

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Keberadaan bank dalam perekonomian modern merupakan kebutuhan yang sulit dihindari karena bank telah menyentuh pada semua kebutuhan masyarakat. Secara umum bank syariah (*Islamic Bank*) adalah bank yang pengoperasiannya sesuai dengan prinsip syariat Islam. Fungsi bank syariah secara garis besar tidak berbeda dengan bank konvensional, yakni sebagai lembaga intermediasi (*intermediary institution*) yang mengarahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana-dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkannya dalam bentuk fasilitas pembiayaan.

Perbedaan pokoknya terletak dalam jenis keuntungan yang diambil bank dari transaksi-transaksi yang dilakukannya. Bila bank konvensional mendasarkan keuntungannya dari pengambilan bunga, maka bank syariah mengambil dari keuntungan dari apa yang disebut sebagai imbalan, baik berupa jasa (*fee-base income*) maupun mark-up atau profit margin, serta bagi hasil (*loss and profit sharing*). Berdasarkan jenis operasionalnya, produk bank syariah dibagi menjadi tiga bagian, yaitu produk pengumpulan dana (*funding*), produk penyaluran dana (*financing*), dan produk jasa.¹

Sehubungan dengan fungsi bank syariah sebagai lembaga *intermediary* tersebut, dalam kaitannya dengan penyaluran dana masyarakat atau

¹ Ir. Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2004), hal.97

pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Dalam pembiayaan bank syariah menanggung risiko kerugian Menurut peraturan Bank Indonesia No 7/2/PBI/2005 tentang penilaian kualitas aktiva bank umum pada pasal 48, bank diwajibkan untuk melakukan penilaian yang seksama terhadap jaminan termasuk agunan (jaminan yang bersifat kebendaan) dan jaminan non-kebendaan (*immaterial*) lainnya sebelum memberikan pembiayaan kepada calon debiturnya.²

Dalam perbankan syariah akad *murabahah* yang diterapkan pada pembiayaan *murabahah*, yakni pembiayaan dalam bentuk jual beli barang dengan modal pokok yang ditambah keuntungan (margin) yang disepakati antara nasabah dan bank. Pada pembiayaan *murabahah* ini nasabah dan bank syariah melakukan transaksi pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli. Di mana bank bersedia membiayai pengadaan barang yang dibutuhkan nasabah dengan membeli kepada supplier dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati. Kemudian, nasabah membayar sesuai dengan jangka waktu yang disepakati.³

Menurut Pasal 1 ayat 26 UU Perbankan Syariah, pengertian agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas.⁴

² Fathurrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan ermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal.40-41

³ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, (Jakarta:Rajawali Pers, 2016).hal. 88

⁴ Undang-undang RI Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, pasal 1, ayat 26

Keputusan untuk menetapkan jaminan (*secure*) pada setiap debitur yang mengajukan pinjaman kepada lembaga pemberian pinjaman adalah dengan tujuan untuk melindungi terhadap keberadaan dana yang telah diberikan tersebut. Kebijakan perbankan untuk menaikkan *receivable turnover*-nya akan turut mempengaruhi tingginya profit yang akan diperolehnya namun bukan tidak mungkin bisa menimbulkan naiknya *bad debt* (piutang tak tertagih) yang semakin tinggi pula pada saat sikap ketidakhati-hatian dalam menilai kelayakan pemberian kredit yang akan dicairkannya. Maka guna meng-*hedging* dari dana yang sudah disalurkaninya tersebut perbankan, leasing dan sejenisnya harus memperhatikan sekali berapa *flatfom* pengajuan kredit yang diajukan dengan jumlah jaminan yang tertera pada proposal. Bila *flatfom*-nya adalah seharga dari angka pinjaman yang diajukan jelas pihak kreditur akan menolaknya apa lagi jaminan tersebut adalah nilainya lebih rendah dari angka pinjaman yang diajukan. Mungkin bank akan menganggap baik atau cepat melakukan proses pencairan kredit jika jaminannya adalah berharga dua kali lipat dari jumlah angka kredit yang diajukan atau kredit dicairkan dengan nilai 50% dari nilai jaminan.⁵

Dalam prakteknya calon debitur mengajukan permohonan pinjaman kepada bank dengan menyertakan segala bentuk surat-surat, yaitu identitas peminjam, jaminan peminjam berupa akta kepemilikan atas tanah dan bangunan serta surat-surat perizinan usaha jika debiturnya adalah badan hukum. Jika permohonan yang diajukan oleh debitur memenuhi kriteria, maka

⁵ Irham Fahmi, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Bandung: Alfabeta). hal. 99

terjadilah kesepekatan pemberian fasilitas pembiayaan kepada debitur. Bank memberikan sejumlah dana (uang) sebagai bentuk pinjaman kepada debitur. Kemudian debitur memberikan surat-surat kepemilikan tanah, bangunan ataupun benda lainnya sebagai jaminan pelunasan pinjaman.

