

Analisis Penilaian Kelayakan Agunan Sebagai Upaya Pencegahan Agunan Bermasalah (Studi Kasus pada PT Bank Syariah Indonesia Tbk AFO Bukittinggi)

Annisa¹ Yuwarman Mansur²

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Syech M Djamil Djambek Bukittinggi, Indonesia^{1,2}

Email: anisa91002@gmail.com¹ mansuryuwarman@gmail.com²

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penilaian kelayakan agunan sebagai upaya pencegahan agunan bermasalah pada PT Bank Syariah Indonesia Tbk AFO Bukittinggi. Agunan berperan penting dalam pembiayaan perbankan sebagai pengendali risiko, namun penilaian yang belum optimal masih berpotensi menimbulkan agunan bermasalah. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan teknik wawancara, observasi, dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penilaian agunan melalui pendekatan pasar, biaya, dan pendapatan membantu bank dalam menentukan nilai agunan secara lebih akurat. Meskipun demikian, keterbatasan tenaga appraisal, minimnya data pembandingan pasar, serta tekanan waktu pencairan pembiayaan menjadi kendala yang dapat memengaruhi ketepatan penilaian dan meningkatkan risiko agunan bermasalah.

Kata Kunci: Penilaian Agunan, Kelayakan Agunan, Agunan Bermasalah

Abstract

This study analyzes collateral feasibility assessment as an effort to prevent problematic collateral at PT Bank Syariah Indonesia Tbk AFO Bukittinggi. Collateral plays a crucial role in banking financing as a risk control instrument; however, suboptimal assessment practices may still lead to problematic collateral. This research employs a descriptive qualitative approach using interviews, observations, and documentation techniques. The findings indicate that collateral assessment using the market, cost, and income approaches helps the bank determine collateral values more accurately. Nevertheless, limitations in appraisal personnel, insufficient market comparison data, and time pressure related to financing disbursement remain significant challenges that may affect valuation accuracy and increase the risk of problematic collateral.

Keywords: Collateral Assessment, Collateral Feasibility, Problematic Collateral



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

PENDAHULUAN

Bank adalah lembaga berbadan hukum yang beroperasi di bidang jasa keuangan dengan fungsi menghimpun dana dari masyarakat, kemudian menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan atau kredit sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.¹ Perbankan syariah di Indonesia beroperasi berdasarkan prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Salah satu bentuk penerapan prinsip tersebut tercermin dalam kewajiban penyediaan agunan pada setiap penyaluran pembiayaan.² Fatwa DSN-MUI Nomor 92/DSN-MUI/IV/2014 menegaskan kembali ketentuan sebelumnya mengenai pembiayaan dengan agunan.³ Dalam fatwa tersebut, agunan diposisikan sebagai sarana pengendalian risiko agar kegiatan operasional bank syariah tetap berjalan dengan baik. Keberadaan agunan membantu mengurangi kemungkinan kerugian yang dapat timbul dari pembiayaan. Selain itu, agunan

¹ Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, ed. team mandar Maju, revisi (Bandung: CV.Mandar Maju, 2012).

² Wahyu Puji Astuti, "Analisis Kelayakan Agunan Terhadap Keputusan Pemberian Pembiayaan Konsumer Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Metro," 2020.

³ DSN-MUI. (2014). Fatwa No. 92/DSN-MUI/IV/2014 tentang Pembiayaan yang Disertai Agunan.

juga berperan dalam melindungi dana masyarakat yang dikelola oleh bank, yang sebagian besar bersumber dari simpanan dan investasi nasabah, sehingga keamanan dana tersebut dapat lebih terjamin. Agunan berfungsi sebagai jaminan tambahan bagi bank untuk meminimalkan risiko pembiayaan, sekaligus memberikan keyakinan atas kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai dengan akad yang disepakati. Agunan merupakan iktikad baik atau sudah tidak mampu lagi untuk melunasi semua kewajiban kepada bank.⁴ Jadi agunan adalah jaminan dari nasabah yang hanya dicairkan jika nasabah tidak mampu melunasi kewajibannya, dan pencairannya dilakukan melalui proses bertahap oleh bank.

