

**ANALISIS PENILAIAN ASPEK KELAYAKAN DAN
LEGALITAS AGUNAN DALAM PEMBIAYAAN
MURABAHAH PADA BANK PEMBIAYAAN RAKYAT
SYARIAH CABANG MENTOK**



SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan

Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S. E)

Oleh:

MUHAMMAD SAMSUDIN

2031044

Program Studi: Perbankan Syariah

Fakultas: Syariah Dan Ekonomi Islam

Kepada:

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)

SYAIKH ABDURRAHMAN SIDDIK

BANGKA BELITUNG

2024



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
SYAIKH ABDURRAHMAN SIDDIK BANGKA BELITUNG
FAKULTAS SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM**

Jalan Raya Petaling KM 13 Kec. Mendo Barat Kab. Bangka Prov. Kep. Babel 33173

E-mail: fsel@iainsasbabel2021@gmail.com

Website: www.iainsasbabel.ac.id

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI

Nomor: B- 1196 /FS/B9/PP.00.9/0012024

Berdasarkan Surat Pernyataan Keaslian dari mahasiswa, Surat Pernyataan Bebas Plagiat dari mahasiswa dan diketahui Ketua Prodi dan hasil cek plagiasi (*Original Report*), maka Dekan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam Institut Agama Islam Negeri Syaikh Abdurrahman Siddik Bangka Belitung bersama ini menerangkan bahwa:

Nama Mahasiswa : Muhammad Samsudin
NIM : 2031044
Prodi : Perbankan Syariah
Judul Skripsi : Analisis Penilaian Aspek Kelayakan dan Legalitas Agunan dalam Pembiayaan Murabahah pada Bank Pembiayaan Rakyat syariah Cabang Mentok

Maka Skripsi Mahasiswa tersebut dinyatakan telah memenuhi syarat tulisan ilmiah Bebas Plagiasi dengan batas maksimal 25% berdasarkan Permendiknas Nomor 17 Tahun 2010 Tentang Pencegahan Penanggulangan Plagiat di Perguruan Tinggi dan Keputusan Direktorat Jenderal Pendidikan Islam Nomor 7142 Tahun 2018 Tentang Pencegahan Plagiarisme di Perguruan Tinggi Keagamaan Islam.

Demikian surat keterangan ini dikeluarkan sebagai salah satu syarat izin penjiilidan skripsi lulusan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Syaikh Abdurrahman Siddik Bangka Belitung. Apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan, surat keterangan ini akan ditarik kembali dan kelulusan yang bersangkutan akan ditinjau ulang.

Bangka, 08 Agustus 2024
Dekan



HALAMAN PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muhammad Samsudin
Nim : 2031044
Program Studi : Perbankan Syariah
Fakultas : Syariah dan Ekonomi Islam

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul **“Analisis Penilaian Aspek Kelayakan Dan Legalitas Agunan Dalam Pembiayaan Murabahah Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Cabang Mentok”** ini adalah hasil karya atau penelitian sendiri, dan bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan disuatu perguruan tinggi manapun serta bebas dari plagiasi. Sepanjang sepengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat orang lain, kecuali yang secara tertulis dijadikan acuan atau kutipan dalam naskah skripsi ini. Apabila dilain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dan apabila pernyataan ini tidak benar saya bersedia dituntut dimuka hukum.

Bangka
menyatakan,

Muhammad Samsudin
2031044





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
SYAIKH ABDURRAHMAN SIDDIK BANGKA BELITUNG
FAKULTAS SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM
PRODI PERBANKAN SYARIAH
Jalan Raya Petaling KM 13 Kec. Mendo Barat Kab. Bangka
E-mail: psjainsasbabel123@gmail.com Website: www.iainsasbabel.ac.id

NOTA DINAS PEMBIMBING

Hal: Skripsi

Saudara Muhammad Samsudin

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam
IAIN Syaikh Abdurrahman Siddik Bangka Belitung
di Bangka

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Setelah membaca, mencermati, dan melakukan beberapa kali bimbingan serta mengadakan perbaikan seperlunya, baik dari segi isi, bahasa, maupun teknik penulisan, maka Kami selaku Pembimbing berpendapat bahwa skripsi mahasiswa dibawah ini:

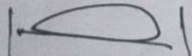
Nama	: Muhammad Samsudin
NIM	: 2031044
Prodi	: Syariah dan Ekonomi Islam
Judul	: Analisis Penilaian Aspek Kelayakan Dan Legalitas Agunan Dalam Pembiayaan <i>Murabahah</i> Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Cabang Mentok

telah dapat diajukan kepada Dekan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Syaikh Abdurrahman Siddik Bangka Belitung untuk memenuhi salah satu dari syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E). Harapan kami semoga dalam waktu dekat Skripsi ini dapat diuji Skripsikan.


