

## IMPLEMENTASI PENILAIAN JAMINAN AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (STUDI KASUS DI KB BANK SYARIAH CABANG BUKITTINGGI)

Shodiq Qul Amin<sup>1</sup>, Andis Febrian<sup>2</sup>

UIN Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi

E-Mail: [shodiq lanyo2@gmail.com](mailto:shodiq lanyo2@gmail.com)<sup>1</sup>, [andisfebrian@uinbukittinggi.ac.id](mailto:andisfebrian@uinbukittinggi.ac.id)<sup>2</sup>

**Abstrak** – Penelitian ini dilatarbelakangi oleh masih banyaknya pihak yang belum memahami aspek-aspek yang harus dinilai sebelum dilaksanakannya transaksi jual beli dalam akad murabahah, khususnya pada pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Minimnya pemahaman nasabah dapat menimbulkan potensi risiko dalam pembiayaan, di mana kegagalan memenuhi kewajiban dapat memaksa bank menanggung kerugian sekaligus menghadapi kesulitan dalam melego agunan berupa rumah yang bermasalah. Penelitian ini diarahkan untuk menelaah mekanisme evaluasi jaminan dalam akad murabahah pada skema KPR di lembaga perbankan syariah. Evaluasi jaminan merupakan komponen krusial dalam penerapan prinsip kehati-hatian, berfungsi sebagai instrumen pengendalian risiko agar bank mampu menanggulangi kemungkinan gagal bayar oleh nasabah, khususnya pada KB Bank Syariah. Pendekatan penelitian yang digunakan bersifat kualitatif dengan metode lapangan, meliputi pengumpulan data melalui observasi, wawancara, serta telaah dokumen. Temuan menunjukkan bahwa prosedur penilaian jaminan dalam pembiayaan KPR berbasis murabahah telah dilaksanakan sesuai ketentuan syariah dan pedoman internal bank, dengan tujuan memastikan nilai agunan memadai sekaligus mengurangi risiko kerugian. Oleh karena itu, kehati-hatian yang cermat sangat diperlukan sebelum pengesahan akad murabahah, menegaskan bahwa evaluasi jaminan tidak hanya esensial bagi penerapan prinsip kehati-hatian, tetapi juga berperan sebagai pelindung bank apabila nasabah gagal memenuhi kewajiban finansialnya.

**Kata Kunci:** Penilaian Agunan, Akad Murabahah, Pembiayaan KPR.

*Abstract* – This inquiry is propelled by the observation that numerous stakeholders exhibit a deficient grasp of the multifaceted considerations requisite prior to effectuating a sale-and-purchase engagement under a murabahah covenant, particularly within the ambit of Home Ownership Financing (Kredit Kepemilikan Rumah/KPR). Such epistemic lacuna engenders latent exposure to pecuniary hazards, wherein the client's incapacity to discharge financial obligations imposes upon the banking institution the onus of potential fiscal attrition and complicates the alienation of collateralized dwellings categorized as non-performing assets. The present study endeavors to scrutinize the operationalization of collateral appraisal within murabahah accords for KPR financing in the Islamic banking milieu. Appraisal of collateral constitutes an indispensable vector in the enactment of prudential precepts, functioning as an instrument to circumscribe financing perils and enable banks, notably KB Bank Syariah, to preempt possible client default. Employing a qualitative schema with a field-oriented investigative approach, data were amassed through meticulous observation, dialogic interviews, and archival documentation. The results evince that collateral evaluation in KPR financing via murabahah undertakings has been executed consonant with Sharia dictates and internal banking protocols, ensuring sufficiency of collateral valuation and effectuating risk mitigation. Accordingly, an elevated degree of circumspection is imperative prior to the ratification of murabahah agreements, underscoring that collateral appraisal is quintessential for buttressing prudential governance and safeguarding against financing contingencies. Collateral thus operates as a bulwark safeguarding the institution should the obligor default on pecuniary commitments.

**Keywords:** Collateral Assessment, Murabahah Contract, KPR Financing.

### PENDAHULUAN

Murabahah merupakan salah satu produk pembiayaan dalam perbankan Islam yang digunakan untuk pembelian barang, baik yang bersifat domestik maupun internasional. Pembiayaan ini memiliki karakteristik yang hampir serupa dengan kredit modal kerja pada perbankan konvensional, sehingga jangka waktu pembiayaannya umumnya tidak melebihi

satu tahun. Keuntungan bank diperoleh dari selisih harga perolehan barang yang dibeli atas nama nasabah, kemudian ditambahkan margin keuntungan sebelum barang tersebut dijual kembali kepada nasabah berdasarkan prinsip *cost plus profit*. Dalam skema *murabahah*, interaksi komersial terjadi antara lembaga perbankan dan klien, di mana objek yang diperoleh berfungsi sekaligus sebagai jaminan. Nilai objek ditunaikan oleh nasabah melalui skema cicilan, sementara kepemilikan berpindah secara proporsional sejalan dengan jumlah cicilan yang telah dilunasi. Tingkat margin keuntungan bagi bank dinegosiasikan dan difinalisasi di awal perjanjian berdasarkan konsensus kedua pihak.

Peran fundamental lembaga keuangan dalam menopang pembangunan ekonomi nasional telah diartikulasikan dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana direvisi melalui Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, yang menegaskan bahwa bank merupakan entitas bisnis yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan untuk kemudian menyalurkannya kembali melalui kredit atau mekanisme pembiayaan lain demi peningkatan kesejahteraan publik. Dengan demikian, bank berfungsi sebagai mediator finansial yang menyalurkan dan mengalokasikan dana masyarakat untuk memperkuat pelaksanaan pembangunan nasional.

Seiring evolusi sistem keuangan berbasis syariah di Indonesia, perbankan syariah muncul sebagai alternatif finansial yang berlandaskan prinsip-prinsip Islam. Salah satu instrumen akad yang diadopsi adalah *murabahah*, yaitu perjanjian jual beli yang dimanfaatkan untuk pembiayaan kebutuhan, termasuk properti, kendaraan, maupun aset lainnya.

Menurut Dr. Muhammad Syafi'i Antonio, *murabahah* merupakan perjanjian jual beli di mana penjual secara transparan mengungkapkan biaya perolehan barang dan menetapkan margin keuntungan yang disepakati bersama antara pihak penjual dan pembeli. Akad ini banyak digunakan dalam produk perbankan syariah, termasuk pembiayaan dengan jaminan tertentu, dan berfungsi tidak hanya sebagai sarana transaksi finansial tetapi juga memberikan kepastian hukum serta proteksi ekonomi. Dengan adanya jaminan, kepercayaan masyarakat terhadap perbankan syariah meningkat, yang pada akhirnya mendukung stabilitas dan pertumbuhan ekonomi nasional.

Sesuai ketentuan Pasal 2 Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005, pelaksanaan penghimpunan dan penyaluran dana pada bank syariah wajib menggunakan akad-akad yang sah menurut peraturan perundang-undangan, termasuk *wadi'ah*, *mudharabah*, *musyarakah*, *murabahah*, *salam*, *istishna*, *ijarah*, dan *qardh*.

Fokus tulisan ini adalah pada pembiayaan *murabahah*, yakni akad jual beli antara dua pihak di mana harga jual ditentukan dari harga perolehan ditambah biaya dan margin keuntungan yang telah disepakati. Akad ini dapat dilaksanakan secara tunai maupun dengan cicilan. Dalam praktiknya, bank berperan sebagai penjual, sedangkan nasabah sebagai pembeli, dengan keuntungan bank diperoleh dari margin yang telah disepakati sejak awal.

Keberagaman jenis jaminan, mulai dari properti, aset bergerak, hingga bentuk jaminan lain, menuntut penerapan strategi penilaian yang fleksibel namun akurat. Perbankan syariah Indonesia menunjukkan pertumbuhan positif seiring meningkatnya pemahaman dan minat masyarakat terhadap sistem keuangan berbasis prinsip syariah, yang menolak *riba*, *gharar* (ketidakpastian), dan *maysir* (spekulasi), serta menekankan keadilan dan tolong-menolong dalam setiap transaksi.

*Murabahah* pada hakikatnya adalah akad jual beli di mana penjual mengungkapkan harga pokok barang kepada pembeli, kemudian kedua pihak menyepakati margin keuntungan yang ditambahkan. Dalam konteks perbankan syariah, bank terlebih dahulu membeli barang yang dibutuhkan nasabah dan menjualnya kembali dengan harga lebih tinggi, selisih harga tersebut menjadi margin keuntungan bank. Secara normatif, dasar hukum akad *murabahah* tercantum dalam Al-Qur'an, Q.S. Al-Baqarah ayat 275.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”.

Ayat tersebut menegaskan sahnya mekanisme murabahah, yang secara inheren melibatkan interaksi komersial antara entitas penjual dan pembeli sebagai pelaku inti dalam pertukaran. Dengan konsekuensi itu, murabahah dipandang sebagai modus transaksi yang sah secara syariah, selama terpenuhi elemen pokok dan ketentuan yang mengatur jual beli.

Menurut Usman, pengelolaan risiko pada institusi perbankan syariah tidak sekadar menitikberatkan pada dimensi ekonomi, melainkan wajib berakar pada prinsip-prinsip syariah yang menjadi fondasi bagi seluruh rangkaian aktivitas operasional lembaga finansial tersebut. Oleh karena itu, diperlukan penelaahan yang lebih mendalam mengenai bagaimana KB Bank Syariah Cabang Bukittinggi merancang dan menerapkan strategi penilaian terhadap objek dalam akad murabahah, serta sejauh mana strategi tersebut mampu mencerminkan nilai-nilai keadilan, transparansi, dan kelayakan sesuai dengan perspektif syariah.

KB Bank Syariah Cabang Bukittinggi merupakan salah satu lembaga keuangan syariah yang menerapkan akad murabahah dalam produk pembiayaannya. Salah satu penerapan akad tersebut dapat dilihat pada pembiayaan properti, di mana jaminan menjadi unsur penting dalam proses analisis kelayakan pembiayaan. Namun demikian, sejauh mana mekanisme penilaian jaminan tersebut dilaksanakan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, serta bagaimana pengaruhnya terhadap kualitas pembiayaan, masih memerlukan kajian yang lebih komprehensif. Oleh sebab itu, penelitian ini menjadi relevan untuk dilakukan guna memperoleh pemahaman yang lebih menyeluruh mengenai implementasi akad kafalah dalam pembiayaan properti serta kontribusinya dalam memperkuat sistem keuangan syariah di Indonesia.

