

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Konteks Penelitian

Lembaga keuangan syariah di Indonesia kini telah berkembang dengan pesat. Bank syariah merupakan salah satu instrument yang digunakan untuk menegakkan aturan-aturan ekonomi Islam. Sebagai bagian 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'*.<sup>1</sup>

Lembaga keuangan syariah adalah suatu lembaga keuangan yang berfungsi sebagai pengumpulan dana dan penyaluran dana ke masyarakat dalam bentuk suatu pembiayaan maupun dalam bentuk konsumsi yang di butuhkan masyarakat. Sehingga suatu lembaga keuangan syariah berperan penting dalam meningkatkan perekonomian masyarakat. Dengan begitu masyarakat membutuhkan lembaga keuangan syariah yang dapat memberikan kebutuhan yang diinginkan. Maka, sekarang ini banyak didirikannya lembaga keuangan syariah yang dapat memberikan pelayanan bagi masyarakat kelas menengah seperti, *Baitul maal wa tamwil* (BMT),

---

<sup>1</sup> Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press,2009), hal. 2.

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah ( BPRS), maupun Koperasi Syariah (kopsyah).

BMT adalah kependekan dari *Baitul maal wa tamwil* atau dapat juga ditulis dengan *baitul maal wa baitul tamwil*. *baitu maal* berarti rumah dana dan *baitul tamwil* berarti rumah usaha. *Baitul maal* dikembangkan berdasarkan sejarah perkembangannya, yakni dari masa nabi sampai abad pertengahan perkembangan islam. Dimana *baitul maal* berfungsi untuk mengumpulkan sekaligus *mentasyarufkan* dana social. Sedangkan *baitul tanwil* merupakan lembaga bisnis yang bermotif laba.<sup>2</sup>

Dari pengertian tersebut dapat ditarik suatu pengertian bahwa BMT merupakan organisasi bisnis yang juga berperan sosial. BMT dalam melakukan kegiatan usahanya mengacu pada UU No. 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian dan PP Nomor 9 Tahun 1995 tentang pelaksanaan usaha simpan pinjam oleh Koperasi. Dan juga dipertegas oleh Kepmen nomor 91 Tahun 2004 tentang Koperasi Jasa Keuangan Syariah<sup>3</sup>.

*Baitulmaal* lebih mengarah pada usaha-usaha pengumpulan dan penyaluran dana yang nonprofit, seperti: zakat, infaq, dan sodaqoh. Adapun *Baitul Tamwil* sebagai usaha pengumpulan dan penyaluran dana komersial. Usaha-usaha tersebut menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari BMT sebagai lembaga pendukung kegiatan ekonomi masyarakat kecil dengan berlandaskan islam. lembaga ini didirikan dengan maksud untuk

---

<sup>2</sup> Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil*,(Yogyakarta: UII Press,2005),hal. 126

<sup>3</sup> Dr.M.Sulaeman jajuli, M.E.I, *Ekonomi Islam Umar bin Khatab*, (Yogyakarta :Deepublish, 2016), hal. 259

memfasilitasi masyarakat bawah yang tidak terjangkau oleh pelayanan Bank Islam. prinsip operasinya didasarkan atas prinsip bagi hasil, jual beli dan titipan (*wadiah*).

Kegiatan BMT yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana tersebut ke masyarakat dalam bentuk pembiayaan. Pembiayaan sering digunakan untuk menunjukkan aktivitas utama BMT, karena terhubung dengan rencana memperoleh pendapatan.

Berdasarkan UU no 7 tahun 1992 mengenai pembiayaan :

“pembiayaan merupakan penyediaan uang atau tagihan atau yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan tujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu ditambah dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil”<sup>4</sup>.

Di BMT terdapat beberapa produk pembiayaan seperti pembiayaan *Musyarakah, Murabahah, Mudharabah, dan Qordhul Hasan*. Dan dalam memberikan pembiayaan, BMT juga harus melakukan penilaian prospek usaha dari calon nasabah yang mengajukan pembiayaan di BMT tersebut. Dalam melakukan penilaian terhadap calon nasabah sebelum memberikan pembiayaan pihak BMT menggunakan penilaian 5C, yaitu penilaian *Character, Capacity, capital, collateral, Condition of Economic* . Penilaian jaminan (*Collateral*) merupakan salah satu unsur

---

<sup>4</sup> *Ibid.*, hal.163

penting dalam pemberian pembiayaan agar bank memperoleh keyakinan atas kemampuan nasabah untuk mengembalikan hutangnya.