Demikian dan harap maklum. Atas segala perhatiannya diucapkan banyak terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Pembimbing I,


Dr. H. Iskandar, M.Hum
NIP. 1973050252006041003

Bangka, Juli 2024
Pembimbing II,


Atika, M.Ak
NIDN. 2014099103



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
SYAIKH ABDURRAHMAN SIDDIK BANGKA BELITUNG
FAKULTAS SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM
PRODI PERBANKAN SYARIAH
Jalan Raya Petaling KM 13 Kec. Mendo Barat Kab. Bangka
E-mail: pslainsasbabel123@gmail.com Website: www.lainsasbabel.ac.id

NOTA DINAS PENGUJI

Hal: Skripsi

Saudara Muhammad Samsudin

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam
IAIN Syaikh Abdurrahman Siddik Bangka Belitung
di Bangka

Assalamu 'alaikum Wr.Wb.

Setelah melakukan beberapa kali konsultasi dan mencermati hasil perbaikan, maka Kami selaku Penguji berpendapat bahwa skripsi mahasiswa dibawah ini:

Nama	: Muhammad Samsudin
NIM	: 2031044
Prodi	: Perbankan Syariah
Judul	: Analisis Penilaian Aspek Kelayakan Dan Legalitas Agunan Dalam Pembiayaan Murabahah Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Cabang Mentok

telah layak diajukan kepada Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Syaikh Abdurrahman Siddik Bangka Belitung untuk memenuhi salah satu dari syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E).

Demikian dan harap maklum. Atas segala perhatiannya diucapkan banyak terimakasih.

Wassalamu 'alaikum Wr.Wb.

Penguji I,

Dr. Hendra Cipta, M.S.I
NIP. 198007132008011010

Bangka, 28 Agustus 2024

Penguji II,

Yolanda Destiana, M.M
NIP. 199212181011032007



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
SYAIKH ABDURRAHMAN SIDDIK BANGKA BELITUNG
Jalan Raya Petaling Km.13 Kec. Mendo Barat, Kab. Bangka, Prov. Kep. Bangka Belitung
E-Mail: humas@iainsasabel.ac.id
Website: www.iainsasabel.ac.id

PENGESAHAN

Nomor: B - 44/In.40/B11/FS/PP.00.9/09/2024

Skripsi dengan judul : Analisis Penilaian Aspek Kelayakan dan Legalitas Agunan Dalam Pembiayaan Murabahah Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Cabang Mentok.,

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : Muhammad Samsudin
N I M : 2031044
Fakultas : Syariah dan Ekonomi Islam
Program Studi : Perbankan Syariah (PS)

DEWAN SIDANG MUNAQASYAH

1. Dekan,
Dr. H. Iskandar, M.Hum.
NIP. 197305252006041003

2. Ketua Program Studi,
Feby Ayu Amalia, M.H.
NIP. 199402212019032019

3. Penguji I,
Dr. Hendra Cipta, M.S.I.
NIP.198007132008011010

4. Penguji II,
Yolanda Destiana, M.M.
NIP.199212181011032007



telah dimunaqasyahkan pada hari: Senin, 12 Agustus 2024, dengan nilai A (86,95) dan dinyatakan sah serta diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar S.E.

HALAMAN MOTO

“Kami mendengar dan kami taat”

(Q.S An-Nur [24]: 51)

”Pengakuan tidak bersumber dari mahluk”

“Haluan lurus yang tanpa hambatan tidak menjanjikan selamat sampai tujuan”

“Dikatakan ilmu jika mampu memberi manfaat”

“Bayangkan senyuman pun tangisan orang tuamu jika dirasakan lelah. Bekerja

lebih keraslah demi kebahagiaan orang tuamu”

(Muhammad Samsudin)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dalam kesempatan ini peneliti ingin menyampaikan terimakasih yang sebesar-besarnya terhadap banyak pihak yang telah memberikan do'a dan dukungan, sehingga peneliti dapat menyelesaikan studi di Institut Agama Islam Negeri Syaikh Abdurrahman Siddik Bangka Belitung. Dengan kesadaran penuh dari hati yang terdalam peneliti mengucapkan terimakasih kepada:

