

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Keberadaan perbankan syariah memiliki peran yang sangat penting dalam sistem keuangan di Indonesia, semenjak diberlakukannya Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 yang mengatur tentang perbankan dan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang regulasi perbankan syariah telah mengalami perkembangan yang signifikan, perkembangan tersebut merupakan pelaksanaan dari permintaan masyarakat yang membutuhkan suatu sistem alternatif selain menyediakan layanan perbankan juga dapat memenuhi prinsip-prinsip syariah.<sup>1</sup> Tercatat berdasarkan data statistik perkembangan perbankan syariah Februari 2021, ada sekitar 197 bentuk usaha bank syariah yang aktif berpartisipasi dalam memberikan layanan syariah diantaranya yaitu 14 Bank Umum Syariah (BUS), 20 Unit Usaha Syariah (UUS), dan 163 Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS).<sup>2</sup>

Bank syariah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yaitu bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.<sup>3</sup> Bank syariah secara operasional berbeda dengan bank konvensional dimana dalam menjalankan kegiatan operasionalnya bank syariah tidak menerima dan membebani bunga kepada nasabahnya. Akan tetapi menggunakan peraturan

---

<sup>1</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisttttnis Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014), h. 3.

<sup>2</sup> Otoritas Jasa Keuangan, *Statistik Perbankan Syariah Februari 2021* <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankan-syariah/Documents/Pages/Statistik-Perbankan-Syariah---Februari-2021/SPS%20Februari%202021%.pdf>, diakses pada 2 Juni 2021 pukul 13.33 WIB.

<sup>3</sup> Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan*, (Jakarta: Kenacana, Edisi kedua Cetakan ke- II, 2010), h. 61.

bagi hasil sesuai dengan prinsip-prinsip pembiayaan yang diatur dengan aturan islam dalam fiqh al-muamalat.<sup>4</sup>

Bank Syariah berfungsi sebagai lembaga intermediasi erat kaitannya dengan kegiatan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Selain berfungsi sebagai lembaga intermediasi, bank syariah juga berperan sebagai *Agen of Develoment* dalam pembangunan nasional untuk turut menggerakkan sektor rill dalam rangka meningkatkan laju perkonomian dan pembangunan di Indonesia yaitu dengan menyalurkan dananya kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan.

Pembiayaan menurut Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*, transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*, transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*, transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh* dan 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 setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil. Pembiayaan dalam arti sempit diartikan sebagai pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah. Sedangkan pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dikerjakan orang lain.<sup>5</sup>

Pelaksanaan penyaluran pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang dilakukan oleh bank syariah mengandung risiko kegagalan atau kemacetan

---

<sup>4</sup>Pejman Abidifar dkk, "Risk in Islamic Banking" dalam review of finance, Volume 17, Issue 6, November 2013.

<sup>5</sup>Muhammad, *Manajemen Bank Syariah* (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2011), h. 304.

dalam pelunasannya sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas pembiayaan yang sehat sejak dini, seperti melakukan analisis pembiayaan terlebih dahulu sebelum bank menyetujuinya yaitu selain secara kualitatif terhadap aspek *character*, *capacity*, dan *condition of economi* dan secara kuantitatif yaitu terhadap aspek keuangan, bank juga harus melakukan analisis terhadap agunan (*collateral*).

Dalam menganalisis persyaratan pembiayaan yang tidak boleh diabaikan adalah agunan (*collateral*) yaitu jaminan tambahan yang diserahkan oleh debitur kepada bank dalam rangka untuk mendapatkan fasilitas dalam bentuk pembiayaan, dengan adanya agunan bank dapat meminimalisir risiko yang mungkin terjadi karena kesengajaan maupun tidak. Agunan yang diserahkan oleh nasabah menjadi salah satu unsur pokok dalam penyaluran pembiayaan, sebab fungsi utama agunan adalah untuk meyakinkan pemberi pinjaman bahwa peminjam mempunyai kemampuan untuk melunasi pinjamannya yang diberikan sesuai dengan pinjaman yang telah disepakati.<sup>6</sup>

Barang milik yang ditawarkan sebagai bentuk agunan pun tidak serta merta langsung diterima oleh pihak bank, sebab ada beberapa karakteristik yang harus dipenuhi pada barang milik yang dijadikan agunan tersebut. Menurut Peraturan Bank Indonesia No. 13/13/2011 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah diwajibkan untuk melakukan penilaian secara obyektif terhadap jaminan termasuk agunan (jaminan yang bersifat kebendaan) dan jaminan non-kebendaan (*in materil*) lainnya sebelum menyalurkan pembiayaan kepada calon debiturnya. Akan tetapi yang terjadi kebanyakan bank melakukan penilaian secara subjektif dan masih adanya suatu *mark-up* terhadap nilai agunan yang bertujuan untuk mementingkan suatu pihak.<sup>7</sup>

Bank Sumut Syariah Capem H.M. Joni merupakan bank syariah yang melakukan kegiatan menghimpun dana dan menyalurkan kembali kepada

---

<sup>6</sup>Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kenacan, 2011), h. 74.

