

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam sejarahnya kegiatan perbankan pertama kali mulai dari zaman Babylonia. Kegiatan perbankan ini kemudian berkembang ke zaman Yunani kuno seperti zaman Romawi. Pada saat itu kegiatan utama bank hanyalah sebagai tempat tukar menukar uang oleh para pedagang antar kerajaan. Seiring dengan perkembangan zaman, maka perkembangan perbankan semakin pesat. Hal ini disebabkan karena perkembangan dunia perbankan tidak lepas dari perkembangan perdagangan.¹

Menurut Undang-Undang RI Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, bank syariah merupakan “*bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah*”.² Bank berdasarkan prinsip syariah atau bank syariah atau bank Islam, seperti halnya bank konvensional, adalah juga berfungsi sebagai suatu lembaga intermediasi (*intermediary institution*), yaitu mengerahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana-dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkannya dalam bentuk fasilitas pembiayaan.³ Setelah memperoleh dana dalam bentuk simpanan dari masyarakat, maka bank syariah akan putar kembali dana atau dijualkan

¹Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), h. 14

²Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

³Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), h 35

kembali ke masyarakat dalam bentuk pinjaman atau lebih dikenal dengan istilah pembiayaan.

Pembiayaan menurut Undang-Undang RI Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*;
- d. Transaksi pinjm meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa

berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.⁴

Yang menjadi perbedaan antara pembiayaan yang diberikan oleh bank berdasarkan konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank berdasarkan prinsip syariah adalah terletak pada keuntungan yang diharapkan. Bagi bank berdasarkan prinsip konvensional keuntungan yang diperoleh

⁴Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

melalui bunga sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah yaitu bagi hasil berupa imbalan atau bagi hasil.⁵

Ketetapan prinsip yang selalu dipegang dalam aplikasi kinerja bank islam yaitu larangan pada riba (bunga) dalam berbagai bentuk transaksi, menjalankan bisnis dan aktivitas perdagangan yang berbasis pada memperoleh keuntungan yang sah menurut syariah, dan menumbuhkan zakat.

Kebutuhan masyarakat modern semakin berkembang, baik kebutuhan primer atau kebutuhan pokok, kebutuhan sekunder dan kebutuhan tersier. Peranan bank sangat membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya seperti kebutuhan akan pentingnya memiliki rumah. Bank BNI Syariah memberikan kemudahan produk pembiayaan untuk memberikan solusi untuk masalah tersebut dengan produk pembiayaan Griya iB Hasanah.

BNI Syariah KPR Syariah (Griya iB Hasanah) adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon.

Pembiayaan Griya iB Hasanah diharapkan dapat membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengandaan rumah tinggal (konsumer), baik rumah baru ataupun rumah bekas. Pembiayaan Griya iB Hasanah memberikan pembayaran

⁵Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta:Rawali Pers, 2003), h 85

angsuran yang tetap selama masa perjanjian. Pembiayaan Griya iB Hasanah ini menjalankan konsep murabahah. Murabahah berdasarkan Fatwa DSN No: 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah merupakan akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.⁶ Bank BNI Syariah Padang memberikan pelayanan pembiayaan murabahah, yang berupa pembiayaan modal kerja, pembiayaan konsumtif dan pembiayaan investasi. Salah satu pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan Griya iB Hasanah yang berupa pemilikan rumah dan untuk renovasi rumah.

Dalam memberikan suatu pembiayaan bank harus meminta jaminan kepada calon nasabah sebagai salah satu bentuk meyakinkan pihak bank untuk memberikan pembiayaan kepada calon nasabah. Pada saat permintaan pembiayaan, biasanya bank akan menanyakan kepada calon debitur tentang jaminan/agunan apa yang akan diserahkan sebagai salah satu syarat dalam perjanjian pembiayaan yang selanjutnya oleh bagian transaksi akan melakukan perhitungan atau penilaian terhadap kelayakannya. Tim penilai/appraisal jaminan biasanya akan melakukan penilaian dengan berpedoman kepada dua hal yaitu nilai taksiran dan nilai pasar.⁷

Jaminan yang digunakan dalam pembiayaan Griya iB Hasanah yaitu sertifikat rumah dan kavling. Jika nasabah mengajukan pembiayaan dan

⁶Fatwa dewan syariah nasional majelis ulama indonesia nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad jual beli murabahah

⁷<http://penilaian-jaminan-atau-agunan-pembiayaan.html?m=1> diakses pada tanggal 28 Juli 2018 jam 10.00 WIB

memberi jaminan, maka pihak bank akan melihat agunan yang akan di jadikan jaminan ke bank serta melihat letak dan tempat agunan tersebut, apakah letaknya strategis atau jauh dari keramaian dan dari situ bank bisa menentukan penilaian terhadap suatu agunan yang akan dijaminan tersebut.