1. Allah S.W.T Tuhan semesta alam satu-satunya tempat kembali, rasa syukur yang tiada henti peneliti panjatkan atas segala nikmatnya, serta tak lupa kepada Nabi Muhammad S.A.W yang telah memberikan pencerahan dan suri tauladan bagi umatnya.
2. Kedua orang tua, Ibu Sunariyah dan Bapak Habib Mari, kakak Akbar Nursalim beserta keluarga yang tidak dapat disebutkan satu-persatu. Terimakasih telah mendoakan tiada hentinya , telah memberi dukungan secara moril serta telah menjadi segalanya dalam kehidupan ini.
3. Terimakasih Muhammad Samsudin yang telah kuat dan mau berjuang, terimakasih Deby Viola Fitri serta teman-teman seperjuangan Cakra Permana Suta, Afwan Riyadi beserta keluarga besar The Pampers yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.
4. Seluruh Staf Bank Pembiayaan Rakyat Syariah cabang Mentok yang telah membantu dan memberi kesempatan untuk melakukan penelitian sehingga peneliti dapat menyelesaikan penelitian ini.

5. Keluarga besar Perbankan Syariah *class* B 2020 yang telah membantu dalam menyelesaikan penelitian ini, semoga suka duka yang telah dilewati selama perkuliahan menjadi akhir yang baik dikemudian.
6. Seluruh dosen yang telah bersedia memberikan ilmunya selama proses perkuliahan. Terlebih kepada dosen pembimbing akademik serta dosen pembimbing yang telah bersedia membimbing serta mengarahkan selama perkuliahan.

ANALISIS PENILAIAN ASPEK KELAYAKAN DAN LEGALITAS AGUNAN DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH CABANG MENTOK

Muhammad Samsudin, 2031044
Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam
Institut Agama Islam Negeri Syaikh Abdurrahman Siddik
Bangka Belitung

ABSTRAK

Agunan secara pokok dapat diartikan sebagai suatu barang, proyek, atau suatu hak tagih yang telah dibiayai melalui fasilitas pembiayaan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis. Pertama, menganalisis dan mengetahui mekanisme penilaian agunan melalui aspek kelayakan dan legalitas pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah cabang Mentok. Kedua, pembiayaan *murabahah* pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah cabang Mentok.

Penelitian ini adalah jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif kualitatif. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi, wawancara terhadap Kepala Bagian Marketing, Kepala Bagian Appraisal & Support, dan Staf Marketing serta dokumentasi. Teknik analisis data sendiri terdiri dari pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, serta verifikasi data.

Hasil penelitian menunjukkan bahwasanya pertama, mekanisme penilaian aspek kelayakan dan aspek legalitas agunan pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah cabang Mentok, standar penilaian yang digunakan dalam menilai suatu agunan dilihat dari faktor *value*, keadaan lingkungan, kondisi barang agunan, dan yang paling utama adalah status suratnya seperti surat girik dan Surat Hak Milik (SHM). Hal yang diperhatikan dalam aspek kelayakan suatu agunan adalah apabila agunan akan dijadikan jaminan maka harus memiliki faktor-faktor atau kategori kelayakan seperti *value* dan lain-lain. Aspek legalitas dalam suatu agunan adalah berupa nilai status hukumnya, yakni berupa surat kepemilikan yang telah disahkan seperti surat girik dan Surat Hak Milik (SHM). Mekanisme yang dilakukan pihak Bank Pembiayaan Rakyat Syariah cabang Mentok dalam menilai suatu agunan adalah dengan membuat surat Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) yang bertujuan untuk melihat keaslian surat kepemilikannya, selanjutnya melakukan survei secara langsung melihat kebenaran keberadaan agunan yang dijamin, kemudian melihat melalui aspek kelayakan dan legalitas agunan, adapun terlepas dari itu ada pula hal-hal yang menjadi penilaian adalah seperti penilaian karakter, melihat kondisi keadaan barang agunan, melakukan *link check* yakni mencari kebenaran kepemilikan agunan terhadap masyarakat sekitar, mencari harga jual barang agunan sejenis di wilayah sekitar, serta melihat data PBB yang didalmnya terdapat data NJOP bangunan dan buminya untuk melihat kebenaran status surat kepemilikannya.

Kata Kunci: Aspek Kelayakan, Legalitas, Agunan

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala sesuatu terjadi atas kehendak-Nya. Rasa syukur yang mendalam atas segala nikmat yang telah Allah S.W.T berikan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Sholawat serta salam peneliti hanturkan atas Nabi Muhammad S.A.W yang telah menuntun umatnya menuju jalan kebenaran. Semoga cahaya ilmu serta syafaat-Nya senantiasa hadir didalam diri kita.

Penyusunan skripsi ini merupakan pembahasan singkat mengenai “Analisis Penilaian Aspek Kelayakan Dan Legalitas Agunan Dalam Pembiayaan Murabahah Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Cabnag Mentok”. Peneliti menyadari bahwasanya dalam menyusun skripsi ini tidak akan selesai tanpa dan terwujud tanpa adanya bantuan, dorongan dan bimbingan dari berbagai pihak. Maka, dengan penuh hormat saya sampaikan kata terimakasih dengan kerendahan hati peneliti mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. Irawan, M.S.I., selaku Rektor IAIN Syaikh Abdurrahman Siddik Bangka Belitung beserta Staf.
2. Bapak Dr. H. Iskandar, M.Hum., selaku Dekan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Syaikh Abdurrahman Siddik Bangka Belitung sekaligus Pembimbing I.
3. Ibu Feby Ayu Amalia, M.H., selaku Ketua Prodi Perbankan Syariah Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Syaikh Abdurrahman Siddik Bangka Belitung.

4. Ibu Atika, M.Ak., selaku Penasihat Akademik sekaligus Pembimbing

II.

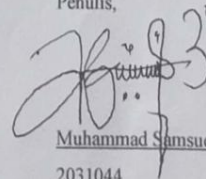
5. Seluruh dosen dan akademisi IAIN Syaikh Abdurrahman Siddik

Bangka Belitung

Tidak ada kata yang mungkin terlewatkan, dengan adanya kekurangan yang selalu hadir dalam penulisan skripsi ini. Kritik serta saran yang membangun sangat diharapkan untuk perbaikan skripsi ini demi menjadikannya ke yang lebih baik, semua tidak terlepas dari kekurangan dengan kelemahannya. Maka, besar harapan peneliti semoga skripsi ini dapat memberi manfaat bagi pencari ilmu.

Bangka, 17 Juli 2024

Penulis,



Muhammad Samsudin

2031044

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
SURAT KETERANGAN PLAGIASI	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
NOTA DINAS PEMBIMBING	iv
NOTA DINAS PENGUJI.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN	vi
HALAMAN MOTO.....	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
ABSTRAK	x
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR GAMBAR	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Dan Pembatasan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7

1. Manfaat Teoritis	8
2. Manfaat Praktis	8
E. Telaah Pustaka	9
F. Sistematika Pembahasan.....	13
BAB II LANDASAN TEORI	14
A. Konseptualisasi Topik Yang Diteliti	14
1. Dasar Hukum Agunan	14
2. Jenis-Jenis Agunan	15
3. Manfaat Agunan	16
4. Kriteria Barang Agunan	17
5. Pengikat Agunan.....	17
6. Penilaian Agunan.....	19
B. Perspektif Teoritis.....	20
BAB III METODE PENELITIAN.....	26
A. Jenis Penelitian	26
B. Sumber Data dan Informan Penelitian	25
1. Sumber Data Primer.....	26
2. Sumber Data Sekunder	26
C. Teknik Pengumpulan Data	26
1. Observasi.....	27

2. Wawancara.....	27
3. Dokumentasi	28
D. Keabsahan Data	28
1. Credibility	29
2. Transferability	31
3. Dependability	31
4. Confirmability.....	31
E. Analisis Data.....	32
1. Reduksi Data.....	33
2. Penyajian Data	34
3. Verifikasi Data.....	34
BAB IV HASIL PENELITIAN.....	36
A. Deskripsi Profil Penelitian.....	36
1. Visi Dan Misi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Cabang Mentok.....	37
2. Kantor Kas Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Cabang Mentok	37
3. Struktur Organisasi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Cabang Mentok	38
B. Hasil Penelitian	39
1. Deskripsi Hasil Temuan.....	39
2. Analisis Temuan Penelitian	40

BAB V PENUTUP	51
A. Kesimpulan.....	51
B. Saran.....	52
DAFTAR PUSTAKA	54

DAFTAR GAMBAR

Gambar III.1. Analisis Model Miles & Hubermen.....	33
Gambar IV. I. Struktur Organisasi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Cabang Mentok	38

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Pedoman Wawancara

Lampiran 2. Data Wawancara

Lampiran 3. Administrasi Penelitian

Lampiran 4. Data Dokumentasi