Dalam praktik perbankan syariah, agunan tidak hanya dipandang sebagai persyaratan administratif, tetapi juga sebagai instrumen penting dalam pengendalian risiko pembiayaan.⁵ Penilaian kelayakan agunan yang tepat diperlukan agar nilai jaminan benar-benar mencerminkan kondisi pasar, memiliki legalitas yang jelas, serta dapat dieksekusi apabila terjadi wanprestasi. Apabila proses penilaian dilakukan secara kurang optimal, agunan berpotensi menjadi bermasalah dan menimbulkan kerugian bagi bank. Dalam pelaksanaannya, masalah agunan masih sering terjadi. Masalah tersebut antara lain nilai agunan yang tidak sebanding dengan pembiayaan, kejelasan status hukum kepemilikan, serta agunan yang sulit dijual saat proses eksekusi.⁶ Dalam penyaluran kredit atau pembiayaan harus di dasari dengan prinsip kehati-hatain, Prinsip kehati-hatian dalam perbankan diterapkan melalui analisis jaminan secara menyeluruh sebagai bentuk pengamanan dalam perjanjian kredit. Analisis tersebut dilakukan dengan memperhatikan kelayakan jaminan, baik dari aspek ekonomi maupun aspek hukum, dengan ketentuan penilaian pada aspek ekonomi dan aspek yuridis,⁷ pada penilaian aspek ekonomi Dalam penyaluran pembiayaan, jaminan harus memiliki nilai ekonomi yang jelas, mudah dijual, bernilai lebih tinggi dari jumlah pembiayaan, serta kondisinya tetap terjaga. Jaminan yang layak adalah aset yang mudah dicairkan dan mampu melindungi pihak pembiayaan apabila terjadi kendala pembayaran. Dan penilaian aspek yuridis sebagai pelindung hukum dan bebas dari sengketa.

Jenis-jenis agunan dapat berupa tanah dengan memperhatikan hak guna usaha, hak guna Negara, dan lain-lain. Bangunan biasanya dilihat dengan berapa umur bangunan umunya berupa rumah tinggal, rumah susun, pabrik gudang atau hotel. Analisis agunan berupa bangunan perlu memperhatikan hal-hal seperti izin mendirikan bangunan IMB, lokasi bangunan, luas bangunan, kontruksi bangunan, kondisi bangunan, tahun pendirian/renovasi bangunan tersebut, peruntukan bangunan, tingkat marketability, keterikatan dengan bank lain, dan status hukum apakah dalam kondisi sengketa atau tidak. Kendaraan dengan melihat umur teknis kendaraan, kepemilikna, dan surat-surat seperti BPKB.⁸ Secara sederhana Agunan merupakan jaminan yang diberikan nasabah sebagai bentuk tanggung jawab atas pembiayaan yang diterima. Bagi bank, agunan berfungsi untuk melindungi dana yang disalurkan, sedangkan bagi nasabah, agunan menjadi salah satu syarat agar pengajuan pembiayaan dapat disetujui.⁹

⁴ Husnul Layali, "Analisis Kelayakan Agunan Terhadap Keputusan Pemberian Pembiayaan Usaha Mikro Bank Syariah Mandiri Cabang Pembantu Tangerang Selatan", 2019, 3.

⁵ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014) hal. 118-120

⁶ Rivai, Arifin, *Islamic Banking: Teori, Konsep, dan Aplikasi*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2008)

⁷ Etty Mulyati, *Pembebanan Jaminan Kredit Perbankan*. (Jawa Barat: Unpad Press, 2021), Hal. 59-64.

⁸ Zulkifli Zaini, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama: 2015), Hal 119-120.

⁹ Newfriend N. Sambe, "Fungsi Jaminan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Pihak Bank Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998" V, no. 4 (2016): 76-83.

Tabel 1. Data Jumlah Agunan yang Bermasalahan Pada di BSI AFO Bukittinggi Periode (2020-2025)

No	Tahun	Selisih	Jumlah Agunan	Persentase
1	2020	-	29	-
2	2021	+16	45	55,2%
3	2022	+6	51	13,3%
4	2023	+7	58	13,7%
5	2024	+8	66	13,8%

