

ANALISIS PENILAIAN AGUNAN DALAM KEPUTUSAN PEMBERIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH (Studi Kasus: Pt. Bsi Afo Bukittinggi)

Fauziani Mardian¹, Aidil Alfin², Iiz Izmuddin², Zuwardi³

^{1,2,3}Universitas Islam Negeri Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi

Email: mardianfauziani7799@gmail.com¹, aidilalfin@uinbukittinggi.ac.id²

Abstrak

Permasalahan yang terjadi di Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi, yaitu adanya kesalahan dalam memverifikasi agunan, yang dimana agunan tersebut bukan agunan yang sebenarnya, atau tidak sesuai dengan dokumen legalitasnya. Oleh karena itu, tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana proses Penilaian Agunan Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation dalam keputusan pemberian pembiayaan murabahah. Penelitian ini bersifat kualitatif dan deskriptif. Dalam pengumpulan data menggunakan dua metode yaitu metode wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa BSI AFO Bukittinggi secara umum telah menerapkan prinsip-prinsip perbankan syariah dalam proses penilaian agunan, khususnya dengan menerapkan batasan nilai pembiayaan maksimal 70% dari nilai taksiran agunan. Hal ini mencerminkan prinsip kehati-hatian dan keadilan. Namun, penelitian ini juga menemukan adanya kasus agunan yang dinilai di bawah harga pasar dan ketidaksesuaian dokumen legalitas, yang menimbulkan risiko dan dapat mengindikasikan adanya unsur gharar atau ketidakjelasan. meskipun BSI AFO Bukittinggi telah berupaya menerapkan prinsip-prinsip syariah dalam penilaian agunan, temuan di lapangan menunjukkan bahwa masih ada ruang untuk peningkatan, terutama dalam hal ketelitian verifikasi dokumen dan penilaian yang akurat, untuk memastikan kepatuhan yang lebih kuat terhadap prinsip-prinsip perbankan syariah dan meminimalisir risiko.

Kata Kunci: Penilaian, Agunan, Pembiayaan Murabahah.

Abstract

The problem that occurred at Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi, namely the error in verifying collateral, where the collateral is not the actual collateral, or does not match the legal documents. Therefore, the purpose of this study is to determine how the Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation Collateral Assessment process in the decision to grant murabahah financing. This study is qualitative and descriptive. In collecting data used two methods: interview and documentation. The results of the study indicate that BSI AFO Bukittinggi has generally applied the principles of Islamic banking in the collateral assessment process, specifically by implementing a maximum financing value limit of 70% of the estimated value of the collateral. This reflects the principles of prudence and fairness. However, this study also found cases of collateral being valued below market value and discrepancies in legal documents, which pose risks and may indicate the presence of gharar or uncertainty. Although

BSI AFO Bukittinggi has made efforts to implement sharia principles in collateral assessment, findings in the field indicate that there is still room for improvement, especially in terms of thoroughness of document verification and accurate assessment, to ensure stronger compliance with sharia banking principles and minimize risks.

Keywords: *Valuation, Collateral, Murabahah Financing.*

A. PENDAHULUAN

Lembaga keuangan Islam adalah lembaga yang menggunakan rencana pembagian keuntungan dan perjanjian jual beli, di antara metode lain yang sesuai syariah, untuk menghimpun dan mendistribusikan dana. Menurut Sudarsono, lembaga ini memiliki peran penting dalam membangun sistem keuangan yang adil dan efisien, di mana seluruh lapisan masyarakat diberi kesempatan untuk berinvestasi dan berwirausaha sesuai dengan kapasitas dan aspirasi masing-masing. (Maryani Maryani dan Zainal Abidin, 2021).

Dalam konteks ekonomi kontemporer, perbankan Islam di Indonesia telah tumbuh secara signifikan. Indonesia, negara dengan mayoritas penduduk Muslim, menawarkan potensi yang sangat besar untuk menciptakan sistem perbankan berbasis syariah. Tingginya minat masyarakat terhadap jasa keuangan syariah menjadikan sektor ini sebagai alternatif yang tepat bagi kebutuhan finansial masyarakat. Lembaga keuangan Islam yang dikenal dengan nama Bank Syariah Indonesia saat ini merupakan salah satu lembaga perbankan Islam yang paling terkenal.

