataupun sarana perintah lainnya dengan pemindah bukuan untuk menunjang kemudahan transaksi nasabah perorangan atau non perorangan menggunakan mata uang Rupiah dan mata uang Valas dengan produk yaitu BSI Giro Valas dan BSI Giro Rupiah

f. Investasi

BSI menyediakan beberapa produk investasi berlandaskan syariah untuk memfasilitasi para investor untuk berinvestasi sesuai syariah dengan menyediakan beberapa produk yang kebanyakan menggunakan akad berprinsip kerjasama Mudharabah dengan produk sebagai berikut:

- 1) BSI Deposito Valas
- 2) BSI Reksa Dana Syariah
- 3) Deposito Syariah
- 4) Bancassurance
- 5) SBSN Ritel

g. Emas

Produk emas di BSI merupakan produk pembiayaan atas dasar jaminan berupa emas sebagai salah satu alternatif memperoleh uang tunai dengan cepat, dan produknya yaitu BSI Gadai Emas dan BSI Cicil Emas.

h. Prioritas

Adalah layanan eksklusif dengan fasilitas istimewa dari Bank Syariah Indonesia untuk nasabah perorangan terpilih dan memenuhi syarat nasabah prioritas dengan produk yang disediakan sebagai berikut:

- 1) BSI Prioritas

7. Deskripsi Perolehan Data Wawancara

Berdasarkan hasil penelitian yang sudah dilakukan dengan wawancara secara langsung, maka peneliti mendapatkan 2 (dua) orang informan dari *Regional Financing Operation (RFO)* PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. KC Lambung Mangkurat Banjarmasin. Adapun hasil dari wawancara dalam penelitian ini akan diuraikan sebagai berikut.

a. Informan I

Nama : Aswandi
 Umur : 40 Tahun
 Alamat : Jl. Benua Anyar Komp.Sa'wanah no.36
 Pendidikan : S1
 Jabatan : *Regional Financing Processing Supervisor*

Pada tanggal 19 Januari; 2023, peneliti melakukan wawancara dengan informan I selaku *Regional Financing Processing Supervisor* yang menangani masalah pencairan pembiayaan nasabah di *Regional Financing Operation* (RFO) PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. KC Lambung Mangkurat Banjarmasin menjelaskan bahwa :

Menurut informan I, persyaratan yang dipenuhi dalam pembiayaan murabahah yaitu WNI berdomisili di Indonesia, berusia min. 21 tahun/ sudah menikah, menyerahkan Rancangan anggaran Biaya pembelian kebutuhan/RAB, kelengkapan administrasi (e-KTP, KK, slip gaji/surat keterangan kerja/SK, NPWP, surat nikah jika ada) dan adanya agunan.

Menurut Informan I, mekanisme pengajuan pembiayaan murabahah sampai ketahap pencairan di Bank Syariah Indonesia sebagai berikut :

- 1) Nasabah mendatangi kantor terdekat untuk mengajukan pembiayaan. Sebelum pengajuan pembiayaan, pihak bank akan menanyakan terlebih dahulu kepada nasabah tujuan pengajuan pembiayaan untuk kebutuhan apa sehingga bisa menentukan akad yang dipakai sesuai keperluan nasabah. Kalau nasabah memakai akad murabahah maka nasabah akan menyiapkan permohonan pembiayaan murabahah, menandatangani formulir pembiayaan, menyerahkan berkas yang diminta termasuk didalamnya Rancangan Anggaran Biaya kebutuhan nasabah.

- 2) Setelah selesai unit bisnis atau cabang kantor akan melakukan verifikasi terhadap berkas dokumen pengajuan pembiayaan calon nasabah untuk memastikan sudah lengkap dan sesuai.
- 3) Setelah itu bisnis melakukan analisis pembiayaan dan dikomitekan yang dilakukan oleh *account officer* yang secara umum menggunakan prinsip 5C (karakter nasabah, modal, kelayakan usaha, kemampuan menghasilkan laba, penilaian agunan)
- 4) Jika berkas sudah dipastikan lengkap, maka pihak bisnis/cabang pembantu akan melakukan order atau akan meminta persetujuan ke pihak *Regional Financing Operation (RFO)* untuk ditindaklanjuti layak tidaknya mendapatkan fasilitas pembiayaan dari pihak bank. Salah satunya penilaian taksasi agunan.
- 5) Jika sudah selesai maka dilakukan review kembali terhadap kelengkapan semua berkas dokumen pengajuan pembiayaan nasabah.
- 6) Melakukan akad
- 7) Pencairan pembiayaan.

