

**ANALISIS TANGGUNG JAWAB JASA PENILAI PUBLIK  
DALAM MENENTUKAN NILAI AGUNAN PADA  
TANAH DAN BANGUNAN YANG DIBEKANI  
HAK TANGGUNGAN (STUDI KASUS DI  
PT. BPRS AL WASHLIYAH MEDAN)**

**SKRIPSI**

*Diajukan Guna Memenuhi Salah satu Syarat  
Mendapatkan Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)  
Program Studi Perbankan Syariah*

Oleh :

**KHAIRUSSYAWALIYAH**  
NPM: 1601270048



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2020**

ANALISIS TANGGUNG JAWAB JASA PENILAI PUBLIK  
DALAM MENENTUKAN NILAI AGUNAN PADA  
TANAH DAN BANGUNAN YANG DIBEBANI  
HAK TANGGUNGAN (STUDI KASUS DI  
PT. BPRS AL WASHLIYAH)

SKRIPSI

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat  
Mendapatkan Gelar Sarjana Ekonomi (SE)  
Program Studi Perbankan Syariah*

Oleh :

KHAIRUSSYAWALIYAH

NPM: 1601270048

PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH

**UMSU**

Pembimbing

Unggul / *[Signature]* / Terpercaya

Novien Rialdy, SE, MM

FAKULTAS AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2020



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS AGAMA ISLAM**

Jalan kapten Mokhtar Basri No 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400  
Website : [www.umsu.ac.id](http://www.umsu.ac.id) E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id)  
Bankir : bank Syariah Mandiri, Bank Bukopin, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI**

Skripsi ini disusun oleh:

Nama Mahasiswa : Khairussyawaliyah  
Npm : 1601270048  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Judul Skripsi : Analisis Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik Dalam Menentukan Nilai Agunan Pada Tanah Dan Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan (Studi Kasus Di PT. BPRS Al Washliyah Medan)

Disetujui dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam ujian mempertahankan skripsi.


Medan, 03 Agustus 2020

Pembimbing Skripsi


  
Novien Rialdy, SE, MM

Disetujui Oleh:

Diketahui/ Disetujui  
Dekan  
Fakultas Agama Islam

  
Dr. Muhammad Qorib, MA

Diketahui/ Disetujui  
Ketua Program  
Studi Perbankan Syariah

  
Selamat Pohan, S.Ag, MA



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
FAKULTAS AGAMA ISLAM**

Jalan Kapten Mukhtar Baari No 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400  
Website : [www.ummu.ac.id](http://www.ummu.ac.id) E-mail : [rektor@ummu.ac.id](mailto:rektor@ummu.ac.id)  
Bankir : bank Syariah Mandiri, Bank Bukopin, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

**BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI**




Telah selesai diberikan bimbingan dalam penulisan skripsi sehingga naskah skripsi ini telah memenuhi syarat dan dapat di setujui untuk di pertahankan dalam ujian skripsi oleh :

Nama Mahasiswa : Khairussyawaliyah  
Npm : 1601270048  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Judul Skripsi : Analisis Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik Dalam Menentukan Nilai Agunan Pada Tanah Dan Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan (Studi Kasus Di PT. BPRS Al Washliyah Medan)


Medan, 03 Agustus 2020

Pembimbing Skripsi

  
Novien Rialdy, SE, MM

Disetujui Oleh:

Diketahui/ Disetujui  
Dekan  
Fakultas Agama Islam

  
Dr. Muhammad Qorib, MA

Diketahui/ Disetujui  
Ketua Program  
Studi Perbankan Syariah

  
Selamat Pohan, S.Ag, MA

## *PERSEMBAHAN*

*Karya Umiyah Ini Kupersembahkan Kepada keluargaku*

*Ayahanda Amiadi*

*Ibunda Nurhayati*

*Adinda Anrijal Nabawi, Ahmad Fahmi dan Khaidar Rafiq*

*Tak Lekang Selalu Memberikan Do'a Kesuksesan &  
Keberhasilan Bagi Diriku*

*Motto:*

*Man Jadda, Wajada*

### PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Khairussyawaliyah  
Npm : 1601270048  
Jenjang Pendidikan : Strata Satu (S1)  
Program Studi : Perbankan Syariah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi dengan judul: **Analisis Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik Dalam Menentukan Nilai Agunan Pada Tanah Dan Bangunan Yang Dibebeani Hak Tanggungan (Studi Kasus Di PT. BPRS Al Washliyah Medan)**. Merupakan karya asli saya. Jika dikemudian hari terbukti bahwa skripsi ini hasil dari plagiarism, maka saya bersedia ditindak sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Medan, 05 Agustus 2020

Yang Menyatakan  
  
Khairussyawaliyah  
1601270048

6000  
KEMENTERIAN RI  
KEMENTERIAN RI  
KEMENTERIAN RI

PERSETUJUAN

Skripsi Berjudul

ANALISIS TANGGUNG JAWAB JASA PENILAI PUBLIK  
DALAM MENENTUKAN NILAI AGUNAN PADA  
TANAH DAN BANGUNAN YANG DIBEBANI  
HAK TANGGUNGAN (STUDI KASUS DI  
PT.BPRS ALWASHLIYAH MEDAN)

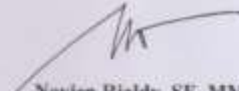
Oleh:

KHAIRUSSYAWALIYAH  
1601270048

*Telah selesai diberikan bimbingan dalam penulisan skripsi sehingga naskah  
skripsi ini telah memenuhi syarat dan dapat disetujui untuk  
Dipertahankan dalam ujian skripsi*

Medan, 05 Agustus 2020

Pembimbing



Novien Rialdy, SE, MM

FAKULTAS AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2020

Medan, 04 Agustus 2020

Nomor : Istimewa  
Lampiran : 3 (tiga) Eksemplar  
Hal : Skripsi  
Kepada Yth : Bapak Dekan Fakultas Agama Islam  
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara  
Di-  
Medan

*Assalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh*

Setelah membaca, meneliti, dan memberi saran-saran perbaikan seperlunya terhadap skripsi mahasiswa Khairussyawaliyah yang berjudul "Analisis Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik Dalam Menentukan Nilai Agunan Pada Tanah Dan Bangunan Yang Dibebeani Hak Tanggungan (Studi Kasus Di PT. BPRS Al Washliyah Medan)". Maka kami berpendapat bahwa skripsi ini sudah dapat diterima dan diajukan pada sidang Munaqasah untuk mendapat gelar Strata Satu (S1) Perbankan Syariah pada Fakultas Agama Islam UMSU.

Demikianlah kami sampaikan atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh.*

Pembimbing



Novien Rialdy, SE, MM





**BERITA ACARA PENGESAHAN SKRIPSI**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Skripsi ini telah di pertahankan di depan Tim Penguji Ujian Skripsi  
Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara oleh :

**NAMA MAHASISWA** : Khairussyawaliyah  
**NPM** : 1601270048  
**PROGRAM STUDI** : Perbankan Syariah  
**HARI, TANGGAL** : Kamis, 14 Agustus 2020  
**WAKTU** : 09.00 s.d selesai

**TIM PENGUJI**  
**PENGUJI I** : Dr. Maya Sari, SE, M.Ak  
**PENGUJI II** : Sri Fitri Wahyuni, SE, MM

**PANTIA PENGUJI**

**Ketua**

**Sekretaris**

**UMSU**  
Unggul Cerdas Terpercaya

Dr. Muhammad Qorib, MA

Zailani, S.PdI, MA

## PEDOMAN TRANSLITERASI

Pedoman Transliterasi Arab Latin yang merupakan hasil keputusan bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

Transliterasi dimaksudkan sebagai pengalih-huruf dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Transliterasi Arab-Latin di sini ialah penyalinan huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf Latin beserta perangkatnya.

### 1. Konsonan

fonem konsonan bahasa Arab, yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda secara bersama-sama. Di bawah ini daftar huruf Arab dan transliterasinya.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Sa	S	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	H	Ha( dengan titik dibawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	Z	Zet (dengan titik diatas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syim	Sy	Es dan ye

ص	Saf	S	Es (dengan titik dibawah)
ض	Dad	D	De (dengan titik dibawah)
ط	Ta	T	Te (dengan titik dibawah)
ظ	Za	Z	Zet (dengan titik dibawah)
ع	Ain	‘	Koamater balik di atas)
غ	Gain	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	Waw	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	hamzah	ء	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

## 2. Vokal

Vokal bahasa Arab adalah seperti vokal dalam bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

### a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal dalam bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya adalah sebagai berikut :

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
_/	Fattah	A	A
-/	Kasrah	I	I
و_	Dammah	U	U

#### b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf yaitu :

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
ى _/	Fatha dan ya	Ai	A dan i
و- /	Fatha dan waw	Au	A dan u

Contoh :

- Kataba = كَتَبَ
- Fa'ala = فَعَلَ
- Kaifa = كَيْفَ

#### c. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu :

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
اَ	Fattah dan alif atau ya	A	A dan garis di atas
ى	Kasrah dan ya	I	I dan garis di atas
وُ	Dammah dan wau	U	U dan garis di atas

Contoh :

- Qala = لقا
- Rama = رما
- Qila = قيل

#### d. Ta Marbutah

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

1) Ta Marbutah Hidup

Ta marbutah yang hidup atau mendapat harkat *fatah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya (t).

2) Ta Marbutah mati

Ta marbutah yang matibmendapat harkat *sukun*, transliterasinya adalah (h).

3) Kalau ada kata yang terakhir dengan ta marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al serta bacaan kedua kata itu pisah, maka ta marbutah itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh :

- Raudah al-atfal – raudatul atfal : ظفالااضتورل
- al- Maidah al-munawwarah : قرلمنواينهلما
- talhah : طلحة

#### e. Syaddah (tasydid)

Syaddah ataupun tasydid yang pada tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *syahada* atau tanda *tasdid*, dalam transliterasi ini tanda *tasydid* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh :

- Rabbana : بنر
- Nazzala : ننز
- Al- birr : ليرا
- Al- hajj : ليجا
- Nu'ima : نعم

## f. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu :ال, namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyah* dan kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariah*.

### 1) Kata sandang diikuti oleh huruf *syamsiyah*

Kata sandang diikuti oleh huruf *syamsiyah* di transliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf (I) diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang.

### 2) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariah* di transliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai pula dengan bunyinya. Baik diikuti huruf *syamsiyah* maupun *qamariah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh :

- Ar- rajulu : جلرا
- As- sayyidiatu : ؤلسدا
- Asy- syamsu : لشمسا
- Al- qalamu : لقلما
- Al- jalalu: للجلا

## g. Hamzah

Dinyatakan didepan bahwa hamzah di transliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh :

- Ta'khuzuna : نوخذتا
- An-nau' : ءلنوا
- Sai'un : ءشي
- Inna : نا

- Umirtu: تمرًا
- Akala: كلاً

#### **h. Penulisan Kata**

pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il* (kata kerja), *isim* (kata benda), maupun *huruf*, ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan, maka dalam transliterasinya ini penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

#### **i. Huruf Kapital**

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana itu di dahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh :

- Wa mamuhammadunillarasul
- Inna awwalabaitnwudi'alinnasilalazibibakkatamubarakan.
- Syahru Ramadan al-lazunazilafih al-Qur'an
- Walaqadra'ahubilufuq al-mubin
- Alhamdulillahirabbil-'alamin

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisannya itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harkat yang dihilangkan, huruf kapital yang tidak dipergunakan.

Contoh :

- Nasrunminallahi wafathunqariib
- Lillahi al-amrujami'an
- Wallahubikullisyai'in 'alim



## **j. Tajwid**

bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan ilmu *tajwid*. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai ilmu *tajwid*.

## ABSTRAK

***Khairussyawaliyah, 1601270048, Analisis Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik Dalam Menentukan Nilai Agunan Pada Tanah Dan Bangunan Yang Dibebeani Hak Tanggungan (Studi Kasus Di PT. BPRS Al Washliyah Medan), Pembimbing Novien Rialdy, SE, MM.***

Penelitian ini dibuat karena masih dapat terjadi seorang appraisal atau jasa penilai dalam menilai agunan memark-up (menaikkan) nilai agunan tersebut untuk mementingkan salah satu pihak. Rumusan masalah yang diteliti adalah apa saja yang menjadi tugas dan tanggung jawab dari jasa penilai public (appraisal/appraiser) dan bagaimana cara menentukan nilai agunan nasabah di PT. BPRS Al Washliyah. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui tugas dan tanggung jawab jasa penilai public (appraisal/appraiser) dan untuk mengetahui cara menentukan nilai agunan nasabah di PT. BPRS Al Washliyah.

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian kualitatif. Peneliti melakukan penelitian atau riset di PT. BPRS Al Washliyah Medan. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu wawancara terarah dimana peneliti menanyakan kepada informan hal – hal yang telah dipersiapkan sebelumnya. Analisis data berarti menginterpretasikan data-data yang dikumpulkan dari lapangan dan telah diolah sehingga menghasilkan informasi tertentu. Analisis data yang digunakan adalah metode deskriptif yaitu metode yang dilakukan dengan cara mengklasifikasi, menginterpretasi, dan kemudian dianalisa sehingga diperoleh suatu gambaran yang jelas untuk pemecahan masalah serta memperoleh jawaban.

Hasil penelitian yang diperoleh adalah Tugas dan tanggung jawab dari jasa penilai public adalah menilai agunan nasabah atas perintah dari bank yang sebelumnya sudah memiliki ikatan kerjasama antara keduanya. Jasa penilai public bertanggung jawab kepada diri sendiri (pribadi penilai), terhadap bank yang memberi tugas, terhadap sesama jasa penilai dan terhadap masyarakat. Cara menentukan nilai agunan adalah sebagai berikut : harga tanah/m<sup>2</sup> (berdasarkan harga pasaran/penilaian dan berdasarkan harga PBB tahun penilaian), harga bangunan sesuai tahun dibangun (berdasarkan harga pasaran/penilaian dan berdasarkan harga PBB tahun penilaian), dikurang dengan harga penyusutan, setelah itu maka dapat ditentukanlah nilai likuiditas dari agunan tersebut. Kemudian penilai memberikan pendapatnya terhadap agunan tersebut untuk dilaporkan kepada pihak bank yang memberikan tugas tersebut.

**Kata Kunci :** Tanggung Jawab, Jasa Penilai Publik, Agunan

## ABSTRACT

***Khairussyawaliyah, 1601270048, Analysis of the Responsibility of Public Appraisal Services in Determining Collateral Value on Land and Buildings Under Mortgage Rights (Case Study at PT. BPRS Al Washliyah Medan), Supervisor NovienRialdy, SE, MM.***

*This research was made because there can still be an appraisal or appraisal service in assessing collateral memarked-up (raising) the value of the collateral to prioritize one of the parties. The formulation of the problem studied is what are the duties and responsibilities of public appraisal / appraiser services and how to determine the collateral value of customers at PT. BPRS Al Washliyah. The purpose of this study is to determine the duties and responsibilities of public appraisal services (appraisal / appraiser) and to find out how to determine the value of customer collateral at PT. BPRS Al Washliyah.*

*This type of research is qualitative research. Researchers conduct research or research at PT. BPRS Al Washliyah Medan. Data collection techniques used are directed interviews where researchers ask informants about things that have been prepared beforehand. Data analysis means interpreting data collected from the field and has been processed to produce certain information. The data analysis used is descriptive method, which is a method that is carried out by classifying, interpreting, and then analyzing it so that a clear picture is obtained for problem solving and obtaining answers.*

*The results obtained are the duties and responsibilities of the public appraisal service is to assess customer collateral at the behest of a bank that previously had a cooperative relationship between the two. Public appraisal services are responsible to themselves (personal appraisers), to the bank that assigns tasks, to fellow appraiser services and to the community. The method of determining the collateral value is as follows: land price / m<sup>2</sup> (based on market price / valuation and based on the United Nations price of the year of appraisal), building price according to the year it was built (based on market / valuation price and based on United Nations price of the year of appraisal), less depreciation price, after that, the liquidity value of the collateral can be determined. Then the appraiser gives his opinion on the collateral to be reported to the bank that gave the task.*

*Keywords: Responsibility, Public Appraisal Service, Collateral*

## KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikumWr.Wb

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan kesehatan dan melimpahkan rahmatnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Analisis Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik Dalam Menentukan Nilai Agunan Pada Tanah Dan Bangunan Yang Di Bebani Hak Tanggungan (Studi Kasus Di PT.BPRS Al Washliyah)”** . Shalawat beriringan salam penulis hadiahkan kepada baginda Nabi Besar Muhammad SAW semoga kelak diberikan syafaatnya di kemudian hari. Amin ya Rabbal ‘alamin. Adapun tujuan dari penelitian proposal ini adalah sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan strata-1 (S1) Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Dalam penulisan skripsi ini penulis menyadari bahwa tanpa bantuan yang diberikan pihak bersangkutan maka tidak akan mungkin proposal ini dapat terselesaikan, karena itu tidak lupa penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ayahanda tercinta Armiadi dan ibunda tercinta Nurhayati yang telah membesarkan serta mendidik penulis dengan penuh kasih sayang dengan do'a yang senantiasa mengiringi langkah kaki ini dan memberikan motivasi, moral maupun materi. Cinta dan sayang penulis tulus untuk ayahanda dan ibunda.
2. Bapak Dr. Agussani, M.AP, selaku rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU).
3. Bapak Dr. Muhammad Qorib, MA, selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Zailani, MA selaku WD I Fakultas Agama Islam dan Bapak Dr.Munawir Pasaribu, MA selaku WD III Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

5. Bapak Selamat Pohan, S.Ag, MA selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam dan Bapak Riyan Pradesyah, SE.Sy.,M.E.I

selaku Sekretaris Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

6. Bapak Novien Riady, SE, MM selaku Dosen pembimbing skripsi yang telah meluangkan waktu untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyusun skripsi ini.
7. Seluruh Karyawan PT.BPRS Al Washliyah yang telah memberikan izin serta ilmunya kepada penulis untuk melaksanakan riset hingga terselesaikan skripsi ini.
8. Terima kasih untuk Martina Anggraini dan Diny Helthika selaku teman dekat penulis dari masa PKKMB hingga saat ini yang terus memberi dukungan dan masukan, terima kasih juga untuk teman-teman kelas Perbankan Syariah B pagi 2016.