Seiring dengan kemajuan zaman, berbagai sektor, termasuk sektor perbankan dan keuangan, juga mengalami perkembangan yang dinamis dan berkelanjutan. Perbankan menjadi instrumen penting yang diharapkan dapat memperlancar pembangunan suatu negara. Dunia perbankan pada saat ini sangat aktif berkembang. Salah satu fungsi utama lembaga perbankan adalah bertindak sebagai perantara sistem keuangan, yang menghubungkan mereka yang memiliki dana tambahan dengan mereka yang membutuhkan dana. Pembentukan bank Islam, yang diharapkan mampu menarik nasabah yang menekankan nilai-nilai Islam, merupakan inovasi terkini bagi bank yang merupakan salah satu lembaga keuangan yang menawarkan berbagai layanan kepada nasabah.

Keberadaan dan peran lembaga perbankan di Indonesia memberikan dampak yang besar terhadap berbagai lapisan masyarakat, baik sektor industri besar, menengah, maupun kecil. Hal ini karena layanan perbankan sangat diminati oleh masyarakat umum, yang menggunakannya

untuk menyimpan uang dan memperkuat modal perusahaan. Dalam upaya menjawab kebutuhan tersebut serta menciptakan kenyamanan dan rasa aman dalam bertransaksi, perbankan syariah hadir sebagai salah satu alternatif yang diyakini mampu meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem perbankan, khususnya di Indonesia. (Heri Irawan, dkk 2021).

Bank syariah merupakan salah satu instrumen yang digunakan untuk menegakkan aturan-aturan ekonomi Islam. Awal mula didirikannya bank syariah adalah dilandasi dengan larangan islam untuk memberikan pinjaman dan menagih hutang menggunakan bunga pinjaman sehingga menyebabkan terjadinya riba dan larangan menanamkan modal pada perusahaan yang kegiatan operasionalnya dilarang dalam islam atau kegiatan operasional yang haram.

Bank Syariah Indonesia (BSI) merupakan lembaga perbankan yang terbilang baru di Indonesia, berdiri pada tahun 2021 sebagai hasil penggabungan beberapa bank syariah milik negara. Kehadirannya mendapat dukungan luas dari pemerintah dan masyarakat karena beragamnya produk pembiayaan yang ditawarkan, kualitas layanan, serta kepatuhan terhadap ketentuan yang berlaku. Sebagai bank yang beroperasi berdasarkan prinsip hukum Islam, BSI menerapkan sistem pembiayaan berbasis laba yang halal melalui skema bagi hasil, sejalan dengan karakteristik umum perbankan syariah. (Irawan, Dianita, dan Salsabila Mulya 2021).

Bank Syariah Indonesia menyalurkan uang kepada masyarakat yang membutuhkan atau menyediakan dana sebagai bagian dari kegiatan usahanya. Penyaluran uang atau wesel yang setara melalui berbagai sistem transaksi, seperti bagi hasil, sewa beli, jual beli, atau pengaturan pinjaman, dikenal sebagai pembiayaan. Setiap transaksi dilakukan sesuai dengan kontrak antara bank dan nasabah, yang mana pihak yang menerima dana diharuskan untuk mengembalikan uang tersebut dalam jangka waktu tertentu dengan bentuk pembayaran yang telah ditentukan sebelumnya, seperti ujarah, tanpa pembayaran, bagi hasil, atau *margin* keuntungan.

Akad *murabahah* merupakan salah satu jenis produk keuangan yang ditawarkan oleh bank Islam. Pembiayaan *murabahah* yaitu produk di bidang pinjam meminjam yang ditawarkan oleh bank syariah yang dimana dalam transaksinya mewajibkan adanya barang jaminan atau agunan. Penyerahan agunan kepada bank merupakan suatu bentuk pengakuan dari pihak penjamin atau pemilik agunan atas kewajiban utang yang dimilikinya kepada bank. Selain itu, agunan atau jaminan yang diserahkan kepada pihak bank sebagai syarat pengajuan

pembiayaan bertujuan untuk mengurangi resiko terjadinya pembiayaan bermasalah (*net performing finance*).