Jaminan merupakan sesuatu yang diberikan kepada pihak lembaga yang diserahkan oleh nasabah untuk menimbulkan keyakinan dan menjamin bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>5</sup> Jaminan dapat berupa barang, hak tagih yang dibiayai dengan pembiayaan yang bersangkutan. Jaminan sebagai langkah antisipasi meminimalisir tingkat resiko yang akan ditanggung pihak kreditur jika nasabah *wanprestasi*.<sup>6</sup>

Menerapkan jaminan merupakan langkah aman bagi suatu lembaga keuangan ketika nasabah melakukan *wanprestasi* atau nasabah tidak mampu membayar utang, pihak lembaga keuangan bisa melakukan eksekusi terhadap barang jaminan setelah sebelumnya nasabah diberikan teguran untuk membayar hutang-hutangnya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Adanya jaminan (*collateral*) merupakan salah satu upaya pengaman yang paling penting untuk menghadapi potensi terjadinya kerugian. BMT biasanya menggunakan fasilitas jaminan untuk mengamankan pembiayaan yang diberikan. Hal ini karena konsep *ar-rahn* (penyitaan aset sebagai jaminan atas kewajiban pembayaran utang diwaktu mendatang ) diperbolehkan dalam Syariah.

---

<sup>5</sup>Hartono Hadisoeparto, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: Liberty, 1984), Cet. I, hal. 50.

<sup>6</sup>Handi Wijaya & Rifai Wirasasmita, *Manajemen Dana Bank Cet-2*, (Jakarta : KencanaPrenada Media, 2005), hal. 15.

Setelah penilaian pada jaminan tersebut dirasa layak, dan pihak BMT sudah menyetujui pemberian pembiayaan kepada nasabah tersebut, maka pihak BMT akan melakukan pengikatan jaminan atau pembebanan hak tanggungan yang bertujuan untuk meminimalisir terjadinya nasabah *wanprestasi*.

Semakin lama jangka waktu angsuran yang diberikan maka resiko yang ada menjadi semakin tinggi. Oleh karena itu, di dalam pemberian pembiayaan, BMT harus memberikan asas-asas pembiayaan yang sehat. Untuk kepentingan BMT, dalam hal menjamin pengembalian pembiayaan yang diberikan, maka terhadap jaminan atau agunan yang diserahkan oleh debiturnya haruslah dilakukan pengikatan atau pembebanan hak tanggungan.<sup>7</sup>

Dilihat dari sisi BMT sebagai pemilik modal, pengikatan sebuah jaminan milik nasabah dilakukan sebagai bentuk antisipasi terhadap kemungkinan atas resiko yang terjadi selama akad belum berakhir yang dapat diakibatkan oleh kesalahan-kesalahan nasabah yang sebenarnya tidak perlu dilakukan karena sudah jelas akan menimbulkan kerugian terutama bagi BMT dan juga kemungkinan negatif berupa karakter buruk nasabah pada awal terjadinya kontrak perjanjian dan juga akad tersebut dapat terlihat atau terprediksi.

Di BMT Istiqomah Karangrejo Tulungagung secara garis besar terdapat dua produk yaitu simpanan dan pembiayaan. Dalam pembiayaan

---

<sup>7</sup>Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, (Yogyakarta : Andi, 2000), hal. 63.

terdapat beberapa akad, seperti *qourdhul hasan, M.plus, m.murni, mudharabah, murabahah, dan Ba'i Bitsaman Ajil*. Dan setiap pembiayaannya meminta sebuah jaminan yang paling sering yakni jaminan berupa benda baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, namun bukan bendanya langsung yang diminta oleh BMT Istiqomah Karangrejo Tulungagung untuk diserahkan melainkan yang diserahkan nasabah kepada BMT Istiqomah Karangrejo Tulungagung adalah bukti sah kepemilikan barang tersebut, seperti BPKB dan sertifikat tanah. Oleh sebab itu maka seorang *account officer* harus mampu menganalisa jaminan tersebut.