Menurut Informan 1, agunan pada pembiayaan tujuannya sebagai jalan keluar kedua apabila nasabah gagal bayar dengan menjual agunan dan sebagai penentu besaran pembiayaan yang bisa diberikan. Pada pembiayaan murabahah agunan harus dihadirkan, di maksud agar nasabah serius dengan apa yang sudah disepakati bersama, apabila nasabah tidak memberikan agunan sebagai jaminan dari fasilitas

pembiayaan yang sudah diberikan pihak bank, maka permohonan pembiayaan nasabah tidak akan disetujui karena pihak bank belum bisa menentukan besaran pembiayaan yang bisa diberikan.

b. Informan II

Nama : Muhammad Hawaldi
Umur : 37 Tahun
Alamat : Jl. Benua Anyar gg. SMP 14
Pendidikan : S1
Jabatan : *Regional Appraisal Team Leader*

Pada tanggal 19 Januari 2023, peneliti melakukan wawancara dengan informan II selaku *team leader* atau *manager* divisi *Regional Appraisal* yang mengetahui, memahami dan menangani agunan nasabah di *Regional Financing Operation (RFO)* PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. KC Lambung Mangkurat Banjarmasin.

Menurut Informan II, Secara umum barang agunan yang dapat diterima oleh bank berupa *fixed asset* dan *non fixed asset*. *Fixed asset* (aset berwujud) yaitu sebuah harta dalam bentuk fisik seperti bangunan, ruko, kendaraan, tanah, persediaan, mesin. Sedangkan *non fixed asset* (tidak berwujud) yaitu sebuah harta yang tidak berbentuk fisik seperti surat berharga, deposito dan lain-lain.

Menurut informan II, dalam pembiayaan murabahah barang yang sering dijadikan agunan yaitu agunan bergerak dan tidak bergerak. Agunan bergerak berupa kendaraan roda dua atau empat. Dan agunan

tidak bergerak berupa tanah, bangunan rumah/ruko dalam bentuk sertifikat. Ketentuan yang harus diperhatikan pada agunan dalam pembiayaan murabahah sebagai berikut:

- 1) Agunan bergerak berupa kendaraan beroda dua atau empat diwajibkan memiliki kelengkapan surat menyurat seperti BPKB dan STNK harus asli, kwitansi pembelian jika ada, nomor rangka dan nomor mesin harus sesuai, Jenis kendaraan, umur teknis kendaraan, tahun kendaraan, kondisi fisik kendaraan, *marketable* (mudah diperjualbelikan) dan bukti kepemilikan. Khusus agunan kendaraan milik nasabah tetapi masih atas nama pihak ketiga (belum balik nama), maka dapat diterima dan wajib melengkapi fotocopy KTP pemilik BPKB terakhir.
- 2) Agunan tidak bergerak berupa bangunan rumah/ruko dan tanah sebagai berikut:
 - a) Agunan dalam bentuk bangunan rumah atau ruko harus memperhatikan surat izin mendirikan bangunan (IMB) atau Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) kalau tidak memiliki maka yang dinilai hanyalah tanahnya saja, lokasi bangunan, luas bangunan, konstruksi bangunan, kondisi bangunan, tahun pendirian/renovasi bangunan, tingkat kemudahan diperjualbelikannya, keterikatan dengan bank lain, punya nilai yuridis artinya punya surat milik yang sah seperti Sertifikat Hak Milik (SHM), tidak boleh segel, tidak boleh dibawah

tegangan tinggi, harus ada akses jalan yang mudah dan *marketable* (mudah diperjualbelikan).

- b) Agunan tanah harus memperhatikan hak atas tanah dan dilihat lokasinya apakah dekat dengan kuburan atau jauh dari perkotaan karena ini akan mempengaruhi taksiran harga agunan.

Agunan tanah dan bangunan harus ada bukti pengikatan agunan apabila jumlah pembiayaan sampai dengan Rp. 50.000.000, maka pengikatan yang dilakukan yaitu bawah tangan disertai surat kuasa jual. Sedangkan apabila jumlah pembiayaan lebih dari Rp. 50.000.000 maka dengan pengikatan Akta Pemberian Tanggungan (APHT)/Sertifikatan Hak Tanggungan (SHT).

