

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sebelum didirikannya lembaga keuangan syariah seperti BMT, telah berdiri Bank Muamalat Indonesia (BMI) dan mulailah muncul peluang untuk mendirikan bank-bank berprinsip syari'ah. Namun operasioanalisis atas BMI masih dianggap kurang menjangkau atas usaha-usaha masyarakat-masyarakat kecil dan menengah. Oleh karena itu muncul usaha untuk mendirikan lembaga keuangan mikro seperti BPR syari'ah dan BMT dengan tujuan untuk mengatasi hambatan operasional tersebut.²

BMT merupakan kependekan dari kata Balai Usaha Mandiri Terpadu atau *baitul maal wat tamwil*, yaitu adalah sebuah lembaga keuangan mikro (LKM) yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah.³

Lahirnya BMT itu sendiri dilatarbelakangi untuk meningkatkan kualitas usaha ekonomi dan kesejahteraan para anggota pada khususnya serta masyarakat pada umumnya. Dan dengan sifat usaha yang bisnis yang mandiri, ditumbuh kembangkan dengan swadaya dan dikelola secara professional serta berorientasi untuk kesejahteraan anggota dan masyarakat lingkungan.⁴

² Mardani, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan syariah di Indonesia*, (Jakarta: KENCANA, 2015), hal. 317

³ Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2009), hal. 446

⁴ Mardani, *Aspek Hukum Lembaga..*, hal. 318

Hasil positif mulai diperoleh terutama oleh masyarakat dengan usaha kecil dan menengah. Mereka seringkali memanfaatkan jasa dan pelayanan BMT. Hal ini karena mereka mendapatkan banyak keuntungan serta kemudahan dari BMT yang belum pernah mereka terima dilembaga keuangan sejenis yang menggunakan pendekatan konvensional.

Baitul maal wat Tamwil (BMT) merupakan kelompok swadaya masyarakat sebagai lembaga ekonomi rakyat yang berupaya dalam pengembangan usaha-usaha produktif serta investasi dengan sistem bagi hasil untuk meningkatkan kualitas ekonomi pengusaha mikro dalam pengentasan kemiskinan.⁵ BMT melakukan dua fungsi utama, yaitu sebagai *baitul tanwil*, dalam hal ini BMT melaksanakan kegiatan mengembangkan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas kegiatan pengusaha kecil dan bawah dengan mendorong kegiatan menabung dan mendorong pembiayaan ekonomi. Fungsi yang kedua yaitu *baitul maal.*, dalam hal ini BMT melakukan kegiatan menerima titipan zakat, infak dan sedekah serta menjalankannya sesuai dengan peraturan dan amanahnya.

BMT didirikan dari, oleh dan untuk masyarakat, sehingga mengakar pada masyarakat dan perputaran dana juga akan dimaksimalkan kepada masyarakat setempat. Kegiatan bisnis yang dilakukan oleh BMT bertujuan membantu pengusaha kecil bawah dan kecil dengan memberikan pembiayaan yang selanjutnya akan digunakan dalam pengembangan usahanya. Aktivitas

⁵ Neni Sri Imaniyati, *Aspek-Aspek Hukum BMT (Baitul Maal Wat Tamwil)*, (Bandung, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, 2018), hal 75

pembiayaan tersebut meliputi musyarakah, mudharabah, murabahah dan ardhul hasan.

Dalam aktivitas pembiayaan BMT yang disebutkan diatas, pembiayaan *Murabahah* merupakan salah satu aktivitas unggulan dalam operasional BMT. Pembiayaan itu sendiri adalah Penyaluran dana yang diberikan satu atau lebih kepada pihak lain untuk mendukung modal kerja atau investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan oleh perorangan ataupun lembaga.

Adapun pengertian atas *Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli.⁶ Besar margin keuntungan bisa dinyatakan dalam bentuk presentase dari harga pembeliannya. Produk pembiayaan *murabahah* ini digunakan untuk pembiayaan pemilikan rumah atau property, pembiayaan kendaraan bermotor, pembiayaan modal kerja, pembiayaan modal kerja, pembiayaan konsumtif serta pembiayaan multiguna dan kebutuhan kebutuhan lain yang tidak bertentangan dengan syariat Islam.⁷

Pembiayaan *murabahah* merupakan salah satu jenis pembiayaan yang disalurkan oleh *baitul maal wat tamwil* Nusantara Umat Mandiri dan *baitul maal wat tamwil* Pahlawan cabang Gondang guna membantu memberikan pembiayaan kepada masyarakat dalam hal konsumsi ataupun usaha.