Penilaian jaminan dilakukan dengan melakukan peninjauan langsung kepada objek jaminan untuk membuktikan kebenaran atas copy sertifikat yang diserahkan oleh calon debitur dengan mengisi formulir penilaian sesuai dengan format yang telah ditetapkan oleh bank. Selama pemeriksaan jaminan, penilaian juga harus mengumpulkan data-data umum disekitar lokasi jaminan semisal jika jaminan tersebut adalah tanah maka penilai perlu untuk mencari harga tanah disekitar lokasi tersebut.⁸

Berdasarkan hal tersebut penulis tertarik untuk mengangkat topik penelitian Tugas Akhir (TA) dengan judul **“Penilaian Jaminan Pada Produk Pembiayaan GriyaiB Hasanah di Bank BNI Syariah Padang”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan di atas untuk lebih menegaskan arah dari penelitian Tugas Akhir ini maka rumusan masalahnya adalah “Bagaimana Prosedur Penilaian Jaminan Pada Produk Pembiayaan iB Hasanah di Bank BNI Syariah Padang”.

⁸Kasmir, *op.cit.*, h 95

C. Penjelasan Judul

Agar memudahkan dalam memahami dan menghindari dari keraguan terhadap judul yang ada, maka penulis akan menjelaskan arti judul tersebut yaitu:

Penilaian jaminan : Suatu cara dalam menilai agunan pembiayaan yang sistematis dan menghasilkan suatu nilai yang paling mendekati kebenaran tentang nilai pasar wajar (nilai ekonomisnya, bukan nilai buku) dari agunan pembiayaan tersebut.

Pembiayaan Griya iB Hasanah : Pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah dan membeli tanah kavling, dengan pembiayaan jangka pendek, menengah atau panjang.

Bank BNI Syariah : Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia

D. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dari penulis Tugas Akhir ini adalah untuk mengetahui bagaimana penilaian jaminan pada produk pembiayaan Griya iB Hasanah di bank BNI Syariah Padang.

E. Manfaat Penelitian

- 1) Sebagai referensi bagi pembaca untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan penilaian jaminan produk pembiayaan Griya iB Hasanah.
- 2) Hasil penelitian ini bisa dijadikan sebagai rujukan bank untuk meningkatkan pelayanan pembiayaan.
- 3) Bagi penulis, Untuk melengkapi persyaratan guna menyelesaikan perkuliahan pada Jurusan D.III Manajemen Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi Bisnis Islam, UIN Imam Bonjol Padang agar memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md).

F. Metode Penelitian

Metode penelitian data yang digunakan antara lain :

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), artinya data-data yang digunakan dalam penelitian ini, diperoleh melalui studi lapangan yang disusun dengan cara mencatat serta mengumpulkan berbagai data dan informasi yang ditemukan di lapangan yang bersifat deskriptif analisis.

2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini:

a. Data Primer

Data data primer yaitu data utama yang diperoleh langsung dari subjek/pelaku dengan sumber informasi yang dicari. Sumber data primer penelitian ini adalah dari pegawai Bank BNI Syariah Padang.

b. Data Sekunder

Data data sekunder yaitu data yang tidak langsung berkaitan dengan penelitian ini. Dalam penelitian ini sumber data sekunder adalah referensi pustaka, yaitu: referensi yang memuat berbagai informasi tertulis dari data-data yang diperoleh dari Bank BNI Syariah Padang serta buku-buku atau informasi lain yang memiliki keterkaitan dengan judul yang diangkat penulis sebagai pendukung kelengkapan data.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini:

a. Metode Lapangan

Merupakan data primer yang diperoleh secara langsung dari tempat penulis meneliti permasalahan yang dibahas di Bank BNI Syariah Padang.

b. Metode Wawancara

Merupakan data primer yang diperoleh langsung dengan *account officer* dan *Sales* tempat penulis melakukan penelitian.

4. Teknik analisa data

Dalam hal ini, penulis melakukan analisa dengan menggunakan metode penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah suatu penelitian yang tidak menggunakan model matematika. dalam mengumpulkan data.

G. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran secara menyeluruh mengenai pembahasan ini, maka penulis membagi laporan ini menjadi lima bab, diantaranya:

Bab I : Merupakan bagian pendahuluan, memberikan uraian tentang latar belakang penulisan tugas akhir, rumusan masalah, penjelasan judul, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II : Merupakan Landasan Teori dari penulisan Tugas Akhir ini, pada bagian ini penulis akan membahas tentang pengertian Jaminan (Rahn), dasar hukum Rahn, rukun dan syarat Rahn, jenis-jenis jaminan, bentuk ikatan jaminan kebendaan, penilaian jaminan, pengertian Pembiayaan, tujuan pembiayaan, jenis-jenis pembiayaan, pengertian pembiayaan iBHasanah.

Bab III : Bab ini menjelaskan tentang gambaran umum yang berisikan Sejarah singkat berdirinya dan perkembangan PT. Bank BNI Syariah Padang, Visi dan misi, struktur organisasi, dan produk-produk bank BNI Syariah Padang.

Bab IV : Merupakan hasil penelitian berupa prosedur penilaian jaminan dan pelaksanaan penilaian jaminan.

Bab V : Merupakan bagian penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran.