

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada tahun 2014 perkembangan perbankan syariah di Indonesia sangat marak seperti yang terjadi di Negara-negara lain. Pertumbuhan industry perbankan syari'ah terbilang sangat fantastis, perbankan syari'ah tumbuh rata-rata 30%-40% jauh lebih tinggi dari pada pertumbuhan perbankan konvensional yang hanya sekitar 12%. Di bandingkan dengan Negara-negara lain yang penduduk muslimnya jauh lebih sedikit daripada Indonesia, perkembangan perbankan syari'ah di Indonesia diharapkan dapat jauh lebih berkembang.¹

Bank sebagai lembaga intermediasi keuangan (*financial intermediary institution*) selain melakukan penghimpunan dana dari masyarakat, ia juga akan menyalurkan dana tersebut ke masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan. Istilah kredit banyak dipakai dalam perbankan konvensional yang berbasis pada bunga, sedangkan dalam perbankan syariah lebih dikenal dengan istilah pembiayaan yang berbasis pada keuntungan riil yang dikehendaki (*margin*) ataupun bagi hasil (*profit sharing*).

Perkembangan perbankan syariah pada era reformasi ditandai dengan disetujuinya UU No.10 Tahun 1998. Dalam Undang-Undang tersebut diatur dengan rinci landasan hukum serta jenis-jenis usaha yang

¹ Prof.Dr.Sutan Remy Sjahdeini, *perbankan syariah produk-produk dan aspek hukumnya*, (Jakarta:Prenada Media Group,2014),h.97-98

dapat di operasikan dan di implementasikan oleh bank syari'ah. Undang-Undang tersebut juga memberikan arahan bagi bank-bank konvensional untuk membuka cabang syari'ah atau bahkan mengkonversikan diri secara total menjadi bank syari'ah.²

Berkembangnya bank-bank syariah di Negara-negara islam sangat berpengaruh di Indonesia. Pada awal periode 1980-an, diskusi mengenai bank syariah sebagai pilar Ekonomi Islam mulai dilakukan. Beberapa uji coba pada skala relative terbatas telah diwujudkan. Setelah berdirinya Bank Muamalat Indonesia (BMI) timbul peluang untuk mendirikan bank-bank yang berprinsip syariah. Operasional BMI kurang menjangkau masyarakat kecil dan menengah, maka muncul usaha untuk mendirikan bank dan lembaga keuangan mikro, seperti BPR Syariah dan BMT yang bertujuan untuk mengatasi hambatan operasionalisasi BMI tersebut

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syari'ah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. BPRS tidak dapat melaksanakan transaksi lalu lintas pembayaran. Fungsi BPRS pada umumnya terbatas pada hanya penghimpunan dana dan penyaluran dana.³

Bank Syari'ah Suriyah atau disebut dengan Bank pembiayaan Rakyat Syari'ah "Suriyah" adalah lembaga keuangan yang dalam

²Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori dan Praktek*, Jakarta: Gema Insani Press,2001,hlm 26

³ Drs.Ismail,MBA.,AK,*Perbankan Syariah Edisi Pertama*,Jakarta:Kencana Prenadamedia Group,2011,h.54

kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran, hanya menghimpun dana dan menyalurkan dana kepada masyarakat yang diberikan pinjaman oleh BPRS baik untuk modal usaha maupun untuk konsumsi. Kegiatan pembiayaan ini merupakan suatu fasilitas yang diberikan kepada nasabah. Orientasi yang diberikan adalah untuk pengembangan dana atau meningkatkan pendapatan nasabah maupun pihak BPRS. Pembiayaan ini bertujuan untuk meningkatkan permodalan usaha mikro yang tidak di jangkau oleh bank-bank besar.

Produk tabungan BPRS suriyah yaitu tasya (tabungan syari'ah), tabungan pelajar, taman sari, tabungan haji atau umroh, tabungan qurban. Produk tabungan tersebut didasarkan pada akad *mudharabah* kecuali produk tasya dan tabungan pelajar yang menggunakan akad *wadi'ah yad dhamanah*. Adapun beberapa akad yang digunakan dalam pembiayaan yaitu *ijarah, musyarakah, mudharabah, murabahah, qard, istishna*, tetapi dalam praktek penyaluran dana akad yang sering dipakai di BPRS Suriyah adalah *murabahah*.