Menurut Informan II, Faktor faktor yang menjadi penentu untuk melihat kualitas barang agunan yaitu punya nilai yuridis seperti punya bukti hak milik yang sah, punya nilai ekonomis yaitu bisa dinilai dengan uang seperti rumah, kendaraan bermotor, mobil, tanah, bangunan yang merupakan objek agunan pada pembiayaan murabahah, agunan mudah dipindahtangankan kepemilikannya, nilai agunan mampu men-cover jumlah pembiayaan yang diberikan pihak bank, yaitu 100% dari pembiayaan yang di dapatkan nasabah, artinya nilai dari barang agunan melebihi dari jumlah pembiayaan yang diajukan, agunan mudah diperjualbelikan (*marketability*) dan barang yang dijadikan agunan tidak

bermasalah baik dari segi lokasi, kondisi dan sebagainya yang dapat mempengaruhi penilaian agunan.

Menurut informan II, hal-hal yang dapat mempengaruhi penilaian agunan dalam keputusan pencairan pembiayaan murabahah yaitu legalitas atau bukti kepemilikan, kondisi agunan, lokasi agunan dan *marketable* (mudah diperjualbelikan).

Menurut Informan II, penilaian barang agunan di *Regional Financing Operation* (RFO) PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. KC Lambung Mangkurat Banjarmasin ini menggunakan dua metode yaitu nilai pasar dan likuidasi sebesar 70%. Dimana penilaian agunan pada pembiayaan murabahah benda bergerak menggunakan nilai pasar dengan melihat kondisi fisik kendaraan dan perhitungan besaran pembiayaan dibandingkan harga jual selama masa penyusutan dikarenakan setiap tahunnya harga kendaraan semakin berkurang dan mengakibatkan nilai agunan berkurang. Agunan benda tidak bergerak seperti tanah menggunakan nilai pasar disertai pendekatan biaya dan untuk agunan bangunan menggunakan nilai pasar disertai pendekatan biaya pengganti baru.

Analisis penilaian agunan tanah dan bangunan dengan cara pertama, mencari informasi data pembanding akurat harga tanah dari daerah sekitar objek agunan (melalui tetangga, lurah setempat). Kedua, menghitung luas bangunan yang berdiri diatas tanah jika tidak ada surat IMB maka hanya tanahnya saja yang dinilai. Ketiga, mencari 3 data

pembandingan yang sama sesuai dengan objek agunan bangunan untuk dapat menentukan kelompok agunan diharga berapa. Keempat, menghitung dan menafsirkan nilai penyusutan bangunan dengan melihat kondisi, letak dan harga agunan menggunakan NJOP (Nilai Jual Obejek Pajak).

Menurut informan II, acuan untuk menganalisis pengambilan keputusan dalam menilai agunan di *Regional Financing Operation* (RFO) ini setelah merger nya bank syariah menjadi PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. mengacu pada Standar Penilaian Indonesia (SPI) dengan memakai prosedur yang sudah teintergrasi dengan sistem yang bernama SIVO Penilai Agunan. Dan dalam penilaian agunan pembiayaan murabahah dengan acuan menggunakan nilai pasar sebesar 70 %

Menurut informan II, Kendala yang terjadi dalam sistem penilaian agunan yaitu: pertama, nama di sertifikat jaminan buka nama si peminjam. Kedua, lokasi agunan jauh dan sulit diakses seperti ada pagar pembatas, dibawah tegangan listrik, jauh dari pemukiman dan terletak dihutan. Ketiga, agunan terkena penggusuran, peruntukan untuk jalur hijau, tanah dekat kuburan, tanah dalam sengketa. Keempat, legalitas agunan yang dijaminan tidak jelas status hukumnya seperti menjaminkan bangunan tapi tidak memiliki bukti sertifikat IMB (izin mendirikan bangunan). Kelima, objek agunan tidak ada ditempat seperti kendaraan, pada saat survey ternyata barangnya tidak ada di tempat yang diberitahukan.