Penulis berharap semoga amal kebaikan semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini dibalas oleh Allah SWT. Akhir kata, semoga skripsi ini bermanfaat dan berguna untuk menambah wawasan dan menjadi referensi untuk pembaca.

Aamin ya Rabbal 'Alamin  
Wassalamu'alaikumWr.Wb

Medan, 30 Juli 2020  
Penulis

  
**KHAIRUSSYAWALIYAH**  
1601270048

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>viii</b>
<b>BAB I    PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Identifikasi Masalah .....	3
C. Rumusan Masalah .....	4
D. Tujuan Penelitian .....	4
E. Manfaat Penelitian .....	4
F. Sistematika Penulisan .....	4
<b>BAB II    LANDASAN TEORITIS.....</b>	<b>10</b>
A. Kajian Pustaka.....	10
B. Kajian Penelitian Terdahulu.....	22
C. Kerangka Berpikir .....	25
<b>BAB III    METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	<b>28</b>
A. Rancangan Penelitian .....	28
B. Lokasi dan Waktu Penelitian .....	28
C. Kehadiran Peneliti .....	29
D. Tahapan Penelitian .....	29
E. Data dan Sumber Data .....	30
F. Teknik Pengumpulan Data.....	30
G. Teknik Analisis Data.....	31
H. Pemeriksaan Keabsahan Temuan.....	32
<b>BAB IV    HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>33</b>
A. Deskripsi Penelitian .....	33
B. Temuan Penelitian.....	50
C. Pembahasan.....	53

<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP.....</b>	<b>58</b>
	A. Kesimpulan .....	58
	B. Saran.....	58

**DAFTAR PUSTAKA**

## DAFTAR TABEL

Tabel II.1 Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional .....	12
Tabel II.2 Penelitian Terdahulu.....	22
Tabel III.1 Pelaksanaan Waktu Penelitian .....	29



## DAFTAR GAMBAR

Gambar II.1 Kerangka Berpikir .....	26
Gambar IV.1 Logo PT. BPRS Al Washliyah.....	36
Gambar IV.2 Struktur Organisasi PT. BPRS Al Washliyah.....	38

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Bank Syariah mempunyai beberapa produk jasa yang ditawarkan, salah satunya adalah pembiayaan. Pembiayaan merupakan istilah yang sudah tidak asing lagi untuk kita didengar dalam kehidupan sehari-hari, istilah pembiayaan sering digunakan dalam lembaga keuangan yang berbasis syariah. Pembiayaan adalah pinjaman dengan menggunakan akad tertentu yang disesuaikan dengan keperluan serta berdasarkan prinsip atau ketentuan syariah dengan pembayaran yang dilakukan tidak secara tunai atau kontan melainkan dengan cara dicicil atau biasa dikenal dengan angsuran dalam jangka waktu tertentu, misalnya 3 bulan, 6 bulan, 1 tahun, dan sebagainya sesuai dengan kesepakatan ketika terjadinya akad.

Masyarakat baik dari kalangan atas maupun menengah bawah, perusahaan ataupun usaha mikro banyak yang melakukan pembiayaan guna untuk memenuhi kebutuhan ataupun mengembangkan usaha mereka. Menurut undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan, pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Beberapa prinsip pembiayaan, yaitu : pertama, prinsip bagi hasil adalah system kerja sama antara bank dengan nasabah kemudian persentase bagi hasil telah disepakati diawal terjadinya akad, contoh produknya adalah mudharabah, musyarakah, dan muzara'ah. Kedua prinsip jual beli merupakan suatu system yang menerapkan tatacara jual beli, dimana bank akan membeli terlebih dahulu barang yang dibutuhkan atau mengangkat nasabah sebagai agen bank melakukan pembelian barang atas nama bank, kemudian bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga sejumlah harga beli ditambah keuntungan (*margin/mark-up*), contoh produknya adalah Bai' Al-Murabahah, Bai' Al-Muqayyadah, Bai' Al-Mutlaqah, Bai' As-Salam, dan Bai' Al-Istishna. Ketiga prinsip sewa-

menyewa, contoh produk pada prinsip adalah Akad Ijarah dan akad Ijarah muntabiha bi at-tamlik.<sup>1</sup>

Bank dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah harus mempunyai keyakinan terhadap nasabah tersebut bahwa nasabah tersebut dapat membayar atau melunasi angsuran sesuai dengan kesepakatan yang dilakukan ketika terjadinya akad, karena pembiayaan merupakan produk yang mengandung risiko maka ketika pelaksanaannya harus benar-benar diperhatikan. Bank biasanya meminta agunan atau jaminan kepada nasabah yang ingin melakukan pembiayaan sebagai jaminan ketika nasabah tersebut tidak mampu membayar.

Jaminan merupakan salah satu untuk syarat penting dalam melakukan pembiayaan guna meyakinkan bank untuk memberikan pembiayaan kepada nasabah tersebut. Jaminan yang diberikan nasabah kepada bank tidak serta merta langsung diterima oleh bank, melainkan melewati beberapa tahap seperti melakukan penilaian terhadap jaminan tersebut yang dilakukan oleh pihak ketiga.

Jaminan dalam praktik lembaga keuangan syariah berlandaskan pada Fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang Rahn Tasjily<sup>2</sup> diperbolehkan adanya jaminan barang. Dalam perkembangannya, Fatwa DSN No. 92/DSN-MUI/IV/2014 tentang pembiayaan yang disertai Rahn (Al-Tamwil Al-Mautsuq Bi Al-Rahn) menegaskan adanya kebolehan penggunaan agunan pada pembiayaan/penyaluran dana pada lembaga keuangan syariah. Ketika muncul perdebatan apakah boleh atau tidak agunan digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan pembiayaan atau hutang dalam bank syariah, bahkan telah menjadi hal yang diwajibkan bagi nasabah penerima fasilitas bank syariah (meskipun hal ini menjadi perdebatan adanya agunan dalam pembiayaan mudharabah dan musyarakah, yang dianggap tidak mengharuskan adanya jaminan), maka pada

---

<sup>1</sup> Rahmat Ilyas, Konsep Pembiayaan Dalam Perbankan Syariah, *Jurnal Penelitian* (2015) Vol. 9 No. 1 h.191-193

<sup>2</sup>Rahn Tasjily adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang tetapi barang jaminan tersebut (marhum) tetap berada dalam penguasaan (pemanfaatan) rahn atau nasabah penerima fasilitas (debitur) sebagai pihak yang menyerahkan barang jaminan, dan bukti kepemilikan barang jaminan tersebut diberikan kepada muntahin (penerima barang jaminan) atau kreditur. Dalam fatwa ini disimpulkan beberapa kesimpulan menurut Wangsawidjaja Z, dalam kaitan dengan jaminan pokok merupakan keyakinan bank terhadap kemampuan nasabah. Agunan adalah jaminan tambahan, tetapi tidak identik dengan jaminan tambahan, fatwa ini menegaskan barang dapat dijadikan jaminan utang, hanya saja jenis barang dan bentuk pengikat barang sebagai jaminan hutang tidak digambarkan terperinci. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012), h.298

dasarnya DSN MUI sebagai *sole interpretor of Islamic economy* (penerjemah tunggal ekonomi islam) di Indonesia saat ini telah menafsirkan kebolehan praktik tersebut berdasarkan kedua fatwa yang dikeluarkan.<sup>3</sup>

Appraisal merupakan jasa penilai property atau asset. Orang yang melakukan atau bekerja sebagai appraisal biasa disebut dengan appraiser. Appraiser atau penilai mempunyai wewenang atau tugas untuk menilai agunan berupa tanah atau bangunan yang akan dijaminkan. Appraiser merupakan pihak ketiga dalam suatu perjanjian yang mempunyai tanggung jawab menilai agunan dengan beberapa aspek yang dilihat yaitu apa status tanahnya, berapa lama bangunannya, berapa luas bangunannya, bagaimana letak dan batas bangunan tersebut, dan lain sebagainya.

Tujuan dari adanya appraiser itu sendiri agar dalam penilaian agunan lebih objektif, tidak memihak kepada salah satu pihak yang berkepentingan. Namun, dalam implementasinya atau pelaksanaannya masih dapat terjadi suatu mark-up (menaikkan) nilai agunan untuk mementingkan salah satu pihak. Ketika melakukan penilaian banyak kendala yang dihadapi seperti mengenai waktu, ketidaksediaan pemilik asset untuk dilakukan penilaian, maupun intervensi (campur-tangan) dari pihak ketiga yang dapat membuat pelaksanaan penilaian tidak dapat dilakukan secara maksimal.

Berdasarkan penjelasan diatas penulis melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik Dalam Menentukan Nilai Agunan Pada Tanah Dan Bangunan Yang Dibebeani Hak Tanggungan (Studi Kasus di PT.BPRS Al Washliyah).”**

## **B. Identifikasi Masalah**

Mengingat luasnya aspek yang mungkin dihubungkan dengan latar belakang diatas, maka masalah yang akan diidentifikasi secara garis besarnya dapat diidentifikasikan sebagai berikut :

1. Adanya penilai agunan yang menaikkan harga guna kepentingan salah satu pihak.

---

<sup>3</sup> Ifa Latifa Fitriani, Jaminan Dan Agunan Dalam Pembiayaan Bank Syariah Dan Kredit Bank Konvensional, *Jurnal Hukum & Pembangunan* 47 No.1 (2007)

### **C. Rumusan Masalah**

Dari latar belakang masalah dan identifikasi masalah diatas, adapun rumusan masalah yang akan diteliti oleh penulis adalah sebagai berikut :

1. Apa saja yang menjadi tugas dan tanggung jawab dari jasa penilai public dalam menilai agunan (appraisal/appraiser) ?
2. Bagaimana jasa penilai public dalam menentukan nilai agunan nasabah, di PT. BPRS Al Washliyah ?

### **D. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui tugas dan tanggung jawab dari jasa penilai public dalam menilai agunan (appraisal/appraiser).
2. Untuk mengetahui jasa penilai public menentukan nilai agunan nasabah, di PT BPRS Al Washliyah.

### **E. Manfaat Penelitian**

Merujuk pada tujuan penelitian diatas, maka penelitian ini sekurang-kurangnya diharapkan dapat memberikan dua (2) manfaat, yaitu :

1. Manfaat Teoritis  
Dapat memperkaya konsep atau teori yang menyongkong perkembangan ilmu mengenai jasa penilai public serta tanggung jawab dan kendala yang dihadapi ketika menilai agunan bagi penulis dan pembaca.
2. Manfaat Praktis  
Dapat memberikan masukan kepada bank dalam menghindari terhadap terjadinya mark-up nilai agunan dan memberikan masukan pada appraisal mengenai menhadapi kendala ketika melakukan penilaian agunan.

### **F. Sistematika Penulisan**

Rencana skripsi akan disajikan dalam 5 bab, dengan sistematika sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan

Bab ini berisi gambaran umum untuk memberikan wawasan tentang arah penelitian yang dilakukan, meliputi :

1. Latar Belakang Masalah : konteks penelitian diawali dengan ungkapan kegalauan peneliti terhadap fenomena social atau peristiwa yang diteliti, ungkapan pernyataan permasalahan, pernyataan pentingnya penelitian dan dapat juga ungkapan hasil-hasil penelitian terdahulu yang relevan. Selain itu peneliti juga harus mengemukakan kata-kata kunci penelitian yang berupa konsep-konsep yang hendak diteliti sejalan dengan teori-teori yang relevan, dan didukung oleh bukti-bukti empiris, serta alasan dan motivasi peneliti terhadap masalah yang akan diteliti.
2. Identifikasi Masalah : mengemukakan semua masalah yang ada dalam obyek penelitian, baik yang akan diteliti maupun yang tidak akan diteliti.
3. Rumusan Masalah : rumusan masalah atau dapat juga disebut focus penelitian pada subbab ini berupa pertanyaan yang memerlukan jawaban melalui suatu aktivitas penelitian. Rumusan masalah menggunakan kata tanya misalnya bagaimana, mengapa, upaya apa, dan lain sebagainya, sehingga pertanyaan tersebut dapat dijawab dengan pola-pola narasi atau deskripsi. Rumusan penelitian diajukan setelah dilakukan observasi dan studi pendahuluan di lapangan. Rumusan masalah bersifat researchable, dapat didukung data empiris, sesuai dengan kemampuan peneliti, dan mempunyai kontribusi signifikan.
4. Tujuan Penelitian : memuat uraian yang menyebutkan secara spesifik tujuan yang hendak dicapai dari penelitian yang dilakukan. Tujuan penelitian merupakan sasaran hasil dari penelitian, sesuai dengan rumusan penelitian sehingga dapat memberikan deskripsi dengan jelas, detail dan mendalam mengenai proses dan hasil penelitian yang akan dicapai.

5. Manfaat Penelitian : menguraikan manfaat hasil penelitian, baik itu manfaat teoritis, maupun manfaat praktis, dengan cara menjabarkan kepada pihak yang memungkinkan memanfaatkan hasil penelitian.
6. Sistematika Penulisan : berisi rencana dari isi skripsi secara menyeluruh.

## Bab II : Landasan Teoritis

Pada bab ini berisi tentang :

1. Kajian Pustaka : digunakan sebagai pemandu agar focus penelitian sesuai dengan kenyataan di lapangan. Memuat teori yang digunakan untuk membantu menjawab masalah penelitian. Selain itu kajian pustaka juga bermanfaat untuk memberikan gambaran umum atau bahan penjas tentang konteks penelitian dan sebagai bahan pembahasan hasil penelitian. Pada bagian ini peneliti juga perlu mencantumkan kerangka berpikir terjadinya fenomena yang akan diteliti.
2. Kajian Penelitian Terdahulu : memuat uraian sistematis tentang hasil penelitian yang didapat dari penelitian terdahulu dan hubungannya dengan penelitian yang akan dilakukan. Serta menunjukkan apa yang membedakan penelitian yang akan dilakukan dengan penelitian terdahulu.

## Bab III : Metodologi Penelitian

Pada bab ini diuraikan langkah-langkah penelitian yaitu :

1. Rancangan Penelitian : bagian ini menjelaskan alasan singkat mengapa memilih pendekatan penelitian kualitatif. Selain itu, dikemukakan orientasi teoritis, yaitu landasan berpikir untuk memahami makna suatu gejala, misalnya fenomenologis, interaksi simbolik, kebudayaan, etnometodologis, atau kritik seni. Peneliti perlu mengemukakan rancangan penelitian yang digunakan baik etnografis, studi kasus, grounded theory, interaktif, ekologis, atau partisipatoris.
2. Lokasi dan Waktu Penelitian : pemilihan lokasi harus didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan kemenarikan,

keunikan, dan kesesuaian dengan focus penelitian yang dipilih. Pemilihan lokasi ini, diharapkan menemukan hal-hal yang bermakna dan baru atau sesuai dengan fenomena social atau peristiwa dalam penelitian. Selain itu perlu pula dikemukakan waktu penelitian menurut tahapan penelitian yang disajikan dalam bentuk tabel jadwal penelitian.

Kehadiran Peneliti : bagian ini perlu disebutkan bahwa peneliti bertindak sebagai instrument sekaligus pengumpul data. Kehadiran peneliti ini harus dijelaskan secara eksplisit dalam laporan penelitian. Perlu dijelaskan apakah peran peneliti sebagai partisipan penuh, pengamat partisipan, atau pengamat penuh.

3. Tahapan Penelitian : bagian ini menguraikan proses aktivitas pelaksanaan penelitian, mulai dari studi pendahuluan, pengembangan rancangan, pelaksanaan penelitian, hingga penulisan laporan.
4. Data dan Sumber Data : menjelaskan tentang data apa saja yang dikumpulkan, jenis data, siapa yang dijadikan sumber data penelitian, dan karakteristik sumber data penelitian yang dimaksud.
5. Teknik Pengumpulan Data : yang digunakan untuk mencapai triangulasi penelitian, misalnya; wawancara mendalam, partisipasi observasi, penelitian berdasarkan sejarah hidup (*life historical investigation*), analisis dokumen, dan teknik lainnya. Triangulasi dapat dicapai antara lain dengan penggunaan beberapa sumber data, penggunaan berbagai teori yang relevan, dilakukan oleh lebih dari satu peneliti, penggunaan beberapa teknik pengumpulan data. Teknik yang akan digunakan tergantung kebutuhan dan kesesuaian jenis data penelitian. Setiap penggunaan teknik pengumpulan data harus disertai dengan instrument, disampaikan pula alasan penggunaan teknik dan tahapan pengumpulan data.



6. Teknik Analisis Data : menjelaskan tentang teknik atau cara yang digunakan untuk melakukan analisis data yang telah terkumpul, serta penjelasan mengenai alasan/dasar penggunaan teknik analisis. Penggunaan teknik analisis data harus diselaraskan dengan pendekatan penelitian yang digunakan, jenis data serta karakteristik data yang telah dikumpulkan. Pola analisis yang digunakan pada penelitian ini dijelaskan, antara lain ; etnografik, grounded theory, induksi analitis.
7. Pemeriksaan Keabsahan Temuan : memuat uraian tentang usaha-usaha penelitian untuk memperoleh keabsahan temuannya. Agar diperoleh temuan dan interpretasi yang abash(dapat dipertanggungjawabkan), maka perlu diteliti kredibilitas temuan data di lapangan. Jenis atau bentuk pengecekan keabsahan temuan yang dilakukan oleh peneliti, disesuaikan dengan keragaman/hitergenitas data, serta hasil analisis data sementara, dengan demikian, tidak perlu semua jenis pengecekan keabsahan temuan disebutkan dalam bagian ini.

#### Bab IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini meliputi tiga (3) bagian, yaitu :

1. Deskripsi Penelitian : bagian ini mendeskripsikan tentang lokasi penelitian terutama yang berkenaan atau terkait dengan topic penelitian. Deskripsi ini bermaksud menginformasikan tentang lokasi penelitian secara umum, dan data atau peristiwa penting yang erat hubungannya dengan topic penelitian.
2. Temuan Penelitian : temuan penelitian merupakan deskripsi data yang langsung berkaitan dengan upaya menjawab focus penelitian. Peneliti mengungkapkan data serinci mungkin terkait focus penelitian. Peneliti mendeskripsikan ungkapan-ungkapan informasi secara rinci menurut bahasa dan pandangan informan dengan mengutip kalimat langsung yang diucapkan oleh informan.

