

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan ekonomi dalam pembangunannya tidaklah terlepas dari peran serta sektor perbankan. Bank adalah badan usaha yang menjalankan kegiatan menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada pihak-pihak yang membutuhkan dalam membentuk kredit dan memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Di dalam sejarah perekonomian umat Islam, pembiayaan yang dilakukan dengan akad yang sesuai syariah telah menjadi bagian tradisi umat Islam sejak zaman Rasulullah SAW. Praktik-praktik seperti menerima titipan harta, meminjamkan uang untuk keperluan konsumsi dan untuk keperluan bisnis, serta melakukan pengiriman uang telah lazim dilakukan sejak zaman Rasulullah SAW. Dengan demikian, fungsi utama perbankan modern, yaitu menerima deposit, menyalurkan dana, dan melakukan transfer dana telah menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan umat Islam, bahkan sejak zaman Rasulullah.¹

Bank syariah adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk menyimpan dana dan pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah. Dalam praktik bank syariah menggunakan pola bagi hasil yang merupakan landasan utama dalam segala operasinya, baik dalam produk pendanaan, pembiayaan, maupun dalam produk lainnya. Produk bank yang bermacam-macam yang disediakan untuk masyarakat salah satunya adalah menyalurkan kredit kepada masyarakat. Berdasarkan UU nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan, yang di maksud dengan kredit adalah “penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam

¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta, 2001, hlm. 25.

meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewujudkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. Menurut undang-undang tersebut, penyediaan dana untuk nasabah hanya dalam bentuk kredit. Penyediaan dana tersebut dapat juga berupa penyediaan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, seperti tercantum pada Pasal 1 UU Nomor 21 tahun 2008. Penyaluran dana dalam bentuk kredit ini biasanya mendominasi sebagian besar pengalokasian dana.

Berbagai resiko dalam pemberian pinjaman dapat menyebabkan tidak dilunasinya pinjaman ketika tiba saat pelunasan. Dalam pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan sesuai dengan perjanjian. Terdapat beberapa hal yang ingin diketahui oleh pihak bank sebelum memberikan kredit atau pembiayaan kepada nasabah, yaitu: perizinan dan legalitas, karakter, pengalaman dan manajemen, kemampuan teknis, pemasaran, social, keuangan, dan agunan.²

Agunan merupakan jaminan tambahan yang diserahkan nasabah pada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Agunan merupakan faktor yang penting untuk mendapatkan keyakinan bagi bank atas dana yang disalurkan dalam bentuk kredit dengan tujuan apabila terjadi kemacetan maka jaminan atau agunan tersebut dapat dijadikan penyelamatan untuk kelancaran usaha bank. Bank dapat mempergunakan atau menjual jaminan kredit untuk menutupi kredit apabila kredit yang diberikan macet. Secara umum barang yang dijadikan agunan adalah *real property* atau properti yang berupa tanah dengan segala sesuatu yang melekat padanya. Penilaian atau appraisal yang menghasilkan suatu estimasi atau opini atas nilai ekonomis suatu *property*, berguna bagi lembaga keuangan sebagai nilai data suatu objek jaminan dari sejumlah uang yang

² Totok Budi Santoso dan Sigit Triandaru, *Bank dan Lembaga Lain*, Salemba Empat, Jakarta, 2006, hlm. 114-116.

mereka pinjamkan. Salah satu lembaga keuangan yang memerlukan jasa penilaian adalah bank.

Hal itu pula yang dilakukan oleh lembaga keuangan mikro swasta yang berprinsip syariah. Diantaranya adalah *Baitul Maal Wa Tamwil* (BMT). Keberadaan BMT ini merupakan usaha untuk memenuhi khususnya sebagian umat islam yang menginginkan jasa layanan bank syariah untuk mengelola perekonomiannya.

Baitul Maal Wa Tamwil (BMT) terdiri dari dua istilah, yaitu *baitul Maal* dan *baitut tamwil*. *Baitul Maal* lebih mengarah pada usaha-usaha pengumpulan dan penyaluran dana yang non profit, seperti zakat, infaq, dan shodaqoh. Sedangkan *baitut tamwil* sebagai usaha pengumpulan dan penyaluran dana komersial. Usaha-usaha tersebut menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari BMT sebagai lembaga pendukung kegiatan ekonomi masyarakat dengan berlandaskan syariah.³ BMT merupakan lembaga keuangan swasta yang modal sepenuhnya bersumber dari masyarakat. Produk-produk BMT yang bermacam-macam disediakan untuk masyarakat, misalnya kredit atau pembiayaan yang diberikan kepada sektor pertanian, industri, perdagangan barang dan jasa, pedagang kecil dan lainnya.