Sebagai salah satu cabang lembaga keuangan syariah yang beroperasi di wilayah Sumatera Barat, KB Bank Syariah Cabang Bukittinggi menghadapi tantangan tersendiri dalam penerapan akad kafalah. Hingga saat ini, masih terbatas kajian yang secara khusus membahas strategi penilaian terhadap objek jaminan yang diterapkan di cabang tersebut, baik dari segi pendekatan yang digunakan, sumber data yang dijadikan acuan, maupun keterlibatan analis dan auditor. Kondisi ini menunjukkan pentingnya dilakukan penelitian untuk menilai apakah strategi dan prosedur penilaian yang diterapkan telah berjalan sesuai dengan prinsip syariah serta dilaksanakan secara efektif dan efisien. Selanjutnya, akan disajikan data nasabah guarantee KB Bank Syariah Cabang Bukittinggi di Kota Bukittinggi pada periode 2020–2024.

**Tabel 1. Data Jumlah Nasabah Melakukan Akad Murabahah Kepemilikan Rumah di KB Bank Syariah Cabang Bukittinggi, Kota Bukittinggi Tahun 2020-2024**

Tahun	Jumlah nasabah	Total (Rp)	selisih	persen
2020	42	8.000.000.000.00	-	-
2021	42	9.000.000.000.00	0%	0%
2022	43	10.000.000.000.00	1	2.38%
2023	36	9.000.000.000.00	-7	-16.28%
2024	31	8.000.000.000.00	-5	-13.89%

*Sumber: data nasabah kepemilikan rumah KB bank syariah cabang bukittinggi tahun 2020-2024.*

Berdasarkan Tabel 1, data jumlah nasabah yang melakukan akad Murabahah Kepemilikan Rumah di KB Bank Syariah Cabang Bukittinggi selama periode 2020–2024 menunjukkan adanya pola fluktuatif. Pada tahun 2020 dan 2021, jumlah nasabah relatif stabil, masing-masing sebanyak 42 nasabah, dengan total nilai pembiayaan mengalami peningkatan dari 8 triliun menjadi 9 triliun rupiah. Selanjutnya, pada tahun 2022 terjadi peningkatan jumlah nasabah menjadi 43 orang dengan total pembiayaan yang mencapai 10 triliun rupiah. Namun, pada tahun 2023 dan 2024 terlihat adanya penurunan yang cukup signifikan, di mana jumlah nasabah menurun menjadi 36 dan 31 orang, serta nilai pembiayaan kembali mengalami penurunan menjadi 9 triliun dan 8 triliun rupiah. Secara umum, data tersebut menggambarkan dinamika jumlah nasabah dan nilai pembiayaan murabahah di KB Bank Syariah Cabang Bukittinggi dalam kurun waktu lima tahun terakhir.

Berdasarkan hasil wawancara awal yang dilakukan pada hari Rabu, 6 Agustus 2025, serta wawancara informal di KB Bank Syariah Cabang Bukittinggi yang berlokasi di Kota Bukittinggi, diperoleh informasi mengenai sejumlah permasalahan yang berkaitan dengan jaminan pembiayaan. Salah satu wawancara dilakukan dengan seorang karyawan KB Bank Syariah yang memberikan penjelasan mengenai berbagai kendala yang kerap dihadapi dalam pengelolaan jaminan selama masa pekerjaannya di lembaga tersebut.

Catatan lapangan awal menunjukkan adanya antusiasme narasumber, Bapak Alfian, dalam memberikan penjelasan serta menekankan pentingnya kehati-hatian sebelum melakukan penilaian jaminan. Transkrip wawancara awal mencatat uraian narasumber mengenai tahapan pelaksanaan survei terhadap tanah yang akan dijadikan objek jual beli, termasuk cara melakukan pengecekan harga pasar. Berdasarkan refleksi awal peneliti, temuan tersebut menunjukkan adanya potensi untuk dilakukan kajian lebih lanjut terkait proses penilaian tanah sebagai objek jaminan.

Selanjutnya, berdasarkan hasil observasi yang dilakukan pada hari Rabu, 6 Agustus 2025, ditemukan beberapa permasalahan yang berpotensi menghambat proses penilaian dan pemanfaatan tanah dan bangunan sebagai objek jaminan. Salah satu kendala yang ditemukan adalah kesulitan dalam mencari data pembanding harga tanah, yang dapat menimbulkan ketidakpastian terhadap status dan nilai tanah tersebut. Kondisi ini berisiko menyebabkan penolakan atau penundaan proses jual beli oleh pihak lembaga keuangan. Selain itu, ditemukan pula objek tanah yang tidak memiliki akses jalan menuju lokasi, sehingga menyulitkan proses penilaian, pemanfaatan, maupun pengalihan hak di kemudian hari. Temuan ini menunjukkan bahwa aspek legalitas dan aksesibilitas tanah memiliki peran penting dalam menentukan kelayakan objek jaminan. Ketiadaan akses jalan yang memadai dapat menurunkan nilai pasar tanah serta menyulitkan proses penilaian dan potensi eksekusi di masa mendatang. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana cara penilaian jaminan pada KB Bank Syariah Cabang Bukittinggi.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan tipe deskriptif, yang dilaksanakan di KB Bank Syariah Cabang Bukittinggi pada bulan Agustus 2025. Data dan informasi penelitian diperoleh melalui tiga teknik utama. Pertama, observasi langsung, yaitu dengan melakukan pengamatan terhadap kondisi serta proses kerja yang berlangsung di lokasi penelitian. Kedua, wawancara mendalam, yang dilakukan dengan dua narasumber utama, yaitu Bapak Alfian selaku Pengelola Operasional dan Layanan Cabang serta Ibu Siti Khadijah sebagai Petugas Akun. Ketiga, studi dokumentasi, yaitu dengan menelaah arsip dan dokumen yang berkaitan dengan objek penelitian.