Apabila debitur melakukan pembayaran angsurannya secara tepat waktu sampai dengan adanya pelunasan, maka bank akan memberikan penilaian bahwa debitur tersebut adalah debitur atau nasabah dengan predikat baik, sehingga bank akan lebih percaya untuk kembali memberikan pinjaman kepada debitur dengan predikat baik tersebut. Dari semua transaksi pinjam meminjam tersebut, tentunya ada juga debitur yang tidak melakukan pembayaran angsuran dengan tidak tepat waktu atau disebut dengan kredit macet. Oleh karena itu bank akan berusaha melakukan penagihan kepada debitur dengan alasan menghindari resiko kredit macet.

PT. BRISyariah KC. Padang memandang agunan sebagai salah satu bagian dari objek penilaian. Agunan adalah pilihan terakhir yang apabila debitur tidak bisa melunasi pembiayaannya. Penilaian barang jaminan di PT. BRISyariah KC. Padang menggunakan standar yang telah ditentukan, untuk harga suatu jaminan disesuaikan dengan kondisi harga pasar di Padang. Mekanisme penilaian jaminan di PT. BRISyariah KC. Padang dilakukan oleh mikro marketing, tinjau langsung ke tempat nasabah, wawancara dengan nasabah dan sebagainya sampai proses akhir. Maka dari itu bagian mikro harus mampu menganalisa jaminan tersebut agar pihak bank tidak mengalami kerugian.

Secara garis besar terdapat dua produk yaitu penghimpunan dan penyaluran dana. Dalam menyalurkan dananya kepada masyarakat bank memiliki beberapa produk diantaranya adalah: Pembiayaan Komersil, Pembiayaan Ritel, Mikro iB (Mikro 25 iB, Mikro 75 iB, Mikro 200 iB) Pembiayaan SME dan *linkage*, Gadai BRI Syariah iB, Kepemilikan Kendaraan Bermotor (KBB) BRI Syariah iB, KPR BRIS iB, Dana Talang Haji BRIS iB, KMG BRIS iB (pembiayaan multiguna). Di dalam pembiayaan murabahah mengenal penilaian jaminan atau agunan untuk kepentingan yuridis, yaitu ditujukan sebagai jaminan pelunasan pembiayaan apabila nasabah cidera janji atau tidak melakukan pelunasan pembiayaan. Pada umumnya ketika nasabah mengajukan pembiayaan di Bank BRI Syariah KC. Padang yaitu berupa BPKB dan juga Sertifikat Tanah nasabah untuk dijadikan sebagai barang agunan. Oleh sebab itu maka *account officer* harus mampu menganalisa jaminan tersebut agar tidak sampai perusahaan mengalami kerugian.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka penulis tertarik melakukan penelitian dan menuangkannya kedalam suatu karya ilmiah berupa Tugas Akhir dengan judul **“Mekanisme Penilaian Agunan Pada Pembiayaan Murabahah Mikro 75 iB Di PT. Bank BRI Syariah KC. Padang”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang dipaparkan di atas untuk mengarahkan Tugas Akhir ini pada sasaran yang diinginkan, maka rumusan

masalahnya adalah bagaimana mekanisme penilaian agunan pada pembiayaan murabahah mikro 75 iB di PT. Bank BRI Syariah KC. Padang.

C. Batasan Masalah

Agar pembahasan ini tidak menyimpang dari pembahasan yang ada, maka peneliti akan membatasi penulisan tugas akhir ini hanya tentang mekanisme penilaian agunan pada pembiayaan murabahah mikro 75 iB di PT. BRI Syariah KC. Padang.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan penelitian

Adapun tujuan penelitian tugas akhir ini adalah untuk mendapatkan gambaran secara umum tentang mekanisme penilaian agunan pada pembiayaan murabahah mikro 75 iB di PT. Bank BRI Syariah KC. Padang.

2. Manfaat penelitian

Adapun manfaat penelitian ini adalah:

- a. Hasil penelitian akan menambah pengetahuan dan wawasan penulis tentang perbankan syariah khususnya mekanisme penilaian agunan pada pembiayaan murabahah mikro 75 iB di PT. Bank BRI Syariah KC. Padang.
- b. Bagi Bank BRI Syariah Cabang Padang, hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan masukan atau referensi mengenai mekanisme

penilaian agunan pada pembiayaan murabahah mikro 75 iB di PT. BRI Syariah KC. Padang.

- c. Bagi pembaca, diharapkan tugas akhir ini dapat digunakan sebagai pedoman dan bahan rujukan untuk melakukan penelitian dan penulisan selanjutnya.
- d. Memenuhi persyaratan untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md) pada Program DIII Manajemen Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Imam Bonjol Padang.