Kredit dalam sistem perbankan Islam lebih diartikan dengan pembiayaan. Dalam sistem pembiayaan ini terdapat beberapa konsep lembaga keuangan syariah dalam memberikan modal ataupun kredit anggota, antara lain dengan menggunakan sistem kerja sama atau bagi hasil, sistem pemberian barang modal dan sistem pemberian barang konsumtif. Kesemuanya itu menggunakan akad yang di sesuaikan dengan akad yang ada dalam hukum fiqh Islam.⁴ Pada umumnya, bank membatasi pemberian kredit untuk pemenuhan barang tertentu yang dapat disertai dengan bukti kepemilikan yang sah, seperti rumah dan kendaraan bermotor, yang kemudian menjadi barang jaminan utama (*main collateral*).

³ Heri Sudarsono, SE, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Ekonisia, Yogyakarta, 2003, hlm. 96.

⁴ Nurul Ichsan Hasan, *Perbankan Syariah: Sebuah Pengantar*, GP Pres Group, Jakarta, 2014, hlm. 221.

Sebagai Lembaga Keuangan BMT tentu menjalankan fungsi menghimpun dana dan menyalurkannya. Di tengah ketatnya persaingan antar lembaga keuangan syariah ini, salah satunya BMT (*Baitul Maal Wat Tamwil*) suatu lembaga keuangan yang berdasarkan prinsip syariah, berusaha mempertahankan eksistensinya di masyarakat dengan menarik perhatian anggota dan berusaha meningkatkan pelayanan kepada anggota. Salah satu kegiatan yang dilakukan adalah melalui pemasaran (marketing). Marketing (pemasaran) adalah proses sosial dan manajerial yang didalamnya individu dan kelompok mendapatkan apa yang mereka butuhkan dan inginkan melalui penciptaan, penawaran, dan pertukaran (*exchange*).⁵ Dengan adanya pemasaran lembaga keuangan dapat berkembang dan memperoleh laba.

Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Amanah Ummah yang berlokasi di Desa Tambakromo Kecamatan Tambakromo Kabupaten Pati merupakan suatu lembaga keuangan mikro syariah yang bertujuan menghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk produk-produk syariah. Salah satu produk KSPPS BMT Amanah Ummah adalah pembiayaan. Pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain.⁶

Kegiatan transaksi dalam BMT banyak dimanfaatkan oleh kelompok usaha kecil yang kurang dapat mengakses lembaga keuangan perbankan. Selain itu BMT juga banyak diminati karena kemudahan dalam prosedur, keringanan persyaratan, cepat pelayanan, dan sistem “jemput bola” yang dilakukan BMT. Sebelum memberikan pembiayaan pada nasabah, pihak BMT terlebih dahulu melakukan survei, apakah nasabah nantinya benar-benar mampu untuk membayar hutang tersebut. Selain itu pihak BMT juga harus mengetahui untuk apa dana tersebut akan digunakan nantinya. Dengan kata lain dana yang mengalir pada anggota harus jelas.

⁵Herry Sutanto, S.E., M.M.& Khaerul Umam, S.IP., M.Ag., *Manajemen Pemasaran Bank Syariah*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2013, hlm. 37.

⁶ Muhamad, *Manajemen Bank Syari'ah*, Yogyakarta, UPP AMP YKPN, 2005, hlm. 260.

Setiap akan mengajukan pembiayaan, anggota harus mempunyai agunan/jaminan atas hutang tersebut, dimana nilai dari barang (agunan) tersebut lebih tinggi dengan jumlah pinjaman yang diajukan. Agunan merupakan faktor yang sangat penting untuk mendapatkan keyakinan bagi BMT atas dana yang disalurkan dalam bentuk kredit. Hal ini dikarenakan semua pembiayaan/kredit tidak terlepas dari adanya resiko, sehingga perlu diupayakan berbagai cara untuk menanggulangi resiko tersebut. Salah satunya dengan adanya agunan, maka kemungkinan adanya resiko akan semakin kecil.