<sup>7</sup>Novaldi Sumantri, "Penilaian Jaminan Barang Pada PT. BPRS Al-Washliyah Medan" (Skripsi, UIN Sumatera Utara , 2019), h. 2

masyarakat berdasarkan prinsip syariah tanpa adanya sistem bunga. Bank Sumut Capem Syariah H.M. Joni juga hadir menawarkan beragam produk dan kemudahan serta keunggulan dalam bidang jaringan pelayanan adalah prioritas dari bank tersebut. Banyak produk yang ditawarkan oleh Bank Sumut Capem Syariah H.M. Joni. Salah satunya adalah pembiayaan. Pembiayaan merupakan sumber aset bagi bank tersebut, pembiayaan yang diberikan bertujuan untuk memberikan bantuan modal bagi masyarakat yang memerlukan suntikan modal, baik untuk usaha maupun untuk konsumtif. Pelaksanaan penyaluran pembiayaan di Bank Sumut Syariah Capem H.M. Joni dilakukan dengan akad dan memerlukan agunan agar nasabah memperoleh pembiayaan sesuai dengan akad yang akan disepakati.

**Tabel 1.1**

**Jumlah Nasabah Pembiayaan *Murabahah* Pada PT. Bank Sumut Capem Syariah H.M. Joni 2018-2020**

No.	Tahun	Akad	Jumlah Nasabah Pembiayaan
1.	2018	<i>Murabahah</i>	353
		<i>Musyarakah</i>	39
		<i>Qard</i>	20
2.	2019	<i>Murabahah</i>	486
		<i>Musyarakah</i>	42
		<i>Qard</i>	0
3.	2020	<i>Murabahah</i>	594
		<i>Musyarakah</i>	28
		<i>Qard</i>	0

Sumber: Data Jumlah Nasabah Pembiayaan Bank Sumut Capem Syariah H.M. Joni 2018-2020

Berdasarkan data di atas, dapat diketahui bahwa pembiayaan yang paling banyak digunakan pada PT. Bank Sumut Capem Syariah H.M. Joni yaitu menggunakan akad *murabahah*. Hal ini dapat diketahui bahwa pada tahun 2018 jumlah nasabah pembiayaan 353 mengalami peningkatan sebanyak 131 menjadi 486 jumlah nasabah pembiayaan pada tahun 2019 dan pada tahun 2020 mengalami peningkatan 108 menjadi 594 jumlah nasabah pembiayaan yang menggunakan akad *murabahah* terus mengalami peningkatan. Akad

*murabahah* merupakan akad jual beli barang dengan menyatakan harga beli perolehan dan keuntungan (margin) yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli.<sup>8</sup>

Secara teknis, agunan merupakan salah satu faktor penting dalam keputusan penentuan terhadap plafon pembiayaan, sebab agunan dapat mempengaruhi dalam menentukan besarnya jumlah nilai plafon yang dicairkan. Suatu agunan yang diserahkan dalam rangka pemberian pembiayaan oleh bank harus diteliti dan dinilai secara seksama untuk mendapatkan nilai taksasi yang wajar. Nilai taksasi merupakan nilai atau perkiraan harga tertentu yang akan dijadikan jaminan yang didasarkan pada harga jadi pasar dan peraturan yang berlaku pada masa tertentu. Nilai taksiran dapat menjadi suatu acuan untuk memprediksi harga suatu barang agunan. Nilai taksasi yang wajar dapat dijadikan pedoman untuk mengukur kewajarannya terhadap pencairan pembiayaan yang sedang di pertimbangkan apakah cukup memadai untuk plafon yang akan di cairkan. Berikut ini adalah sampel beberapa data pembiayaan di Bank Sumut Capem Syariah H.M. Joni