Salah satu asas yang mendasar dalam penyelenggaraan lembaga keuangan Islam adalah asas sosial, yang bertujuan untuk membantu sesama agar terwujud kesejahteraan bersama. Implementasinya dapat dilihat melalui pemberian pembiayaan yang ditujukan kepada masyarakat ekonomi menengah ke bawah. Namun dalam praktiknya, masih banyak keluhan dari masyarakat terkait persyaratan agunan dalam pengajuan pembiayaan. Kenyataannya, tidak semua pengajuan pembiayaan disertai agunan dapat disetujui, karena nilai agunan yang diajukan seringkali tidak sesuai dengan standar penilaian yang diterapkan oleh masing-masing lembaga keuangan.

Mengingat agunan merupakan unsur penting dalam proses pembiayaan, maka terdapat hubungan yang erat antara keduanya. Salah satu syarat utama yang harus dipenuhi calon debitur untuk mendapatkan fasilitas pinjaman adalah agunan. Dalam konteks perbankan syariah, keberadaan agunan memiliki peran yang strategis sebagai instrumen perlindungan hukum bagi bank dalam meminimalisir risiko, sehingga memberikan jaminan dan kepastian bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya untuk melunasi pembiayaan yang diterima.

Penilaian agunan perlu dilakukan guna mengetahui nilai sebenarnya dari aset yang diserahkan calon debitur sebagai agunan atas risiko gagal bayar pembiayaan. Oleh karena itu, Kehati-hatian harus dilakukan selama proses penilaian agunan untuk menghindari kerugian bagi bank atau klien. Sebagai komponen penting dalam skema penyaluran dana, agunan berfungsi sebagai bentuk perlindungan terakhir apabila terjadi wanprestasi oleh nasabah. Selain itu, proses pengikatan agunan juga perlu dilakukan secara cermat agar tidak menimbulkan kerugian secara hukum maupun finansial bagi pihak bank.

Pemberian pembiayaan *Murabahah* melibatkan risiko yang tidak terduga, termasuk secara langsung maupun tidak langsung, ketidakmampuan nasabah untuk memenuhi kewajibannya kepada bank. Oleh karena itu, keabsahan agunan nasabah harus dinilai berdasarkan dari aspek hukum maupun orisinalitas agunan nasabah. Agunan merupakan bagian dari asas hukum jaminan dalam rangka kewajiban nasabah kepada bank secara perdata. Di mana hukum Indonesia berlaku, sekuritas tunduk pada hak gadai atau barang jaminan seperti hak gadai, hipotek, tanggungan, penugasan dan perwalian. Bank harus memperhatikan legitimasi penjaminan, kapasitas praktis penjamin, legitimasi pengelolaan agunan, dan kekuatan pengikatan penjaminan.

Dengan menggunakan harga pasar objek agunan, Bank Syariah Indonesia Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi telah mengikuti praktik umum yang berlaku untuk proses penilaian agunan dalam pembiayaan murabahah. Menurut bank, 70% dari nilai agunan yang diproyeksikan harus tersedia untuk dicairkan. Nilai pasar, nilai wajar, nilai asuransi, nilai baru, nilai buku, dan nilai likuiditas adalah beberapa indikator yang digunakan dalam proses penilaian.

B. KAJIAN PUSTAKA

Penilaian merupakan suatu proses yang dilakukan secara sistematis, meliputi tahapan pengumpulan data, analisis, dan interpretasi informasi untuk mendukung pengambilan keputusan. Kegiatan ini bertujuan untuk menentukan nilai suatu objek dan melibatkan pertimbangan hasil pengukuran yang tersedia. Dalam konteks pembiayaan berbasis agunan, penilaian diwujudkan dalam bentuk laporan resmi yang menyatakan nilai aset tetap. Laporan ini disusun oleh penilai independen atau internal lembaga keuangan syariah dengan mengacu pada fakta yang objektif dan relevan, serta menggunakan metode dan prinsip penilaian yang berlaku umum (Nikmah 2024). Dapat disimpulkan bahwa penilaian merupakan serangkaian kegiatan pengambilan keputusan berdasarkan hasil pengukuran dengan mempertimbangkan kriteria tertentu sebagai acuan.

Agunan didefinisikan sebagai jaminan tambahan yang diberikan oleh nasabah debitur kepada bank (kreditur) dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Sedangkan dalam Pasal 1 angka 26 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, agunan adalah jaminan tambahan yang dapat berupa benda bergerak atau benda tidak bergerak yang diberikan kepada bank syariah dan/atau Unit Usaha Syariah (UUS) oleh pemiliknya guna menjamin terbayarnya kewajiban nasabah penerima fasilitas (Trirahmadi, Am, dan Zahara 2023). Agunan memberikan kewenangan kepada bank untuk menagih uang dari objek agunan apabila debitur wanprestasi dalam membayar utangnya, yaitu tidak dapat melunasi utangnya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati.

Pembiayaan Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, pembiayaan didefinisikan sebagai penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, yang diberikan berdasarkan kesepakatan antara bank dan penerima pembiayaan, dengan kewajiban mengembalikan dana tersebut dalam jangka waktu tertentu, disertai imbalan

berupa margin atau bagi hasil. Dalam konteks perbankan syariah, pembiayaan diberikan kepada nasabah berdasarkan prinsip syariah yang mengacu pada ketentuan hukum Islam (Asiyah 2019). Istilah pembiayaan pada hakikatnya mencerminkan makna amanah *I believe, I trust* di mana lembaga pembiayaan bertindak sebagai *shahibul maal* yang memberikan amanah kepada penerima dana. Untuk membangun hubungan yang menguntungkan kedua belah pihak, mandat ini mengamanatkan agar dana dibelanjakan secara tepat, adil, dan mematuhi ketentuan dan perjanjian yang telah disepakati (Mariya Ulpah, 2021). Selain bertujuan untuk mendukung kegiatan ekonomi, pembiayaan juga memiliki dua fungsi utama yang saling terkait, yaitu profitabilitas dan keamanan. Profitabilitas mengacu pada tujuan untuk memperoleh keuntungan dari hasil pembiayaan, terutama melalui sistem bagi hasil bagi usaha yang dijalankan bersama dengan nasabah. Sementara itu, keamanan menekankan pentingnya jaminan atas kinerja dan fasilitas yang diberikan, sehingga potensi keuntungan yang diharapkan dapat terwujud secara optimal tanpa kendala yang berarti (Qori'ah 2017).

Murabahah Suatu jenis perjanjian jual beli yang dikenal sebagai *murabahah* terjadi ketika dua pihak menyetujui harga jual yang mencakup harga pembelian produk, biaya tambahan, dan margin keuntungan penjual.. *Murabahah* termasuk dalam kategori bai' al-amanah, yaitu transaksi jual beli yang berlandaskan pada asas kejujuran, di mana penjual memberitahukan secara terbuka kepada pembeli mengenai harga pokok dan keuntungan. Gagasan utama kontrak ini adalah bahwa harga asli dan *margin* disetujui oleh kedua belah pihak dan diketahui oleh mereka sebelum transaksi diselesaikan. (Muhammad Iqbal dan Chaliddin Chaliddin (2022)..

C. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan desain penelitian deskriptif-kualitatif. Penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan secara rinci dan mendalam situasi atau kondisi yang diamati. Pendekatan kualitatif menekankan pada pemahaman yang komprehensif terhadap suatu masalah, dengan fokus pada pengamatan fenomena dan pencarian makna yang terkandung di dalamnya. Penelitian ini menggunakan data yang dikumpulkan langsung dari lapangan dalam kondisi alamiah, dengan peneliti berperan sebagai alat utama untuk pengumpulan dan analisis data.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Proses dan faktor yang harus dipertimbangkan dalam penilaian agunan

Proses penilaian agunan bukan hanya sekadar memperkirakan harga jual aset saat ini, tetapi juga mempertimbangkan berbagai aspek yang dapat mempengaruhi nilai aset tersebut di masa depan. Hal ini menjadi krusial karena nilai agunan akan menjadi dasar keputusan pemberian kredit dan juga sebagai mitigasi risiko bagi lembaga keuangan. Dalam melakukan penilaian agunan, terdapat serangkaian proses yang umumnya diikuti, mulai dari identifikasi aset, pengumpulan data, analisis pasar, hingga penentuan nilai akhir. Selain itu, terdapat pula berbagai faktor yang harus dipertimbangkan secara cermat agar penilaian yang dihasilkan akurat dan dapat diandalkan. Faktor-faktor ini dapat bersifat internal (berkaitan dengan karakteristik fisik dan legalitas aset) maupun eksternal (berkaitan dengan kondisi pasar dan lingkungan ekonomi). Pemahaman yang mendalam mengenai proses dan faktor-faktor penilaian agunan ini sangat penting dalam praktik keuangan, terutama dalam manajemen risiko kredit.

Seorang pegawai bank di wawancarai tentang proses dan faktor yang dipertimbangkan dalam penilaian agunan mengungkapkan bahwa:

“proses penentuan nilai pasar agunan melibatkan beberapa tahapan untuk memastikan objektivitas dan akurasi. Biasanya, bank akan melakukan identifikasi dan verifikasi agunan terlebih dahulu, memastikan keabsahan dokumen kepemilikan dan keberadaan fisik agunan. Setelah itu, kami akan melakukan penilaian atau appraisal terhadap agunan tersebut. Proses appraisal ini bisa dilakukan oleh internal appraiser bank yang memiliki sertifikasi atau melalui jasa penilai independen yang telah terdaftar dan memiliki reputasi baik. Hasil penilaian ini kemudian akan direview dan disetujui oleh pihak yang berwenang di bank” (Emsatha 2025)

Dari penjelasan yang disampaikan oleh narasumber di atas, dapat disimpulkan bahwa proses penentuan nilai pasar agunan di bank adalah sebuah prosedur yang bertahap dan cermat untuk menghasilkan nilai yang objektif dan akurat. Langkah pertama yang krusial adalah identifikasi dan verifikasi agunan, di mana bank memastikan keabsahan dokumen kepemilikan dan keberadaan fisik aset yang dijadikan jaminan.

2. Pihak-Pihak Terlibat dalam penilaian agunan

Pihak yang terlibat dalam penilaian agunan adalah perorangan atau lembaga yang secara nyata memberikan kontribusi terhadap keseluruhan proses, sejak awal sampai dengan penerapan hasil penilaian. Keterlibatan berbagai pihak ini bertujuan untuk memastikan objektivitas, akuntabilitas, dan kepatuhan terhadap standar serta regulasi yang berlaku. Adanya berbagai pihak yang terlibat ini mencerminkan kompleksitas proses penilaian agunan, yang tidak hanya melibatkan aspek teknis penilaian aset itu sendiri, tetapi juga aspek hukum, keuangan, dan manajemen risiko. Memeriksa dinamika dan menjamin validitas hasil penilaian agunan memerlukan pemahaman tentang peran dan kewajiban setiap pemangku kepentingan.

3. Peran agunan dalam Keputusan pemberian pembiayaan *murabahah* nilai pasar suatu agunan

Hakikat akad *murabahah* terletak pada kegiatan jual beli barang, di mana harga jual telah disepakati terlebih dahulu, termasuk margin keuntungan yang disepakati kedua belah pihak. Meskipun demikian, mengingat sifat pembiayaan yang seringkali melibatkan jangka waktu dan nilai yang substansial, agunan hadir sebagai elemen krusial dalam kerangka manajemen risiko kredit bank syariah. Analisis peran agunan dalam konteks ini tidak dapat dipisahkan dari prinsip kehati-hatian (*prudentiality*) yang menjadi landasan operasional lembaga keuangan. Bank syariah, dalam mengelola dana masyarakat, memiliki tanggung jawab untuk meminimalisir potensi kerugian. Agunan berfungsi sebagai lapisan pengaman kedua setelah kemampuan membayar nasabah. Keberadaannya memberikan keyakinan tambahan bahwa bank memiliki sumber pelunasan alternatif jika terjadi wanprestasi. Peran agunan dan nilai pasarnya juga berkontribusi pada stabilitas sistem keuangan syariah. Melalui praktik penerapan penilaian agunan yang dilakukan secara cermat dan konservatif, lembaga perbankan Islam dapat meminimalkan potensi risiko kredit yang berlebihan dan menjaga tingkat kepercayaan masyarakat terhadap stabilitas dan integritas sektor perbankan Islam. Oleh karena itu, analisis mendalam mengenai peran agunan dan nilai pasarnya dalam keputusan pembiayaan *murabahah* tidak hanya terbatas pada aspek teknis penilaian, tetapi juga mencakup pertimbangan manajemen risiko, prinsip kehati-hatian, stabilitas keuangan, dan kepatuhan terhadap prinsip syariah.