Sumber: Wawancara pihak internal PT BSI AFO Bukittinggi, Bapak Uki Emsatha

Berdasarkan data internal PT BSI Tbk Area Financing Operation (AFO) Bukittinggi, jumlah agunan bermasalahan menunjukkan kecenderungan meningkat dari tahun ke tahun. Pada tahun 2020 tercatat sebanyak 29 agunan bermasalahan, kemudian mengalami kenaikan signifikan menjadi 45 agunan pada tahun 2021. Meskipun laju pertumbuhan mulai melambat pada tahun-tahun berikutnya, jumlah agunan bermasalahan tetap mengalami peningkatan hingga mencapai 66 agunan pada tahun 2024. Kondisi ini menunjukkan bahwa permasalahan agunan masih ada dan terus meningkat. Peningkatan jumlah agunan bermasalahan tersebut mengindikasikan bahwa proses penilaian kelayakan agunan belum sepenuhnya berjalan secara optimal. Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak internal BSI AFO Bukittinggi, salah satu kendala utama yang dihadapi adalah keterbatasan tenaga appraisal, di mana penilaian agunan hanya dilakukan oleh satu orang petugas. Situasi ini berdampak pada beban kerja yang tinggi, keterbatasan waktu penilaian, serta potensi berkurangnya ketelitian, terutama ketika permintaan penilaian meningkat. Selain itu, kendala lain yang dihadapi meliputi kesulitan memperoleh data pembanding pasar, perbedaan kondisi fisik agunan di lapangan, serta tekanan target pencairan pembiayaan.

Dalam upaya memperoleh nilai agunan yang wajar dan akurat, bank menerapkan beberapa metode penilaian, yaitu pendekatan pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan pendapatan. Pendekatan pasar digunakan dengan membandingkan harga agunan dengan objek sejenis yang ada di pasar, pendekatan biaya dilakukan dengan menghitung biaya penggantian dikurangi penyusutan, sedangkan pendekatan pendapatan menilai agunan berdasarkan potensi pendapatan yang dihasilkan. Ketiga pendekatan tersebut saling melengkapi dan menjadi dasar penting dalam menentukan kelayakan agunan pembiayaan. Berdasarkan kondisi tersebut, analisis terhadap pelaksanaan penilaian kelayakan agunan menjadi sangat penting untuk dilakukan. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bagaimana penilaian kelayakan agunan diterapkan di PT BSI Tbk AFO Bukittinggi serta mengidentifikasi kendala yang dihadapi dalam proses tersebut. Dengan analisis yang mendalam, diharapkan penilaian kelayakan agunan dapat menjadi upaya preventif yang efektif dalam menekan risiko munculnya agunan bermasalahan dan menjaga kualitas pembiayaan perbankan syariah.

KAJIAN PUSTAKA

Penilaian Agunan

Jaminan atau agunan adalah aset yang diserahkan nasabah kepada bank sebagai pengaman pembiayaan guna mengurangi risiko kerugian akibat ketidakmampuan membayar. Nilai agunan harus memadai dan keabsahannya perlu diteliti agar dapat digunakan saat diperlukan.¹⁰ Penilaian merupakan suatu kegiatan yang dilakukan untuk memperkirakan nilai dari suatu objek. Dalam Webster's Dictionary, appraisal dijelaskan sebagai penetapan nilai taksiran atas suatu properti, yang dapat dimaknai bahwa penilaian adalah proses menentukan estimasi nilai terhadap suatu harta kekayaan. Penilaian adalah perkiraan dari suatu nilai atau yang dapat didefinisikan sebagai prakiraan suatu nilai dari suatu hasil

¹⁰ Yandianto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia* (Bandung: Percetakan M2S Bandung, 2000).

perjanjian atau yang sudah ditetapkan dari opini satu orang yang didasarkan pada keahlian, pelatihan, serta data yang akurat dari objek yang diteliti.¹¹ Dapat disimpulkan bahwa penilaian merupakan proses untuk menentukan nilai suatu objek atau harta kekayaan melalui estimasi yang dilakukan oleh tenaga ahli. Proses ini tidak dilakukan secara sembarangan, melainkan didasarkan pada keahlian, pengalaman, serta dukungan data yang relevan dan dapat dipertanggungjawabkan. Penilaian jaminan pada dasarnya tidak sama dengan penilaian untuk keperluan jual beli. Dalam transaksi jual beli, harga terbentuk melalui proses tawar-menawar secara langsung, sedangkan pada jaminan, nilai yang ditetapkan bersifat relatif dan ditentukan berdasarkan pedoman tertentu, dengan melihat penilaian harga historis, penilaian harga bawah tangan, penilaian harga pasaran, penilaian harga lelang, dan penilaian harga tafsiran.¹² Dengan demikian, penilaian jaminan berbeda dari transaksi jual beli karena nilai yang ditetapkan bersifat relatif dan didasarkan pada beberapa pendekatan penilaian sesuai pedoman yang berlaku.