Berdasarkan dari uraian latar belakang tersebut, maka dalam penelitian ini penulis mengambil judul **"ANALISIS MEKANISME PENILAIAN JAMINAN DAN PENERAPAN PENGIKATAN JAMINAN DALAM MENDAPATKAN PRODUK PEMBIAYAAN DI BMT ISTIQOMAH KARANGREJO TULUNGAGUNG"**

#### **B. Fokus Penelitian**

1. Bagaimana penentuan barang jaminan dalam mendapatkan produk pembiayaan di BMT Istiqomah Karangrejo Tulungagung?
2. Bagaimana mekanisme penilaian barang jaminan dalam mendapatkan produk pembiayaan di BMT Istiqomah Karangrejo Tulungagung?
3. Bagaimana penerapan pengikatan jaminan pada produk pembiayaan di BMT Istiqomah Karangrejo Tulungagung?

#### **C. Tujuan Penelitian**

1. Mengetahui penentuan barang jaminan dalam mendapatkan produk pembiayaan di BMT Istiqomah Karangrejo Tulungagung.
2. Mengetahui mekanisme penilaian barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan di BMT Istiqomah Karangrejo Tulungagung.
3. Mengetahui penerapan dari pengikatan jaminan pada produk pembiayaan di BMT Istiqomah Karangrejo Tulungagung.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

1. Secara teoritis

Penelitian ini berguna untuk menambah wawasan pembaca mengenai mekanisme penilaian jaminan dan penerapan pengikatan jaminan dalam mendapatkan pembiayaan di BMT Istiqomah Karangrejo Tulungagung.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi BMT Istiqomah Karangrejo Tulungagung

Penelitian ini dapat memberikan tambahan pengetahuan bagi BMT mengenai penilaian jaminan dan pengikatan jaminan guna untuk meminimalisir adanya nasabah wanprestasi.

- b. Bagi IAIN Tulungagung

Penulis berharap dengan adanya penelitian ini bisa menambah perbendaharaan kepustakaan di IAIN Tulungagung. Dan menyumbangkan hasil penelitian yang bisa bermanfaat bagi pembaca.

- c. Bagi peneliti selanjutnya

Hasil penelitian diharapkan dapat digunakan sebagai bahan perbandingan untuk menambah pengetahuan khususnya bagi pihak-pihak yang tertarik pada masalah yang dibahas untuk diteliti lebih lanjut.

## **E. Penegasan Istilah**

### **a. Definisi konseptual**

#### **1. Jaminan**

Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur yang diserahkan oleh debitur untuk menimbulkan keyakinan dan menjamin bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>8</sup>

#### **2. Penilaian Jaminan**

Penilaian jaminan diperlukan untuk mengetahui nilai jaminan tersebut pada saat LKS memberikan pinjaman atau melakukan eksekusi terhadap jaminan tersebut.<sup>9</sup>

#### **3. Pengikatan Jaminan**

Mengenai pengikatan jaminan atau lembaga jaminan ini, oleh Bank Indonesia dalam Surat Edarannya (SE-BI) No.4/248/UPPK/PK tanggal 16 Maret 1972, disebutkan bahwa untuk benda-benda bergerak memakai lembaga jaminan

---

<sup>8</sup>Hartono Hadisoeparto, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: Liberty, 1984), Cet. I, hal. 50.

<sup>9</sup> Martino wibowo dan ahmad subagyo , *seri manajemen koperasi dan ukm tata kelola koperasi yang baik*, (Yogyakarta : CV Budi utama,2017),hal. 93.



Fidusia dan Gadai, dan untuk benda-benda tidak bergerak memakai lembaga jaminan Hipotik dan *Creditverband*. Dalam SE-BI No.23/6/UKU tanggal 28 Februari 1991 disebutkan bahwa pengikatan agunan dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku<sup>10</sup>

#### **4. Pembiayaan**

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang diwajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>11</sup>

##### **b. Definisi operasional**

Yang dimaksud dengan “*analisis mekanisme penilaian jaminan dan penerapan pengikatan jaminan dalam mendapatkan produk pembiayaan di BMT Istiqomah Karangrejo Tulungagung*” bahwa dalam melakukan pembiayaan di BMT Istiqomah Karangrejo Tulungagung, nasabah harus menyertakan jaminan, setelah itu pihak AO akan melakukan prosedur atau mekanisme penilaian terhadap jaminan tersebut. Setelah jaminan yang diberikan disetujui kedua belah pihak, kemudian BMT Istiqomah Karangrejo Tulungagung melakukan pengikatan jaminan untuk mengantisipasi apabila terjadi wanpretasi.

#### **F. Sistematika Pembahasan**

---

<sup>10</sup> Budi, Harsono, *Kredit Perbankan di Indonesia*, ( Yogyakarta : ANDI, 2000), hal.63

<sup>11</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 1999), hal. 92

Dalam pembahasan dan penulisan skripsi yang berjudul “*analisis mekanisme penilaian jaminan dan penerapan pengikatan jaminan dalam mendapatkan produk pembiayaan di BMT Istiqomah Karangrejo Tulungagung*” disusun dengan menggunakan sistematika pembahasan sebagai berikut:

BAB I merupakan pendahuluan yang menguraikan tentang konteks penelitian, fokus penelitian, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, penegasan istilah, dan sistematika pembahasan.

BAB II berisi uraian tentang kajian pustaka yang digunakan sebagai bahan analisa dalam membahas objek penelitian, dalam bab II ini peneliti memaparkan tentang tinjauan umum tentang teori jaminan yang terdiri dari pengertian jaminan, fungsi jaminan, jenis-jenis jaminan, kriteria barang jaminan, jaminan dalam islam, penilaian jaminan dan pengikatan jaminan dalam Lembaga Keuangan Syariah, tinjauan umum tentang teori pembiayaan, syarat sahnya pembiayaan, jenis-jenis pembiayaan, penelitian terdahulu dan kerangka berfikir.

BAB III berisi tentang metode penelitian yang dipakai dalam rangka mencapai hasil penelitian secara maksimal, yang terdiri dari rancangan penelitian, kehadiran peneliti, lokasi penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, pengecekan keabsahan data, dan tahap-tahap penelitian.

BAB IV berisi tentang hasil penelitian yang menguraikan tentang paparan data, temuan penelitian serta analisis data yang telah diperoleh

dengan memaparkan data hasil penelitian mengenai: *pertama*, analisis mekanisme penilaian jaminan dan pengikatan jaminan dalam mendapatkan produk pembiayaan di BMT Istiqomah Karangrejo Tulungagung, yang terdiri dari sub bahasan pertama sekilas tentang BMT Istiqomah Karangrejo Tulungagung yang menguraikan tentang sejarah singkat BMT Istiqomah Karangrejo Tulungagung dan produk-produk BMT tersebut. Sub bahasan kedua tentang mekanisme penilaian jaminan dan pengikatan jaminan dalam mendapatkan produk pembiayaan di BMT Istiqomah Karangrejo Tulungagung, yang menguraikan tentang identitas informan, penentuan barang jaminan dalam mendapatkan produk pembiayaan di BMT Istiqomah Karangrejo Tulungagung, mekanisme penilaian jaminan dalam mendapatkan produk pembiayaan di BMT Istiqomah Karangrejo Tulungagung, Penerapan pengikatan jaminan pada pembiayaan di BMT Istiqomah Karangrejo Tulungagung *kedua*, mendeskripsikan temuan penelitian yang peneliti peroleh dari lapangan; *ketiga*, menganalisis pada data yang telah peneliti peroleh di BMT Istiqomah Karangrejo Tulungagung

BAB V dalam bab ini berisi pembahasan mengenai temuan hasil penelitian yang membahas tentang penentuan barang jaminan dalam mendapatkan produk pembiayaan di BMT Istiqomah Karangrejo Tulungagung, mekanisme penilaian jaminan dalam mendapatkan produk pembiayaan di BMT Istiqomah Karangrejo Tulungagung, Penerapan

pengikatan jaminan pada pembiayaan di BMT Istiqomah Karagrejo Tulungagung.

BAB VI penutup, dalam bab ini berisi kesimpulan dari jawaban permasalahan yang menjadi obyek penelitian dan saran-saran yang ditujukan pada pihak-pihak terkait dengan permasalahan penelitian