E. Penjelasan Judul

Untuk dapat memudahkan dalam memahami dan menghindari dari keraguan terhadap judul tugas akhir ini, maka penulis akan menjelaskan pengertian yang terdapat dalam judul, sebagai berikut:

Mekanisme : Cara kerja suatu organisasi (perkumpulan).⁶

Penilaian : Proses, cara, atau perbuatan menilai.⁷

Agunan : Jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas.⁸

⁶ Pusat Pembinaan dan Perkembangan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta: Balai Pustaka, 1993), hal. 642

⁷ [Http://kbbi.web.id/penilaian](http://kbbi.web.id/penilaian) DIAKSES sabtu 14 April 2018, jam 21.49 WIB

⁸ Wangsawidjaja Z, *op.cit.*, hal. 285

Pembiayaan murabahah : Pembiayaan dalam bentuk jual beli barang dengan modal pokok yang ditambah keuntungan (margin) yang disepakati antara nasabah dan bank.⁹

Mikro 75 iB BRISyariah : Produk pembiayaan mikro Bank Rakyat Indonesia Syariah (BRIS) khusus pengusaha baik perorangan maupun badan usaha non badan hukum dengan plafon pembiayaan dari Rp 5 juta dan maksimal Rp 75 juta dengan tujuan pembiayaan untuk usaha produktifnya, produk ini menggunakan agunan sebagai jaminan tambahan.¹⁰

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini merupakan penelitian lapangan (Field Research) yang berifat kualitatif yaitu penelitian yang mengungkap gejala sosial dilapangan dengan kondisis asli dan alamiah (*natural setting*), berupa kata-kata, dan bukan angka. Namun untuk menentukan kerangka teoritisnya diperlukan juga data dari studi kepustakaan (Library Research).

2. Sumber Data

a. Data Primer

⁹ Rozalinda, *op.cit.*, hal. 88

¹⁰ PT. BRISyariah, "Pembiayaan Mikro", diakses pada 30 April 2018 pukul 23.10 WIB dari <http://www.brisyariah.co.id/?q=pembiayaan-mikro>

Data primer adalah penelitian langsung pada perusahaan. Data yang diperoleh dari karyawan marketing dan Manajer marketing yang membidangi tentang pembiayaan mikro. Di mana dilakukan praktek lapangan (magang) di PT. BRISyariah KC. Padang.

b. Data Skunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari buku-buku, brosur serta referensi lain yang relevan dengan objek yang diteliti.

G. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data melalui cara sebagai berikut:

1. Wawancara

Wawancara merupakan percakapan antara dua orang atau lebih dan berlangsung antara narasumber dan pewawancara. Tujuan wawancara adalah untuk mendapatkan informasi yang tepat dari narasumber yang terpercaya. Penulis melakukan wawancara dengan bagian marketing, dan juga Manajer marketing di PT. BRISyariah KC. Padang.

2. Observasi

Observasi adalah aktivitas yang dilakukan makhluk cerdas, terhadap suatu proses atau objek dengan maksud merasakan dan kemudian memahami pengetahuan dari sebuah fenomena berdasarkan pengetahuan dan gagasan yang sudah diketahui sebelumnya, untuk mendapatkan informasi-informasi yang dibutuhkan untuk melanjutkan suatu penelitian.

H. Metode Analisa Data

Analisa data adalah suatu proses kerja dari seluruh tahapan pekerjaan yang mempunyai sejumlah informasi yang dapat memberikan gambaran suatu keadaan, keterangan atau fakta mengenai suatu persoalan dalam bentuk kategori, huruf atau bilangan. Analisa data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milah menjadi satuan yang dapat dikelola, mensistensikannya, mencari menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang diceritakan kepada orang lain.¹¹

I. Sistematika Penulisan

Dalam penyajian laporan ini, penulis memberikan gambaran secara menyeluruh mengenai pembahasan agar lebih terarah dan mudah dipahami maka penulis membagi laporan menjadi lima bab yaitu:

BAB I : Merupakan pendahuluan yang berisikan latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penjelelasan judul, metode penelitian, teknik pengumpulan data, teknik analisis data dan sistematika penulisan

BAB II : Merupakan landasan teori penelitian yang menguraikan tentang pengertian agunan, landasan hukum agunan, syarat-syarat agunan pembiayaan, fungsi dan jenis agunan, pengertian

¹¹ Lexy J. Moleong, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Bandung , PT Remaja.

pembiayaan murabahah, akad yang terdapat dalam pembiayaan mikro 75 iB BRIS.

BAB III : Merupakan gambaran umum mengenai PT. BRISyariah KC. Padang, yang meliputi sejarah berdirinya bank, visis dan misi bank, moto dan budaya kerja, struktur organisasi bank, serta produk-produk bank PT. BRISyariah KC. Padang.

BAB IV : Merupakan pembahasan yang menguraikan tentang penilaian agunan dan mekanisme penilaian agunan bergerak berupa kendaraan bermotor pada pembiayaan murabahah mikro 75 iB di PT. BRISyariah KC. Padang.

BAB V : Merupakan bagian penutup yang berisikan tentang kesimpulan dan saran.



UIN IMAM BONJOL
PADANG