Metode Penilaian Agunan

Metode penilaian merupakan pendekatan yang digunakan untuk melakukan penilaian, dalam penilaian terdapat 3 metode yang digunakan diantaranya pendekatan pasar, pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan.

1. Metode pendekatan pasar. Metode ini biasa disebut perbandingan dengan harga jual, Metode ini melakukan penilaian terhadap agunan dengan membandingkan nilai agunan tersebut dengan objek serupa yang tersedia di pasar. Penilaian biasanya didasarkan pada data pembanding yang berasal dari transaksi pasar terkini atau yang baru saja berlangsung. Metode ini juga dikenal dengan sebutan metode perbandingan data pasar atau metode perbandingan harga jual. Untuk menerapkan metode ini beberapa langkah yang perlu diperhatikan, yaitu:
 - a. Mengumpulkan data mengikuti metode pendekatan pasar menggunakan data pembanding sebagai acuan untuk menilai agunan, maka kualitas dan kuantitas data perbandingan ini sangat menentukan akurasi penilaian agunan.
 - b. Verifikasi dan analisis data untuk mendapatkan data perbandingan yang lebih baik, maka terhadap data yang dikumpulkan perlu dilakukan suatu verifikasi dan analisis data, agar relevan dengan data pembanding dan agunan dinilai tetap terjaga.
 - c. Penyesuaian setelah melakukan verifikasi dan analisis data maka perlu dilakukan penyelesaian untuk mendapatkan nilai agunan yang dinilai.
2. Metode pendekatan biaya. Pendekatan ini menghitung nilai agunan berdasarkan biaya penggantian atau reproduksi agunan tersebut, termasuk memperhitungkan biaya membangun kembali dan pengurangan nilai akibat penyusutan. Metode ini relevan untuk menilai properti yang belum ada nilai pasarnya yang jelas. Nilai agunan dihitung dari nilai tanah ditambah biaya reproduksi baru dikurangi penyusutan. Pendekatan biaya dapat dilakukan melakukan 5 langkah yaitu:
 - a. Penilaian tanah dalam keadaan kosong, menggunakan pendekatan data pasar.
 - b. Interpretasi/ perkiraan nilai ganti atau reproduksi baru atas perbaikan atau pembangunan yang berlaku saat ini.
 - c. Penentuan perhitungan penyusutan yang terjadi selama umur bangunan.
 - d. Kemudian untuk mendapatkan nilai objek yang dinilai didapat dengan menambahkan nilai indikasi bangunan dengan nilai indikasi tanah.

¹¹ Kartika Dewi Sri,dkk, *Penilaian Properti Appraisal Konsep dan Aplikasi*,(Malang: Media Nusa Creative,2021), Hal.6.

¹² Tjipto Adinugroho, *Perbankan Masalah Perkreditan*,(Jakarta:Pradnyaparamita,1973), Hal 173-174.

3. Metode pendekatan pendapatan. Metode ini menilai agunan dengan melihat potensi pendapatan yang dapat diperoleh dari agunan tersebut, yaitu dengan mengkapitalisasi pendapatan bersih yang diperkirakan akan dihasilkan. Pendekatan ini sangat sesuai untuk aset yang menghasilkan uang, seperti properti komersial atau bisnis dengan arus kas. Prinsip dasarnya adalah mengaitkan pendapatan, biasanya pendapatan bersih, dengan nilai melalui tingkat kapitalisasi atau diskonto. Dalam pendekatan pendapatan terdapat 4 metode yaitu:
- Metode Diskonto Arus Kas, atau dikenal dengan metode arus kas yang didiskonto, dimana arus kas lebih dapat lebih memberikan gambaran pendapatan suatu property yang baik sekarang maupun yang akan datang dengan memperhatikan data-data masa lampau.
 - Metode kapitalisasi langsung, pada metode ini nilai obyek penilaian didapatkan dengan membagi proyeksi pendapatan tahunan yang mencerminkan dan mewakili pendapatan tahunan dimasa yang akan datang dengan tingkat kapitalisasi tertentu.
 - Metode penyisaan, nilai objek penilaian didapatkan dengan mengkapitalisasi komponen pendapatan berupa bagian dari komponen property antara lain tanah, bangunan, mesin, dan peralatan.
 - Metode kapitalisasi pendapatan kotor, nilai objek penilaian di dapatkan dengan mengkonversikan pendapatan kotor tahunan yang mencerminkan dana mewakili pendapatan tahunan dimasa yang akan datang dengan konstanta tertentu.

