

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bank adalah lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama, yaitu menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan memberikan jasa pengiriman uang. Didalam sejarah perekonomian umat islam, pembiayaan yang dilakukan dengan akad yang sesuai syariah telah menjadi bagian dari 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-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 SAW.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 atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah. Dalam menjalankan usahanya bank syariah menggunakan pola bagi hasil

¹Muhammad Syafi'i Antonio, Bank Syariah: dari teori ke praktik, jakarta: Gema Insani, 2001, h. 25

yang merupakan landasan utama dalam segala operasinya, baik dalam produk pendanaan, pembiayaan, maupun dalam produk lainnya. Produk-produk banksyariah mempunyai kemiripan tetapi tidak sama dengan produk bank konvensional karena adanya riba, gharar, dan maysir. Oleh karena itu, produk-produk pendanaan dan pembiayaan pada bank syariah harus menghindari unsur-unsur yang dilarang tersebut.²

Pemberian kredit, dalam pengertian sebagai cash loan, merupakan salah satu bentuk usaha yang dapat dilakukan oleh sebuah bank. Berdasarkan UU Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan kredit adalah “penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam 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 nasabahnya tidak 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 dalam Pasal 1 UU Nomor 21 tahun 2008. Penyaluran dana dalam

²Adiwarman A Karim, Bank Islam: analisis fiqih dan keuangan, jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010, h. 18

bentuk kredit ini biasanya mendominasi sebagian besar pengalokasian dana.³

Berbagai resiko dalam pemberian pinjaman dapat menyebabkan tidak dilunasinya pinjaman ketika tiba saat pelunasan. Kerugian kadang-kadang terjadi karena “bencana alam” seperti badai, musim kering, kebakaran, gempa bumi dan banjir. Perubahan permintaan konsumen atau perubahan teknologi dalam satu industry dapat mengubah nasib perusahaan dan menjadikan seorang peminjam yang menguntungkan dalam suatu posisi yang tidak menggembirakan. Pemogokan yang berkepanjangan, perang harga, atau kehilangan pejabat manajemen yang penting dapat sangat memperburuk kemampuan peminjam untuk membayar pinjamannya. Perubahan siklus dunia usaha mempengaruhi laba banyak orang yang meminjam uang dari bank dan mempengaruhi optimisme dan pesimisme pengusaha maupun konsumen.⁴

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan perjanjian.

³Totok Budi Santoso dan Sigit Triandaru, *Bank dan lembaga lain*. Jakarta : Salemba Empat. 2006, h.144

⁴ Edward W. Reed K. Gill, *Bank Umum*, Jakarta : bumi Aksara, 1995, h. 184

Mengingat hal tersebut diatas dan adanya prinsip kehati-hatian dalam pengelolaan bank serta adanya resiko yang selalu mereka dalam penyaluran dana, maka sebelum kredit atau pembiayaan disalurkan bank selalu ingin mengetahui segala sesuatu tentang kemampuan dan kemauan nasabahnya untuk mengembalikan dana yang telah diberikan oleh bank. Hal-hal yang selalu ingin diketahui bank sebelum menyalurkan dananya dalam bentuk kredit maupun pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah :

1. Perizinan dan legalitas
2. Karakter
3. Pengalaman dan manajemen
4. Kemampuan teknis
5. Pemasaran
6. Social
7. Keuangan
8. Agunan.⁵

Banyak factor yang mempertimbangkan oleh petugas kredit bank dalam menganalisis suatu permohonan pinjaman. Factor-faktor ini merupakan ramuan yang menentukan keyakinan pejabat kredit atas kemampuan dan kesungguhan seorang pinjaman untuk membayar kewajibannya sesuai dengan persyaratan yang terdapat dalam perjanjian kredit. Selama

⁵ Totok Budi Santoso dan Sigit Triandaru, ..., h. 114-116

bertahun-tahun petugas kredit menggunakan tiga C kemampuan, karakter dan modal (*capacity, character and capital*). Sejak lama berbagai factor analisis kredit lainnya telah ditentukan sebagai patut diperhatikan. Dan, dengan sedikit daya khayal, semua ini dapat dimulai dengan “C”. yang paling penting dari ini adalah jaminan (*collateral*) dan kondisi (*condition*).

Definisi (*collateral*) agunan atau jaminan adalah hak dan kekuasaan atas barang jaminan yang diserahkan oleh nasabah kepada bank guna menjamin pelunasan utangnya apabila pembiayaan yang diterimanya tidak bisa dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam pembiayaan.

Sebenarnya agunan bukan merupakan factor utama yang dijadikan oleh bank untuk menentukan keputusan pemberian dana kepada suatu nasabah tertentu. Namun pengingat analisis yang telah dilakukan bank terhadap berbagai aspek yang lain seperti telah disebutkan di atas tidak selalu dapat mencerminkan kinerja nasabah dimasa yang akan datang, pihak bank perlu berjaga-jaga terhadap kemungkinan macetnya pemenuhan kewajiban oleh nasabah adalah kewajiban penyerahan berbagai bentuk agunan sebelum dana diberikan kepada nasabah. Hal penting dalam penyerahan agunan ini adalah keabsahan secara yuridis dalam perjanjian pengikatan agunan. Pihak bank harus yakin bahwa agunan yang telah diserahkan terhadap berdasarkan perjanjian yang sah secara yuridis. Agunan ini meliputi:

1. Agunan utama, yaitu barang yang dibiayai oleh dana dari bank. Apabila dana dari bank digunakan untuk pembelian truk, maka truk tersebut dapat dijadikan agunan utama.
2. Agunan tambahan, yaitu barang yang tidak dibiayai oleh dana bank dan bukan merupakan bagian barang yang digunakan untuk kegiatan oprasional usaha nasabah. Apabila usaha nasabah mengalami masalah atau bangkrut, sering kali dana kas atau persediaan atau piutang tidak dapat lagi likuidasi untuk memenuhi berbagai kewajiban nasabah kepada pihak lain. Oleh sebab itu, nasabah harus menyerahkan agunan tambahan diluar barang yang digunakan untuk kegiatan operasional usaha nasabah.

Baitul Maal Wattamwil (BMT) merupakan suatu lembaga yang terdiri dari dua istilah, yaitu Baitulmaal dan Baitul Tamwil. 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 memfasilitasi masyarakat bawah yang tidak terjangkau oleh pelayanan bank islam atau BPR islam. prinsip operasinya didasarkan atas prinsip bagi hasil, jual beli dan titipan (wadiah).

Karena itu karena mirip dengan bank islam, bahkan boleh dikatakan menjadi cikal bakal dari bank islam, BMT memiliki pangsa pasar tersendiri, yaitu masyarakat kecil yang tidak terjangkau layanan perbankan serta pelaku usaha kecil yang mengalami hambatan “psikologis” bila berhubungan dengan pihak bank.⁶Di BMT Walisongo secara garis besar terdapat dua produk yaitu simpanan dan pembiayaan. Dalam pembiayaan terdapat beberapa akad, seperti mudharabah, murabahah, dan Ba’i Bitsaman Ajil.

Dengan memegang prinsip kehati-hatian dan saling percaya, maka bank dan nasabah dapat saling membantu dalam memegang prinsip-prinsip tersebut. Dengan demikian, tidak akan ada kecurigaan antara bank dengan nasabah. Dan nasabah pun dapat memberikan kepercayaan dan mampu menepati janji dalam memenuhi kewajibannya.

Perintah untuk menjaga kepercayaan juga terdapat dalam Al-Qur’an surat Al-Anfal ayat 27 yaitu sebagai berikut:

يَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا خُونُوا اللَّهَ وَالرَّسُولَ وَخُونُوا أَمْنَتِكُمْ وَأَنْتُمْ

تَعْلَمُونَ

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu mengkhianati Allah dan Rosul (Muhammad) dan (juga)

⁶Nurul Huda & Mohamad Heykal, Lembaga Keuangan Islam: tinjauan teoritis dan praktis, Jakarta:Kencana, 2010, h. 363

janganlah kamu mengkhianati amanat-amanat yang dipercayakan kepadamu, sedang kamu mengetahui.”

Dari uraian latar belakang di atas, penulis merasa tertarik untuk mengkaji dan mempelajari lebih lanjut tentang bagaimana pengaruh peranan agunan dan pembiayaan di KJKS Walisongo. Penulis membahas dalam tugas akhir dengan judul “ANALISIS PENILAIAN AGUNAN PADA PENGAJUAN PEMBIAYAAN DI KJKS WALISONGO SEMARANG”.

B. Perumusan Masalah

Beberapa pokok masalah yang menjadi arah pembahasan penulisan dalam tugas Akhir berdasarkan uraian latar belakang diatas maka untuk menghasilkan pembahasan yang obyektif dan terarah dapat merumuskan permasalahannya sebagai berikut :

1. Bagaimana penilaian agunan dalam pembiayaan di KJKS Walisongo?
2. Bagaimana simulasi agunan pada pengajuan pembiayaan di KJKS Walisongo?

C. Tujuan

Tujuan dari dilaksanakannya penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui agunan dalam pembiayaan di KJKS Walisongo.
2. Untuk mengetahui pengaruh agunan yang merupakan salah satu prinsip 5C, dalam pembiayaan di KJKS Walisongo.

D. Manfaat

1. Bagi penulis

- a) Menambah wawasan penulis tentang fungsi agunan dalam pembiayaan.
- b) Menambah pengetahuan penulis tentang pentingnya agunan dalam pembiayaan.
- c) Dapat memberikan kontribusi kepada masyarakat mengenai pengetahuan yang belum didapatkan di masyarakat.
- d) Untuk meningkatkan pengetahuan praktikum berkaitan dengan ilmu pengetahuan yang diperoleh di tempat PKL.
- e) Untuk memenuhi salah satu syarat guna mencapai gelar Ahli Madya pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

2. Bagi Bank

- a) Menambah kepercayaan Bank terhadap nasabah dalam pembiayaan, tanpa meninggalkan prinsip kehati-hatian.
- b) Dapat memberikan solusi terbaik dalam memecahkan masalah pembiayaan dengan menggunakan agunan.
- c) Dapat mengantisipasi kejadian yang akan merugikan kedua belah pihak, yaitu Bank dan nasabah.

3. Bagi Masyarakat

- a) Masyarakat dapat mempercayai pihak Bank dalam memberikan jaminan dalam proses pembiayaan.
- b) Masyarakat lebih mengerti posisi pihak Bank sebagai penyedia dana.
- c) Masyarakat dapat menghargai dan saling membantu dalam kerjasama antara Bank dan nasabah atau masyarakat.

E. Tinjauan Pustaka

Untuk menghindari plagiarisme maka penulis akan melampirkan penelitian terdahulu diantaranya adalah:

Dalam penelitian Tugas Akhir yang dilakukan oleh Muhammad Muhsin tentang “Mekanisme Analisa Jaminan Pembiayaan Murabahah di BPRS Asad Alif di Kantor Kas Boja” pada tahun 2013 mengungkapkan bahwa Ketentuan Jaminan Pembiayaan Murabahah di BPRS Asad Alif Kantor Kas Boja adalah meliputi *Character, Capacity, Capital, Colateral, Condition* dan barang yang dijaminan adalah meliputi barang bergerak dan barang tidak bergerak dengan kriteria yaitu: untuk barang bergerak (syaratnya yaitu memiliki BPKB asli atas nama sendiri, faktur, STNK, cek fisik, dan kondisi barang tidak cacat). Untuk Barang tidak bergerak (syaratnya tanah berstatus SHM, SHM atas nama sendiri, bila SHM atas nama orang lain harus ada surat keterangan, harus ada SPPT, dan bukan tanah sengketa). Untuk menganalisa jaminan pembiayaannya tersebut yaitu pada

jaminan barang bergerak hal yang dipertimbangkan adalah mencari informasi harga barang yang dijaminan berupa harga beli dan harga jual, memperhitungkan nilai penyusutan selama penyelesaian tanggungan, memperhitungkan *plafond* pembiayaan dibanding harga nilai jual selama masa penyusutan, yaitu maksimal 70% dari harga jual. Dan pada jaminan barang tidak bergerak hal yang dipertimbangkan adalah menghitung luas tanah, mencari informasi harga tanah di daerah setempat dari beberapa responden, mencari informasi akurat harga tanah melalui aparat desa setempat, mengukur luas bangunan yang berdiri di atas tanah jaminan, dan menafsirkan harga bangunan yang berdiri di atas tanah jaminan tersebut.

Pada penelitian selanjutnya yang dilakukan oleh Siti Nur Lailatul Mahmudah Tentang “Fungsi Jaminan Dalam Pembiayaan Mudharabah (Studi pada LKS Berkah Madani Kelapa Dua)” pada tahun 2008 mengungkapkan bahwa penyertaan jaminan dalam pembiayaan mudharabah merupakan alternatif dari pengamanan terhadap pemberian modal kerja yang dilakukaoleh shahibul mal demi menghindari moral mudharib yang tidak bertanggung jawab terhadap kerja sama tersebut. Penyertaan jaminan dalam akad mudharib berfungsi sebagai salah satu langkah untuk melindungi dana masyarakat agar tidak hilang begitu saja akibat keteledoran dari mudharib. Ini merupakan

suatu prinsip kehati-hatian yang diharuskan oleh manajemen dalam pembiayaan.