4. Kasus Harga Agunan di Bawah Pasar

Nilai agunan yang ditetapkan oleh lembaga keuangan adalah hasil dari proses penilaian yang dilakukan pada waktu tertentu, berdasarkan metodologi dan standar penilaian yang berlaku. Penilaian ini bertujuan untuk memperkirakan nilai wajar atau nilai pasar aset pada saat itu sebagai dasar pemberian kredit dan perhitungan risiko. Di sisi lain, harga pasar adalah nilai aktual yang terbentuk ketika aset tersebut diperdagangkan atau dijual di pasar pada waktu yang berbeda. Harga pasar sangat dipengaruhi oleh berbagai faktor dinamis, termasuk kondisi ekonomi makro, sentimen pasar, permintaan dan penawaran, serta kondisi spesifik aset pada saat penjualan.

“kasus ini pernah terjadi sekali. Seorang nasabah X yang meminjam Rp 500.000.000 dengan agunan rumah yang awalnya ditaksir Rp 800.000.000. Namun, nilai pasarnya turun menjadi Rp 600.000.000, dan saat dilelang karena gagal bayar, hanya laku Rp 550.000.000. Dikarenakan adanya faktor penurunan kondisi ekonomi dan penurunan harga properti. Ini menghasilkan kekurangan pembayaran sebesar Rp 50.000.000. Kasus ini jelas menunjukkan bahwa harga agunan bisa tidak menutupi nilai utang.”(Emsatha 2025)

Dari penjelasan yang di sampaikan oleh narasumber diatas dapat disimpulkan bahwa, Kasus ini mengingatkan bahwa agunan tidak selalu menjadi jaminan yang sepenuhnya aman. Nilai agunan bisa berfluktuasi dan tidak selalu menutupi nilai utang.

5. Penyebab Harga Agunan Dinilai di Bawah Harga Pasar

Nilai agunan yang ditetapkan oleh bank adalah hasil dari proses penilaian yang dilakukan dengan menggunakan metodologi dan standar penilaian tertentu. Tujuan utama bank dalam penilaian agunan bukan semata-mata untuk mencerminkan harga jual tertinggi yang mungkin terjadi, melainkan untuk menetapkan nilai yang realistis dan dapat diandalkan sebagai dasar pemberian kredit dan perhitungan potensi risiko kerugian.

6. Solusi Bank Jika Agunan Tak Tutupi Kewajiban

Ketika debitur mengalami gagal bayar dan agunan yang telah dieksekusi ternyata memiliki nilai di bawah sisa pokok utang beserta biaya-biaya terkait, bank dihadapkan pada potensi kerugian finansial. Dalam konteks ini, bank perlu memiliki serangkaian

prosedur dan strategi untuk meminimalkan kerugian dan menindaklanjuti kekurangan pembayaran tersebut. Solusi yang diambil dapat bervariasi tergantung pada sejumlah pertimbangan, termasuk kebijakan internal lembaga perbankan, ketentuan dalam perjanjian pembiayaan, undang-undang dan peraturan yang relevan, serta kondisi keuangan debitur dan peluang bisnis masa depan.