⁶ Rizal Yaya, et. al, *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktik*, (Jakarta: Penerbit Salemba Empat, 2014), hal. 160

⁷ Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Kredit Secara Sehat*, (Jakarta: Penerbit PT Gramedia Pustaka Utama, 2014), hal. 260

Sebelum sebuah lembaga keuangan dalam hal ini adalah BMT memberikan keputusannya terhadap pemberian pembiayaan kepada calon nasabahnya, pihak BMT haruslah terlebih dahulu melakukan analisa terhadap pembiayaan yang akan diambil untuk dapat diketahui dengan pasti kemampuan, kesanggupan dan kesungguhan dalam transaksi *murabahah* yang dilakukan.

Didalam setiap pembiayaan pastilah ada sebuah resiko kerugian yang mungkin harus dihadapi, oleh karena itu, dalam Undang-Undang 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 lainnya sebelum memberikan pembiayaan.

Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah, ditegaskan bahwa jaminan dalam pembiayaan murabahah diperbolehkan. Hal ini bermaksud agar nasabah bertindak serius terhadap pesanan yang dilakukannya.⁸ Jaminan atau agunan itu sendiri ialah barang atau benda yang dijadikan jaminan baik berupa benda bergerak maupun tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada pihak yang bersangkutan dalam hal ini adalah pihak pemberi fasilitas sebagai kepercayaan atau keyakinan dari lembaga keuangan atas kemampuan atau kesanggupan nasabah untuk melaksanakan kewajibannya yaitu melunasi pembiayaan yang diberikan.

⁸ Wangzawidjaja, *Pembiayaan Bank Syari'ah*. (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), hal. 201

Mengenal analisis jaminan atau agunan merupakan sebuah keharusan. Ketika sebuah pembiayaan telah dilepaskan, pastilah resiko selalu mengikuti, sebagai pengikat kepercayaan, agunan diberlakukan untuk menjamin nasabah nantinya dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Ketika Lembaga keuangan Syariah khususnya BMT melakukan akad pembiayaan, bukan tidak mungkin muncul beberapa risiko kredit yang datang dari nasabah. Misalkan Ketika nasabah tidak bisa melakukan kewajibannya untuk membayar pinjaman setiap bulan, sehingga dibutuhkan adanya analisis pembiayaan sebelum BMT menyetujui akad tersebut. Salah satu analisis yang dilakukan adalah analisis agunan (Collateral), yaitu analisis menilai asset atau benda yang diserahkan pihak nasabah sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterima. Collateral tersebut harus dinilai oleh pihak BMT untuk mengetahui risiko finansial nasabah kepada BMT. Penilaian terhadap agunan ini meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya.⁹

Dalam operasionalnya dan untuk meminimalisir adanya kecurangan ataupun ingkar janji dari pihak nasabah, pihak BMT memerlukan sikap kehati-hatian dalam pemberian pembiayaan, dalam hal ini adalah pembiayaan murabahah. Sehingga diperlukannya kehati-hatian dalam penilaian agunan yang diserahkan oleh nasabah.

⁹ Trisandini & Abd. Shomad, transaksi bank Syariah, (Jakarta: bumi aksara, 2013), hal 69

Penelitian yang dilakukan oleh Chrisna Sagita dan Mira dalam jurnal bertajuk analisis penilaian aspek agunan pada pembiayaan murabahah mengungkapkan bahwa sikap kehati hatian ini perlu dilakukan, hal ini guna menghindari resiko wanprestasi yang dapat merugikan lembaga. Begitu pula penelitian yang dilakukan oleh Nurma Khusna Khanifa, ia berpendapat bahwa jaminan didalam pembiayaan murabahah diperbolehkan agar meminimalisir resiko dan nasabah tersebut benar benar serius akan pesanannya

Hal yang menarik dari penelitian mengenai agunan ini adalah, pertama karena agunan mampu menaikkan persentase kelayakan pembiayaan. Kedua agar Lembaga keuangan lebih mengetahui standar acuan dalam penilaian agunan. Ketiga untuk memberikan penjelasan yang lebih detail kepada masyarakat sekiranya barang apa saja yang bisa dijadikan agunan karena terkadang masyarakat tidak memahami betapa pentingnya suatu agunan jika ingin mengajukan pembiayaan.