Melihat kedua penelitian tersebut yang menghasilkan sebuah kesimpulan pentingnya menganalisa jaminan pembiayaan didalam Lembaga Keuangan Syariah, penelitian tugas akhir yang berjudul “Analisis Nilai Agunan Pada Pengajuan Pembiayaan” secara khusus bertujuan untuk mengetahui penentuan Agunan dan menganalisa Agunandalam mendapatkan pembiayaan sesuai kedudukannya.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan sekumpulan teknik atau cara yang digunakan dalam penelitian yang meliputi proses perencanaan dan pelaporan hasil penelitian. Untuk menyusun Tugas Akhir ini penulis menggunakan beberapa metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Creswell menyatakan bahwa penelitian kualitatif adalah suatu proses penelitian ilmiah yang lebih dimaksudkan untuk memahami masalah-masalah manusia dalam konteks sosial dengan menciptakan gambaran menyeluruh dan kompleks yang disajikan, melaporkan pandangan terperinci dari para sumber informasi, serta dilakukan dalam setting yang alamiah tanpa adanya intervensi apa pun dari

peneliti.⁷Penelitian ini termasuk jenis penelitian kepustakaan (library research) dan penelitian lapangan (field research) dengan jalan membaca, menelaah buku-buku dan artikel yang berkaitan dengan penanganan pembiayaan bagi anggota yang meninggal dunia. Di samping menelaah buku-buku yang berkaitan dengan hal tersebut, peneliti juga melakukan analisis kasus yang ada dan juga wawancara dengan ketua KJKS Walisongo Mijen Semarang.

2. Sumber Data

Adapun cara kerja teknis metode penelitian ini dengan menggunakan sumber data yang dibagi menjadi 2, yaitu:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari objek penelitian sebagai sumber informasi yang dicari. Data primer juga disebut dengan istilah data asli. Sumber data primer dalam penelitian ini adalah buku Standar Operasional Prosedur (SOP) yang ada di KJKS Walisongo Mijen dan wawancara langsung dengan ketua KJKS Walisongo Mijen Semarang.

⁷Haris Herdiansya, *Metodologi Penelitian Kualitatif untuk ilmu-ilmu sosial* Jakarta: Salemba Humanika, 2012 cetakan ketiga h. 8

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang mendukung data primer dan dapat diperoleh dari luar objek penelitian. Sumber data sekunder dalam penelitian ini adalah segala data yang dapat memberikan dan melengkapi serta mendukung informasi terkait dengan objek penelitian baik yang berbentuk buku, karya tulis, jurnal maupun artikel yang berhubungan dengan objek penelitian.

3. Metode Penelitian

Metode Pengumpulan Data

a) Dokumentasi

Cara pengumpulan data dengan mencari data mengenai hal-hal atau variabel catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, notulen, rapat, agenda dan sebagainya.⁸ Adapun data-data yang penulis dapatkan dari penelitian ini adalah data-data perusahaan seperti profil KJKS Walisongo, dan lain-lain.

⁸Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, Yogyakarta : Rineka Cipta. 2006, h.231

b) Observasi

Merupakan metode pengamatan secara seksama terhadap suatu obyek dengan menggunakan indra baik langsung atau tidak langsung.⁹

c) Wawancara

Menurut *Stewart & Cash*, wawancara diartikan sebagai interaksi yang didalamnya terdapat pertukaran atau berbagai aturan, tanggung jawab, perasaan, kepercayaan, motif, dan informasi. Wawancara bukanlah merupakan suatu kegiatan dengan kondisi satu orang melakukan/memulai pembicaraan sementara yang lain hanya mendengarkan. Dalam hal ini penulis mencari informasi melalui percakapan dengan pihak yang bersangkutan yaitu ketua KJKS Walisogo Semarang.

4. Deskripsi Analisis

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode deskripsi. Analisis ini bertujuan untuk memberikan gambaran mengenai subyek penelitian berdasarkan dan variabel yang diperoleh dari kelompok subyek yang diteliti.

⁹Husein Umar, *Research Method in Finance and banking*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2002

G. Sistematika Penulisan

Penelitian ini terdiri empat bab dengan sistematika berikut :

Bab I : Pendahuluan

Bab ini berisikan latar belakang, perumusan masalah, tujuan, manfaat, metode penelitian (objek penelitian, metode penelitian, metode pengumpulan data, klarifikasi data, diskripsi analisis) dan sistematika penulisan.

Bab II : Landasan Teori

Bab ini berikan tentang nilai agunan pada pengajuan pembiayaan di KJKS Walisongo Mijen Semarang.

Bab III : Gambaran Umum Objek Penelitian

Bab ini berisikan sejarah berdirinya, visi misi, kegiatan usaha, produk yang ditawarkan, perkembangan, serta struktur organisasi di KJKs Walisongo Mijen Semarang.

Bab IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini berisikan tentang pengaruh nilai agunan dalam mengajukan pembiayaan dan simulasi agunan pembiayaan di KJKS Walisongo Mijen Semarang.

Bab V : Penutup

Bab ini berisikan kesimpulan hasil penelitian, saran-saran dan penutup.