Analisis data dilakukan melalui beberapa tahapan, yaitu mengumpulkan seluruh data yang diperoleh, memeriksa kelengkapan dan keabsahannya, menyederhanakan data yang dianggap tidak relevan, mengelompokkan data berdasarkan kategori tertentu, menyajikannya secara sistematis, serta menarik kesimpulan yang logis dan sesuai dengan tujuan penelitian.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Gambaran Umum KB Bank Syariah Cabang Bukittinggi

Institusi ini pertama kali berdiri pada tahun 1990 dengan nama Bank Swansarindo Internasional, kemudian berganti nama menjadi Bank Syariah Bukopin pada tahun 2008, dan pada tahun 2021 resmi menjadi KB Bank Syariah.

1. Visi: Menjadi Bank Syariah yang dipilih masyarakat dan terus berkembang dengan kuat.
2. Misi: Menyediakan produk dan layanan terbaik yang sesuai prinsip syariah, memberikan manfaat bagi semua pihak terkait, serta membangun sumber daya manusia yang memiliki integritas dan profesionalisme tinggi.

### Temuan Penelitian

1. Proses Penilaian Jaminan pada Akad Murabahah

No	Aspek yang Diteliti	Pertanyaan Wawancara	Jawaban Narasumber	Interpretasi Peneliti
1	Pengumpulan data	Apa saja yang harus di kumpulkan pada pengumpulan data?	<i>Account Officer bertanggung jawab mendapatkan data lengkap dan valid tentang jaminan, termasuk dokumen kepemilikan dan kondisi fisik, termasuk sertufukar hak milik (SHM), sertifikat hak guna bangunan (SHGB), bukti kepemilikan kendaraan bermotor (BPKB), faktur pembelian. Polis asuransi (jika ada), dan dokumen pendukung lainnya</i>	Pengumpulan data sangat lah penting di perhatikan supaya tidak ad kerugian pada Bank dan Nasabah.
2	Verifikasi data	Untuk verifikasi dat apa saja yang di perhatikan?	<i>Account Officer bertugas memverifikasi keabsahan dan keakuratan data jaminan yang telah dikumpulkan.</i>	Vrifikasi data berfungsi untuk mencegah munculnya permasalahan hukum yang dapat merugikan bank di kemudian hari.
3	Penilaian awal	Apa yang harus di nilai di awal?	<i>Account Officer harus melakukan penilaian awal terhadap nilai jaminan berdasarkan data yang ada dan kondisi pasar. Penilaian ini menjadi dasar untuk menentukan besaran pembiayaan yang dapat diberikan. Melakukan survei pasar untuk mengetahui harga property atau aset serupa di lokasi yang sama atau aset serupa di lokasi yang sama atau di sekitar lokasi jaminan.</i>	Penilaian fisik jaminan menjadi faktor penting dalam menentukan nilai pasar dan peluang jaminan untuk dijual kembali.

			<i>Dan menggunakan pendekatan penilaian yang sesuai dengan jenis jaminan, untuk properti Account Officer dapat menggunakan pendekatan perbandingan data pasar, pendekatan biaya, atau pendekatan pedapatan</i>	
4	Berkolaborasi dengan penilaian	apakah Account officer harus turun juga kelapangan?	<i>Iya, karena Account Officer harus berkerja sama dengan tim penilaian (internal atau eksternal) untuk penilaian lebih mendalam, menyediakan data yang diperlukan. Account Officer menyediakan data dan informasi yang di butuhkan oleh tim penilai, termasuk dokumen kepemilikan, serta fisik jaminan, dan hasil survei pasar.</i>	Keterlibatan penilai internal dan eksternal bertujuan meningkatkan akurasi serta objektivitas dalam menentukan nilai jaminan.
5	Analisis Risiko	apakah saja resiko yang harus di perhatikan?	<i>potensi resiko terkait jaminan, seperti penurunan nilai atau masalah hukum, untuk membantu bank membuat keputusan yang tepat. Menganalisis potensi penurunan nilai jaminan dapat dijual. Jadi Account harus menganalisis potensi penurunan nilai jaminan akibat faktor-faktor seperti perubahan kondisi pasar, kerusakan fisik, atau perubahan regulasi</i>	Analisis risiko jaminan diperlukan untuk menjaga kualitas dan keberlanjutan pembiayaan yang diberikan bank.
6	Memantau kondisi	Apakah bank melakukan pengawasan terhadap jaminan selama masa pembiayaan berlangsung?	<i>Nilai pasar jaminan, melaporkan perubahan signifikan, dan mengambil Tindakan yang diperlukan. Membuat laporan pemantauan secara berkala mengenai kondisi jaminan dan nilai pasarnya. Jika terjadi perubahan signifikan harus melaporkan dan mengambil tindakan yang di perlukan.</i>	Memantau kondisi merupakan langkah preventif untuk mengantisipasi terjadinya pembiayaan bermasalah.
7	Mengamankan	seperti apa yang harus di amankan dalam data?	<i>Seperti memastikan jaminan terikat secara hukum sesuai aturan yang berlaku, memberikan kekuatan hukum bank. Dan mendaftarkan pengikatan jaminan di instansi terkait (misalna, Badan Pertahanan Nasional untuk Hak Tanggungan) untuk</i>	Supaya tidak menimbulkan kerugian pada pihak Bank.