7. Evaluasi Penilaian Agunan Pasca Lelang

Evaluasi ini bukan sekadar perbandingan angka antara nilai pra-lelang dan harga lelang. Lebih dari itu, ia merupakan proses analisis komprehensif untuk memahami akar penyebab perbedaan nilai yang mungkin timbul. Terdapat beberapa alasan di balik perbedaan ini, termasuk perubahan kondisi pasar, tingkat likuiditas aset agunan, strategi pemasaran dan pelaksanaan lelang, hingga kondisi fisik agunan pada saat eksekusi yang mungkin berbeda dari kondisi saat penilaian awal. Bahkan, evaluasi ini dapat menyoroti potensi kelemahan dalam metodologi penilaian yang digunakan sebelumnya, asumsi-asumsi yang kurang akurat, atau adanya faktor eksternal yang tidak terantisipasi dalam penilaian awal.

E. KESIMPULAN DAN SARAN

Secara teori, mengungkapkan bahwa penilaian agunan di BSI AFO Bukittinggi sesuai dengan teori. Dimana di tulis bahwa penilaian agunan maksimal 70% dari nilai taksiran. Pada BSI AFO Bukittinggi juga melakukan penilaian terhadap agunan menilai sebesar 70% dari harga pasar. Penerapan 70% ini secara signifikan mengindikasikan strategi mitigasi risiko yang kuat oleh BSI AFO Bukittinggi dalam penyaluran pembiayaan. Agunan memiliki peran penting dalam pembiayaan murabahah di BSI AFO Bukittinggi, yaitu sebagai mitigasi resiko dan penentu batas maksimum pembiayaan. BSI AFO Bukittinggi juga melakukan evaluasi penilaian agunan pasca lelang untuk memahami penyebab perbedaan nilai, meningkatkan kualitas proses penilaian, dan meminimalkan potensi kerugian di masa mendatang.

DAFTAR PUSTAKA

- Asiyah, Binti nur. 2019. "Buku Pembiayaan.Pdf."
- Emsatha, Uki. 2025. "Wawancara Pribadi Dengan Appraisal Officer BSI TBK AFO Bukittinggi."

- Ikbal, Muhammad, dan Chaliddin Chaliddin. 2022. “Akad Murabahah dalam Islam.” *Al-Hiwalah: Journal Syariah Economic Law* 1(2): 143–56. doi:10.47766/alhiwalah.v1i2.896.
- Irawan, Heri, Ilfa Dianita, dan Andi Deah Salsabila Mulya. 2021. “Peran Bank Syariah Indonesia Dalam Pembangunan Ekonomi Nasional.” *Jurnal Asy-Syarikah: Jurnal Lembaga Keuangan, Ekonomi dan Bisnis Islam* 3(2): 147–58. doi:10.47435/asy-syarikah.v3i2.686.
- Maryani, Maryani, dan Zainal Abidin. 2021. “Peran Lembaga Keuangan Syariah Dalam Pemberdayaan Usaha Mikro Kecil dan Menengah (Studi Kasus Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Lumajang).” *Jurnal Manajemen Bisnis* 18(3): 392–405. doi:10.38043/jmb.v18i3.3192.
- Nikmah, Wafirotnun. 2024. “Analisa Peran Penilai Agunan dalam Pembiayaan di BPRS Saka Dana Mulia.” (1).
- Qori’ah. 2017. “Strategi penanganan pembiayaan bermasalah pada pembiayaan multi barang dengan prinsip jual beli murobahah di BMT Al Hikmah Ungaran Cabang Bawen.” *Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang*: 16. <https://eprints.walisongo.ac.id/id/eprint/7216/3/BAB II.pdf>.
- Trirahmadi, Sugeng, Suhar Am, dan Anzu Elvia Zahara. 2023. “Analisis Penilaian Agunan dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Modal Kerja dengan Akad Murabahah pada PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Jambi Hayam Wuruk 2.” *Jurnal Ilmiah Multidisiplin* 2(12): 5619–28.
- Ulpah, Mariya. 2021. “Konsep Dalam Pembiayaan Perbankan Syariah, Vol. 3 No.2 Agustus 2020.” *JURNAL Madani Syari’ah* 3(2): 147–60. file:///C:/Users/Acer/Downloads/208-Article Text-297-1-10-20200831.pdf.