Tabel 4. 2 Ringkasan Hasil Wawancara

No	Informan	Penentuan Kualitas Agunan Pada Pembiayaan Murabahah.
1.	Aswandi	<p>Pembiayaan yang diajukan nasabah baru disetujui setelah melalui ketentuan yang sudah ditetapkan yang dibuat oleh pihak bank. Mekanisme pengajuan pembiayaan di PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. jika berkas pengajuan pembiayaan calon nasabah sudah dipastikan lengkap maka pihak bisnis/cabang pembantu akan meminta persetujuan ke pihak <i>Regional Financing Operation</i> (RFO) untuk ditindaklanjuti layak tidaknya mendapatkan fasilitas pembiayaan dari pihak bank. Salah satunya penilaian taksasi agunan.</p> <p>Persyaratan yang harus dipenuhi dalam pembiayaan murabahah salah satunya adanya agunan. Agunan dimaksud agar nasabah serius dengan apa yang sudah disepakati bersama, apabila nasabah tidak memberikan agunan maka pihak bank tidak dapat menindaklanjuti permohonan pembiayaan nasabah, karena tidak dapat menentukan besaran pembiayaan yang bisa diberikan.</p>
2.	M. Hawaldi	Barang yang bisa dijadikan agunan pada pembiayaan murabahah yaitu agunan bergerak seperti kendaraan

		<p>roda dua/empat dan agunan tidak bergerak seperti tanah dan bangunan dalam bentuk sertifikat. Barang yang dijadikan objek agunan harus memperhatikan ketentuan yang sudah ditentukan oleh pihak bank.</p> <p>Dari ketentuan objek agunan yang sudah ditetapkan, maka ada faktor-faktor yang menjadi penentu dalam melihat kualitas agunan yaitu : Agunan harus punya nilai yuridis, Agunan harus punya nilai ekonomis (dapat dinilai dengan uang), agunan mudah dipindahtangankan kepemilikannya, taksasi/nilai barang agunan mampu men-cover jumlah pembiayaan yang diberikan pihak bank, yaitu 100% dari pembiayaan yang di dapatkan nasabah, Agunan mudah diperjualbelikan (<i>marketability</i>) dan barang yang dijadikan agunan tidak bermasalah baik dari segi lokasi, kondisi dan sebagainya yang dapat mempengaruhi penilaian agunan.</p>
--	--	--

No	Informan	Sistem Penilaian Agunan Pada Pembiayaan Murabahah
1.	M Hawaldi	Di <i>Regional Financing Operation</i> (RFO) PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. KC Lambung Mangkurat Banjarmasin untuk mengambil keputusan dalam menilai agunan nasabah mengacu pada Standar

	<p>Penilaian Indonesia (SPI) dengan memakai prosedur yang sudah teintergrasi dengan sistem yang bernama SIVO Penilai Agunan.</p> <p>Pada pembiayaan murabahah sistem penilaian agunan menggunakan nilai pasar (<i>market value</i>) disertai dengan pendekatan. Agunan yang dijaminan nasabah hanya 70% yang bisa dicairkan pihak bank dari besaran pembiayaan yang diajukan, karena 30% nya untuk mengantisipasi apabila agunan suatu saat nanti mengalami penurunan dan masih bisa men-cover pembiayaan nasabah apabila terjadi wanprestasi. Maka nilai agunan wajib melebihi dari jumlah pembiayaan yang diajukan.</p> <p>Penilaian agunan benda bergerak seperti kendaraan roda dua/empat menggunakan nilai pasar dengan melihat kondisi fisik kendaraan dan memperhitungkan plafond pembiayaan dibandingkan harga jual selama masa penyusutan dikarenakan setiap tahunnya harga kendaraan semakin berkurang dan mengakibatkan nilai agunan berkurang. Sedangkan agunan benda tidak bergerak seperti tanah menggunakan nilai pasar disertai pendekatan biaya</p>
--	--

	<p>dan untuk agunan bangunan menggunakan nilai pasar disertai pendekatan biaya pengganti baru.</p> <p>Penilaian agunan benda tidak bergerak seperti tanah dan bangunan dengan cara pertama, mencari informasi data pembanding akurat harga tanah dari daerah sekitar objek agunan (melalui tetangga, lurah setempat). Kedua, menghitung luas bangunan yang berdiri diatas tanah jika tidak ada surat IMB maka hanya tanahnya saja yang dinilai. Ketiga, mencari 3 data pembanding yang sama sesuai dengan objek agunan bangunan untuk dapat menentukan kelompok agunan diharga berapa. Keempat, menghitung dan menafsirkan nilai penyusutan bangunan dengan melihat kondisi, letak dan melihat harga agunan menggunakan NJOP (Nilai Jual Obejk Pajak).</p> <p>Di <i>Regional Financing Operation (RFO)</i> PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk KC Lambung Mangkurat Banjarmasin kendala yang terjadi dalam sistem penilaian agunan yaitu:</p> <ol style="list-style-type: none">a. Sertifikat jaminan buka nama si peminjam.b. Lokasi agunan jauh dan sulit diakses seperti ada pagar pembatas, dibawah tegangan
--	---