			<i>membrikan kekuatan hukum yang lebih kuat.</i>	
8	Membuat laporan	bukankah laporan itu di buat oleh penilai baru di kasih ke Account Officer?	<i>Tidak, itu adalah tugas Account Officer untuk menyusun laporan yang lengkap tentang hasil penilaian, analisi resiko, dan rekomendasi pembiayaan sebagai dasar keputusan manajemen resiko.</i>	Supaya bisa berfokus pada bidang masing masing.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Siti Khadijah selaku Account Officer di KB Bank Syariah Cabang Bukittinggi, dapat disimpulkan bahwa Account Officer memegang peranan yang krusial dalam proses penilaian jaminan sebelum pembiayaan KPR direalisasikan. Seluruh tugas yang dijalankan mencerminkan tanggung jawab besar dalam menjaga prinsip kehati-hatian perbankan serta mendukung stabilitas dan keamanan pembiayaan bank.

## 2. Hambatan dalam Penilaian Kelayakan Tanah

No	Aspek yang Diteliti	Pertanyaan Wawancara	Jawaban Narasumber	Interpretasi Peneliti
1	Lokasi tanah	tanah seperti apa menjadi kendala yang mengakibatkan bank menjadi rugi?	<i>Lokasi tanah yang diajukan banyak terjadinya Kendala dan Bermacam-macam seperti Tanah Helikopter, Tanah dekat Sungai, Tanah dekat Tebing, Tanah ada pemukiman dan Tanah dekat pemukiman.</i>	Jika terjadi nasabah tidak sanggup lahi memebayar itu bisa menjadi kerugian pada Bank karna tanah susah dijual dan bisa juga hrga turun.
2	Kehati hatian	seperti apa kehati hatian nya?.	<i>kehati hatiannya seperti untuk meminilisir resiko saat memberikan pinjaman. Agunan, khususnya tanah, memiliki peran penting karena nilai ekonomisnya yang tinggi. Bank perlu melakukan verifikasi mendalam terhadap legalitas dokumen dan kondisi fisik tanah untuk mendapatkan informasi yang akurat. Bank wajib memeriksa secara seksama legalitas</i>	Suapaya tidak merugikan bank.

			<p>dokumen kepemilikan tanah dan kondisi fisiknya, seperti lokasi, luas, batas, dan potensi resiko, untuk memastikan nilai agunan cukup, mengurangi risiko masalah hukum, dan mempermudah proses penyitaan jika diperlukan. Pemeriksaan yang teliti ini akan meminimalkan resiko kredit menjaga Kesehatan keuangan bank, dan berkontribusi positif pada perekonomian.</p>	
3	Variabilitas dalam penilaian nilai tanah	seperti apa variabilitas dalam melakukan penilaian?.	<p>Variasi dalam penilaian nilai tanah dapat mempengaruhi akurasi dan konsistensi penilaian. Dan menunjukkan bahwa penilaian tanah milik negara terkadang di bawah standar internasional. Ketidakseragaman dalam menentukan nilai suatu lahan dapat mengacaukan akurasi serta konsisten proses penilaian. Hal ini terjadi karena berbagai faktor yang saling terkait. Penilaian tanah bukanlah ilmu pasti, melainkan proses yang di perngaruhi oleh pandangan subjektif penilai,</p>	Untuk mengecek tanah harus relevan biar lebih tidak kerugian

---

			<p><i>perbedaan metode yang digunakan, data pasar yang tidak lengkap atau using, perubahan kondisi ekonomi, serta faktor-faktor eksternal seperti kebijakan pemerintah dan isu lingkungan</i></p>	
4	Pengehambat	apa saja penghambat dalam melakukan penilaian?.	<p><i>Dalam proses penilaian kelayakan tanah sebagai jaminan, terdapat berbagai risiko yang dapat mempengaruhi nilai dan potensu pengembangan lahan tersebut. Mitigasi risiko adalah serangkaian Tindakan yadang diambil untuk mengurangi atau menghilangkan dampak negatif dari risiko-risiko tersebut. Dengan melakukan mitigasi tang tepat, Lembaga keuangan dapat meningkatkan kepercayaan dan memastikan keamanan. Dan ada beberapa penjelasan yang mendalam dari setiap point resiko, yang pertama Penilaian Lingkungan yang Komprehensif Memastikan lahan aman dan sesuai dengan standar lingkungan. Ini berartimemeriksa apakah tanah bersih dari polusi,</i></p>	<p>serangkaian Tindakan yadang diambil untuk mengurangi atau menghilangkan dampak negatif dari risiko-risiko tersebut.</p>

---

---

*apakah bentuk permukaan tanah stabil, dan apakah ada makhluk hidup yang dilindungi yang dapat menghalangi pembangunan, yang Kedua Ketersediaan dan Kecukupan Akses Memastikan lahan terhubung dengan baik ke fasilitas penting seperti listrik, air bersih, sinyal telepon, dan jalan yang memadai, Yang ketiga Menganalisis Pasar Memahami kondisi pasar property saat ini dan masa depan. Ini memeriksa siapa target pembeli atau penyewa potensial apabila nasabah tidak sanggup lagi membayar angsuran.*

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Alfian selaku Branch Operational & Service Manager di KB Bank Syariah Cabang Bukittinggi, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan penilaian kelayakan tanah yang dijadikan sebagai jaminan pembiayaan KPR masih menghadapi sejumlah kendala yang perlu mendapat perhatian khusus dari pihak bank. Kendala-kendala tersebut muncul sebagai bagian dari upaya penerapan prinsip kehati-hatian dalam rangka mengurangi risiko pembiayaan.

### **Pembahasan Hasil**

Proses penilaian jaminan memiliki peran yang sangat penting untuk mengendalikan risiko dalam setiap pembiayaan yang diberikan. Temuan dari penelitian ini sejalan dengan hasil penelitian sebelumnya yang menunjukkan bahwa peran Petugas Akun sangat krusial dalam mengurangi risiko pembiayaan bermasalah, serta pentingnya konsistensi dalam menerapkan metode penilaian agar hasilnya dapat dipercaya.

### **PEMBAHASAN**

#### **Analisis Penilaian Jaminan Akad Murabahah**

Evaluasi agunan dalam skema murabahah untuk pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di KB Bank Syariah Cabang Bukittinggi menjadi elemen krusial dalam implementasi prinsip kehati-hatian serta mitigasi risiko finansial. Murabahah sendiri merupakan modus pertukaran jual beli di mana bank mengomunikasikan secara transparan harga perolehan aset yang dibiayai sekaligus menetapkan margin keuntungan yang disepakati

bersama nasabah. Dalam konteks pembiayaan properti, agunan berperan sebagai instrumen proteksi bagi bank ketika klien gagal menunaikan kewajiban pembayaran.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Siti Khadijah selaku Account Officer, proses penilaian jaminan dilaksanakan melalui delapan tahapan utama yang disusun secara sistematis dan berkelanjutan. Tahapan tersebut diawali dengan pengumpulan data, yang meliputi dokumen kepemilikan, kondisi fisik jaminan, serta dokumen pendukung lainnya. Selanjutnya, data tersebut diverifikasi untuk memastikan keabsahan dan kesesuaiannya dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Setelah proses verifikasi, Account Officer melakukan penilaian awal terhadap nilai jaminan dengan mempertimbangkan kondisi pasar serta karakteristik aset yang dijamin. Hasil penilaian awal ini menjadi dasar dalam menentukan besaran pembiayaan yang layak diberikan kepada nasabah. Untuk memperoleh hasil penilaian yang lebih akurat dan objektif, Account Officer bekerja sama dengan penilai internal maupun eksternal, termasuk dalam pelaksanaan survei lapangan dan penyediaan data pendukung.

Selain itu, Account Officer bertanggung jawab dalam melakukan analisis risiko terhadap jaminan, seperti potensi penurunan nilai dan kemungkinan munculnya permasalahan hukum. Selama masa pembiayaan, pemantauan secara berkala terhadap kondisi fisik dan nilai pasar jaminan juga dilakukan, serta dilaporkan apabila terjadi perubahan yang signifikan. Untuk memperkuat posisi hukum bank, pengikatan jaminan dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Seluruh rangkaian kegiatan tersebut kemudian dirangkum dalam laporan penilaian yang berisi hasil analisis, identifikasi risiko, serta rekomendasi pembiayaan sebagai dasar pengambilan keputusan manajemen.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Putri Rizkyah (2023) mengenai peran strategi Account Officer dalam meminimalkan risiko pembiayaan bermasalah pada PT. BPRS Rif'atul Ummah Bogor. Penelitian tersebut menunjukkan bahwa Account Officer memiliki peran penting dalam melakukan pemeriksaan kelengkapan dan keabsahan data nasabah sejak tahap awal pengajuan pembiayaan. Pengawasan yang cermat terhadap dokumen dan informasi nasabah dilakukan untuk mencegah terjadinya pemalsuan data yang dapat menimbulkan pembiayaan bermasalah dan kerugian bagi bank. Hasil penelitian tersebut menyimpulkan bahwa Account Officer telah menjalankan tugas dan tanggung jawabnya secara optimal, mulai dari tahap pengajuan hingga pembiayaan berjalan, melalui pemantauan dan pembinaan nasabah guna menjaga kualitas pembiayaan.

### **Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah**

Pelaksanaan pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di KB Bank Syariah Cabang Bukittinggi dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip perbankan syariah dengan menggunakan akad murabahah. Dalam skema ini, bank membiayai pembelian rumah sesuai dengan kebutuhan nasabah, kemudian menjualnya kembali dengan harga jual yang telah ditambah margin keuntungan berdasarkan kesepakatan bersama. Untuk mengurangi risiko pembiayaan, bank menetapkan tanah dan bangunan sebagai objek jaminan utama.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Alfian selaku Branch Operational & Service Manager, pelaksanaan pembiayaan KPR menghadapi sejumlah kendala dalam penilaian kelayakan tanah yang dijadikan sebagai jaminan. Kendala tersebut mencakup faktor lokasi tanah, penerapan prinsip kehati-hatian yang ketat, perbedaan hasil penilaian nilai tanah, serta berbagai hambatan teknis lainnya.

Dari sisi lokasi, terdapat beberapa jenis tanah yang dikategorikan memiliki tingkat risiko tinggi, seperti tanah yang tidak memiliki akses jalan, tanah yang berada di sekitar tebing atau sungai, serta tanah yang berlokasi di kawasan pemakaman. Karakteristik lokasi tersebut berpotensi menurunkan nilai jual tanah, membatasi pemanfaatannya, dan menyulitkan proses penjualan kembali jaminan apabila terjadi wanprestasi.