3. Pembahasan : bagian ini memuat gagasan peneliti, keterkaitan antara pola-pola, kategori-kategori dan dimensi-dimensi, posisi temuan terhadap teori yang ada dan temuan penelitian sebelumnya, serta penafsiran dan penjelasan dari temuan yang diungkap dari lapangan. Kesimpulan dari hasil temuan penelitian tersebut dapat dinyatakan dalam bentuk tabel atau diagram.

## Bab V : Penutup

Pada bab ini berisi tentang yaitu :

1. Kesimpulan : jawaban dari focus penelitian dalam bentuk temuan penelitian berupa konsep atau teori dan atau hubungan antar konsep serta kemungkinan pengembangannya di masa mendatang.
2. Saran : dibuat berdasarkan hasil temuan dan pertimbangan peneliti, ditujukan kepada para pihak yang memungkinkan memanfaatkan hasil penelitian, ataupun rekomendasi atau tindak lanjut penelitian. Saran merupakan suatu implikasi dari hasil penelitian dan diselaraskan dengan manfaat penelitian.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORITIS**

#### **A. Kajian Pustaka**

##### **1. Perbankan Syariah**

Perbankan syariah adalah “segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan dalam proses melaksanakan kegiatan usahanya” (pasal 1 angka 1 No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah).<sup>4</sup> Sedangkan Bank Syariah adalah “Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS)” (Pasal 1 angka 7 UU Perbankan Syariah).<sup>5</sup>

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) adalah “Bank Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran” (Pasal 1 angka 9 UU Perbankan Syariah).<sup>6</sup> Perlu diingat bahwa kepanjangan dari BPRS adalah Bank Pembiayaan Rakyat Syariah bukan Bank Perkreditan Rakyat Syariah.

Pembiayaan merupakan istilah yang lebih sesuai untuk menggambarkan system bagi hasil dan bagi risiko. Sedangkan istilah perkreditan lebih sesuai dengan system bunga berbunga yang dianut dalam perbankan konvensional. Pembiayaan dalam pasal 1 angka 25 UU Perbankan Syariah diartikan sebagai “penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu yang berupa : a). transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah; b). transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik; c). transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna; d). transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang qardh; e). transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah dan pihak lain

---

<sup>4</sup> Pasal-Pasal dalam UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

<sup>5</sup> Ibid

<sup>6</sup> Ibid

yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.”<sup>7</sup>

Berdasarkan pasal 3 UU Perbankan Syariah, tujuan dari Perbankan Syariah adalah “menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Dalam mencapai tujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional, perbankan syariah tetap berpegang pada prinsip syariah secara menyeluruh (kaffah) dan konsisten (istiqamah)” (pasal 3 UU Perbankan Syariah dan penjelasannya).

Dalam UU Perbankan Syariah penjelasan tentang Prinsip Syariah dijelaskan dalam dua pasal, yaitu : a). pasal 1 angka 12 UU Perbankan Syariah bahwa “Prinsip Syariah adalah prinsip hukum islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.” Lembaga yang memiliki wewenang menetapkan fatwa di bidang syariah adalah Majelis Ulama Indonesia (MUI) melalui Dewan Syariah Nasional (DSN).; b). pasal 22 UU Perbankan Syariah bahwa kegiatan yang sesuai dengan prinsip syariah, adalah kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur : Riba (penambahan pendapatan secara tidak sah atau bathil), Maisir (transaksi yang digantungkan kepada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan), Gharar (transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur lain dalam syariah), Haram (transaksi yang objeknya dilarang dalam syariah), Zalim (transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya).

Beberapa perbedaan antara bank syariah dan konvensional dapat dilihat pada tabel berikut :

---

<sup>7</sup> Zubairi Hasan, *Undang-Undang Perbankan Syariah : Titik Temu Hukum Islam dan Hukum Nasional*, (Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2009) h.30

**Tabel II.1**  
**Perbedaan bank syariah dan bank konvensional**

NO	Bank Syariah	Bank Konvensional
1.	Investasi, hanya untuk proyek dan produk yang halal serta menguntungkan.	Investasi, tidak mempertimbangkan halal atau haram asalkan proyek yang dibiayai menguntungkan.
2.	<i>Return</i> yang dibayarkan dan/atau diterima berasal dari bagi hasil atau pendapatan lainnya berdasarkan prinsip syariah.	<i>Return</i> baik yang dibayar kepada nasabah penyimpanan dana dan <i>return</i> yang diterima dari nasabah pengguna dana berupa bunga.
3.	Perjanjian dibuat dalam bentuk akad sesuai dengan syariah Islam.	Perjanjian menggunakan hukum positif.
4.	Orientasi Pembiayaan, tidak hanya untuk keuntungan akan tetapi juga falah <i>oriented</i> , yaitu berorientasi pada kesejahteraan masyarakat.	Orientasi pembiayaan, untuk memperoleh keuntungan atas dana yang dipinjamkan.
5.	Hubungan antara bank dan nasabah adalah mitra.	Hubungan antara bank dan nasabah adalah kreditor dan debitor.
6.	Dewan pengawas terdiri dari BI, Bapepam, Komisaris, dan Dewan Pengawas Syariah (DPS).	Dewan pengawas terdiri dari BI, Bapepam, dan Komisaris.
7.	Penyelesaian sengketa, diupayakan diselesaikan secara musyawarah antara bank dan nasabah, melalui peradilan agama.	Penyelesaian sengketa melalui pengadilan negeri setempat.

Perbankan syariah didirikan didasarkan pada alasan filosofis maupun praktik. Alasan filosofisnya adalah dilarangnya riba dalam transaksi keuangan maupun nonkeuangan seperti pada potongan ayat Q.S Al – Baqarah : 275 yang artinya “Allah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba”, dan alasan praktiknya adalah system perbankan berbasis bunga atau konvensional mengandung beberapa kelemahan (Zainul Arifin, 2002 : 39-40), yaitu sebagai berikut :

- a. Transaksi berbasis bunga melanggar keadilan atau kewajaran bisnis. Dalam bisnis, hasil yang diperoleh setiap perusahaan selalu tidak pasti. Peminjam sudah berkewajiban untuk membayar tingkat bunga yang disetujui, walaupun perusahaannya mungkin rugi. Meskipun perusahaan untung, namun bisa jadi bunga yang harus dibayarkan melebihi keuntungannya. Hal ini jelas bertentangan dengan norma keadilan dalam Islam.
- b. Tidak fleksibelnya system transaksi berbasis bunga menyebabkan kebangkrutan. Hal ini menyebabkan hilangnya potensi produktif masyarakat secara keseluruhan, selain dengan pengangguran sebagian orang. Lebih dari itu, beban utang makin menyulitkan upaya pemulihan ekonomi dan memperparah penderitaan seluruh masyarakat.
- c. Komitmen bank untuk keamanan uang deposan berikut bunganya membuat bank cemas untuk mengembalikan bunga dan pokoknya. Oleh sebab itu, demi keamanan, bank hanya mau meminjamkan dana bagi bisnis yang sudah benar-benar mapan atau kepada orang yang sanggup menjamin keamanan pinjamannya. Sisa uangnya disimpan dalam bentuk surat berharga pemerintah. Jadi, semakin banyak pinjaman yang hanya diberikan kepada usaha yang sudah mapan dan sukses, sementara orang yang punya potensi tertahan untuk memulai usahanya. Ini menyebabkan selain tidak seimbangny pendapatan dan kesejahteraan, juga bertentangan dengan semangat Islam.
- d. System transaksi berbasis bunga menghalangi munculnya inovasi oleh usaha kecil. Usaha besar dapat mengambil risiko untuk mencoba teknik

dan produk baru karena mereka mempunyai cadangan dana sebagai sandaran bila ternyata ide barunya itu tidak berhasil. Sebaliknya, usaha kecil tidak dapat mencoba ide baru karena untuk itu mereka harus membutuhkan pinjaman dana berbunga dari bank. Bila gagal, tidak ada jalan lain bagi mereka kecuali harus membayar kembali pinjaman berikut bunganya sehingga bisa saja mereka menjadi bangkrut. Hal ini terjadi terutama pada para petani. Jadi bunga merupakan rintangan bagi pertumbuhan dan juga memperburuk keseimbangan pendapatan.

- e. Dalam system bunga, bank tidak akan tertarik dalam kemitraan usaha kecuali bila ada jaminan kepastian pengembalian modal dan pendapatan bunga mereka. Setiap rencana bisnis yang diajukan kepada mereka selalu diukur dengan kriteria ini. Jadi, bank yang bekerja dengan system ini tidak mempunyai insentif untuk membantu suatu usaha yang berguna bagi masyarakat dan para pekerja. System ini menyebabkan *misallocation* sumber daya dalam masyarakat Islam.<sup>8</sup>

## 2. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS)

Menurut Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) adalah bank syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Tujuan dari pendirian BPRS di dalam perekonomian adalah sebagai berikut : a). meningkatkan kesejahteraan ekonomi umat, terutama masyarakat golongan ekonomi lemah yang pada umumnya berada di daerah pedesaan. Hal ini untuk menghindari agar mereka tidak terjebak oleh rentenir yang menerapkan bunga-berbunga; b).menambah lapangan kerja, terutama ditingkat kecamatan sehingga dapat mengurangi arus urbanisasi; c).membina semangat *ukhuwahislamiyah* melalui kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan pendapatan per kapita menuju kualitas hidup yang memadai; d). mempercepat perputaran aktivitas perekonomian karena sektor real akan bergairah.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Amir Machmud, Rukmana, *Bank Syariah : Teori, Kebijakan, dan Studi Empiris di Indonesia*, (Bandung, Erlangga, 2010)h.5

<sup>9</sup> M. Nur Rianto Al Arif, *Lembaga Keuangan Syariah : Suatu Kajian Teoritis Praktis*, (Bandung, CV Pustaka Setia, 2012) h.199

Menurut Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah kegiatan usaha Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) adalah sebagai berikut :

- a. kegiatan penghimpunan dana dari masyarakat (penghimpunan dana tersebut dalam bentuk : simpanan berupa tabungan atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan akad wadi'ah atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah, investasi berupa deposito atau tabungan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan akad mudharabah atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
- b. Kegiatan penyaluran dana kepada masyarakat (penyaluran dana tersebut dalam bentuk : pembiayaan dengan prinsip bagi hasil berdasarkan akad mudharabah dan musyarakah; pembiayaan untuk transaksi jual beli berdasarkan akad murabahah, salam, atau istishna; pinjaman berdasarkan akad qardh; pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada nasabah berdasarkan akad ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bit tamlik; pengambil alihan utang berdasarkan akad hawalah).
- c. Menempatkan dana pada bank syariah lain dalam bentuk titipan berdasarkan akad wadi'ah atau investasi berdasarkan akad mudharabah dan/atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
- d. Memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah melalui rekening Bank Pembiayaan Rakyat Syariah yang ada di Bank Umum Syariah, Bank Umum Konvensional, dan Unit Usaha Syariah.
- e. Menyediakan produk atau melakukan kegiatan usaha Bank Syariah lainnya yang sesuai dengan prinsip syariah berdasarkan persetujuan Bank Indonesia.<sup>10</sup>

Berdasarkan Undang-Undang Perbankan Syariah Pasal 25, larangan bagi BPRS adalah sebagai berikut :

- a. Melakukan kegiatan usaha yang bertentangan dengan Prinsip Syariah.

---

<sup>10</sup> M. Nur Rianto Al Arif, *Lembaga Keuangan Syariah : Suatu Kajian Teoritis Praktis*, (Bandung, CV Pustaka Setia, 2012) h. 202



- b. Menerima simpanan berupa Giro dan ikut serta dalam lalu lintas pembayaran.
- c. Melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing, kecuali penukaran uang asing dengan izin Bank Indonesia.
- d. Melakukan kegiatan usaha perasuransian, kecuali sebagai agen pemasaran produk asuransi syariah.
- e. Melakukan penyertaan modal, kecuali pada lembaga yang dibentuk untuk menanggulangi kesulitan likuiditas Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.
- f. Melakukan usaha lain di luar kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21.<sup>11</sup>

### 3. Pembiayaan

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>12</sup>

Prinsip-Prinsip Pembiayaan, yaitu :

#### a. Prinsip Bagi Hasil

Presentase bagi hasil dikenal dengan nisbah, yang dapat disepakati dengan *customer* (nasabah) yang mendapat fasilitas pembiayaan pada saat akad pembiayaan. Prinsip bagi hasil ini terdapat dalam produk :

- 1). mudharabah, yaitu akad kerja sama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (*sahib al-mal*) menyediakan seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola. Keuntungan usaha secara mudharabah dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak, sedangkan apabila rugi ditanggung oleh pemilik modal selama kerugian itu bukan akibat kelalaian pengelola. Seandainya

---

<sup>11</sup> Zubairi Hasan, *Undang-Undang Perbankan Syariah : Titik Temu Hukum Islam dan Hukum Nasional*, (Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2009) h.95

<sup>12</sup> UU RI Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

kerugian itu diakibatkan karena kecurangan atau kelalaian pengelola, maka pengelola harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut.

- 2). Musyarakah, yaitu akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (atau *amal/expertise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.
- 3). Muzara'ah, yaitu akad kerja sama atau percampuran pengolahan pertanian antara pemilik lahan dengan penggarap dengan system bagi hasil atas dasar hasil panen. Adapun jenis-jenis muzara'ah adalah : a). muzara'ah, yaitu kerja sama pengolahan lahan di mana benih berasal dari pemilik lahan; b). mukhabarah, yaitu kerja sama pengolahan lahan di mana benih berasal dari penggarap.

#### b. Prinsip Jual Beli

Prinsip ini merupakan suatu system yang menerapkan tata cara jual beli, dimana bank akan membeli terlebih dahulu barang yang dibutuhkan atau mengangkat nasabah sebagai agen bank melakukan pembelian barang atas nama bank, kemudian bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga sejumlah harga beli ditambah keuntungan (*margin / mark-up*). Prinsip ini terdapat pada produk :

- 1). *Bai' Al-Murabahah*, yaitu akad jual beli barang tertentu. Dalam transaksi jual beli tersebut, penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjual belikan, termasuk harga pembelian dan keuntungan yang diambil.
- 2). *Bai' Al-Muqayyadah*, yaitu jual beli di mana pertukaran terjadi antara barang dengan barang (barter). Aplikasi jual beli semacam ini dapat dilakukan sebagai jalan keluar bagi transaksi ekspor yang tidak dapat menghasilkan valuta asing (devisa).
- 3). *Bai' Al-Mutlaqah*, yaitu pertukaran barang atau jasa dengan uang. Uang berperan sebagai alat tukar. Jual beli semacam ini menjiwai semua produk lembaga keuangan yang didasarkan atas prinsip jual beli.
- 4). *Bai' As-Salam*, yaitu akad jual beli di mana pembeli membayar uang (sebesar harga) atas barang yang telah disebutkan spesifikasinya,

sedangkan barang yang diperjualbelikan itu akan diserahkan kemudian, yaitu pada tanggal yang disepakati.

- 5). *Bai' Al-Istishna*. Yaitu kontrak jual beli di mana harga atas barang tersebut dibayar lebih dulu, tetapi dapat diangsur sesuai dengan jadwal dan syarat-syarat yang disepakati bersama, sedangkan barang yang dibeli diproduksi dan diserahkan kemudian.

c. Prinsip Sewa-Menyewa

Prinsip ini terdiri dari dua jenis akad, yaitu :

- 1). Akad *Ijarah*, yaitu akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyah*) atas barang itu sendiri.
- 2). Akad *Ijarah muntabiha bi at-tamlik*, yaitu sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa. Sifat pemindahan kepemilikan ini pula yang membedakan dengan *ijarah* biasa.<sup>13</sup>

Beberapa jenis akad dalam pembiayaan yang sering digunakan masyarakat adalah sebagai berikut :

- a. Akad mudharabah adalah akad kerja sama antara dua pihak dimana pemilik dana (shahibul mal) menyediakan seluruh modal sedangkan pihak kedua (mudharib) bertindak selaku pengelola dan keuntungan usaha di bagi di antara mereka sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak.<sup>14</sup>
- b. Akad musyarakah adalah akad kerja sama antara dua orang atau lebih dimana masing-masing pihak memberi kontribusi terhadap modal, keuntungan dan risiko akan dibagi bersama sesuai dengan kesepakatan atau sesuai berdasarkan porsi modal masing-masing.
- c. Akad murabahah adalah akad jual beli antara bank dengan nasabah di mana bank membeli barang terlebih dahulu kemudian dijual kepada nasabah dengan harga beli ditambah dengan keuntungan.

Syarat-syarat untuk untuk sebuah pembiayaan adalah sebagai berikut :

---

<sup>13</sup> Rahmat Ilyas, Konsep Pembiayaan Dalam Perbankan Syariah, *Jurnal Penelitian* (2015) Vol. 9 No. 1 h. 191-193

<sup>14</sup> Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan mudharabah (Qiradh)

- a. Surat permohonan tertulis, dengan dilampiri proposal yang memuat (antara lain) : gambaran umum usaha, rencana atau prospek usaha, rincian dan rencana penggunaan dana, jumlah kebutuhan dana, dan jangka waktu penggunaan dana.
- b. Legalitas usaha, seperti identitas diri, akta pendirian usaha, surat izin umum perusahaan, dan tanda daftar perusahaan.
- c. Laporan keuangan, seperti neraca dan laporan laba rugi, data persediaan terakhir, data penjualan, dan foto copy rekening bank.<sup>15</sup>

Selain beberapa syarat diatas, agunan atau jaminan juga merupakan salah satu syarat ketika mengajukan permohonan pembiayaan, guna meyakinkan bank untuk memberikan pembiayaan tersebut.

