

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lembaga keuangan syariah di Indonesia telah berkembang dengan pesat. Bank syariah merupakan salah satu instrument yang digunakan untuk menegakkan aturan-aturan ekonomi Islam sebagian dari sistem ekonomi, lembaga tersebut merupakan lembaga dari keseluruhan sistem sosial oleh karenanya, keberadaannya harus dipandang dalam konteks keseluruhan keberadaan masyarakat (manusia), serta nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat yang bersangkutan oleh karena itu bisnis yang dikembangkan oleh kaum muslim harus diacukan pada lembaga dan hukum *syara*.¹

Perbankan syariah sebagai halnya perbankan konvensional lainnya di Indonesia adalah lembaga *intermediary* yang berfungsi mengumpulkan dana dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk fasilitas pembiayaan. Dengan demikian bank harus mampu menempatkan dana tersebut dalam bentuk penempatan yang paling menguntungkan pada umumnya penempatan dana yang paling menguntungkan adalah dalam bentuk kredit, namun demikian yang dihadapi oleh bank dalam penempatan dana tersebut juga besar.

Undang-undang perbankan nomor 10 tahun 1998 dalam pasal 29 ayat (3) mengamatkan bank dalam memberikan kredit atau pembiayaan wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank. Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas i'tikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah dalam membayar utangnya atau mengembalikan pembiayaan yang telah

¹ Muhammad, *Model-model Akad pembiayaan di Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), h. 2.

diperjanjikan, bank diwajibkan untuk melakukan penilaian yang seksama terhadap jaminan kebendaan dan jaminan *immaterial* (perorangan).²

Tidak menutup kemungkinan ketika bank melakukan akad pembiayaan ada beberapa risiko yang dimungkinkan terjadi dari pihak nasabah, diantaranya ketika nasabah tidak bisa melakukan kewajibannya yaitu mengangsur disetiap bulannya, sehingga perlu dilakukan analisis pembiayaan terlebih dahulu sebelum bank menyetujuinya. Salah satunya adalah analisis terhadap jaminan, yaitu analisis menilai asset atau benda yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya. Jaminan tersebut harus di nilai oleh bank untuk mengetahui resiko kewajiban finansial nasabah kepada bank. Penilaian terhadap jaminan meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan dan status hukumnya.³

Sistem adalah sekelompok komponen dan elemen yang digabungkan menjadi satu untuk mencapai tujuan tertentu.

Jaminan adalah suatu perkaitan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undang yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang sidebitur⁴.

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara pihak bank dengan pihak yang lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. ⁵

² Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: Gramedia pustaka utama, 2001), h. 281.

³ Trisandini & Abdul Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), h. 69.

⁴ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, (Jakarta: Djambatan, 1997), h. 75.

⁵ Ade Arthesa, *Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*, (Jakarta: Indeks Kelompok Gramedia, 2005), h 23.

Tujuan jaminan adalah untuk melindungi kredit dari kerugian, baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja lebih dari itu jaminan yang diserahkan oleh nasabah merupakan beban sehingga nasabah akan bersungguh-sungguh untuk mengembalikan kredit yang diambilnya. Kegunaan jaminan adalah untuk mendapatkan pembayaran kembali sepenuhnya bila dari hasil usaha itu gagal. Karena itu harus diyakinkan bahwa nilai jaminan cukup untuk mengcover total pembiayaan yang diberikan disamping itu benda jaminan perlu diasuransikan, untuk menjamin resiko yang mungkin timbul.

Masalah Sistem Penilaian Jaminan Pembiayaan Dalam Murabahah Di Bank Syariah Mandiri, yaitu terkadang agunan tidak memiliki IMB (Izin Mendirikan Bangunan) kemudian agunan itu berada di jalur hijau, misalnya agunan SK Camat kita cek ke BPN (Badan Pertanahan Nasional) itu tidak bisa di sertifikatkan karena berada di jalur hijau.