		<p>listrik, jauh dari pemukiman terletak dihutan.</p> <p>c. Agunan terkena pelebaran/penggusuran, peruntukan untuk jalur hijau, tanah dekat kuburan, tanah dalam sengketa.</p> <p>d. Legalitas agunan yang dijaminakan tidak jelas status hukumnya seperti menjaminakan bangunan tapi tidak memiliki bukti IMB.</p> <p>e. Objek agunan tidak ada ditempat pada saat dilakukan survey.</p>
--	--	---

Sumber : Wawancara peneliti dengan Informan, data diolah 2023

B. Analisis Data

Pada tanggal 19 Januari 2023 melalui wawancara di *Regional Financing Operation* (RFO) PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk KC Lambung Mangkurat Banjarmasin untuk mendapatkan data tentang penentuan barang agunan dan sistem penilaian agunan dalam keputusan pencairan pembiayaan murabahah. Adapun hasil dari analisis data akan di uraikan sebagai berikut.

1. Penentuan Kualitas Agunan dalam Keputusan Pencairan Pembiayaan Murabahah.

Di Kalimantan Selatan tempat pusat PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. untuk memproses pembiayaan sampai ketahap pencairan yaitu di *Regional Financing Operation* (RFO) PT. Bank Syariah

Indonesia, Tbk. KC Lambung Mangkurat Banjarmasin. Dalam produk pembiayaan, pembiayaan yang paling sering melakukan pencairan yaitu pembiayaan murabahah hal ini diperkuat dengan data nasabah yang sudah melakukan pencairan sebagaimana terlampir di tabel 1.1.

Pembiayaan yang diajukan nasabah baru disetujui setelah melalui ketentuan yang sudah ditetapkan oleh pihak PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. Adapun persyaratan yang harus dipenuhi dalam pembiayaan murabahah adalah sebagai berikut :

- a. WNI berdomisili di Indonesia dan berusia min. 21 tahun/sudah menikah
- b. Menyerahkan Rancangan anggaran Biaya pembelian kebutuhan.
- c. Kelengkapan administrasi (eKTP, KK, slip gaji/surat keterangan kerja/SK, NPWP, surat nikah jika ada)
- d. Agunan

Berdasarkan prosedur pembiayaan murabahah sampai ketahap pencairan diatas, maka secara umum di PT.Bank Syariah Indonesia ini menggunakan analisis 5C (*Character, Capacity, Capital, Colleteral, Condition*). Hal ini sesuai dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 pasal 23 yang dikutip oleh (Faturrahman, 2012, hlm. 43-43) yang menentukan bahwa :

- a. Sebelum pencairan, pihak bank wajib yakin terhadap kemampuan calon nasabah pasti memenuhi kewajibannya melunasi cicilan tepat waktu.

- b. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, bank wajib terlebih dahulu melakukan penilaian terhadap 5C yaitu *character* (watak), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (agunan) dan *condition* (usaha) calon nasabah.

Salah satunya dalam analisis 5C adalah *colleteral* (agunan) Sebagaimana data wawancara awal dengan *Manager Regional Financing Operation* (RFO) KC Lambung Mangkurat Banjarmasin Bapa Abdillah menyebutkan bahwa “*Penilaian agunan menjadi yang pertama di proses pada saat pengajuan pembiayaan Nasabah.*” Maka berdasarkan penjelasan diatas, faktanya dilapangan menunjukkan bahwa keberadaan agunan sangat penting dalam keputusan pemberian pembiayaan sampai ke tahap pencairan di PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk.

Tujuan agunan sebagai jalan keluar kedua apabila nasabah gagal bayar dengan menjual agunan dan juga sebagai penentu plafond pembiayaan yang bisa diberikan pihak Bank Syariah Indonesia. Hal ini sependapat dengan teori dari (Kunawangsih & Pracoyo, 2005, hal.150) yang menjelaskan fungsi agunan pertama, untuk pembayaran utang apabila terjadi pembiayaan bermasalah dengan melelang agunan. Kedua, sebagai salah satu faktor penentuan dalam memberi besaran pembiayaan kepada nasabah, pemberian pembiayaan ini tidak melebihi nilai agunan yang dijaminakan nasabah.