Berdasarkan data perhitungan nilai agunan pada BMT Amanah Ummah Pati, maka penilaian dapat dilakukan dengan menggunakan BPKB kendaraan. Dengan estimasi nilai jaminan 30%-50% dari harga jual kendaraan. Calon anggota sering kali mengharapkan mendapat pembiayaan yang besar namun agunan yang dijaminakan tidak sesuai, terutama jika melakukan pengajuan pembiayaan untuk pertama kali. Setiap pengajuan pembiayaan kepada pihak bank atau lembaga keuangan syariah (BMT) harus melaui proses analisis pembiayaan terlebih dahulu, baru kemudian di tentukan keputusan persetujuan pembiayaannya disetujui atau ditolak. Hal ini juga dapat menambah wawasan masyarakat sehingga dapat menilai suatu barang agunan agar tidak merasa tertipu atau merugi jika terjadi hal yang tidak diinginkan (pembiayaan bermasalah).

Dari uraian latar belakang diatas, maka penulis merasa tertarik untuk mengkaji dan mempelajari lebih lanjut tentang bagaimana penilaian agunan pada pengajuan pembiayaan di KSPPS BMT Amanah UmmahPati ,sehingga penulis tertarik mengadakan penelitian yang berjudul **“Analisis Penilaian Agunan pada Pengajuan Pembiayaan Di KSPPS BMT Amanah Ummah Pati “**

B. Fokus Penelitian

Fokus penelitian adalah pokok permasalahan yang akan dibahas atau dikaji. Dalam penelitian ini memfokuskan pada penilaian agunan pada pengajuan pembiayaan di KSPPS Amanah Ummah Pati.

C. Rumusan Masalah

1. Bagaimana proses penilaian barang agunan pada pembiayaan di KSPPS BMT Amanah Ummah Pati?
2. Bagaimana analisis kelayakan nilai agunan dalam pembiayaan di KSPPS Amanah Ummah Pati?

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui proses penilaian barang agunan pada pengajuan pembiayaan di KSPPS BMT Amanah Ummah Pati.
2. Untuk mengetahui analisis kelayakan nilai barang agunan pada pengajuan pembiayaan di KSPPS BMT Amanah Ummah Pati.

E. Manfaat penelitian

Hasil penelitian ini di harapkan mempunyai manfaat baik secara akademis maupun psikis sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Mengembangkan khasanah ilmu pengetahuan ekonomi, khususnya ekonomi islam mengenai penilaian barang agunan di BMT.
 - b. Sebagai bahan dasar untuk penelitian lebih lanjut mengenai penilaian barang agunan pada pembiayaan di BMT.
2. Manfaat Praktis
 - a. Hasil analisis di harapkan dapat di gunakan sebagai bahan pertimbangan KSPPS BMT Amanah Ummah untuk meningkatkan kualitas pelayanan dan untuk dasar menentukan nilai agunan pada pembiayaan.
 - b. Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi masyarakat umum agar mengetahui informasi dan memiliki pengetahuan tambahan mengenai layak tidaknya suatu pembiayaan dilihat dari jaminan (collateral) penilaian agunan pada pengajuan pembiayaan di KSPPS BMT Amanah Ummah Pati.

F. Sistematika Penulisan Skripsi

1. Bagian Awal

Dalam bagian ini terdiri dari halaman judul, halaman nota persetujuan pembimbing, halaman pengesahan, halaman motto, halaman persembahan, halaman kata pengantar, abstraksi, halaman daftar isi.

2. Bagian Isi

Bagian isi terdiri dari beberapa bab yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari latar belakang, fokus penelitian, batasan penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini terdiri dari landasan teori yang mendukung penelitian, penelitian terdahulu, kerangka berfikir.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini terdiri dari jenis dan pendekatan penelitian, sumber data, fokus penelitian, lokasi penelitian, subyek penelitian, teknik pengumpulan data, uji keabsahan data, dan teknik analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan hasil penelitian, yang mencakup gambaran umum dari lokasi penelitian yakni gambaran umum dari lokasi penelitiannya yakni KSPPS Amanah Ummah Pati.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan, saran-saran, dan penutup.

3. Bagian Akhir

Bagian akhir meliputi daftar pustaka, daftar riwayat pendidikan penulis, dan lampiran.