Agunan Bermasalah

Agunan bermasalah merupakan keadaan ketika jaminan yang diberikan oleh nasabah tidak dapat dimanfaatkan secara maksimal sesuai dengan fungsi utamanya sebagai alat pengaman pembiayaan. Kondisi ini menyebabkan bank mengalami kendala dalam memanfaatkan atau mencairkan agunan guna menutup kewajiban nasabah yang tidak mampu memenuhi pembayaran. Agunan bermasalah dapat terjadi akibat kurangnya itikad baik debitur dalam memenuhi kewajiban pembayaran sehingga menyulitkan proses eksekusi jaminan. Selain itu, penggunaan agunan yang tidak sah, penurunan kondisi dan nilai properti, ketidakpatuhan terhadap perjanjian kredit, serta lokasi agunan yang kurang strategis juga menjadi faktor penyebab sulitnya realisasi agunan.¹³ Agunan bermasalah dapat menimbulkan kerugian bagi bank karena nilai jaminan sulit dicairkan atau mengalami penurunan sehingga tidak mampu menutup kredit macet. Selain itu, bank perlu mengeluarkan biaya dan tenaga tambahan untuk menangani kredit bermasalah, yang dapat memengaruhi kelancaran operasional. Dampak lain yang dapat muncul adalah menurunnya kepercayaan masyarakat serta terganggunya hubungan bisnis dan iklim investasi. Pencegahan agunan bermasalah dapat dilakukan melalui penerapan manajemen risiko kredit yang baik. Bank perlu melakukan penilaian dan pemeriksaan agunan secara teliti sebelum kredit diberikan, serta memantau kondisi dan nilai agunan secara berkala selama masa kredit. Selain itu, diperlukan sistem pengendalian risiko yang terstruktur dan deteksi dini terhadap potensi masalah. Peningkatan kualitas sumber daya manusia dan pemanfaatan teknologi juga penting untuk mendukung pengawasan risiko secara efektif. Tujuan dari agunan atau jaminan Sebagai bentuk jaminan, bank menetapkan agunan dengan tujuan tertentu. Pertama, agunan digunakan untuk menumbuhkan keyakinan bank bahwa nasabah mampu memenuhi kewajiban pembiayaannya berdasarkan kondisi dan kemampuan keuangan. Kedua, penetapan agunan dilakukan dengan mempertimbangkan beberapa hal, seperti skema pembiayaan, tingkat persaingan, jenis

¹³ Husnia Hilmi, "Analisis Hukum Terhadap Jaminan Kredit Dalam Perspektif Pencegahan Kredit Macet", *Jurnal Dinamulia Hukum*, Vol 13, No.2, Hal 300-301.

agunan, serta riwayat pembayaran nasabah. Ketiga, agunan diharapkan dapat menutup sisa kewajiban apabila nasabah tidak mampu melunasi pembiayaan yang diterimanya dari bank.¹⁴