#### 4. Agunan/Jaminan

Jaminan (agunan) bagi bank islam adalah suatu kebutuhan yang sangat sulit untuk diabaikan dalam menyalurkan pembiayaannya. Tanpa adanya jaminan (agunan), dengan kondisi bisnis yang penuh lika-liku, bank islam berada pada titik ketidakpastian.<sup>16</sup>

Berdasarkan Undang-Undang Perbankan No. 10 tahun 1998 pasal 1 ayat 23 menyatakan, “agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan prinsip syariah. Agunan hanya salah satu syarat yang diharuskan dalam pemberian fasilitas kredit selain bank juga harus menilai watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha dari nasabah debitur”. Berarti agunan bukan sesuatu yang harus atau mutlak disediakan debitur. Namun agunan merupakan “benteng” terakhir dalam upaya pengembalian kredit apabila terjadi kegagalan pembayaran kredit yang bersumber dari *First Way Out* (jalan keluar pertama). Oleh karena itu, nilai agunan sangat penting sebagai indikator pembayaran kembali kegagalan pembayaran kredit.<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> Muhammad Syafi’I Antonio, *Bank Syariah Dari teori Ke Praktik*, (Jakarta, Gema Insani Press, 2001) h.171

<sup>16</sup> Selamat Pohan, Peranan Penggunaan Agunan Di Bank Islam Hubungannya Dengan Sistem Operasional Perbankan Syariah Di Medan, *Intiqad*, (2016) Vol. 8 No.2

<sup>17</sup> Anastasia, Penilaian Atas Agunan Kredit Berstatus Surat Hijau, *Jurnal Manajemen Dan Kewirausahaan*, (2006), Vol. 8 No. 2

Fungsi jaminan baik ditinjau dari sisi bank maupun dari sisi debitur dapat dikemukakan sebagai berikut :

a. Jaminan Kredit sebagai Pengamanan Pelunasan Kredit

Bank sebagai badan usaha yang memberikan kredit kepada debitur wajib melakukan upaya pengamanan agar kredit tersebut dapat dilunasi debitur yang bersangkutan. Kredit yang tidak dilunasi oleh debitur baik seluruhnya maupun sebagian akan merupakan kerugian bagi bank. Kerugian yang menunjukkan jumlah yang relatif besar akan memengaruhi tingkat kesehatan bank dan kelanjutan usaha bank.

Bila di kemudian hari debitur ingkat janji, yaitu tidak melunasi utangnya kepada bank sesuai dengan ketentuan perjanjian kredit, akan dilakukan pencairan (penjualan) atas objek jaminan kredit yang bersangkutan.

Cara pencairan jaminan kredit tersebut wajib dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Fungsi jaminan kredit untuk mengamankan pelunasan kredit baru akan muncul pada saat kredit dinyatakan sebagai kredit macet.

b. Jaminan Kredit sebagai Pendorong Motivasi Debitur

Pengikatan jaminan kredit yang berupa harta milik debitur yang dilakukan oleh pihak bank, tentunya debitur yang bersangkutan takut akan kehilangan hartanya tersebut. Hal ini akan mendorong debitur berupaya untuk melunasi kreditnya kepada bank agar hartanya yang dijadikan jaminan kredit tersebut tidak hilang karena harus dicairkan oleh bank.

c. Fungsi yang Terkait dengan Pelaksanaan Ketentuan Perbankan

Keterkaitan jaminan kredit dengan ketentuan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia, misalnya dapat diperhatikan dari ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang penilaian agunan sebagai factor pengurang dalam perhitungan PPA, persyaratan agunan untuk restrukturasi kredit yang dilakukan dengan cara pemberian tambahan fasilitas kredit, penilaian terhadap jaminan kredit dalam rangka manajemen risiko kredit, dan sebagainya.<sup>18</sup>

Praktik perbankan dapat diketahui bahwa tidak semua jenis barang atau bentuk objek jaminan utang dapat diterima bank dalam rangka kegiatan

---

<sup>18</sup> M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta, PT. Grafindo Persada, 2007) h. 103-105

perkreditannya/pembiayaan. Beberapa bank menetapkan secara tegas jenis objek jaminan kredit yang tidak dapat diterimanya, misalnya yang berupa barang persediaan, tanah yang belum bersertifikat, saham, dan sebagainya.

Barang persediaan dapat dijadikan objek jaminan fidusia sehingga dapat diikat sebagai jaminan kredit. Akan tetapi, terhadap barang persediaan yang dijadikan objek jaminan utang walaupun telah diatur oleh ketentuan Undang-Undang No. 42 tahun 1999, kiranya harus tetap mendapat pengawasan penuh dari bank. Barang persediaan antara lain berupa barang perdagangan atau bahan baku biasanya mempunyai mobilitas yang relatif tinggi sehingga terdapat kemungkinan terjadinya sesuatu perubahan yang mungkin bertentangan dengan kesepakatan semula. Dengan demikian, diperlukan tindakan pengawasan oleh bank misalnya mengenai penggantian terhadap barang persediaan yang dijual, yang digunakan dan sebagainya yang dilakukan oleh debitur.<sup>19</sup>

Penilaian secara ekonomi terhadap objek jaminan kredit perlu memperhatikan beberapa aspek berikut :

- a. Jenis dan Bentuk Jaminan.
- b. Kondisi Objek Jaminan Kredit.
- c. Kemudahan Pengalihan Kepemilikan Objek Jaminan Kredit.
- d. Tingkat Harga yang Jelas dan Prospek Pemasaran.
- e. Penggunaan Objek Jaminan.

## **5. Appraisal / Penilai**

Dalam Undang-Undang No. 2 tahun 2012 ada yang namanya Penilai Pertanahan, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan professional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat liseni dari Lembaga Pertanahan (BPN). Penilai yang dimaksud bukanlah Notaris, PPAT, atau Surveyor Berlisensi melainkan, KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) = Appraisal. Istilah kerennya dalam bahasa Inggris penilai ini disebut Appraisal yang berasal dari pelaksana / petugas penilainya yaitu Appraiser.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Ibid h.110

<sup>20</sup> Undang-Undang No. 12 tahun 2012

Lingkup kegiatan bidang jasa penilaian terbagi ke dalam 3 (tiga) bidang, yaitu :

- a. Bidang Jasa Penilaian Properti Sederhana.
- b. Tanah kosong untuk pemukiman paling luas 5.000 (lima ribu) meter persegi yang diperuntukkan 1 (satu) unit rumah tinggal.
- c. Satu unit apartemen, rumah tinggal, rumah toko, rumah kantor, atau kios.<sup>21</sup>

## B. Kajian Penelitian Terdahulu

**Tabel II.2**  
**Penelitian Terdahulu**

NO	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Yuniar Rachman (2015)	Malpraktik Jasa Penilai pada Bank tentang Hasil Laporan yang Nilainya Melebihi Harga Pasar.	<ol style="list-style-type: none"> <li>a. Hasil Laporan Penilaian oleh jasa Penilai Publik atas agunan dari calon debitur yang akan mengajukan fasilitas kredit kepada bank sifatnya tidak mengikat. Laporan penilaian tersebut hanya sebagai masukan bagi bank untuk mengetahui nilai agunan secara objektif untuk selanjutnya dipergunakan sebagai salah satu dasar untuk mempertimbangkan berapa jumlah kredit yang dianggap layak diberikan kepada calon debitur.</li> <li>b. Proses penilaian agunan oleh Penilai Publik harus didasarkan pada Standar Penilai Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) serta fakta-fakta yang ada secara objektif. Dilakukan tanpa adanya tendensi atas kepentingan pribadi ataupun pengaruh dari calon debitur. Apabila proses penilaian</li> </ol>

<sup>21</sup> Veronika Nugraheni Sri Lestari et al, Perlunya Penilaian pada Kantor Jasa Penilai Publik, *Journal Community Development And Society*, (2019) Vol. 1

			<p>dilaksanakan tidak sesuai hal-hal tersebut maka Penilai Publik dapat dikatakan malpraktik. Apabila bank merasa dirugikan akibat malpraktik tersebut maka bank dapat mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Penilai Publik untuk meminta ganti rugi.</p>
2.	<p>Calaudia Carolina Indra Putri, Budiharto, Ani Purwanti (2016)</p>	<p>Tanggung Jawab Profesi Penilai Dalam Pelaksanaan Pemberian Kredit Perbankan</p>	<p>Mengenai tanggung jawab seorang penilai, menurut Kode Etik penilai Indonesia (KEPI) seorang penilai memiliki tanggung jawab terhadap integritas pribadi penilai, terhadap pemberi tugas, terhadap sesama penilai dan usaha jasa penilai dan tanggung jawab terhadap masyarakat dan sesuai dengan isi perjanjian diatas telah menerangkan bentuk tanggung jawab tersebut yaitu antara penilai dan pemberi tugas yang mana ditunjukkan bahwa penilai harus memberikan hasil penilaian dalam bentuk laporan penilaian. Begitu pula ketika terjadi kesalahan di dalam penilaian maka penilai dapat dikenai sanksi administratif yang diatur di dalam pasal 68 Peraturan Menteri Keuangan No. 101/PMK.01/2014 Tentang Jasa Penilai Publik yang berupa :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Peringatan.</li> <li>2. Pembatasan jasa penilaian objek tertentu.</li> <li>3. Pembatasan pemberian bidang jasa tertentu.</li> <li>4. Pembekuan izin.</li> <li>5. Pencabutan izin.</li> </ol> <p>Selain sanksi administratif, penilai juga dapat di kenakan sanksi perdata berupa adanya pemotongan 10% terhadap imbalan yang akan dia terima nantinya sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati, sanksi ini juga merupakan salah satu contoh pemberian sanksi administratif berupa peringatan. Terlihat pula antara sanksi administratif dan perdata ini memiliki keterkaitan satu dengan yang lain.</p>



3.	Miranadia Djati, Kashadi, Siti Malikhatun Badriyah (2016)	Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik Dalam menentukan Nilai Agunan Terhadap Tanah Dan Bangunan Yang Dibebeani Hak tanggungan	Kendala yang dihadapi oleh Jasa Penilai Publik dalam menilai agunan berupa tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan dengan hak tanggungan meliputi kendala-kendala teknis di lapangan diantaranya seperti ketidaksediaan nasabah untuk dinilai asetnya, kurangnya data dan informasi yang diberikan oleh pihak bank mengenai asset dan pemiliknya serta adanya intervensi dari pihak ketiga.
4.	Mohamad Fuad Fatoni	Wewenang Tim Penilai ( <i>Appraisal</i> ) Dalam Menentukan Nilai Limit Lelang Hak Tanggungan	Tanggung jawab hukum tim penilai ( <i>appraisal</i> ) terhadap hasil penentuan nilai limit lelang hak tanggungan bisa dibagi menjadi 3 (tiga) pertanggungjawaban diantaranya tanggung jawab perdata, dimana tim penilai ( <i>appraisal</i> ) bisa dimintai pertanggung jawaban atas hasil penilaian nilai limit yang dinilainya secara perdata dengan cara debitur bisa mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum atas kerugian yang dialaminya dan meminta ganti rugi terhadap tim penilai ( <i>appraisal</i> ). Tanggung jawab pidana, sama halnya dengan pertanggung jawaban perdata pertanggung jawaban pidana juga bisa dikenakan akan tetapi hanya terhadap personal penilai yang melaksanakan penilaian terhadap jaminan hak tanggungan yang akan dilelang. Terakhir yaitu tanggung jawab administrasi, tim penilai ( <i>appraisal</i> ) dapat dikenakan sanksi administrasi bila terbukti melanggar, hal ini ditentukan PMK Nomor 101 Tahun 2014 Pasa 68 diantara sanksi administrasi berupa peringatan tertulis, pembatasan jasa penilaian objek tertentu, pembatasan pemberian bidang jasa tertentu, pembekuan izin atau pencabutan izin, hal ini tergantung dengan besar kecil pelanggaran yang dilakukan dan tidak harus dikenakan secara berurutan.

5.	Ulfah Indriani (2015)	Penerapan Metode SAW Dalam Menentukan Nasabah Yang Layak Mendapatkan Pembiayaan Mikro Berdasarkan Nilai Agunan	Berdasarkan nilai agunan yang diajukan oleh nasabah maka didapat kriteria-kriteria nasabah yang layak mendapatkan pembiayaan mikro, yaitu <i>Margin</i> (Bunga Pinjaman), Nilai Pasar (Agunan) dan Nilai Likuiditas (Agunan). Dengan menerapkan metode <i>Simple Additive Weighting</i> (SAW) dilakukan perhitungan normalisasi dari masing-masing bobot, kemudian dikalikan dengan nilai bobot (W) yang sudah ditentukan untuk mendapatkan nilai preferensi masing-masing kriteria. Selanjutnya didapatlah nilai ranking dari alternative dengan menjumlahkan nilai preferensi. Nilai ranking inilah yang menentukan apakah seorang nasabah layak mendapatkan pembiayaan mikro atau tidak.
----	-----------------------	--	---

Persamaan dari penelitian terdahulu diatas dengan penelitian yang akan dilakukan sekarang adalah permasalahan yang diteliti mengenai tanggung jawab seorang jasa penilai public (*appraisal*) serta cara penilai menentukan nilai agunan seorang nasabah untuk melihat kelayakan nasabah tersebut mendapatkan pembiayaan.

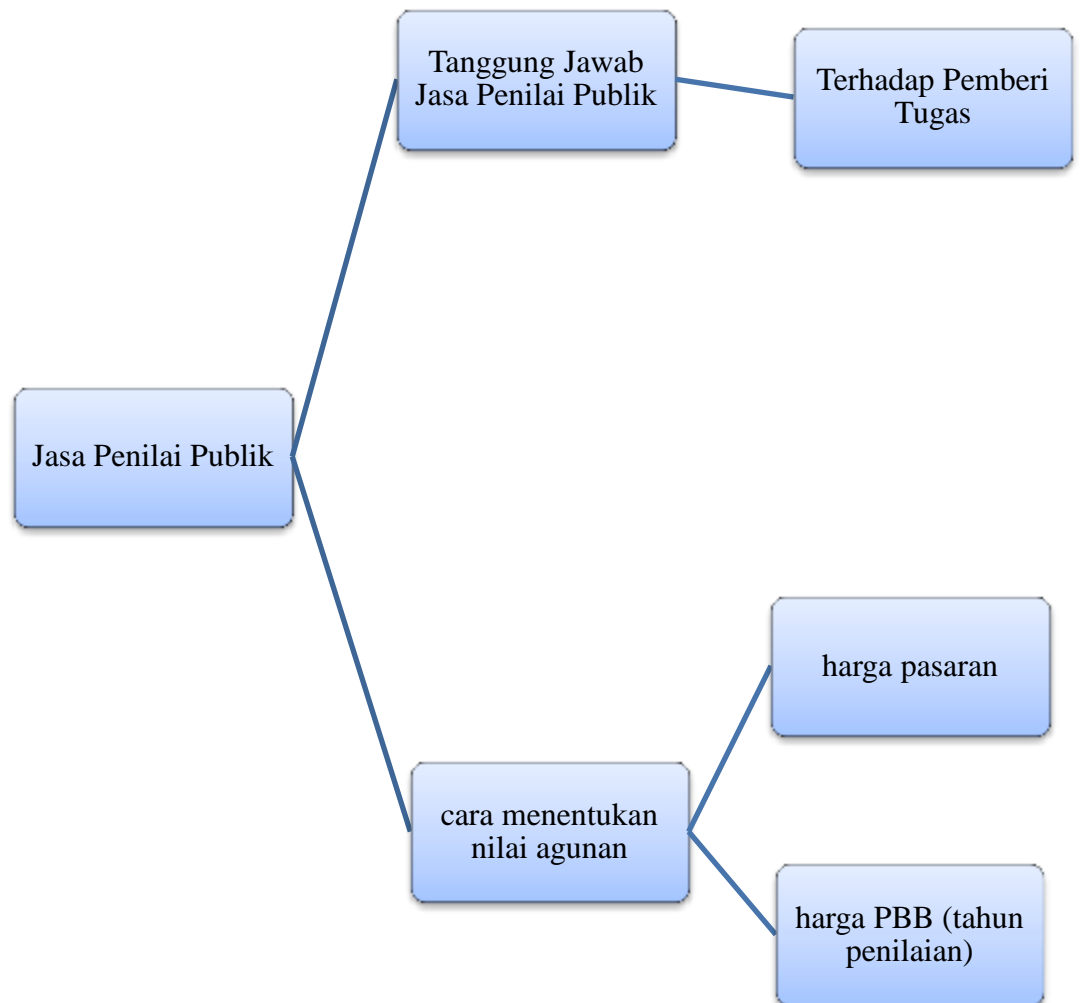
Perbedaan dari penelitian terdahulu diatas dengan penelitian yang akan dilakukan sekarang adalah pada penelitian terdahulu penilai public menentukan nilai limit dengan menerapkan metode SAW, sedangkan penelitian yang akan dilakukan bagaimana penilai menentukan nilai agunan seorang nasabah di BPRS.

### C. Kerangka Berpikir

Kerangka berpikir atau kerangka pemikiran adalah dasar pemikiran dari penelitian yang disintetiskan dari fakta-fakta, observasi dan kajian kepustakaan. Oleh karena itu, kerangka berpikir memuat teori, dalil atau konsep-konsep yang akan dijadikan dasar dalam penelitian. Di dalam kerangka pemikiran variabel-variabel penelitian

dijelaskan secara mendalam dan relevan dengan permasalahan yang diteliti, sehingga dapat dijadikan dasar untuk menjawab permasalahan penelitian.<sup>22</sup>

Berdasarkan dari pengertian diatas kerangka berpikir dari proposal penelitian ini adalah sebagai berikut :



Gambar II.1 : Kerangka Berpikir

---

<sup>22</sup> Ismail Nurdin, Sri Hartati, *Metodologi Penelitian Sosial*, (Surabaya, Media Sahabat Cendekia, 2019), h.125

Secara singkat maksud dari kerangka diatas adalah jasa penilai public bertanggung jawab terhadap pemberi tugas (bank) yaitu menilai agunan nasabah yang membuat permohonan pembiayaan kemudian hasil penilaian tersebut sebagai pedoman oleh bank untuk menindaklanjuti disetujui atau tidaknya permohonan pembiayaan yang diajukan. Untuk menentukan nilai agunan hal yang harus dilihat adalah harga pasaran sekitar dan harga PBB (tahun penilaian).

## **BAB III**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

#### **A. Rancangan Penelitian**

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif umumnya dilakukan secara mendalam untuk memahami suatu fenomena atau permasalahan tertentu dengan menganalisis teori-teori yang ada dan berkaitan dengan permasalahan yang ingin diteliti.