Dalam pembiayaan KPR, prinsip kehati-hatian diterapkan melalui pemeriksaan menyeluruh terhadap legalitas dokumen kepemilikan dan kondisi fisik tanah. Langkah ini bertujuan untuk memastikan kecukupan nilai jaminan, meminimalkan risiko hukum, serta menjaga kesehatan keuangan bank. Namun demikian, penilaian nilai tanah masih menghadapi tantangan berupa perbedaan metode penilaian, unsur subjektivitas penilai, keterbatasan data pasar, serta perubahan kondisi ekonomi dan kebijakan yang menyebabkan ketidakkonsistenan hasil penilaian.

Hambatan lain yang dihadapi dalam pembiayaan KPR berkaitan dengan risiko lingkungan, keterbatasan akses infrastruktur, serta dinamika pasar properti. Oleh karena itu, bank melakukan upaya mitigasi risiko melalui analisis lingkungan secara menyeluruh, pemeriksaan ketersediaan akses terhadap fasilitas dasar, serta evaluasi kondisi pasar untuk menilai prospek nilai dan potensi pengembangan objek jaminan di masa mendatang.

Secara keseluruhan, pelaksanaan pembiayaan KPR di KB Bank Syariah Cabang Bukittinggi menuntut proses penilaian jaminan yang cermat dan komprehensif. Konsistensi dalam penerapan prinsip kehati-hatian serta pengelolaan risiko yang efektif menjadi faktor utama dalam menjaga keamanan pembiayaan dan meminimalkan potensi kerugian bagi bank.

Temuan ini selaras dengan penelitian yang dilakukan oleh M. Achin mengenai analisis perbandingan penilaian jaminan kredit oleh penilai internal dan penilai independen. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa penilai internal bank menerapkan pendekatan pasar dan pendekatan biaya dalam melakukan penilaian jaminan, dengan fokus pada aset tidak bergerak seperti tanah dan bangunan. Prioritas terhadap jaminan tidak bergerak didasarkan pada kestabilan nilai serta kemudahan dalam memperoleh informasi terkait keberadaan, kondisi, dan status kepemilikan aset, sehingga dapat mendukung ketepatan keputusan pembiayaan dan pengendalian risiko kredit.

#### **Tantangan atau Kendala dan Evaluasi**

Pelaksanaan penilaian kelayakan tanah sebagai jaminan pembiayaan KPR di KB Bank Syariah Cabang Bukittinggi masih dihadapkan pada berbagai tantangan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Alfian selaku Branch Operational & Service Manager, kendala-kendala tersebut merupakan konsekuensi dari penerapan prinsip kehati-hatian dalam menilai objek jaminan.

Salah satu kendala utama berkaitan dengan faktor lokasi tanah yang memiliki tingkat risiko tinggi, seperti tanah tanpa akses jalan, tanah yang berada di sekitar tebing atau sungai, serta tanah yang terletak di kawasan pemakaman. Kondisi tersebut dapat menurunkan minat pasar, meningkatkan risiko kerusakan atau bencana, serta menyulitkan proses penjualan kembali aset apabila terjadi wanprestasi.

Kendala lainnya muncul dari tuntutan kehati-hatian dalam pemeriksaan aspek legalitas dan kondisi fisik tanah. Bank diwajibkan melakukan verifikasi secara mendalam terhadap dokumen kepemilikan, batas lahan, serta potensi risiko lingkungan guna memastikan bahwa jaminan memiliki nilai yang memadai dan aman secara hukum.

Selain itu, penilaian nilai tanah juga menghadapi tantangan berupa perbedaan hasil penilaian. Variasi metode penilaian, keterbatasan data pasar, subjektivitas penilai, serta dinamika ekonomi dan kebijakan pemerintah turut memengaruhi konsistensi dan tingkat akurasi penilaian jaminan.

Faktor penghambat lainnya meliputi risiko lingkungan, keterbatasan infrastruktur, serta ketidakpastian kondisi pasar properti. Oleh karena itu, diperlukan evaluasi secara berkelanjutan melalui penguatan strategi mitigasi risiko, peningkatan kualitas proses penilaian, serta konsistensi dalam penerapan prinsip kehati-hatian agar penilaian jaminan dapat mendukung keamanan dan keberlanjutan pembiayaan KPR di KB Bank Syariah Cabang Bukittinggi.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai pelaksanaan penilaian jaminan dalam akad murabahah pada pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di KB Bank Syariah Cabang Bukittinggi, dapat disimpulkan bahwa penilaian jaminan memiliki peranan yang sangat penting dalam mendukung penerapan prinsip kehati-hatian serta pengendalian risiko pembiayaan. Keberadaan jaminan berfungsi sebagai bentuk perlindungan bagi pihak bank apabila nasabah mengalami ketidakmampuan dalam memenuhi kewajiban pembayaran.

Pelaksanaan penilaian jaminan dilakukan oleh Account Officer melalui serangkaian tahapan yang sistematis dan berkesinambungan, yang meliputi pengumpulan dan verifikasi data, penilaian awal, kerja sama dengan penilai internal maupun eksternal, analisis risiko pembiayaan, pemantauan kondisi jaminan, pengikatan jaminan secara hukum, hingga penyusunan laporan hasil penilaian. Hal ini menunjukkan bahwa peran Account Officer tidak terbatas pada fungsi administratif semata, melainkan juga mencakup peran analitis serta pengelolaan risiko pembiayaan.