**Tabel 1.2**

**Data Nilai Taksasi Agunan Nasabah Bank Sumut Capem Syariah H.M. Joni**

No.	Plafon Pembiayaan	Nilai Taksasi ( <i>Apprased value</i> )	Rasio Agunan
1.	104.000.000	123.000.000	118%
2.	110.000.000	123.000.000	111%
3.	134.000.000	189.000.000	141%
4.	184.000.000	233.000.000	126%
5.	190.000.000	207.480.000	109%
6.	200.000.000	209.040.000	104%
7.	270.000.000	271.800.000	100%
8.	280.000.000	295.850.000	105%
9.	300.000.000	395.000.000	131%
10.	110.000.000	123.000.000	153%

Sumber: Laporan Taksasi Bank Sumut Syariah KCP H.M. Joni (data diolah)

<sup>8</sup>Muhammad Lathief Ilhamy Nasution, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Medan: FEBI UIN-SU PRESS, 2018), h. 2.

Berdasarkan tabel diatas, dapat diketahui bahwa pada umumnya rasio agunan di Bank Sumut Capem Syariah H.M. Joni diatas 100% akan tetapi pada tabel diatas terdapat rasio agunannya sama dengan 100% dimana menurut Jopie Jusuf rasio agunan sama dengan 100% hal ini terjadi apabila nilai agunan yang diberikan debitur sama dengan total pinjaman yang diberikan bank, hanya cukup untuk membayar (menutupi) pokok pinjaman saja. Jika ada beban lain seperti denda keterlambatan pembayaran dan lain-lain, risiko tersebut tidak ditutupi oleh agunan.<sup>9</sup>

Pelaksanaan penilaian taksasi agunan di Bank Sumut Capem Syariah H.M. Joni dapat dilakukan dengan mempertimbangkan harga pasar (*market value*), dan/atau dengan pihak ketiga yaitu konsultan jasa penilaian publik (KJPP) yang telah bekerjasama dengan bank. Hal ini dilakukan untuk memberikan perbandingan terhadap penilaian atas aset yang menjadi agunan sehingga bank dapat mengetahui nilai agunan yang sesungguhnya. Nilai sebuah agunan dapat dijadikan sebagai syarat dalam pengajuan pembiayaan, proses pencairan, sebagai bahan taksiran seberapa jumlah dana yang akan disalurkan, dan dapat diambil kembali setelah masa angsuran dalam pembiayaan berakhir.<sup>10</sup> Dalam mentaksasi agunan petugas wajib memperhatikan risiko-risiko yang mungkin terjadi jika suatu saat terjadi pembiayaan bermasalah oleh karena itu agunan dapat harus dapat mengcover pembiayaan untuk jangka waktu yang telah diajukan dan juga agunan wajib diretaksasi kembali (*update*) berdasarkan harga pasar.

Penilaian takasasi terhadap agunan dapat ditinjau dari dua segi yaitu segi ekonomis dari barang yang digunakan dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang, yang kedua dari segi yuridis yaitu apakah agunan tersebut memenuhi syarat-syarat yuridis untuk dipakai sebagai agunan, yaitu kepemilikan dapat dipindah tangankan dari pemilik semula kepada pihak lain

---

<sup>9</sup>Jopie Jusuf, *Analisa Kredit Untuk Credit (Account) Officer*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014), h. 335

<sup>10</sup>Al Hakim Najih, "Pengaruh Nilai Taksasi Barang Jaminan dan Nisbah Bagi Hasil Pembiayaan Pada Minat Nasabah Mengajukan Pembiayaan di BMT Nurul Janah Petrokimia Gresik"(Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2017), h. 3.

(*marktable*) mempunyai nilai yuridis, dalam arti dapat diikat secara sempurna berdasarkan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku sehingga memenuhi syarat-syarat yuridis untuk dipakai sebagai jaminan. Mengenai besarnya nilai agunan dan nilai pengikatan agunan tersebut tergantung pada kebijakan masing-masing bank karena sampai saat ini tidak ada ketentuan yang mengatur secara khusus mengenai pengikatan agunan bagi bank syariah.<sup>11</sup>

Pada umumnya suatu bank atau lembaga keuangan lainnya mempunyai ketentuan bahwa agunan yang diserahkan oleh debitur mempunyai harga ataupun nilai ekonomi yang melebihi dari nilai plafon pembiayaan yang disetujui dan memenuhi aspek yuridis. Mengingat besarnya plafon yang akan dicairkan sangat tergantung pada nilai taksasi barang yang dijamin, maka pada saat dilakukannya analisa pembiayaan barang jaminan yang diberikan oleh nasabah harus di taksir terlebih dahulu nilainya oleh petugas penaksir, agar pembiayaan yang disalurkan oleh bank tersebut akan lebih terjamin keamanannya.