Dalam pembiayaan murabahah di Kantor Cabang PT. Bank Syariah Indonesai, Tbk. yang ada di Banjarmasin agunan merupakan hal yang wajib

yang harus diberikan nasabah ketika mengajukan pembiayaan. Dimana unit bisnis atau kantor cabang akan meminta pihak *Regional Financing Operation* (RFO) KC Lambung Mangkurat Banjarmasin untuk menindaklanjuti agunan nasabah tersebut sampai ke tahap pencairan pembiayaan. Adanya agunan dimaksud agar nasabah serius dengan apa yang sudah disepakati bersama, apabila nasabah tidak memberikan agunan, maka permohonan pembiayaan nasabah tidak akan ditindaklanjuti, karena pihak bank tidak dapat menentukan besaran pembiayaan yang bisa diberikan. Hal ini sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 mengenai agunan pada pembiayaan murabahah dan Al-Qur'an surah Al-Baqarah ayat 283

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي
 أُؤْتِيَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آتِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا
 تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

“Dan jika kamu dalam perjalanan (bermuammalah tidak secara tunai) 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, Tuhannya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian karena barang siapa menyembunyikannya, sungguh hatinya kotor. Allah maha mengetahui apa yang kamu kerjakan”

Ayat di atas menjelaskan bahwa ketika berpiutang, hendaknya ada barang yang jaminan untuk dipegang, artinya pada dasarnya dalam masalah keuangan adanya jaminan agunan itu diperbolehkan tujuannya agar pembiayaan terlindung dari risiko yang tidak diinginkan.

Ketentuan objek yang bisa dijadikan agunan pada pembiayaan murabahah di *Regional Financing Operation* (RFO) PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk KC Lambung Mangkurat Banjarmasin yaitu :

- a. Agunan kendaraan wajib menyertakan surat asli BPKB dan STNK, jenis kendaraan, nomor rangka mesin harus sama, umur kendaraan, tahunnya, kondisi fisiknya dan kemudahan memperjualbelikannya dan hak milik pribadi atau orang lain.
- b. Agunan tanah wajib memperhatikan hak tanah tersebut dilihat dari lokasinya terketak dimana karena akan menentukan taksiran nilai agunan.
- c. Agunan bangunan wajib memperhatikan sertifikat IMB/Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) apabila tidak punya hanya akan dinilai tanahnya saja, lokasi, luas, konstruksi, kondisi, tahun pendirian atau merenovasi, kemudahan dalam memperjualbelikannya, punya hak milik yang sah dengan melampirkan SHM, agunan tidak menyalahi aturan seperti segel, dibawah tegangan tinggi dan punya akses jalan yang mudah.

Adanya ketentuan objek agunan yang sudah ditetapkan di *Regional Financing Operation* (RFO) PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk KC Lambung Mangkurat Banjarmasin, maka ditetapkan faktor-faktor yang menjadi penentu dalam melihat kualitas agunan yaitu:

- a. Punya nilai yuridis (legalitasnya baik), artinya memiliki bukti hak milik yang dimata hukum seperti sertifikat hak milik benar milik

pribadi bukan atas nama orang lain atau dalam proses balik nama.

Jika milik orang lain harus disertai bukti persetujuan.

- b. Agunan mudah diperjualbelikan (*marketability*), artinya barang yang dijadikan agunan memiliki jangkauan pasar yang luas sehingga ketika agunan dijual tidak sampai turun nilainya.
- c. Punya nilai ekonomis yaitu bisa dinilai dengan uang seperti rumah, kendaraan bermotor, mobil, tanah, bangunan yang merupakan objek agunan pada pembiayaan murabahah.
- d. Agunan mudah dipindahtangankan kepemilikannya.
- e. Taksasi/nilai barang agunan mampu men-cover jumlah pembiayaan yang diberikan pihak bank, yaitu 100% dari pembiayaan yang diajukan, artinya nilai dari barang agunan melebihi dari jumlah pembiayaan yang diajukan untuk mengantisipasi risiko kerugian pihak BSI ketika nasabah gagal bayar saat waktu jatuh tempo.
- f. Barang yang dijadikan agunan tidak bermasalah baik dari segi lokasi, kondisi dan sebagainya yang dapat mempengaruhi penilaian agunan.

Dari ketentuan objek agunan yang sudah ditetapkan berdasarkan faktor penentu kualitas agunan sesuai dengan teori dari (Ismail, 2011, hlm. 98) bahwa agunan harus memenuhi unsur MAST (*Marketability, Ascertainably of value, Stability of value, Transferability, Secured*).

Melakukan survey kelengkapan untuk melihat kesesuaian kondisi agunan apakah sudah memenuhi kriteria objek agunan yang ada di

Regional Financing Operation (RFO) PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk KC Lambung Mangkurat Banjarmasin atau belum menjadi keharusan pihak *Appraisal* bank untuk bisa memberikan keputusan layak tidaknya nasabah diberikan fasilitas pembiayaan.

2. Sistem Penilaian Agunan dalam Keputusan Pencairan Pembiayaan Murabahah.

Agunan yang diserahkan calon nasabah dalam pengajuan pembiayaan tidak langsung bisa diterima pihak bank, dimana pihak bank akan mempelajari dengan teliti kelengkapan dokumen yang diserahkan serta terjun langsung kelapangan untuk membuktikan kebenaran dan melihat layak tidaknya agunan tersebut.

Adapun hal-hal yang dapat mempengaruhi penilaian agunan dalam keputusan pencairan pembiayaan murabahah di *Regional Financing Operation* (RFO) PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. KC Lambung Mangkurat Banjarmasin yaitu pertama, dilihat secara yuridis yaitu legalitas/bukti kepemilikan. Kedua, dilihat secara ekonomis yaitu sejauh mana agunan mudah diperjualbelikan. Ketiga, dilihat kondisi fisik agunan dengan kesesuaian data yang ada. Keempat, dilihat dari lokasi agunan.

Masing-masing bank punya sistem penilaian agunan berbeda. Di *Regional Financing Operation* (RFO) PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. KC Lambung Mangkurat Banjarmasin dalam memutuskan kelayakan agunan mengacu pada Standar Penilaian Indonesia (SPI) dengan

prosedur yang sudah teintergrasi sistem yang bernama SIFO Penilai Agunan.

Pada pembiayaan murabahah sistem penilaian agunan menggunakan nilai pasar (*Market Value*) sebesar 70% dari nilai agunan yang sudah dilakukan penilaian dan yang bisa dicairkan dari jumlah besaran pembiayaan yang diajukan nasabah.

Dalam penilaian nilai pasar (*market value*) harga agunan akan mengalami naik turun, maka apabila mengalami penurunan, nasabah wajib memberi agunan kembali. Maka untuk menghindari kendala penurunan nilai agunan, pihak bank memberikan solusi alternatif.dengan tetap memberikannya kepada nasabah tapi tidak sesuai dengan besaran pembiayaan yang diajukan diawal.

Contoh kasus nasabah:

Nasabah membuat permohonan pembiayaan murabahah di kantor cabang terdekat PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. dengan pengajuan dana sebesar Rp. 100 juta dengan menyertakan agunan tanah, setelah berkas dinyatakan lengkap kemudian diserahkan ke pihak *Regional Financing Operation* (RFO) untuk mensurvey kebenaran agunan dan menjatuhkan nilai agunan dan didapatkan taksasi agunan sebesar Rp.100 juta.

Dalam kasus seperti ini, persyaratan dalam kualitas agunan adalah harus 100% bisa men-cover dari pembiayaan yang diajukan, maka dalam hal ini, pihak bank hanya maksimal 70% memberikan pembiayaan yaitu

70 juta yang bisa dicairkan karena 30% nya untuk mengantisipasi apabila agunan nanti mengalami penurunan dan masih bisa men-cover pembiayaan nasabah apabila terjadi wanprestasi.

Cara menganalisis agunan pembiayaan murabahah di *Regional Financing Operation* (RFO) PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. KC Lambung Mangkurat Banjarmasin sebagai berikut:

- a. Agunan bergerak seperti kendaraan roda dua atau empat
 - 1) Memperoleh fakta mengenai harga objek agunan yang sebanding melalui pasaran media sosial dan dealer kendaraan.
 - 2) Menghitung jumlah plafond yang bisa diberikan dengan menyamakan harga penjualan selama waktu penyusutan, karena dari tahun ke tahun harga agunan berkurang sehingga berakibat pada turunnya nilai agunan.
- b. Agunan tidak bergerak menggunakan pendekatan yaitu :
 - 1) Pendekatan biaya untuk agunan tanah, pada pendekatan ini untuk memperoleh informasi nilai tanah dengan cara mempersamakan dengan agunan yang sejenis agar bisa diketahui harga pasarannya lewat marketing objek tanah.
 - 2) Pendekatan biaya pengganti baru untuk agunan bangunan, pada pendekatan ini untuk memperoleh informasi luas per m² dengan cara mempersamakan dengan agunan yang sejenis dan juga menghitung biaya penyusutan bangunan yang terjadi dari

segi fisik karena faktor alam dan segi ekonomis karena karena faktor luar seperti keamanan.

Secara umumnya, dalam menganalisis agunan benda tidak bergerak seperti tanah dan bangunan dengan cara :

- 1) Memperoleh fakta dilapangan mengenai harga pembanding tanah dari sekitar objek agunan melalui tetangga dan lurah setempat.
- 2) Menaksir luas bangunan, apabila tidak memiliki sertifikat IMB, maka tanahnya saja yang berlaku dilakukan penilaian.
- 3) Wajib ada tiga data pembanding agunan bangunan yang sama agar bisa mengetahui kelompok harga agunan.
- 4) Melakukan penghitungan nilai penyusutan berdasarkan kondisi dan letak bangunan.
- 5) Biaya lain seperti administrasi agunan juga diperhitungkan.
- 6) Melihat harga agunan menggunakan NJOP (Nilai Jual Obejk Pajak).

Maka berdasarkan data diatas, di *Regional Financing Operation* (RFO) PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. KC Lambung Mangkurat Banjarmasin sistem penialaian agunan pada pembiayaan murabahah sesuai dengan teori yaitu menggunakan nilai pasar, tetapi pada prakteknya ditemukan bahwa :

- a. Untuk memperoleh nilai agunan pada pembiayaan murabahah hanya menggunakan nilai pasar, dimana agunan yang

dijaminkan nasabah hanya 70% yang bisa dicairkan pihak bank dari besaran pembiayaan yang diajukan, karena 30% nya untuk mengantisipasi apabila agunan suatu saat nanti mengalami penurunan dan masih bisa men-cover pembiayaan nasabah apabila terjadi wanprestasi. Maka nilai agunan wajib melebihi dari jumlah pembiayaan yang diajukan.

- b. Pada agunan benda tidak bergerak menggunakan nilai pasar disertai pendekatan yaitu agunan tanah menggunakan pendekatan biaya sedangkan agunan bangunan menggunakan pendekatan biaya pengganti baru.

Kendala sistem penilaian agunan di *Regional Financing Operation* (RFO) PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. KC Lambung Mangkurat Banjarmasin yaitu:

Tabel 4.3 kendala sistem penilaian agunan

NO	Kendala proses penilaian agunan dan solusinya dari pihak bank
1.	Dokumen agunan tidak sesuai seperti nama sertifikat agunan tanah buka nama si peminjam. Maka solusi dari pihak bank yaitu nasabah harus melampirkan surat jual beli atau surat keterangan bahwa tanah tersebut telah di beli dari pemilik sebelumnya.
2.	Lokasi agunan sulit di akses. Maka solusi dari bank dengan mencari data pembanding serupa untuk mencari kebenaran untuk dapat memutuskan harga taksiran agunan tersebut

3.	Agunan bermasalah, seperti terkena penggusuran, jalur hijau dan bersengketa. Maka solusi dari pihak bank adalah bank akan mempertimbangkan untuk menindaklanjuti agunan seperti itu karena berakibat merugikan pihak bank. Terkecuali agunannya sudah ada jaminan tetap dapat diperjualbelikan.
4.	legalitas agunan tidak jelas seperti menjaminkan bangunan tapi tidak ada bukti sertifikat IMB/ Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), maka solusi pihak bank adalah hanya akan menilai tanah dari bangunan.
5.	Saat dilakukan survey, agunan kendaraan tidak berada ditempat yang ditunjukan. Maka solusi dari pihak bank akan mencari tau apakah kendaraan milik pribadi atau orang lain.

Sumber : wawancara dengan bapak hawaldi selaku tim leader Regional Appraisal RFO Banjarmasin

Dari kendala penilaian agunan, sudah ada solusinya dari bank dalam mengatasi kendala tersebut, apabila masih bisa diberikan fasilitas pembiayaan, maka pihak bank sudah mempertimbangkan dengan melakukan pengurangan nilai agunan karena biaya penyusutan dari kendala yang terjadi.