Penelitian kualitatif adalah pengumpulan data pada suatu latar alamiah dengan maksud menafsirkan fenomena yang terjadi dimana peneliti adalah sebagai *instrument* kunci, pengambilan sampel sumber data dilakukan secara *purposive* dan *snowbaal*, teknik pengumpulan dengan triangulasi (gabungan), analisa data bersifat induktif/kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari pada generalisasi.<sup>23</sup>

Dalam penelitian kualitatif, fokus kajian penelitian dan atau pokok soal yang hendak diteliti mengandung penjelasan dimensi-dimensi apa yang menjadi pusat perhatian serta yang kelak akan dibahas secara mendalam dan tuntas.

Alasan penulis memilih penelitian kualitatif adalah dikarenakan penulis merasa lebih mudah dengan menggunakan penelitian kualitatif di banding dengan kuantitatif.

#### **B. Lokasi dan Waktu Penelitian**

Adapun tempat penelitian yang akan dilakukan pada PT. BPRS Al-Washliyah Jl. Krakatau No. 28 Medan. Waktu penelitian dilaksanakan mulai Januari 2020 sampai dengan Juni 2020. Adapun jadwal penelitian sebagai berikut :

---

<sup>23</sup> Albi Anggito, Johan Setiawan, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Jawa Barat, CV Jejak, 2018) h.8

**Tabel III.1**  
**Pelaksanaan Waktu Penelitian**

No	Jadwal Peneliti-an	Bulanan/Mingguan																											
		Jan 2020				Feb 2020				Mar 2020				Apr 2020				Mei 2020				Jun 2020							
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4				
1	Pengajuan Judul	■	■	■	■																								
2	Penyusunan Proposal					■	■	■	■																				
3	Bimbingan Proposal						■	■	■	■	■	■	■																
4	Seminar Proposal										■	■	■	■	■	■	■												
5	Pengumpulan Data													■	■	■	■	■	■	■	■								
6	Bimbingan Skripsi																	■	■	■	■	■	■	■	■				
7	Sidang Skripsi																												■

### C. Kehadiran Peneliti

Dalam penelitian kualitatif ini peneliti bertindak sebagai instrument pengumpul data. Kehadiran peneliti mutlak diperlukan. Kehadiran peneliti sangat dibutuhkan guna untuk mengumpulkan data melalui wawancara, pengamatan maupun dokumentasi. Sebagaimana salah satu ciri penelitian kualitatif dalam pengumpulan data dilakukan oleh peneliti sendiri. Sedangkan kehadiran peneliti dalam penelitian ini sebagai pengamat partisipan atau berperan serta.<sup>24</sup> Artinya dalam proses pengumpulan data peneliti mengadakan pengamatan dan mendengarkan secermat mungkin dari yang terbesar hingga sampai mengevaluasi jalannya penelitian yang dilakukan agar tetap pada jalur tujuan yang diinginkan. Dengan demikian peneliti mengevaluasi jalannya penelitian dari awal hingga akhir.

### D. Tahapan Penelitian

<sup>24</sup> Lexy J. Moelong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung, PT. Remaja Rosda Karya, 2002) h.112

Tahapan penelitian merupakan salah satu hal yang penting. Tahapan penelitian yang baik dan benar akan berpengaruh pada hasil penelitian. Adapun tahapan dilakukannya penelitian ini oleh penulis, yaitu :

1. Pengajuan permohonan izin kepada pihak PT. BPRS Al-Washliyah Medan untuk melakukan penelitian.
2. Pengumpulan Data adalah prosedur yang sistematis dan standar untuk memperoleh data yang diperlukan.<sup>25</sup>
3. Analisis data adalah Analisis data berarti menginterpretasikan data-data yang dikumpulkan dari lapangan dan telah diolah sehingga menghasilkan informasi tertentu.<sup>26</sup>
4. Kesimpulan adalah hasil akhir dari keseluruhan penelitian.

#### **E. Data dan Sumber Data**

Data adalah bahan mentah yang perlu diolah sehingga menghasilkan informasi atau keterangan, baik kualitatif maupun kuantitatif yang menunjukkan fakta.<sup>27</sup>Data kualitatif adalah data yang berhubungan dengan kategorisasi (pengelompokan), yang sifatnya menunjukkan kualitas dan bukan angka atau nilai kuantitatif tertentu.Data yang diperoleh dari penelitian ini adalah data primer. Sumber data ada dua, yaitu :

1. Data Primer merupakan data mentah yang diambil oleh peneliti sendiri (bukan orang lain) dari sumber utama guna kepentingan penelitiannya dan data tersebut sebelumnya tidak ada. Adapun sumber data primer yang digunakan oleh penulis adalah wawancara dengan pihak yang bersangkutan.<sup>28</sup>
2. Data Sekunder merupakan data yang sudah tersedia yang dikutip oleh peneliti guna kepentingan penelitian.<sup>29</sup>

#### **F. Teknik Pengumpulan Data**

---

<sup>25</sup>Mamik, *Metodologi Kualitatif*, (Sidoarjo, Zifatama, 2015) h.103

<sup>26</sup> Azuar Juliandi, et al, *Metodologi Penelitian Bisnis*, (Medan, Umsu Press, 2014) h.69

<sup>27</sup> Syofian Siregar, *Metode Penelitian Kuantitatif Diengkapi Dengan Perbandingan Perhitungan Manual & SPSS*, (Jakarta, Kencana, 2017) h.16

<sup>28</sup>Azuar Juliandi, et al, *Metodologi Penelitian Bisnis*, (Medan, Umsu Press, 2014) h.65

<sup>29</sup>Ibid h.66

Teknik pengumpulan data penelitian merupakan cara untuk mengumpulkan data-data yang relevan bagi penelitian.<sup>30</sup> Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan wawancara, observasi dan studi kepustakaan. Adapun yang dimaksud dengan wawancara, observasi, dan studi kepustakaan adalah sebagai berikut :

1. Wawancara/*Interview* adalah dialog atau percakapan secara langsung antara peneliti dengan responden penelitian atau narasumber yang bersangkutan. Wawancara dapat dilakukan secara terstruktur, ada pedoman wawancara yang disiapkan oleh peneliti, biasanya daftar pertanyaan.
2. Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan atau gambar. Dengan kata lain dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal yang berupa catatan, transkrip, agenda, buku dan sebagainya.

#### **G. Teknik Analisis Data**

Analisis data merupakan salah satu bagian dari proses penelitian. Analisis data berarti menginterpretasikan data-data yang dikumpulkan dari lapangan dan telah diolah sehingga menghasilkan informasi tertentu.<sup>31</sup>

Adapun teknik analisis data yang digunakan penulis didalam penelitian ini adalah penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan. Berikut adalah penjelasan dari penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan :

1. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian Lapangan yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung mengenai objek penelitian. Penelitian lapangan menggunakan analisis data deskriptif, berarti menganalisis data untuk menjawab permasalahan dan biasa dilakukan dengan wawancara atau observasi.

2. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian Kepustakaan yaitu mengumpulkan data yang dilakukan dengan membaca buku ataupun jurnal yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti dan menggunakan media internet sebagai media tambahan dalam

---

<sup>30</sup> Azuar Juliandi, et al, *Metodologi Penelitian Bisnis*, (Medan, Umsu Press, 2014) h.69

<sup>31</sup> Azuar Juliandi, et al, *Metodologi Penelitian Bisnis*, (Medan, Umsu Press, 2014) h.69



mencari informasi tambahan yang berkaitan teori maupun data-data yang diperlukan dalam penelitian.

#### **H. Pemeriksaan Keabsahan Temuan**

kriteria yang digunakan dalam pengecekan data atau pemeriksaan keabsahan data dalam penelitian ini adalah pengecekan dengan kriteria kredibilitas. Kredibilitas adalah suatu kriteria untuk memenuhi bahwa data informasi yang dikumpulkan harus mengandung nilai kebenaran, yang berarti bahwa penelitian kualitatif ini dapat dipercaya oleh pembaca dan dapat diterima oleh responden atau narasumber yang memberikan informasi yang dikumpulkan selama penelitian berlangsung.<sup>32</sup>

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Dalam penelitian ini pemeriksaan keabsahan data menggunakan triangulasi sumber. Teknik triangulasi merupakan teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain diluar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai banding terhadap data itu. Triangulasi dengan sumber berarti membandingkan dan mengecek kembali derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda dalam penelitian.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> Lexy J. Moelong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung, PT. Remaja Rosda Karya, 2002) h.330

<sup>33</sup> Ibid

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Deskripsi Penelitian**

##### **1. Sejarah Umum PT. BPRS Al Washliyah**

Periode I beroperasi sejak tanggal 8 November 1994, yang semula berkedudukan di Jl. Perintis Kemerdekaan NO. 151-A Tanjung Morawa. Diresmikan gubernur Sumatera Utara H. Raja Inal Siregar, dengan sebagai direktur utama H. Suprpto dan sebagai komisaris Ir.H M Arifin Kamidi, M.Si., H.Maslim Batu Bara, Khalifah Sitohang, Hidayatullah, SE., H.Murah Hasyim.

Pada periode ke II dibentuk nama struktur organisasi baru yaitu : direktur utama H.T Khalisbah dan sebagai komisaris Ir.H.M Arifin Kamidi, M.Si., H.Maslim Batu Bara, Khalifah Sitohang, Hidayatullah, SE., Drs.H.Mifthahuddin MBA.

Alhamdulillah, pada periode ke III tanggal 2 April 2003 kantor PT. BPRS Al Washliyah telah berpindah di Jl. SM Raja No. 51-D simpang limun Medan. Diresmikan oleh gubernur Sumatera Utara yaitu : H.T Rizal Nurdin. Dengan sebagai direktur utama Hidayatullah, SE dan komisaris adalah Ir.H.M Arifin Kamidi, M.Si., Drs.H.Mifthahuddin MBA.

PT. BPRS Al Washliyah menjalankan operasionalnya berdasarkan syariah islam, dengan menjauhkan praktek-praktek yang dikhawatirkan mengandung riba dan sejak tahun 2013 PT. BPRS Al Washliyah telah memiliki gedung baru di Jl. Gunung Krakatau No. 28 Medan, yang diresmikan oleh gubernur Sumatera Utara yaitu : H. Gatot Pudjonugroho pada tanggal 6 Januari 2014 sebagai komisaris Drs. Mifthahuddin MBA. Dengan pengawas syariah adalah Drs. H. Arso, SH, M.Ag sebagai direktur utama adalah H.R Bambang Risbagio, SE serta direksi operasional adalah Tri Auri Yanti, SE, M.E.I.

Adapun Visi, Misi, dan Tujuan dari PT. BPRS Al Washliyah adalah sebagai berikut :

- a. Visi : “Menjadikan BPRS Al Washliyah sebagai sarana untuk kesejahteraan umat”.
- b. Misi :

- 1) Memberikan pelayanan yang optimal berdasarkan prinsip syariah.
- 2) Menjalankan bisnis yang sehat, serta melahirkan ide-ide inovatif untuk mendorong usaha bersama.

c. Tujuan

Tujuan utama manajemen PT. BPRS Al Washliyah adalah merencanakan dan mengatur perusahaan untuk menambah penghasilan serta meningkatkan profit oriented.

2. Kegiatan Operasional PT. BPRS Al Washliyah

Kegiatan operasional yang dilaksanakan oleh PT. BPRS Al Washliyah adalah menawarkan serta menjalankan produk yang terdapat pada BPRS tersebut, yaitu :

a. Produk Dana

1) Tabungan Wadiah

Tabungan Wadiah merupakan titipan nasabah yang dapat ditarik setiap saat dan pihak bank dapat memberikan bonus kepada nasabah atas pemanfaatan dana yang telah dititipkan.

2) Tabungan Mudharabah

Tabungan Mudharabah merupakan simpanan yang dikelola oleh pihak bank untuk memperoleh keuntungan dan akan dibagi hasilkan sesuai nisbah yang telah disepakati.

3) Deposito Mudharabah

Deposito Mudharabah merupakan simpanan berupa investasi tidak terkait yang penarikannya sesuai jangka yang ditetapkan dan akan memperoleh bagi hasil sesuai dengan kesepakatan.

b. Produk Pembiayaan

1) Pembiayaan Mudharabah

Pembiayaan Mudharabah merupakan kerja sama antara pemilik dana dengan pengelola dana untuk membuat sebuah usaha

tertentu dan akan memperoleh keuntungan atau nisbah yang telah disepakati.

2) Pembiayaan Musyarakah

Pembiayaan Musyarakah merupakan kerja sama antara dua orang atau lebih dimana kedua belah pihak memberikan modal dengan salah satu sebagai pengelola. Kemudian keuntungan dan kerugian akan ditanggung secara bersama disesuaikan dengan porsi modal yang masing-masing berikan.

3) Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan Murabahah merupakan jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin/keuntungan yang disebut dengan harga jual dan telah disepakati diawal.

4) Ijarah

Ijarah merupakan akad sewa menyewa antara kedua belah pihak untuk memperoleh imbalan atas barang yang disewa.

5) Transaksi Multijasa

Transaksi Multijasa merupakan piutang yang diberikan kepada nasabah dalam memberkan manfaat atas suatu jasa dengan menggunakan akad ijarah atau kafalah.

6) Rahn

Rahn merupakan penyerahan barang sebagai jaminan untuk mendapatkan hutang.

7) Qardh

Qardh merupakan pinjaman dana tanpa imbalan dengan kewajiban pihak peminjaman mengembalikan pokok pinjaman, secara sekaligus atau cicilan dalam jangka waktu tertentu.

8) Dana yang berasal dari Zakat, Infaq, dan Shadaqah (ZIS).

### 3. Logo PT. BPRS Al Washliyah

Berikut adalah logo dari PT. BPRS Al Washliyah :



Gambar IV.1 Logo PT. BPRS Al Washliyah

Makna dari logo diatas adalah sebagai berikut :

a. Susunan dari lembaran uang

Dasar logo PT. BPRS Al Washliyah berupa susunan lembaran uang yang berarti operasional PT. BPRS Al Washliyah bergerak dibidang perbankan, dimana prosedurnya menghimpun dana dari masyarakat yang memiliki kelebihan dana dan dana tersebut akan disalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan dana serta pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan syariah islam.

b. Lambang “aw”

“aw” merupakan singkatan dari nama BPRS yaitu “Al washliyah”, kata Al washliyah berasal dari bahasa arab yang berarti perkumpulan atau perhimpunan yang menghubungkan manusia dengan Allah (Hablum minallah) dan menghubungkan manusia dengan manusia (Hablum minannas) yang bertujuan untuk kemashlahatan umat islam dan rakyat Indonesia pada umumnya.

c. Lingkaran pada singkatan “aw”

Pada bagian luar singkata “aw” terdapat lingkaran yang berarti dalam menjalankan operasionalnya, BPRS tetap dalam lingkaran ketentuan syariat islam dan tidak boleh melanggar koridor keislaman.

d. Warna Hijau

Warna hijau dalam kepercayaan agama islam dimaknai sebagai kesucian. Setiap muslim wajib suci hati, rohani, jasmani serta budi pekertinya dan lemah lembut dalam mencapai kemuliaan dan perdamaian yang kekal dimuka bumi ini.

e. Bintang

Bintang diibaratkan sebagai lambing islam yang merupakan suatu pedoman keselamatan yang ada di air dan darat. Sampai kapanpun akan tetap bersahaja mengikuti perintah Allah SWT. Makna ini sesuai dengan cita-cita BPRS Al Washliyah yaitu sebagai organisasi islam yang moderasi.

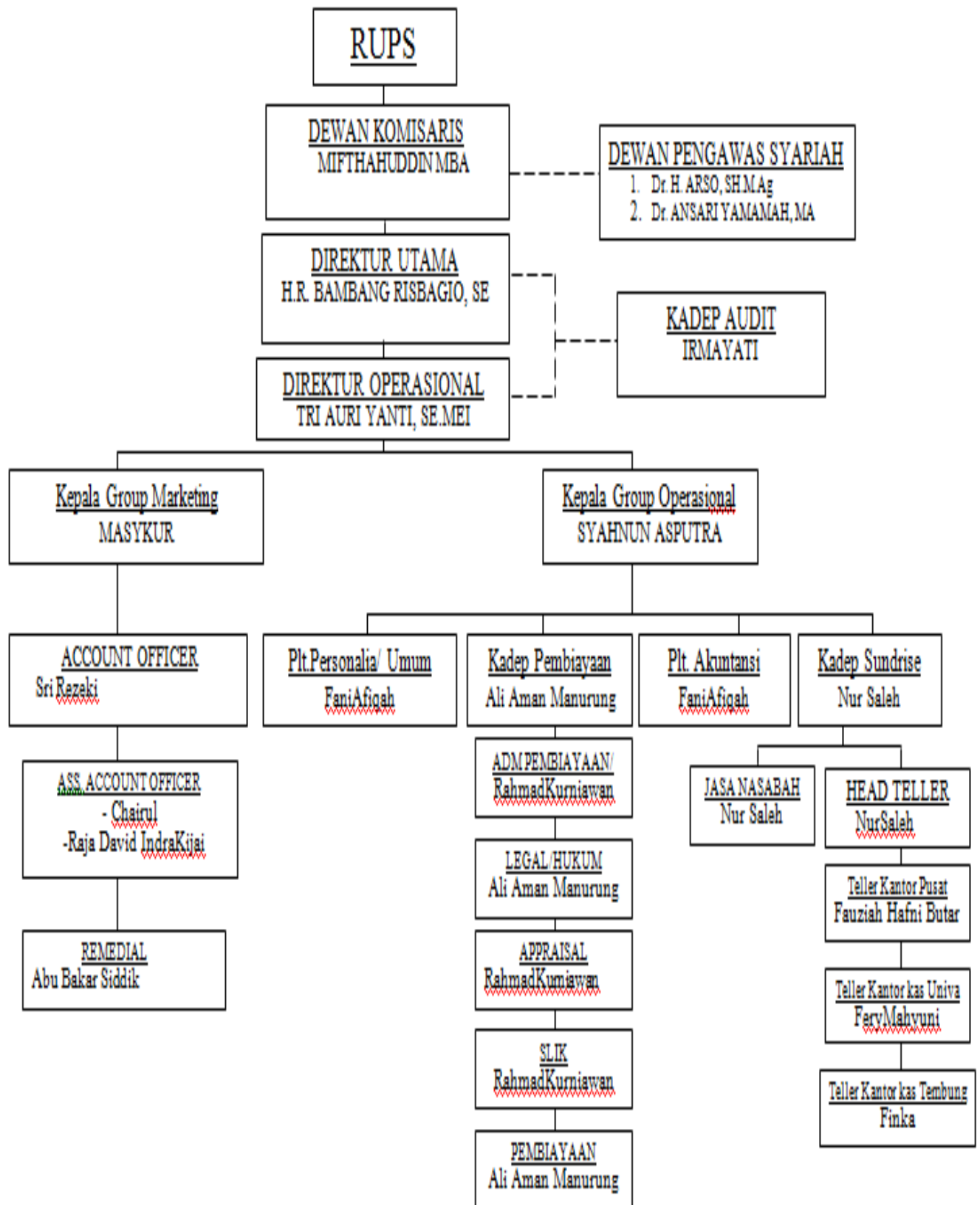
f. Tulisan berwarna emas melambangkan kejayaan.