Agunan dalam Ekonomi Islam

Jaminan dalam konsepsi ekonomi Islam ini dilahirkan dari konsep al-rahn (gadai).¹⁵ QS Al-Baqarah ayat 283 yang artinya: Jika kamu dalam perjalanan, sedangkan kamu tidak mendapatkan seorang pencatat, hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Akan tetapi, jika sebagian kamu memercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Janganlah kamu menyembunyikan kesaksian karena siapa yang menyembunyikannya, sesungguhnya hatinya berdosa. Allah maha mengetahui apa yang kamu kerjakan. Makna yang terandung dalam surat diatas adalah dalam konteks ekonomi Islam modern, konsep ini sejalan dengan praktik agunan pada perbankan syariah. Agunan berfungsi sebagai bukti amanah dan tanggung jawab nasabah dalam melunasi kewajibannya, serta memberikan rasa aman bagi pihak bank dari risiko gagal bayar. Selain itu, agunan juga mencerminkan prinsip kehati-hatian, karena barang yang dijaminakan harus sah secara hukum, memiliki nilai ekonomi, dan mudah dipasarkan jika diperlukan. Dengan demikian, keberadaan agunan dalam pembiayaan syariah tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga mencerminkan nilai keadilan, menjaga kepercayaan, serta menjadi sarana untuk menghindari praktik riba, sesuai dengan tujuan utama ekonomi Islam.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif yang digunakan untuk memahami secara mendalam fenomena yang ada di PT.BSI Tbk AFO Bukittinggi dalam penilaian agunan sebagai upaya penecegahan adanya agunan bermasalah. Pendekatan ini memberikan ruang lebih luas dan mendalam, data yang dikumpulkan bersumber dari wawancara, observasi, dan dokumentasi.menganalisis permasalahan yang ada dengan metode pendekatan pasar, metode pendekatan biaya, dan metode pendekatan pendapatan.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di PT BSI Tbk AFO Bukittinggi, dapat disimpulkan bahwa proses penilaian kelayakan agunan telah dilaksanakan sesuai dengan standar Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI). Penilaian dilakukan oleh Appraisal Officer yang telah tersertifikasi dan memiliki kompetensi dalam menganalisis nilai serta legalitas agunan. Prosedur penilaian dimulai dari pemeriksaan legalitas dokumen, verifikasi keaslian kepemilikan, hingga pengecekan lapangan untuk memastikan kesesuaian antara dokumen dan kondisi fisik agunan. Pada tahap ini, penilai melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap status hukum, luas tanah, kesesuaian peruntukan, serta kondisi fisik bangunan atau objek lain yang dijadikan jaminan. Setelah itu, bank menilai nilai pasar wajar dengan membandingkan objek agunan dengan aset sejenis di pasar untuk memastikan bahwa nilai jaminan memadai dibandingkan dengan jumlah pembiayaan yang diajukan. Seluruh hasil penilaian kemudian dituangkan dalam laporan appraisal sebagai dasar pertimbangan kelayakan pembiayaan. Dalam pelaksanaannya, PT BSI AFO Bukittinggi menggunakan tiga pendekatan penilaian, yaitu pendekatan pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan pendapatan. Pendekatan pasar menjadi metode yang

¹⁴ Ahmadiono, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*,(Jember:IAIN Jember Press,2021), Hal 60-61.

¹⁵ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014).hal 105-107.

paling sering digunakan karena dianggap paling realistis untuk menentukan nilai wajar berdasarkan kondisi pasar terkini. Namun, pendekatan biaya juga diterapkan terutama untuk menghitung nilai bangunan dengan memperkirakan biaya reproduksi atau penggantian baru yang kemudian dikurangi penyusutan. Pendekatan pendapatan digunakan pada agunan produktif seperti ruko atau properti yang menghasilkan arus kas. Meskipun metode-metode ini efektif, keberhasilannya sangat ditentukan oleh ketersediaan data pasar yang akurat serta kemampuan penilai dalam menganalisis berbagai variabel yang memengaruhi nilai agunan.

Penelitian juga menemukan bahwa proses penilaian agunan menghadapi beberapa kendala penting. Salah satu kendala utama adalah keterbatasan data pasar yang akurat dan transparan, terutama pada wilayah dengan aktivitas transaksi yang rendah. Hal ini menyulitkan penilai dalam memperoleh data pembanding yang valid. Selain itu, PT BSI AFO Bukittinggi hanya memiliki satu Appraisal Officer, sehingga beban kerja tinggi berpotensi menurunkan ketelitian dalam proses penilaian. Kendala lainnya adalah perbedaan antara dokumen kepemilikan dengan kondisi fisik di lapangan, seperti selisih luas tanah atau ketidaksesuaian bangunan dengan izin resmi. Kesulitan dalam menghitung penyusutan secara tepat dan fluktuasi harga pasar juga menjadi faktor yang dapat mempengaruhi akurasi hasil penilaian. Selanjutnya, penelitian menunjukkan bahwa kualitas penilaian agunan sangat berpengaruh terhadap upaya pencegahan terjadinya agunan bermasalah. Data menunjukkan bahwa jumlah agunan bermasalah terus meningkat setiap tahun, meskipun pertumbuhannya mulai melandai. Peningkatan ini menunjukkan bahwa masih terdapat kelemahan dalam proses verifikasi dan penilaian agunan, terutama kurangnya ketelitian akibat keterbatasan sumber daya manusia dan hambatan teknis lainnya. Agunan bermasalah umumnya muncul karena nilai agunan tidak lagi mencukupi saat nasabah gagal bayar atau karena adanya masalah legalitas yang tidak terdeteksi sejak awal. Oleh karena itu, proses appraisal yang akurat dan menyeluruh menjadi faktor penting untuk meminimalkan risiko kerugian bank. Secara keseluruhan, hasil penelitian menunjukkan bahwa PT BSI Tbk AFO Bukittinggi telah menerapkan prosedur penilaian yang sesuai standar, namun efektivitasnya masih dipengaruhi oleh keterbatasan data, fluktuasi pasar, dan jumlah SDM yang kurang memadai. Meskipun demikian, penilaian agunan tetap menjadi strategi utama bank dalam mitigasi risiko pembiayaan, dan peningkatan kualitas penilaian diperlukan agar risiko agunan bermasalah dapat ditekan di masa mendatang.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, penilaian agunan di PT BSI Tbk AFO Bukittinggi dilakukan dengan menggunakan pendekatan pasar, biaya, dan pendapatan. Pendekatan pasar menilai agunan berdasarkan perbandingan harga di pasar, pendekatan biaya menghitung nilai agunan dari biaya pembangunan dikurangi penyusutan, sedangkan pendekatan pendapatan menilai berdasarkan potensi sewa ruko yang dijadikan agunan. Penggunaan ketiga metode tersebut membantu bank dalam menentukan nilai agunan secara lebih akurat dan meminimalkan risiko agunan bermasalah. Dalam pelaksanaan penilaian agunan masih terdapat beberapa kendala yang membuat prosesnya kurang optimal. Kendala utama adalah terbatasnya tenaga appraisal, karena hanya satu orang yang menangani seluruh penilaian. Akibatnya, waktu penyelesaian menjadi lebih lama dan ketelitian bisa berkurang saat permintaan penilaian meningkat. Selain itu, appraisal sering kesulitan mendapatkan data pembanding pasar yang tepat, menemukan perbedaan kondisi fisik agunan di lapangan, serta harus menyusun laporan yang membutuhkan waktu lama. Tekanan untuk memenuhi target pencairan pembiayaan juga menjadi tantangan. Berbagai hambatan ini memengaruhi kualitas penilaian dan dapat meningkatkan risiko terjadinya agunan bermasalah.

DAFTAR PUSTAKA

- Adi Nugroho, Tjipto., *Perbankan Masalah Perkreditan*. Penerbit Pradnyaparamita. Hal 173-174
- Ahmadiono. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Penerbit IAIN Jember Press. 2021. Hlm 60-61.
- Arifin, Rivai., *Islamic Banking: Teori Konsep dan Aplikasi*. Penerbit Bumi Askara. (2008)
- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). (2014). Fatwa No. 92/DSN-MUI/IV/2014 tentang Pembiayaan yang Disertai Agunan.
- Dewi, Kartika. Sari., dkk. *Penilaian Properti (Appraisal): Konsep dan Aplikasi*. Malang: Media Nusa Creative. (2021).
- Hilma, Husnia. Analisis Hukum Terhadap Jaminan Kredit Dalam Perspektif Pencegahan Kredit Macet. *Jurnal Dinamulia Hukum*. Vol 13, No.2. (2024). Hlm 300-301.
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Penerbit Rajawali Pers. (2014). Hlm 118-120
- Layali, Husnul. 2019 *Analisis Kelayakan Agunan Terhadap Keputusan Pemberian Pembiayaan Mikro Bank Syariah Mandiri Cabang Pembantu Tangerang Selatan*. Hlm 3.
- Mulyati, Ety., *Pembebanan Jaminan Kredit Perbankan*. Penerbit Unpad Press. 2021. Hlm 64.
- N. Newfriend Sambe, "Fungsi Jaminan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Pihak Bank Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998" V, no. 4 (2016): 76-83.
- Puji, Wahyu. Astuti., *Analisis Kelayakan Agunan terhadap Keputusan Pemberian Pembiayaan Konsumer Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Metro*. (2020).
- Sembiring, Sentosa., *Hukum Perbankan ed. Team Mandar Maju*. Penerbit CV Mandar Maju. (2012).
- Suhendi, Hendi., *Fiqih Muamalah*. Penerbit Raja Grafindo. 2014. Hlm 105-107
- Yandianto. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Penerbit Percetakan M2S Bandung. Tahun 2000.
- Zaini, Zulkifli., *Mengelola Bisni Pembiayaan Bank Syariah*. Penerbit PT. Gramedia Pustaka Utama. 2015. Hlm 119-120.