Suatu perusahaan tidak akan terlepas dari adanya suatu unsur resiko, baik itu resiko kredit atau pembiayaan, pasar, operasional dan likuiditas. Risiko muncul karena ada kondisi ketidak pastian, khususnya dalam unit perbankan. Perbankan merupakan sektor usaha yang diatur dengan sangat ketat karena adanya alasan-alasan tertentu. Semakin tinggi resiko bank, semakin tinggi modal yang harus dipegang oleh bank. Selain karena alasan riba, prinsip ini juga membawa implikasi penolakan terhadap bunga dalam pinjaman sehubungan dengan fungsi bank syariah sebagai lembaga *intermediary* tersebut dalam kaitannya dengan penyaluran dana masyarakat atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah menanggung resiko. Untuk mengurangi resiko tersebut, maka undang-undang tentang perbankan mewajibkan bank untuk melakukan penilaian yang seksama terhadap jaminan termasuk agunan (jaminan yang bersifat kebendaan) dan jaminan non-kebendaan seperti karakter, modal, kemampuan dan kondisi lainnya sebelum memberikan pembiayaan kepada calon debitur. Terhadap jaminan objek tersebut kemudian dilakukan pengikatan jaminan sesuai ketentuan yang berlaku setiap pengajuan kredit kepada pihak bank atau lembaga keuangan lainnya harus melalui proses

analisis pembiayaan terlebih dahulu, baru kemudian ditentukan keputusan persetujuan pembiayaannya disetujui atau ditolak.⁶

Berdasarkan uraian diatas penulis merasa tertarik untuk mengetahui tentang sistem penilaian jaminan dalam penyaluran pembiayaan yang sebenarnya. Maka penulis mengambil judul **“SISTEM PENILAIAN JAMINAN PEMBIAYAAN DALAM MURABAHAH DI PT.BANK SYARIAH MANDIRI KCP PADANG BULAN”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka pada penelitian ini adalah :

1. Bagaimana sistem penilaian jaminan pembiayaan dalam murabahah di PT. Bank Syariah Mandiri KCP Padang Bulan.
2. Apa saja hambatan-hambatan yang terjadi pada sistem penilaian jaminan dalam murabahah.

C. Tujuan dan Manfaat penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan memahami bagaimana sistem penilaian jaminan dalam murabahah pada PT. Bank Mandiri Syariah KCP Padang Bulan.
2. Untuk mengetahui hambatan yang terjadi pada sistem penilaian jaminan dalam murabahah pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Padang Bulan.

Adapun manfaat yang dapat diperoleh dalam penelitian adalah :

1. Untuk menambah pengetahuan dan wawasan penulis tentang sistem penilaian jaminan dalam murabahah

⁶ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta:Sinar Grafik,2012),h.40-41.

2. Sebagai bahan masukan dan menambah wawasan bagi para pembaca dalam hal memahami sistem penilaian jaminan dalam murabahah.

D. Metode Penelitian

1. Pendekatan penelitian

Dalam penelitian ini, penelitian menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan metode deskriptif melalui metode deskriptif data dikumpulkan, disusun, dikelompokkan, dianalisis, kemudian diintegrasikan sehingga menjadi gambaran yang jelas mengenai masalah yang diteliti.

2. Lokasi dan waktu penelitian

a. Lokasi

Dalam penelitian ini, penulis meneliti di Bank Syariah Mandiri KCP Padang Bulan yang berlokasi di jalan Jl.A.H.Nasution Komp Metrolink No.20-21 Medan Johor.

b. Waktu penelitian

Penulis meneliti pada tanggal 22 Januari dan 23 Februari 2018

3. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian dilakukan melalui wawancara secara mendalam (*indepth interview*) mengenai kebijakan yang di ambil oleh PT. Bank Syariah Mandiri KCP Padang Bulan dan wawancara mengenai hambatan yang terjadi pada sistem penilaian jaminan dalam murabahah.

4. Informan

Penelitian yang dilakukan melalui wawancara dengan Abang Ade sebagai analis di Bank Mandiri Syariah KCP Padang Bulan dan wawancara dengan Abang Zulham Efendi Account Officer Mikro di Bank mandiri Syariah.

5. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan adalah pokok-pokok uraian yang akan dibahas dalam skripsi secara terinci yang disusun menjadi bagian-bagian yang saling berkaitan.