4. Struktur Organisasi PT. BPRS Al Washliyah

Struktur organisasi adalah keseluruhan dari pengelompokan tugas, wewenang dan tanggung jawab sedemikian rupa sehingga tercipta suatu organisasi yang dapat digerakkan sebagai kesatuan untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan dalam perencanaan.

Tujuan dari struktur organisasi adalah untuk lebih mudah dalam pembentukan penempatan orang-orang atau personil-personil dari suatu perusahaan dan untuk memperjelas dalam bidang masing-masing tiap personil, sehingga tujuan dari perusahaan dapat dicapai serta bagaimana seharusnya hubungan fungsional antara personil yang satu dengan lainnya, sehingga terciptanya keseluruhan yang baik dalam lingkungan kerja suatu perusahaan.

PT. BPRS Al Washliyah juga memiliki struktur organisasi, yaitu sebagai berikut :



Gambar IV.2 struktur organisasi PT. BPRS Al Washliyah

## 5. Deskripsi tugas PT. BPRS Al Washliyah

### a. Dewan Komisaris

Adapun tugas dari Dewan Komisaris adalah sebagai berikut :

- 1) Dewan Komisaris bertindak sebagai badan yang melakukan pengawasan dan kebijakan Direksi serta memberikan nasehat kepada Dewan Direksi atas strategi dan berbagai hal kebijakan.
- 2) Memberikan persetujuan atas tindakan tertentu Direksi sebagaimana yang diatur dalam anggaran perseroan.
- 3) Memonitor kemajuan dan hasil dari kebijakan program dan keputusan yang dibuat Dewan Komisaris atau Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).
- 4) Menyelenggarakan rapat Dewan Komisaris dan memimpin Rapat Umum Pemegang Saham.
- 5) Melakukan pertemuan bulanan dengan Dewan Direksi untuk membahas dan meminta penjelasan atas strategi kebijakan, proyeksi dan tindakan yang diambil Dewan Direksi dalam memaksimalkan nilai saham atau perepatan untuk mencapai profitabilitas.
- 6) Melakukan komunikasi rutin dengan Dewan Direksi untuk membahas informasi-informasi dalam rangka upaya untuk peningkatan efisiensi operasional perusahaan dan kondisi keuangan.

### b. Dewan Direksi

Dewan Direksi bertindak sebagai badan eksekutif perusahaan dibawah pimpinan direktur utama, bertanggung jawab atas semua kebijakan yang strategis dan operasional perusahaan sehari-hari. Dewan Direksi juga bertanggung jawab atas semua pemegang saham dalam RUPS (Rapat Umum Pemegang Saham).

Direktur Utama, pemegang jabatan Direktur Utama bertindak sebagai pimpinan eksekutif pemeriksaan dan secara keseluruhan mempunyai tanggung strategi dan manajemen sehari-hari terhadap aktivitas persero.



Direktur Utama secara mendasar menetapkan arah, tujuan, dan strategi serta control atas kerja yang strategis antara bidang keuangan, operasional, teknik, pemasaran, pengembangan bisnis. Pemegang jabatan ini juga bertanggung jawab terhadap pengelolaan sumber daya manusia secara keseluruhan mulai dari seleksi dan rekrutmen, pelatihan dan pengembangan dan yang lain-lain secara rinci dilakukan. Direktur Utama juga bertanggung jawab beragam aspek legal dalam kerangka hubungan perusahaan yang dikelola oleh bagian umum.

Direktur Operasi, menjalankan fungsi operasional dari bisnis utama perusahaan. Tugas dan tanggung jawab atas pencapaian penjualan dan menetapkan rencana pemasaran. Rencana tersebut menjadi dasar dalam pengembangan bisnis perseroan, target keuangan anggaran operasional dan ukuran kinerja.

c. Dewan Pengawas Syariah (DPS)

Adapun tugas dan tanggung jawab dari Dewan Pengawas Syariah adalah sebagai berikut :

- 1) Memberikan saran dan nasehat kepada Dewan Direksi, serta mengawasi aktivitas bank dan dilakukan sesuai dengan prinsip syariah.
- 2) Menilai dan memastikan pemenuhan prinsip syariah sebagai dasar atau pedoman dalam aktivitas dan produk yang dikeluarkan oleh bank.
- 3) Mengawasi proses pengembangan produk baru dari bank.
- 4) Meminta fatwa kepada Dewan Syariah Nasional untuk produk baru yang belum ada fatwanya.
- 5) Melakukan review secara berkala atas pemenuhan prinsip syariah terhadap mekanisme penghimpun dana dan penyaluran dana serta pelayan bank.
- 6) Meminta data informasi terkait dengan aspek syariah dari satuan kerja bank dalam rangka pelaksanaan tugasnya.
- 7) Meneliti dan membuat rekomendasi produk baru dari lembaga keuangan syariah yang diawasinya.

- 8) Terus mengurus, mengawal, dan menjaga penerapan nilai-nilai islam dalam setiap aktivitas yang dilakukan lembaga keuangan syariah, bersama dengan Komisaris dan Direksi.
- 9) Melakukan sosialisasi kepada masyarakat tentang lembaga keuangan syariah melalui media-media yang sudah berjalan dan berlaku dimasyarakat, seperti khutbah, majelis ta'lim, pengajian-pengajian, meupun melalui dialog rutin dengan para tokoh agama dan masyarakat.

Fungsi dan peran dari DPS (Dewan Pengawas Syariah) adalah sebagai berikut :

- 1) Peran utama para ulama dalam Dewan Pengawas Syariah adalah mengawasi jalannya lembaga keuangan syariah sehari-hari agar selalu dengan ketentuan-ketentuan syariah.
- 2) Dewan Pengawas Syariah harus membuat pernyataan secara berkala (biasanya tiap tahun) bahwa lembaga keuangan syariah yang diawasinya berjalan sesuai ketentuan syariah.

#### d. Direktur Utama

Adapun tugas dari Direktur Utama adalah sebagai berikut :

- 1) Membuat perencanaan kerja bidang pemasaran dan operasi bank.
- 2) Membuat proyeksi rencana anggaran baru.
- 3) Mempersiapkan tenaga sumber daya manusia yang terampil.
- 4) Melaksanakan fungsi-fungsi manajemen.
- 5) Melaksanakan pemberian keputusan pembiayaan sesuai limit dianggaran dasar.
- 6) Member approval biaya diatas Rp 100.000 s/d Rp 10.000.000.
- 7) Mengeluarkan persetujuan pengangkatan pegawai (SK).
- 8) Memberikan persetujuan pengangkatan kenaikan pangkat / gaji pegawai.
- 9) Melaksanakan *solicit customer* untuk upaya penghimpunan dana dan penempatan dana.

- 10) Melakukan monitoring system terhadap debitur-debitur berdasarkan kolektibilitas.
- 11) Sebagai *alternate* pengganti pemegang kunci brankas, *steel save* (tempat penyimpanan asli jaminan nasabah pembiayaan) bila Direktur Operasional berhalangan.
- 12) Memberikan motivasi kerja tinggi terhadap semua pegawai untuk meningkatkan kegairahan dan semangat kerja.
- 13) Menjaga secara utuh *asset* bank, mempertahankan kreditibilitas bank dalam rangka peningkatan kesehatan bank kearah yang lebih baik dan berkembang.
- 14) Mempertimbangkan segala pengeluaran biaya-biaya dengan tetap berpedoman kepada prinsip *cost consciousness*.
- 15) Meningkatkan program *training* pegawai secara berkesinambungan.
- 16) Melakukan monitoring system terhadap jasa pelayanan bank.
- 17) Melaksanakan *tour of duty* kepada pegawai untuk kesempatan berkarir dengan meningkatkan ilmu pengetahuan perbankan teknis.
- 18) Melaksanakan rapat-rapat teguran baik ke dalam maupun ke luar.
- 19) Membuat surat-surat teguran baik ke dalam maupun ke luar.
- 20) Membuat jalinan hubungan baik dengan instansi-instansi pemerintah dan swasta.

e. Direktur Operasional

Adapun tugas dari Direktur Operasional adalah sebagai berikut :

- 1) Melakukan *survive* staf teller, akuntansi/deposit, pembiayaan dan umum.
- 2) Memastikan laporan keuangan disiapkan dengan akurat.
- 3) Melakukan *cash* pada akhir hari.
- 4) Melakukan pemeriksaan terhadap kelayakan pencairan pembiayaan.
- 5) Melakukan penyimpanan dokumen pembiayaan (*safe keeping and loan documentation*).

- 6) Melakukan *update* data saham dan terkait dengan hubungan kepada pemegang saham.
- 7) Melakukan pengecekan terhadap data *proofing* bulanan.
- 8) Melakukan pengecekan terhadap ketetapan penyusunan laporan maupun target waktunya.

f. *Internal Control*

Adapun tugas dari *Internal Control* adalah sebagai berikut :

- 1) Memeriksa kebenaran postingan *General Ledger*.
- 2) Memeriksa kelengkapan dokumen pendukung tiket transaksi.
- 3) Memeriksa kelengkapan *approval* dokumen yang diproses.
- 4) Memeriksa berkas perpajakan.
- 5) Melaksanakan pemeriksaan proses analisa pembiayaan.
- 6) Melaksanakan peninjauan usaha calon debitur.
- 7) Memeriksa kelengkapan data-data calon nasabah.

g. Supervisor Operasional

Adapun tugas dari Supervisor Operasional adalah sebagai berikut :

- 1) Sebagai *duty officer* sesuai intruksi operasional.
- 2) Pemegang kunci biasa ruang khasanah.
- 3) Memeriksa laporan kas opname *teller* setiap hari.
- 4) Memeriksa tiket-tiket dan membuat rekapitulasi neraca.
- 5) Membuat penyusutan inventaris dan rupa-rupa aktiva.
- 6) Penanggung jawab alat tulis kantor.
- 7) Memeriksa rekonsiliasi bank.
- 8) Membuat laporan pajak dan pembayaran pajak.
- 9) Memeriksa laporan bulanan ke BI setiap bulan.
- 10) Membuat laporan triwulan ke BI.
- 11) Membuat laporan-laporan Komisaris dan Dewan Direksi Syariah ke BI per semester.
- 12) Membuat perhitungan *dividen* pemegang saham.
- 13) Membuat laporan pertanggungjawaban Direktur.
- 14) Membuat rencana kerja tahunan.

15) Memeriksa segala sesuatu yang berhubungan dengan operasional dan non operasional bank.

#### h. Supervisor Marketing

Adapun tugas dari Supervisor Marketing adalah sebagai berikut :

- 1) Memeriksa hasil evaluasi analisa pembiayaan yang dibuat AO.
- 2) Memeriksa kelengkapan data-data calon nasabah.
- 3) Memeriksa hal trad dan bank check yang di buat bagian hukum dan investigasi.
- 4) Melaksanakan pemeriksaan proses analisa pembiayaan.
- 5) Melaksanakan peninjauan usaha calon debitur.
- 6) Melaksanakan monitoring system pembiayaan yang telah dcairkan.
- 7) Melakukan hasil pemeriksaan hasil kredit review untuk klarifikasi.
- 8) Melakukan monitoring system sumber dana dan penggunaan pembiayaan jatuh tempo dan deposito jatuh tempo.
- 9) Memberikan keputusan *over draft* sesuai dengan limit yang diberikan Direksi.
- 10) Memberikan persetujuan atau approval dan penerbitan *half sheet trun*.
- 11) Melaksanakan rapat-rapat mingguan secara berkala.
- 12) Melaksanakan *solicit customer* untuk menghimpun dana dalam bentuk *task force*.
- 13) Memberikan laporan secara berkesinambungan kepada pihak Direksi mengenai perkembangan maupun program loan yang terjadi.
- 14) Memeriksa laporan bulanan tentang laporan pinjaman dan laporan sandi ke BI.
- 15) Bekerja sama dengan pihak operasi dalam hal informasi sumber dana.

#### i. Teller

Adapun tugas dari *Teller* adalah sebagai berikut :

- 1) Mengatur dan bertanggung jawab atas dana kas yang tersedia.
- 2) Memberikan pelayanan transaksi tunai.
- 3) Memeriksa cek/bilyet giro yang jatuh tempo untuk dilakukan proses kliring.
- 4) Bertanggung jawab atas kecocokan pencatatan transaksi dengan dana kas yang terjadi secara harian.

j. *Customer Service*

Adapun tugas dari *Customer Service* adalah sebagai berikut :

- 1) Melakukan pengadministrasian surat-surat masuk/keluar dan pengadministrasian dokumen-dokumen nasabah menyangkut tabungan/deposito.
- 2) Memberikan pelayanan informasi produk pendanaan atau transaksi perbankan lainnya.
- 3) Membantu nasabah dalam melakukan pembukaan dan penutupan rekening tabungan dan deposito.
- 4) Menyiapkan buku tabungan dan mengeluarkan bilyet deposito, kemudian mencatat semua transaksi tabungan ke dalam buku tabungan.
- 5) Memberikan informasi saldo kepada nasabah.
- 6) Melakukan proses bagi hasil tabungan dan deposito ke dalam buku tabungan.
- 7) Memeriksa deposito yang akan jatuh tempo.
- 8) Sebagai unit kerja khusus anti pencucian uang dan pencegahan pemberantasan terorisme (UKK-APU & PPT).

k. *Pembiayaan*

Adapun tugas dari bagian *Pembiayaan* adalah sebagai berikut :

- 1) Melakukan pembukuan atas semua transaksi pembiayaan/piutang.
- 2) Mencatat transaksi pembayaran ke dalam kartu pembiayaan/piutang.
- 3) Memuat daftar pembiayaan/piutang jatuh tempo.
- 4) Membuat tugas marketing dalam memberikan informasi kondisi pembiayaan/piutang masing-masing nasabah.

- 5) Mencetak ke kartu kunjungan debitur hasil dari penagihan.
- 6) Membuat laporan bulanan pinjaman kepada Dewan Komisaris dan laporan sandi pinjaman ke BI.
- 7) Menyesuaikan laporan bulanan/mutasi pembiayaan dengan kartu debitur.
- 8) Membuat klasifikasi pembiayaan lancar, kurang lancar, diragukan, macet untuk disampaikan kepada Direksi, Komisaris, Marketing, dan Supervisor.

l. *Legal / Safe Keeping*

Adapun tugas dari *Legal / Safe Keeping* adalah sebagai berikut :

- 1) Mengikuti perkembangan proses permohonan pembiayaan nasabah khususnya dalam hal kelengkapan dokumen permohonan.
- 2) Melakukan *survey* ke lapangan untuk melakukan pengecekan agunan pembiayaan nasabah.
- 3) Menilai secara hukum agunan pembiayaan yang diajukan nasabah.
- 4) Melakukan proses penandatanganan akad pembiayaan bersama nasabah.
- 5) Bertanggung jawab atas penyimpanan dan pengeluaran dokumen perjanjian dan jaminan nasabah.
- 6) Mengatur dan membuat surat pemblokiran kepada desa/lurah dan camat untuk jaminan surat tanah.

m. *Accounting*

Adapun tugas dari *Accounting* adalah sebagai berikut :

- 1) Mempersiapkan buku besar, *Sub Ledger*, *Sub-Sub Ledger*, dan *General Ledger*.
- 2) Melaksanakan penelitian keabsahan tiket sebelum dilakukan posting ke buku besar.
- 3) Memeriksa dan memastikan mutasi tanggal sebelumnya telah nihil pada program pembukuan.

- 4) Melaksanakan posting berdasarkan nama dan nomor-nomor perkiraan rekening.
- 5) Memeriksa dan mencocokkan hasil posting antara *back sheet* dengan tiket dan rekening buku besar, bila cocok dilakukan paraf petugas pemeriksa.
- 6) Mencocokkan *balance sheet* rekap antar bagian.
- 7) Melaksanakan koreksi pembukuan apabila ditemukan kesalahan, dengan menyerahkan kembali tiket kepada bagian yang menerbitkan tiket untuk diperbaiki dan diparaf oleh yang bersangkutan.
- 8) Membuat laporan keuangan harian neraca dan laporan laba rugi kepada Kepala Operasional.
- 9) Membuat laporan posisi *likuiditas* harian kepada Direksi.
- 10) Membuat buku besar (*poffing* lampiran neraca) setiap akhir bulan.
- 11) Membuat laporan bulanan ke BI.
- 12) Membuat laporan neraca akhir bulan dan laporan laba rugi bulan berjalan serta membuat perbandingan dengan bulan sebelumnya.
- 13) Membuat laporan rekonsiliasi bank akhir bulan.
- 14) Melaksanakan pemeriksaan terhadap pos-pos uang muka dan kewajiban segera lainnya.

n. *Accounting Officer (AO)*

Adapun tugas dari *Accounting Officer* adalah sebagai berikut :

- 1) Membantu kepala grup marketing dan pimpinan dalam pemenuhan *budget*, khususnya untuk *asset grown*.
- 2) Mencapai *goal* / target dalam hal peningkatan *income* / *profit* dan asset bank, dengan pelaksanaan sehari-hari berupa mempertahankan *exiting* debitur / deposan, mencari nasabah baru dan memasarkan produk BPRS Al Washliyah.
- 3) Mencari nasabah (deposan, debitur) dan monitoring, memelihara dan menangani seluruh fasilitas yang diberikan atau produk yang ditawarkan, dengan tujuan mempertahankan asset bank, mencari keuntungan (*profit*) bagi perusahaan.