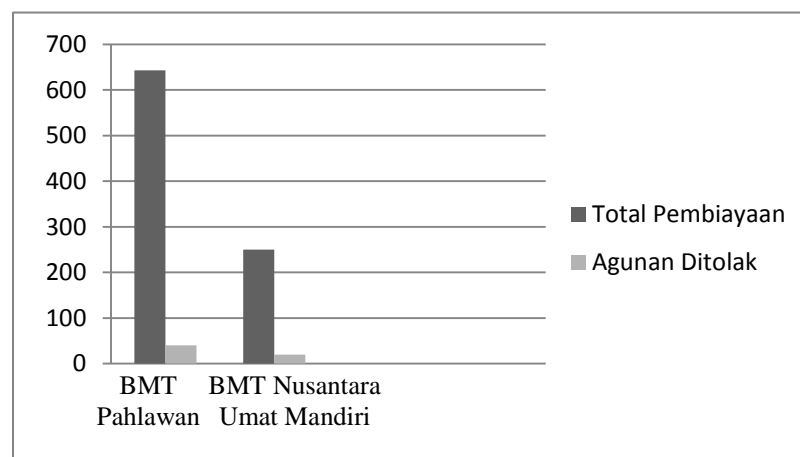
Berdasarkan fakta yang diperoleh dari lapangan bahwa di BMT Pahlawan dan BMT Nusantara Umat Mandiri, masyarakat sering kali menginginkan pembiayaan yang besar dengan agunan yang tidak sesuai terutama jika pengajuan itu baru pertama kali. Penulis memilih topik agunan karena merasa bahwa masih banyak hal tentang agunan yang perlu diketahui masyarakat, karena agunan merupakan salah satu factor penunjang yang diutamakan selain character dan capacity dalam prinsip 5C (*character, capital, capacity, condition of economy dan collateral*).

Tabel 1.1
Tabel pembiayaan murabahah
Tahun 2018-2020

Tahun	BMT Pahlawan	BMT Nusantara Umat Mandiri
2018	228	40 (per September)
2019	252	115
2020	163	95
Total	643	250

Sumber: Data dari BMT Pahlawan dan BMT Nusantara Umat Mandiri

Grafik 1.1
Data penolakan Agunan
Tahun 2018-2020



Sumber: Data dari BMT Pahlawan dan BMT Nusantara Umat Mandiri

Berdasarkan tabel data jumlah nasabah yang mengajukan pembiayaan di atas, dari BMT Nusantara Umat agunan tertolak berjumlah 20 terhitung sejak tahun 2018 dan dari BMT Pahlawan agunan tertolak berjumlah 40 terhitung dari tahun 2018. Kesimpulan yang dapat penulis ambil adalah, kedua BMT mempunyai standar kelayakan tersendiri dalam menilai suatu agunan menggunakan kriteria-kriteria yang dimana kriteria tersebut masih

belum diketahui oleh masyarakat khususnya nasabah baru, hal itu yang menyebabkan adanya agunan yang ditolak pada saat nasabah ingin melakukan pengajuan pembiayaan.

Dari uraian latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Analisis Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan *Murabahah* Pada Baitul Maal Wat Tamwil Pahlawan Cabang Gondang Dan Baitul Maal Wat Tamwil Nusantara Umat Mandiri**”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kriteria barang agunan pada pembiayaan Murabahah di BMT Pahlawan cabang Gondang dan BMT Nusantara Umat Mandiri?
2. Bagaimana prosedur penilaian agunan pada pembiayaan Murabahah di BMT Pahlawan cabang Gondang dan BMT Nusantara Umat Mandiri ?
3. Apa kendala yang terjadi dalam menilai agunan pada pembiayaan Murabahah di BMT Pahlawan cabang Gondang dan BMT Nusantara Umat Mandiri ?
4. Bagaimana Solusi untuk menghadapi kendala yang terjadi pada penilaian agunan pembiayaan murabahah di BMT ahlawan cabang Gondang dan BMT Nusantara Umat Mandiri ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui kriteria barang agunan pada pembiayaan Murabahah di BMT Pahlawan cabang Gondang dan BMT Nusantara Umat Mandiri.

2. Untuk mengetahui prosedur penilaian agunan pada pembiayaan Murabahah di BMT Pahlawan cabang Gondang dan BMT Nusantara Umat Mandiri.
3. Untuk mengetahui kendala yang terjadi dalam menilai agunan pada pembiayaan Murabahah di BMT Pahlawan cabang Gondang dan BMT Nusantara Umat Mandiri.
4. Untuk mengetahui solusi dalam menghadapi kendala yang terjadi pada penilaian agunan pembiayaan murabahah di BMT ahlawan cabang Gondang dan BMT Nusantara Umat Mandiri.

D. Pembatasan Masalah

Lingkup kajian dalam penelitian ini dibahas mengenai penilaian agunan dalam keputusan pembiayaan murabahah di BMT Pahlawan Gondang dan BMT Nusantara Umat Mandiri. Dari lingkup kajian tersebut, Peneliti memberikan batasan atas penelitian ini sebagai berikut:

1. Objek penelitian ini adalah BMT Pahlawan cabang Gondang dan BMT Nusantara Umat Mandiri
2. Dalam penelitian ini terbatas pada kriteria agunan, penilaian agunan dan kendala yang dihadapi serta solusi dalam penilaian agunan.

E. Manfaat Penelitian

Dalam sebuah penelitian, pastilah diharapkan ada manfaat yang diperoleh dan dapat tercapai. Adapun manfaat yang diharapkan adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Dapat memberikan tambahan pengetahuan serta pemikiran yang bermanfaat bagi perkembangan ilmu ekonomi, memberikan wawasan dan pengetahuan bagi penulis terhadap analisis penilaian agunan dalam keputusan pemberian pembiayaan *murabahah* pada BMT Pahlwan cabang Gondang dan BMT Nusantara Umat Mandiri Serta dapat digunakan sebagai informasi ilmiah dan literature bagi peneliti selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

Dapat memberikan informasi yang faktual berkaitan dengan analisis penilaian agunan dalam keputusan pemberian pembiayaan *murabahah* pada BMT Pahlwan cabang Gondang dan BMT Nusantara Umat Mandiri.

F. Definisi Istilah

1. Konseptual

a. Agunan adalah jaminan material, surat berharga, garansi risiko yang disediakan oleh debitur untuk menanggung pembayaran kembali suatu kredit, apabila debitur tidak dapat melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.¹⁰

b. Pembiayaan Murabahah

Murabahah ialah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati oleh penjual

¹⁰ Ibid., hal. 286

serta pembeli, dengan ketentuan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli.¹¹

c. Baitul Maal wat Tamwil

BMT adalah kependekan dari Badan Usaha Mandiri Terpadu atau, yaitu lembaga keuangan mikro (LKM) yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah.¹²

2. Istilah

Analisis penilaian agunan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah analisis dari variabel independen yaitu penilaian agunan terhadap variabel dependen pembiayaan murabahah Baitul Maal Wat Tamwil Pahlawan Gondang dan Baitul Maal Wat Tamwil Nusantara Umat Mandiri.

Secara operasional yang dimaksud dari analisis penilaian agunan dalam keputusan pemberian pembiayaan murabahah adalah sejauh mana pihak BMT Pahlawan cabang Gondang dan BMT Nusantara Umat Mandiri dalam menganalisis keputusan pemberian pembiayaan murabahah dalam lembaga.

G Sistematika Penulisan Skripsi

Untuk lebih terarah, penulis memuat sistematika penulisan. Adapun sistematika penulisan dibagi dalam 6 (enam) bab yang terdiri dari beberapa sub bab. Sistematika penulisannya yaitu sebagai berikut:

¹¹Rizal Yaya, et. al, “*Akuntansi Perbankan*”, hal. 160

¹²Mardani, “*Aspek Hukum.....*”, hal. 315

Bab I : Pendahuluan

Menguraikan mengenai latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, identifikasi dan batasan masalah serta sistematika penulisan skripsi

Bab II : Kajian Pustaka

Bab ini terdiri dari kajian fokus utama, fokus kedua dan fokus selanjutnya, hasil penelitian terdahulu dan kerangka berfikir teoritis.

Bab III : Metode Penelitian

Bab ini terdiri dari pendekatan dan jenis penelitian, lokasi penelitian, kehadiran peneliti, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, pengecekan keabsahan temuan dan tahap-tahap penelitian.

Bab IV : Hasil Penelitian

Bab ini berisi uraian tentang paparan data yang disajikan dengan topik sesuai dengan pertanyaan-pertanyaan dalam perumusan masalah dan hasil analisis data.

Bab V : Pembahasan

Bab ini memuat keterkaitan antara pola-pola, kategori-kategori, atau teori-teori temuan sebelumnya serta interpretasi dan penjelasan dari temuan teori yang diungkap di lapangan.

Bab VI: Penutup

Bab ini terdiri dari kesimpulan - kesimpulan dari serangkaian pembahasan, saran dan kata penutup.