Agunan berfungsi sebagai unsur pengamanan, diharapkan dapat meminimalisir tingkat risiko yang mungkin timbul dikemudian hari jangan sampai sebaliknya dengan adanya agunan dapat menambah risiko bagi bank. Melihat kegunaan agunan merupakan salah satu faktor penunjang yang selalu diutamakan selain *character* dan *capacity* pada prinsip 5C. Dari sudut bank mengesekusi agunan adalah pilihan terakhir sebagai *secound way out* apabila debitur tidak dapat melunasi pinjaman dalam jangka waktu tertentu. Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul “**Analisis Penilaian Taksasi Agunan Terhadap Plafon Pembiayaan Murabahah Pada Bank Sumut Syariah KCP HM Joni**”.

---

<sup>11</sup>Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), h. 292.

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka rumusan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana Analisis Penilaian Taksasi Agunan dalam Plafon Pembiayaan *Murabahah* pada PT. Bank Sumut Syariah Cabang Pembantu H.M. Joni ?
2. Bagaimana Mekanisme Pengikatan Agunan di pada PT. Bank Sumut Syariah Cabang Pembantu H.M. Joni ?
3. Apa Saja Kendala Dan Solusi Dalam Mentaksasi Barang Agunan di pada PT. Bank Sumut Syariah Cabang Pembantu H.M. Joni ?

## C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan perumusan masalah diatas maka tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk Mengetahui Bagaimana Analisis Penilaian Taksasi Agunan dalam Plafon Pembiayaan *Murabahah* pada PT. Bank Sumut Syariah Cabang Pembantu H.M. Joni.
2. Untuk Mengetahui Bagaimana Mekanisme Pengikatan Agunan pada PT. Bank Sumut Syariah Cabang Pembantu H.M. Joni.
3. Untuk Mengetahui Apa Saja Kendala dan Solusi yang Terjadi Dalam Mentaksasi Barang Agunan pada PT. Bank Sumut Syariah Cabang Pembantu H.M. Joni.

## D. Manfaat dan Kegunaan Penelitian

Adapun manfaat dan kegunaan penelitian yang diharapkan penulis dari penelitian yang dilakukan yaitu:

1. Bagi Penulis

Penelitian ini dapat menambah wawasan pengetahuan penulis mengenai penilaian taksasi agunan terhadap penyaluran pembiayaan baik secara teoritis maupun pengaplikasiannya dalam perbankan syariah serta dapat menambah wawasan penulis dalam ilmu pengetahuan dibidang metodologi penelitian.

## 2. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat memberi informasi maupun dapat dijadikan sebagai sumber referensi bagi dan juga dapat dijadikan landasan perbandingan dalam melakukan penelitian yang akan datang bagi bidang keilmuan yang sama.

## 3. Bagi Perusahaan

Bagi perusahaan penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan mengenai penilaian taksasi agunan terhadap penyaluran pembiayaan *murbahah*.

## 4. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan gambaran mengenai penilaian taksasi agunan terhadap penyaluran pembiayaan *murbahah*, serta dapat menjadi pertimbangan sebelum mengajukan pembiayaan sehingga memudahkan masyarakat untuk menyiapkan hal-hal yang berkaitan dalam mengajukan pembiayaan.

## E. Batasan Istilah

Untuk menghindari kesalahpahaman, maka penulis perlu untuk menjelaskan terlebih dahulu yang dimaksud dengan judul penelitian. Adapun batasan istilah dalam penelitian ini adalah:

1. Analisis menurut kamus besar bahasa Indonesia yaitu penyelidikan terhadap suatu peristiwa atau karangan, perbuatan, dan sebagiannya untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya.
2. Penilaian adalah gabungan antara ilmu pengetahuan dan seni dalam mengestimasi kepentingan yang terdapat dalam suatu barang dengan mempertimbangan karakteristik yang terdapat dalam suatu barang tersebut.
3. Taksasi yaitu taksiran tentang harga barang dan sebagiannya.
4. Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan oleh nasabah debitur kepada bank dalam rangka memperoleh fasilitas pembiayaan.
5. Plafon merupakan batasan maksimum yang diberikan oleh bank yang dapat dipinjamkan kepada debitur.

6. Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan tujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu yang telah ditetapkan.
7. *Murabahah* yaitu akad pembiayaan jual beli suatu barang dengan menyatakan harga beli perolehan dan keuntungan (margin) yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SUMATERA UTARA MEDAN