- 4) Mencari volume “*source of funds*” dan “*use of funds*” sesuai target yang ditentukan.
- 5) Meningkatkan portofolio pembiayaan, deposito, serta memasarkan secara luas *service* produk PT. BPRS Al Washliyah dan *controlling* atas aktivitas marketing secara umum.
- 6) Bertanggung jawab atas proses perpanjangan pembiayaan yang telah jatuh tempo atas debitur yang langsung menjadi tanggung jawabnya.
- 7) Bertanggung jawab atas proses pembiayaan baru, dalam hal ini AO langsung menangani pinjaman untuk modal kerja atau untuk investasi yang membutuhkan analisa keuangan dari laporan keuangan yang diberikan oleh nasabah, untuk menilai kelayakan pemberian pembiayaan.
- 8) Melakukan orientasi pada kebutuhan nasabah dan pasar.
- 9) Menanamkan kepercayaan kepada nasabah dengan memberikan pelayanan yang baik, sesuai dengan “*service excellent*”.

o. Administrasi Pembiayaan

Adapun tugas dari bagian Administrasi Pembiayaan adalah sebagai berikut :

- 1) Memeriksa dan mengurus kelengkapan dokumen-dokumen yang terkait dengan pembiayaan yang akan atau diberikan, seperti dokumen agunan dan data lainnya.
- 2) Menyiapkan surat-surat perjanjian dan surat pengikatan agunan yang terkait dengan pengajuan pembiayaan nasabah.
- 3) Mengawasi dan bertanggung jawab atas pengarsipan semua dokumen pembiayaan nasabah, khususnya berkas jaminan pembiayaan nasabah.
- 4) Menghitung, mencatat dan melakukan pembayaran asuransi, jasa pengikatan atau pemblokiran jaminan nasabah kepada pihak lain.
- 5) Menghubungi notaris untuk pengikatan secara *notaril* dan keaslian dokumen.

- 6) Menghubungi perusahaan asuransi jiwa, kebakaran dan kendaraan.
- 7) Membuat surat pemblokiran kepala desa / lurah dan camat untuk jaminan tanah.

p. Appraisal

Adapun tugas dari Appraisal adalah sebagai berikut :

Mengingat bahwa kelangsungan usaha Bank pembiayaan Rakyat Syariah tergantung dari kemampuan bank melakukan penanaman dana dengan mempertimbangkan risiko dan prinsip kehati-hatian yang tercermin pada pemenuhan kualitas aktiva dan penyisihan penghapusan aktiva yang memadai baik terhadap aktiva produktif dan aktiva non produktif, serta salah satu aspeknya adalah agunan sebagai pengikat dan penjamin untuk penempatan / penyaluran dana kepada nasabah bank, maka di buatlah kebijakan mengenai kebijakan penilaian jaminan dengan permohonan kepada peraturan BI No. 13/14/PBI/2011 Bagian Ketiga Penilaian Agunan Pasal 22 dengan ketentuan sebagai berikut :

- 1) Yang menjadikan agunan pinjaman / pembiayaan adalah sebagai berikut :
  - a) Tabungan wadiah, tabungan dan/ atau deposito mudharabah, emas dan setoran jaminan dalam mata uangan rupiah yang di blokir disertai dengan surat kuasa pencairan.
  - b) Sertifikat wadiah BI yang telah dilakukan pengikatan secara gadai.
  - c) Tanah, gedung dan rumah persediaan yang telah dilakukan pengikatan sesuai ketentuan yang berlaku.
- 2) Nilai agunan yang diperhitungkan adalah sebagai berikut :
  - a) Untuk agunan tunai berupa point 1.a atas setinggi-tingginya sebesar 100%.
  - b) Untuk agunan berupa point 1.b di atas setinggi-tingginya sebesar 100%.

- c) Untuk agunan berupa tanah, gedung dan rumah tempat tinggal, kendaraan bermotor dan kapal laut paling tinggi sebesar antara lain :
- (1) 80% dari nilai tanggungan untuk agunan berupa tanah, bangunan dan rumah bersertifikat (SHM atau SHGB) yang diikat dengan hak tanggungan.
  - (2) 70% dari nilai hasil penilaian agunan berupa resi gudang yang penilaiannya dilakukan kurang dari atau sampai dengan 12 bulan.
  - (3) 60% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk agunan berupa tanah, bangunan dan rumah dengan bukti kepemilikan SHM atau SHGB, hak pakai tanpa hak tanggungan.
  - (4) 30% dari Nilai Pasar atau Nilai Taksiran untuk agunan berupa kendaraan bermotor yang disertai bukti kepemilikan dan surat kuasa menjual atau resi gudang yang penilaiannya dilakukan lebih dari 18 bulan namun belum melebihi 30 bulan.

## **B. Temuan Penelitian**

Peneliti telah melakukan wawancara tertutup pada tanggal 12 Mei 2020 dengan Head Teller yaitu Bapak Nur Saleh dan tanggal 22 Juni 2020 dengan KADEP Audit yaitu Ibu Irmayati di PT. BPRS Al Washliyah Medan. Adapun hasil dari wawancara tersebut adalah sebagai berikut :

1. Apa tugas dan tanggung jawab jasa penilai public / appraisal dalam menilai agunan ?

Menurut Bapak Nur Saleh selaku Head Teller menjawab, “tugas dan tanggung jawab dari seorang jasa penilai public / appraisal adalah menilai agunan / barang yang dijadikan jaminan oleh nasabah kepada bank untuk mendapatkan piutang dari bank tersebut.”

Menurut Ibu Irmawati selaku KADEP Audit menjawab, “di BPRS Al Washliyah tidak menggunakan jasa penilai public dikarenakan pembiayaan yang dilakukan masih dibawah 5 Milyar, untuk menilai agunan nasabah BPRS Al Washliyah menggunakan penilai internal yang

memiliki tugas dan tanggung jawab hamper sama dengan jasa penilai public.”

2. Apakah ada kendala yang dihadapi ketika akan melakukan penilaian agunan nasabah ?

Berdasarkan hasil dari kedua wawancara yang peneliti lakukan, baik jasa penilai public maupun penilai internal ketika akan menilai sebuah agunan seorang nasabah memiliki beberapa kendala diantaranya adalah susahya akses menuju lokasi agunan tersebut seperti jarak yang jauh, jalan yang sempit menuju lokasi sehingga sulit untuk dilalui kendaraan roda 4 serta tidak adanya angkutan umum yang dapat digunakan. Selain itu, bentuk tanah yang tidak beraturan dan tidak adanya tanda (patok) juga menjadi kendala bagi penilai. Factor alam juga dapat menjadi kendala dalam penilaian seperti banjir. Kemudian nasabah yang sulit dimintai keterangan mengenai bangunan atau rumah yang dijadikan agunan/jaminan juga menjadi kendala.

3. Kapan jasa penilai public / appraisal melakukan penilaian terhadap agunan/jaminan nasabah ?

Bapak Nur Saleh selaku Head Teller, menjawab “jasa penilai public / appraisal akan melakukan penilaian agunan ketika mendapat perintah dari pihak Bank yang sebelumnya sudah memiliki ikatan kerja sama.”

Ibu Irmayati selaku KADEP Audit, menjawab “dikarenakan BPRS Al washliyah tidak menggunakan jasa penilai public melainkan menggunakan penilai internal, maka penilai internal akan melakukan penilaian agunan ketika mendapat perintah dari bagian AO (Accounting Officer) atau biasa disebut dengan marketing”

4. Apa saja yang dinilai oleh jasa penilai public / appraisal pada sebuah agunan ?

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan kedua narasumber, berikut beberapa yang dinilai oleh jasa penilai public maupun oleh penilai internal :

- a) Status tanah dan bangunan, meliputi : nomor surat bukti kepemilikan, nama pemegang hak, tanggal surat, tanggal berakhir hak, tempat didaftarkan, izin bangunan, akte jual beli, tanah dan bangunan ditempati oleh, dan dasar menempati.
  - b) Kondisi tanah, meliputi : lokasi / letak dari tanah tersebut, lingkungan, keadaan dan bentuk tanah, serta luas tanah.
  - c) Kondisi bangunan dan fasilitas, meliputi : bangunan didirikan diatas tanah, jenis, konstruksi, ciri-ciri, ruang tamu, kamar tidur, ruang keluarga, dapur, kamar mandi/WC, teras, gudang, penerangan, air minum, dan luas bangunan.
5. Bagaimana jasa penilai public / appraisal dalam menentukan nilai agunan ?

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan kedua narasumber, baik jasa penilai public maupun penilai internal dalam menentukan nilai agunan adalah sebagai berikut :

- a) Harga tanah / m<sup>2</sup> berdasarkan penilaian dan berdasarkan harga PBB pada tahun penilaian.
- b) Harga bangunan berdasarkan penilaian dan berdasarkan harga PBB pada tahun penilaian.
- c) Nilai penyusutan.

Setelah didapat hasil dari penilaian diatas maka penilai dapat menentukan nilai likuiditas kemudian penilai memberikan pendapat mengenai agunan / jaminan tersebut.

Dari hasil wawancara peneliti dengan dua narasumber diatas, terdapat perbedaan seperti diatas, yaitu salah satu karyawan yang menjadi narasumber peneliti mengatakan bahwa BPRS Al Washliyah hanya menggunakan penilai internal dalam menentukan nilai agunan nasabah yang ingin melakukan pembiayaan dikarenakan pembiayaan yang dilakukan oleh BPRS Al Washliyah masih dibawah 5 milyar.

Jasa penilai public maupun penilai internal memiliki kesamaan dalam tugas dan cara menentukan nilai agunan. yang membedakan antara jasa penilai public dengan penilai internal adalah jasa penilai public merupakan pihak ketiga

yang digunakan oleh pihak Bank sebagai pihak kedua yang sebelumnya sudah mempunyai ikatan kerja sama untuk menilai agunan atau jaminan dari nasabah. Sedangkan penilai internal adalah bagian dari bank itu sendiri untuk menilai agunan nasabah.

### **C. Pembahasan**

Temuan penelitian diatas merupakan proses penelitian yang dilakukan oleh peneliti sendiri selama kurun waktu Mei – Juni 2020 dengan pemenuhan persyaratan administrasi penelitian dari pengurusan surat izin penelitian mulai pada Fakultas Agama Islam Program Studi Perbankan Syariah Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, hingga persetujuan penelitian BPRS Al Washliyah Medan. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif tentang tugas dan bagaimana jasa penilai public dalam menentukan nilai agunan nasabah di BPRS Al Washliyah Medan.

#### **1. Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik**

Berdasarkan hasil wawancara peneliti, tugas dan tanggung jawab dari jasa penilai public adalah menilai agunan seorang nasabah atas perintah dari bank yang sebelumnya sudah memiliki ikatan kerja sama kemudian memberikan laporan hasil dari penilaian tersebut tanpa menaikkan harga kepada pihak bank untuk ditindaklanjuti. Jasa penilai public bertanggung jawab kepada 4 aspek, yaitu : diri sendiri, pihak bank, sesama penilai dan kantor jasa penilai public.

Berdasarkan penelitian terdahulu, mengenai tanggung jawab seorang penilai, menurut Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) seorang penilai memiliki tanggung jawab terhadap integritas pribadi penilai, terhadap pemberi tugas, terhadap sesama penilai dan tanggung jawab terhadap masyarakat dan sesuai dengan isi perjanjian diatas telah menerangkan bentuk tanggungjawab tersebut yaitu antara penilai dan pemberi tugas yang mana ditunjukkan bahwa penilai harus memberikan hasil penilaian dalam bentuk laporan penilaian. Begitu pula ketika terjadi kesalahan di dalam penilaian maka penilai dapat dikenai sanksi administratif yang diatur di dalam pasal 68 Peraturan Menteri Keuangan No. 101/PMK.01/2014 Tentang Jasa Penilai Publik yang berupa :

peringatan, pembatasan jasa penilaian objek tertentu, pembatasan pemberian bidang jasa tertentu, pembekuan izin, pencabutan izin.<sup>34</sup>

Menurut Miranadia Djati dalam jurnalnya, tanggung jawab jasa penilai public dalam menentukan nilai agunan terhadap tanah dan bangunan yang dibebani hak tanggungan yaitu tanggung jawab yang diatur dalam Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), terdapat 4 (empat) macam tanggung jawab penilai dan perusahaan jasa penilai, yaitu tanggung jawab terhadap integritas pribadi penilai, tanggung jawab pemberi tugas, tanggung jawab sesama penilai dan Kantor Jasa Penilai Publik dan masyarakat. KEPI dan SPI belum memiliki landasan hukum yang kuat dan tidak lebih dari sebuah pedoman dan peringatan yang perlu dipatuhi tanpa harus mendapat sanksi hukum baik pidana maupun perdata. Landasan hukum yang ada masih berbentuk Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia yaitu PMK No. 101/PMK.01/2014, dalam Peraturan Menteri tersebut hanya sebatas pada sanksi yang bersifat administratif.<sup>35</sup>

## 2. Cara menentukan nilai agunan nasabah.

Tata cara penilaian jaminan kredit ada dua, yaitu :

### a. Penilaian secara hukum atas objek jaminan kredit

Mengenai penilaian secara hukum atas jaminan kredit secara umum meliputi hal hal sebagai berikut : legalitas objek jaminan kredit, keabsahan penggunaan objek jaminan kredit, penggunaan dokumen yang sah, sengketa yang dapat melekat pada jaminan kredit perbankan, peruntukan dan atau perizinan penggunaan objek jaminan kredit, dan kemungkinan pengikatan objek jaminan kredit.

### b. Penilaian secara ekonomi terhadap objek jaminan kredit

Dalam penilaian secara ekonomi terhadap objek jaminan kredit terdapat beberapa aspek yang perlu diperhatikan, antara lain sebagai berikut : jenis dan bentuk jaminan, kondisi objek jaminan kredit, kemudahan pengalihan kepemilikan objek jaminan kredit, tingkat

---

<sup>34</sup> Calaudia Carolina Indra Putri et al, Tanggung Jawab Profesi Penilai Dalam Pelaksanaan Pemberian Kredit Perbankan, *Diponegoro Law Journal*, (2016) Vol. 5

<sup>35</sup> Miranadia Djati et al, Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik Dalam Menentukan Nilai Agunan Terhadap Tanah Dan Bangunan Yang Di Bebani hak tanggungan, *Dipenogoro Law Journal*, (2016) Vol. 5 No. 2

harga yang jelas dan prospek pemasaran, serta penggunaan objek jaminan kredit.<sup>36</sup>

Berdasarkan penelitian terdahulu, proses penilaian agunan oleh penilai public harus didasarkan pada Standar penilai Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) serta fakta-fakta yang ada secara objektif. Dilakukan tanpa adanya tendensi atas kepentingan pribadi ataupun pengaruh dari calon debitur. Apabila proses penilaian dilaksanakan tidak sesuai hal-hal tersebut maka Penilai Publik dapat dikatakan malpraktik. Apabila bank merasa dirugikan akibat mal praktik tersebut maka bank dapat mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Penilai Publik untuk meminta ganti rugi. Kemudian hasil laporan penilaian oleh Jasa Penilai Publik atas agunan dari calon debitur yang akan mengajukan fasilitas kredit kepada bank sifatnya tidak mengikat. Laporan penilaian tersebut hanya sebagai masukan bagi bank untuk mengetahui nilai agunan secara objektif untuk selanjutnya dipergunakan sebagai salah satu dasar untuk mempertimbangkan berapa jumlah kredit yang dianggap layak diberikan kepada calon debitur.<sup>37</sup>

Dalam menentukan nilai agunan di PT.BPRS Al Washliyah ada beberapa aspek yang menjadi penilaian, yaitu :

- a. Status tanah dan bangunan, meliputi :
  - 1) Nomor surat bukti kepemilikan
  - 2) Nama pemegang hak
  - 3) Tanggal surat
  - 4) Tanggal berakhir hak
  - 5) Tempat didaftarkan
  - 6) Izin bangunan
  - 7) Akte jual beli
  - 8) Tanah dan bangunan ditempati oleh
  - 9) Dasar menempati
- b. Kondisi tanah, meliputi :

---

<sup>36</sup> M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta, PT. Grafindo Persada, 2007) h. 111-126

<sup>37</sup> Yuniar Rachman, Malpraktik Jasa Penilai Pada Bank Tentang Hasil Laporan Yang Nilainya Melebihi Harga Pasar, *Jurnal Hukum Bisnis*, (2015) Vol.1 No.1



- 1) Lokasi / letak
  - a) kota / kabupaten
  - b) Kecamatan
  - c) Desa / kelurahan
- 2) Lingkungan
  - a) Daerah pemukiman
  - b) Daerah pertokoan
  - c) Pusat perdagangan
  - d) Daerah industry
  - e) Daerah persawahan
  - f) Padatnya penduduk
- 3) Perencanaan kota
- 4) Fasilitas umum
  - a) Tranfortasi umum
  - b) Kantor camat
  - c) Sekolah
  - d) Masjid
- 5) Keadaan dan bentuk tanah
  - a) Persegi
  - b) Tidak beraturan
  - c) Bergunung-gunung
  - d) Daerah banjir
- 6) Luas tanah
- c. Kondisi bangunan dan fasilitas, meliputi :
  - 1) Bangunan yang didirikan diatas tanah
  - 2) Jenis
    - a) Rumah tinggal
    - b) Bangunan petak
    - c) Pabrik
    - d) Bangunan toko
    - e) Kantor
    - f) Gudang
  - 3) Kontruksi

- a) Batu
- b) Kayu
- 4) Cirri – cirri
  - a) Lantai / foundamen
  - b) Dinding
  - c) Langit – langit
  - d) Kosen / kuda-kuda
  - e) Atap
  - f) Pintu
  - g) Jendela
  - h) Pagar
  - i) Gerbang
- 5) Ruang tamu
- 6) Kamar tidur
- 7) Ruang keluarga
- 8) Dapur
- 9) Kamar mandi / WC
- 10) Teras
- 11) Gudang
- 12) Penerangan
- 13) Air minum
- 14) Luas bangunan keseluruhan
- d. Penilaian
  - 1) Harga tanah / m<sup>2</sup>
    - a) Pasaran sekitar
    - b) PBB (tahun penilaian)
  - 2) Harga bangunan sesuai tahun dibangun
    - a) Pasaran sekitar
    - b) PBB
  - 3) Nilai penyusutan
  - 4) Nilai likuiditas
- e. Pendapat penilai

Hasil penilaian diatas kemudian dibuat laporan untuk diserahkan kepada Bank.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari penjelasan pada pembahasan diatas peneliti mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Tugas dan tanggung jawab dari jasa penilai public adalah menilai agunan nasabah atas perintah dari bank yang sebelumnya sudah memiliki ikatan kerja sama antara kedua nya, kemudian memberikan laporan hasil penilaian kepada Bank untuk ditindaklanjuti terhadap permohonan pembiayaan tersebut. Jasa penilai public bertanggung jawab kepada diri sendiri (pribadi penilai), terhadap bank yang member tugas, terhadap sesama jasa penilai dan terhadap masyarakat.
2. Jasa penilai public menentukan nilai agunan dengan cara sebagai berikut : harga tanah/m<sup>2</sup> (berdasarkan harga pasaran/penilaian dan berdasarkan harga PBB tahun penilaian), harga bangunan sesuai tahun dibangun (berdasarkan harga pasaran/penilaian dan berdasarkan harga PBB tahun penilaian), dikurang dengan harga penyusutan, setelah itu maka dapat ditentukanlah nilai likuiditas dari agunan tersebut. Kemudian penilai memberikan pendapatnya terhadap agunan tersebut untuk dilaporkan kepada pihak bank yang memberikan tugas tersebut.

#### **B. Saran**

Dari hasil temuan penelitian dalam penulisan skripsi ini, peneliti mencoba memberikan saran yaitu :

1. Tetap menjalankan tugas dan tanggung jawab sebagai penilai agunan dalam menilai agunan terhadap pemberi tugas (Bank) tanpa menaikkan harga agunan tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

- Al Arif, M. Nur Rianto. *Lembaga Keuangan Syariah : Suatu Kajian Teoritis Praktis*, Bandung : CV Pustaka Setia. 2012.
- Anastasia. “Penilaian Atas Agunan Kredit Berstatus Surat Hijau”. *Jurnal Manajemen Dan Kewirausahaan*. No. 2. Volume 8. 2006.
- Anggito, Albi dan Setiawan, Johan. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Jawa Barat: CV Jejak. 2018.
- Antonio, Muhammad Syafi’i. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press. 2001.
- Bahsan, M. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT.Grafindo Persada. 2007.
- Djati, Miranadia et al, “Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik Dalam Menentukan Nilai Agunan Terhadap Tanah Dan Bangunan Yang Di Bebani hak tanggungan”, *Dipenogoro Law Journal*, Vol. 5 No. 2 2016
- Fitriani, Ifa Latifa. “Jaminan Dan Agunan Dalam Pembiayaan Bank Syariah Dan Kredit Bank Konvensional”. *Jurnal Hukum & Pembangunan* 47. No. 1. 2007.
- Hasan, Zubairi. *Undang-Undang Perbankan Syariah : Titik Temu Hukum Islam dan Hukum Nasional*, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada. 2009.
- Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan Mudharabah (Qiradh).
- Ilyas, Rahmat. “Konsep Pembiayaan Dalam Perbankan Syariah”. *Jurnal Penelitian*. No.1. Volume 9. 2015.
- Juliandi, Azuar et.al, *Metodologi Penelitian Bisnis*. Medan : Umsu Press. 2014.
- Lestari, Veronika Nugraheni Sri et.al, “Perlunya Penilaian pada Kantor Jasa Penilai Publik”. *Journal Community Development And Society*. Volume 1. 2019.
- Machmud, Amir dan Rukmana. *Bank Syariah : Teori, Kebijakan, dan Studi Empiris di Indonesia*, Bandung: Erlangga. 2010.
- Mamik. *Metodologi Kualitatif*, Sidoarjo: Zifatama. 2015.
- Moelong, Lexy J. *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT.Remaja Rosda Karya. 2002.

Nurdin, Ismail dan Hartati, Sri. *Metodologi Penelitian Sosial*, Surabaya: Media Sahabat Cendekia. 2019.

Pasal-Pasal dalam UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Pohan, Selamat. “Peranan Penggunaan Agunan Di Bank Islam Hubungannya Dengan Sistem Operasional Perbankan Syariah Di Medan”. *Intiqad*. No. 2. Volume 8. 2016.

Putri, Calaudia Carolina Indra et al, “Tanggung Jawab Profesi Penilai Dalam Pelaksanaan Pemberian Kredit Perbankan”, *Diponegoro Law Journal*, Vol. 5 No. 3 2016

Rachman, Yuniar, Malpraktik Jasa Penilai Pada Bank Tentang Hasil Laporan Yang Nilainya Melebihi Harga Pasar, *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol.1 No.1. 2015

Siregar, Syofian. *Metode Penelitian Kuantitatif Diengkapi Dengan Perbandingan Perhitungan Manual & SPSS*, Jakarta: Kencana. 2017.

UU No 12 Tahun 2012

UU RI Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Z, Wangsawidjaja. *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. 2012.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
**FAKULTAS AGAMA ISLAM**

Jalan Kapten Muhtar Satri No 7 Medan 20138 Telp (061) 9622400

Website : www.umsu.ac.id E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Bukopin, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut



Hai : Permohonan Persetujuan Judul  
Kepada : Yth Bapak Dekan FAT UMSU  
Di  
Tempat

04 Jumadil Akhir 1441H  
29 Januari 2020 M

Dengan Hormat  
Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Khairussyawaliyah  
Npm : 1601270048  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Kredit Kumalatif : 3,66  
Mengajukan Judul sebagai berikut



No	Pilihan Judul	Persetujuan Ka. Prodi	Usulan Pembimbing & Pembahas	Persetujuan Dekan
1	Analisis Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik Dalam Menentukan Nilai Agunan Terhadap Tanah Dan Bangunan Yang Dibeberani Hak Tanggungan (Studi Kasus Pada PT.BPRS Al Washliyah Medan)	<i>Acceptance</i>	<i>Mohamad Rizkiy SE. MM</i>	<i>aa 27 29/1/20</i>
2	Analisis Strategi Pemasaran Produk Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (Studi Kasus PT.BPRS Al Washliyah Medan)			
3	Analisis Pembiayaan Bagi Hasil Sektor Usaha Mikro Di PT.BPRS Al Washliyah Medan			

Demikian Permohonan saya sampaikan dan untuk pemeriksaan selanjutnya saya ucapkan terima kasih

*cepatan  
& menentak Buku panduan  
skripsi  
29/1/2020*

Wassalam  
Hormat Saya

*Khairussyawaliyah*  
( Khairussyawaliyah )



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS AGAMA ISLAM**

Jalan Kapten Mukhtar Basri No 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400  
 Website : www.umsu.ac.id E-mail : rektor@umsu.ac.id  
 Bankir : bank Syariah Mandiri, Bank Bukopin, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut



**BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI**

Nama Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan  
 Fakultas : Agama Islam  
 Program Studi : Perbankan Syariah  
 Jenjang : S1 (Strata Satu)

Ketua Program Studi : Selamat Pohan S.Ag, MA  
 Dosen Pembimbing : Novien Rialdy, SE, MM

Nama Mahasiswa : Khairussyawaliyah  
 Npm : 1601270048  
 Semester : VIII (Delapan)  
 Program Studi : Perbankan Syariah  
 Judul Skripsi : Analisis Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik Dalam Menentukan Nilai Agunan Pada Tanah Dan Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan (Studi Kasus Di PT. BPRS Al Washliyah Medan)

Tanggal	Materi Bimbingan	Paraf	Keterangan
21 / 02 / 2020	Bal to perubahan lahan dengan paku dan hutan juga dengan perbandingan lahan dengan perubahan kehutanan		
03 / 08 / 2020	Abstrak dibuat dalam 2 bab dan bagian Inggris dan bahasa Indonesia Buat 1 spasi		

Medan, 5 Agustus 2020

Diketahui/Disetujui  
 Dekan  
  
 Dr. Muhammad Qorib, MA

Diketahui/ Disetujui  
 Ketua Program Studi  
  
 Selamat Pohan S.Ag, MA

Pembimbing Skripsi  
  
 Novien Rialdy, SE, MM



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS AGAMA ISLAM**

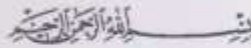
Jalan Kapten Mukhtar Basri No 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400

Website : [www.umsu.ac.id](http://www.umsu.ac.id) E-mail : [rektori@umsu.ac.id](mailto:rektori@umsu.ac.id)

Bankir : bank Syariah Mandiri, Bank Bukopin, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bunk Sumut

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Unggul Cerdas Terpercaya  
Berprestasi dan Berkualitas  
Beriman dan Berkeadilan



**BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI**

Nama Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan  
Fakultas : Agama Islam  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Jenjang : S1 (Strata Satu)

Ketua Program Studi : Selamat Pohan S.Ag, MA  
Dosen Pembimbing : Novien Rialdy, SE, MM

Nama Mahasiswa : Khairussyawaliyah  
Npm : 1601270048  
Semester : VIII (Delapan)  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Judul Skripsi : Analisis Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik Dalam Menentukan Nilai Agunan Pada Tanah Dan Bangunan Yang Dibebrani Hak Tanggungan (Studi Kasus Di PT. BPRS Al Washliyah Medan)

Tanggal	Materi Bimbingan	Paraf	Keterangan
04/2020/08	Abstrak di bagian halaman pada abstrak tersebut pada bagian ke-4 tersebut atau di bagian lain abstrak.		
05/2020/08	Acc Skripsi		

Medan, 5 Agustus 2020

Diketahui/Disetujui  
Dekan

Dr. Muhammad Qorib, MA

Diketahui/ Disetujui  
Ketua Program Studi

Selamat Pohan S.Ag, MA

Pembimbing Skripsi

Novien Rialdy, SE, MM





**UMSU**

Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara  
Jalan Kapten Mukhtar Basri No 5 Medan 20238 Telp (061) 6622400 Fax (061) 6623474, 6631003  
Website : www.umsu.ac.id E-mail : rektor@umsu.ac.id

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS AGAMA ISLAM**

Pusat Administrasi : Jalan Kapten Mukhtar Basri No 5 Medan 20238 Telp (061) 6622400 Fax (061) 6623474, 6631003  
Website : www.umsu.ac.id E-mail : rektor@umsu.ac.id

Nomor : 92/IL3/UMSU-01/F/2020  
Lamp : -  
Hal : Izin Riset

22 Syaban 1441 H  
16 April 2020 M

Kepada Yth : Pimpinan BPRS Al Washliyah Medan,  
Di

Tempat.

*Assalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh*

Dengan hormat, dalam rangka penyusunan skripsi mahasiswa guna memperoleh gelar sarjana S1 di Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (FAI UMSU) Medan, maka kami mohon bantuan Bapak/Ibu untuk memberikan informasi data dan fasilitas seperfunya kepada mahasiswa kami yang mengadakan penelitian/riset dan pengumpulan data dengan :

Nama : Khairussyawallyah  
NPM : 1601270048  
Semester : VIII  
Fakultas : Agama Islam  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Judul Skripsi : Analisis Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik Dalam Menentukan Nilai Agunan Pada Tanah Dan Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan (Studi Kasus Di PT. BPRS Al Washliyah Medan).

Demikianlah hal ini kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik kami ucapkan terima kasih. Semoga Allah meridhoi segala amal yang telah kita perbuat. Amin.

*Wassalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh*



Dekan,

Dr. Muhammad Qoriz, MA



# Bank Pembiayaan Rakyat Syariah *al-washliyah*



Nomor : 990/F/BPRS-AW/IV/2020

Medan, 30 April 2020

Kepada Yth :  
Bapak Dr. Muhammad Qorib, MA  
Dekan Fakultas Agama Islam  
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara  
Di

Tempat

## Perihal : Perubahon Izin Penelitian

Assalamu'alaikum wr.wb.

Dengan hormat,

Menyajak surat Bapak No : 92/IL3/UMSU-01/F/2020 perihal diatas, pada prinsipnya kami menyetujui mahasiswa Bapak :

Nama : Khairusyawaliyah  
NIM : 1601270048  
Semester : VIII  
Fakultas : Agama Islam  
Jurusan : Perbankan Syariah

Untuk melakukan Riset di perusahaan kami sepanjang tidak menyangkut kerahasiaan Bank dan mematuhi ketentuan yang berlaku, terhitung 30 April 2020 s/d selesai guna menyusun skripsi yang berjudul : Analisis Tanggung Jawab Jasa Penilaian Publik Dalam Menentukan Nilai Agunan Pada Tanah Dan Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan ( Studi kasus pada PT. BPRS Al Washliyah Medan)

Demikian hal ini kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum wr. Wb

BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH  
AL-WASHLIYAH  
AL-FALSAF  
MEDAN  
ISLAHURRIYANTI, SE, MEI  
Direktur Operasional

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama Lengkap : Khairussyawaliyah  
Tempat, Tanggal Lahir : Muliorejo, 23 Februari 1998  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Agama : Islam  
Pendidikan Terakhir : Madrasah Aliyah Negeri Kota Binjai  
Alamat : Jl. Medan-Binjai KM.12 gg. Alpokat  
No Telp/ HP : 0852 7038 8731

### Nama Orang Tua

Nama Ayah : Armiadi  
Nama Ibu : Nurhayati, S.Pd.1  
Alamat : Jl. Medan-Binjai KM.12 gg. Alpokat

### Riwayat Pendidikan

Tahun 2004-2010 : SD Swasta Bina Karya  
Tahun 2010-2011 : MTs Swasta Al Washliyah Paya Bakung  
Tahun 2011-2013 : MTs Swasta Amaliyah Sunggal  
Tahun 2013-2016 : MA Negeri Kota Binjai  
Tahun 2016-2020 : Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Demikianlah daftar riwayat hidup saya perbuat dengan sebenar benarnya

Yang Menyatakan



Khairussyawaliyah  
1601270048



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS AGAMA ISLAM**

Jalan Kopeng Makmur Bumi Tiga / Medan 20238 Telp. (061) 9221400

Website : [www.umsum.ac.id](http://www.umsum.ac.id) E-mail : [info@umsum.ac.id](mailto:info@umsum.ac.id)

Bank : Bank Syariah Mandiri, Bank Dharma, Bank Mandiri, Bank BPD 1940, Bank Sumsut



**PENGESAHAN PROPOSAL**

Berdasarkan hasil Seminar Proposal Program Studi Perbankan Syariah yang diselenggarakan pada hari Selasa, 14 April 2020 M, menerangkan bahwa :

Nama : Khairusyawalijah  
Npm : 1601270048  
Fakultas : Agama Islam  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Judul Proposal : Analisis Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik Dalam Menentukan Nilai Agunan Pada Tanah Dan Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan (Studi Kasus Di PT BPRS Al Washliyah Medan)

Proposal dinyatakan sah dan memenuhi syarat untuk memula Skripsi.

Medan, 14 April 2020

Tim Seminar

Ketua Program Studi

(Selamat Pohan, MA)

Sekretaris Program Studi

(Riyan Pradesyah, SE.Sy., M.E.I)

Pembimbing

(Novien Rialdy, SE, MM)

Pembahas

(Riyan Pradesyah S.E.Sy., M.E.I)

Diketahui/Disetujui

A.n Dekan  
Wakil Dekan I

Zailani, S.PdI, MA



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
FAKULTAS AGAMA ISLAM**

Jalan Kampus Muktiwa Street No. 3 Medan 20134 Telp. (061) 4622490  
Website : www.umsum.ac.id E-mail : rektor@umsum.ac.id  
Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Wakaf, Bank Mandiri, Bank BSI 1946, Bank Sumut



**BERITA ACARA SEMINAR PROPOSAL  
PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH**

Pada hari ini Selasa, Tanggal 14 April 2020 M telah diselenggarakan Seminar Proposal Program Studi Perbankan Syariah menerangkan bahwa

Nama : Khaeruzawaliyah  
Npm : 1601270048  
Fakultas : Agama Islam  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Judul Proposal : Analisis Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik Dalam Menentukan Nilai Agunan Pada Tanah Dan Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan (Studi Kasus Di PT. BPRS Al Wasbhiyah Medan)

Disetujui/ Tidak disetujui

Item	Komentar
Judul	
Bab I	Perbaiki rumusan masalah yang ada dalam penelitian, kemudian tujuan penelitian sesuaikan dengan rumusan masalah. Penulisan catatan kaki menggunakan TNR, font 10
Bab II	Tambahkan penelitian terdahulu dua lagi, kemudian deskripsikan persamaan dan perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan dilakukan.
Bab III	Masukan referensi pada deskripsi yang menggunakan teori
Lainnya	
Kesimpulan	<input checked="" type="checkbox"/> Lulus <input type="checkbox"/> Tidak Lulus

Medan, 14 April 2020

Tim Seminar

Ketua  
  
(Selamat Pohan, MA)

Pembimbing  
  
(Novien Rialdy, SE, MM)

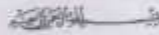
Sekretaris  
  
(Riyan Praderyah, S.E.Sy., M.E.I)

Pembantu  
  
(Riyan Praderyah, S.E.Sy., M.E.I)



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS AGAMA ISLAM**

Jalan Kahar Muzikar Basri No 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400  
Website : www.ummu.ac.id E-mail : [info@ummu.ac.id](mailto:info@ummu.ac.id)  
Bankir : bank Syariah Mandiri, Bank Bukopin, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut



**BERITA ACARA BIMBINGAN PROPOSAL**

Nama Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan  
Fakultas : Agama Islam  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Jenjang : S1 (Strata Satu)  
Ketua Program Studi : Selamat Pohan, S.Ag, MA  
Dosen Pembimbing : Novien Rialdy, SE, MM  
Nama Mahasiswa : Khairussyawaliyah  
Npm : 1601270048  
Semester : VIII  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Judul Skripsi : Analisis Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik Dalam Menentukan Nilai Agunan Pada Tanah Dan Bangunan Yang Dibebeani Hak Tanggungan (Studi Kasus Di PT.BPRS Al Washliyah Medan)

Tanggal	Materi Bimbingan	Paraf	Keterangan
10 Feb 2020	Revisi proposal Bab 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100		
17 Feb 2020	Bab 1 Bab 2		
05 Mar 2020	Perbaikan judul dan artikel kemudian Bab 1 dan 2 tentang pengantar data penelitian		
09 Mar 2020	Acc proposal		

Medan, 10 Februari 2020

Diketahui/Ditetapkan  
Dekan

Dr. Muhammad Qorib, MA

Diketahui/Ditetapkan  
Ketua Program Studi

Selamat Pohan, S.Ag, MA

Pembimbing Proposal

Novien Rialdy, SE, MM