Dalam praktik pembiayaan KPR dengan akad murabahah, KB Bank Syariah Cabang Bukittinggi menjadikan tanah dan bangunan sebagai objek jaminan utama. Namun demikian, proses penilaian kelayakan jaminan masih menghadapi berbagai kendala, seperti faktor lokasi tanah yang memiliki tingkat risiko tertentu, tuntutan kehati-hatian dalam aspek legalitas, perbedaan hasil penilaian nilai tanah, serta kendala teknis yang berkaitan dengan kondisi lingkungan dan ketersediaan infrastruktur.

Selain itu, perbedaan metode penilaian yang digunakan, unsur subjektivitas penilai, keterbatasan data pasar, serta perubahan kondisi ekonomi dan kebijakan turut memengaruhi konsistensi dan akurasi hasil penilaian jaminan. Oleh sebab itu, penerapan manajemen risiko yang efektif dan berkelanjutan menjadi sangat penting guna menjaga keamanan pembiayaan serta mendukung stabilitas operasional perbankan syariah.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Adiwarman Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, (Jakarta: Gema Insani, 2001)
- Al Haq Kamal, *Dasar-Dasar Ilmu Ekonomi Syariah*, (Yogyakarta: PT. Penamuda Media, 2024), hal 47
- Antonio, *Bnak syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001)
- Ascarya, *Akad dan produk bank syariah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007
- Aswath Damodaran, *tools and techmining the value of any asset*, Tahun 1996
- Bapak alfian, karyawan KB Bank Syariah Cabang Bukittinggi, 25 November 2025, pada pukul 09:00 WIB
- Darsono, *Perbankan Syariah di Indonesia*, (Raja Grafindo Persada, 2017)
- Desti Budi, *Analisis Fatwa Dewan Syariah Nasional Tentang Kafalah, wakalah, dan hawalah dalam kegiatan jasa pembiayaan Syariah*, Vol 24, No 2, *Jurnal Media Hukum*
- Dr. Drs. H. Rifa'I Abukabakr, M.A., *pengantar meteologi penilitian*
- DR. MAIRUDDIN K., M.El, *perbankan syariah*, (Penerbit Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Alauddin Makassar Jl. H.M. Yasin Limpo No. 36 Romangpolong - Samata Kabupaten Gowa), thn 2020
- Djumhana, *Hukum perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006
- Elif Perdiansyah, *Konsep Riba Dalam Fiqih Muamalah Maliyyah dan Praktiknya Dalam Bisnis Kontemporer*, *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol 7, No 2 (2022)
- Fadhilah Aisah Amini Asep Nanang Yuhana, *Optimalisasi Peran Guru Pendidikan Agama Islam Sebagai Konselor Dalam Mengatasi Masalah Belajar Siswa*, *Jurnal Peneltian Pendidikan Islam*, 7.1 (2019), 92
- Hamzah Zainun, *Fee pada Perjanjian Kafalah (Analisis Bank Garansi)*
- Hardani dkk, "Metodologi Kualitatif & Kuantitatif", (Yogyakarta: CV. Pustaka Group, 2020), hal. 265–266
- Hardani dkk, *metodologi kulitatif & kuantatif*, (Yogyakarta: CV. Pustaka Group, 2020), hlm. 266

Hasil wawancara karyawan Bank Syariah dan para Nasabah  
Ibuk Siti Khadijah, karyawan KB Bank Syariah Cabang Bukittinggi, 21 November 2025, pada pukul  
02:00 WIB

Ismail, Manajemen perbankan dari teori menuju Aplikasi, Kencana Prenada Media Group, Jakarta,  
2011

Julianstah Noor, metologi penelitian, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 20

Jurnal Andromeda, Vol. 2, No. 2, Desember 2024 Hal. 154–161

M. Achin, analisis perbandingan penilaian jaminan kredit oleh penilai internal dengan penilai  
independent, 2019

MASIP, Jurnal Manajemen Administrasi Bisnis dan Publik Terapan, Volume 2 Nomor 4, Desember  
2024

Mugiyati, Kajian hukum islam Terhadap Aplikasi Kafalah Pada Asuransi Takaful, Vol 17, No. 1,  
Jurnal Al-Qanun

Nurilla Indah Arianti, Pengimplementasian Akad Kafalah dalam Perbankan Syariah, hlm. 2–3

Putri Rizkyah, strategi account officer dalam menimalisir risiko pembiayaan bermasalah pada PT.  
BPRS Rif'atul Ummah Bogor, 2023

Rachmadi Usman, S.H., M.H., Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia (Implementasi dan  
Aspek Hukum), thn. 2009

Rahmadi Usman, Produk dan akad perbankan Syariah di Indonesia Implementasi dan Aspek Hukum,  
Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2009

Rayno Dwi Adityo, Tipologi Jaminan: Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Jaminan  
keperdataan, Vol 2, No 1, Jurnal Yuridis

Rezki Syahril, Konsep dan Penerapan Sistem dan Jaminan pada Lembaga Keuangan Syariah, Vol 3,  
No 1, Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam, 2013

Raihan Putri, Fitri Yanti, implemetasi akad murabahah dan permasalahannya dalam perbankan syariah,  
(Surabaya: Jurnal Keislaman, Vol 15, No 2, 2023)

Satriya Munawir, Analisis Manajemen Risiko Produk Kafalah (Studi Pada Bnak Muamalat Indonesia  
Banda Aceh), Vol 3, No 1