Salah satu pembiayaan yang dikenal di Bank syariah adalah pembiayaan yang menggunakan akad jual beli. Akad pembiayaan jual beli yang dikembangkan oleh Bank syariah salah satunya adalah *murabahah*. Masing-masing jenis akad pembiayaan jual beli ini memiliki ciri khas yang berbeda-beda. Return atas pembiayaan jual beli berasal dari selisih antara harga jual dan harga beli yang disebut dengan margin keuntungan. Jual beli merupakan transaksi yang dilakukan oleh pihak penjual dan

pembeli atas suatu barang dan jasa yang menjadi objek transaksi jual beli. Akad jual beli dapat diaplikasikan dalam pembiayaan yang diberikan oleh Bank syariah.⁴

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.⁵ Dalam hal ini BPRS Suriyah bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli BPRS Suriyah dari pemasok ditambah dengan keuntungan. Penyerahan barang dalam *Murabahah* dilakukan pada saat transaksi, sementara pembayaran dilakukan secara tangguh atau angsur.

Dalam pemberian pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah khususnya dengan akad *murabahah*, BPRS Suriyah harus mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah untuk melunasi pembiayaannya sesuai perjanjian. Maka pihak BPRS diwajibkan untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian (*prudential principles*) dalam menyalurkan pembiayaannya. Apabila meninjau pada prinsip-prinsip kehati-hatian sebelum menyalurkan dan memberikan pembiayaan maka terdapat (5) prinsip kehati-hatian : *character* (watak), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (jaminan), *condition of economy* (kondisi dari ekonomi).

⁴ Drs. Ismail, MBA., Ak, *Perbankan Syariah*, Jakarta:Kencana Prenada Media Group,2011,h.135

⁵ Ir.Adiwarman A.Karim,SE.,MBA, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta:Raja Grafindo Persada,2004,h.113

Collateral sendiri merupakan jaminan pembiayaan yang mempertinggi tingkat keyakinan BPRS bahwa seseorang dengan bisnisnya mampu melunasi pembiayaan, dimana jaminan ini dapat berupa jaminan pokok maupun jaminan tambahan yang berfungsi untuk menjamin pelunasan utang jika ternyata kemudian hari seseorang tidak melunasi utangnya. Debitur menjanjikan akan menyerahkan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utangnya. Jaminan tambahan ini dapat berupa kekayaan milik debitur atau pihak ketiga.

Jenis jaminan yang dapat digunakan sebagai syarat pembiayaan murabahah di BPRS Suriyah adalah berupa barang atau surat-surat berharga. Jaminan dengan barang-barang seperti tanah, bangunan, kendaraan bermotor, kebun, sawah, dan barang-barang berharga lainnya. Sedangkan jaminan yang berupa surat berharga seperti sertifikat tanah, sertifikat saham, sertifikat deposito, maupun surat berharga lainnya. Fungsi dari jaminan itu sendiri adalah untuk melindungi dari kerugian, untuk menutupi pembiayaan yang macet, serta dapat melindungi BPRS Suriyah dari nasabah yang bermasalah.

Sebenarnya jaminan bukan merupakan faktor utama yang dijadikan oleh BPRS untuk menentukan keputusan pemberian dana kepada nasabah. Namun mengingat resiko yang kemungkinan akan terjadi dimasa yang akan datang, seperti nasabah yang mampu tetapi tidak mau membayar

kewajibannya, maka pihak BPRS Suriyah mewajibkan penyerahan berbagai bentuk agunan atau jaminan sebelum dana diberikan kepada nasabah. Nilai jaminan biasanya melebihi nilai pembiayaan yang diberikan. Oleh karena itu realisasi pembiayaan yang diberikan tergantung dari nilai jaminan yang diberikan oleh nasabah. Adapun realisasi pembiayaan diberikan dengan nilai jamina yang lebih kecil atau dengan tanpa jaminan. Hal itu tentu dengan berbagai pertimbangan yang matang misalnya nasabah sudah terbukti kelayalannya atau untuk pembiayaan yang jumlahnya lebih kecil.

Berdasarkan realita diatas maka penulis tertarik membahas dalam tugas akhir dengan judul “**Fungsi Jaminan Dalam Pemberian Pembiayaan *Murabahah* Pada BPRS Suriyah Kudus**”.

B. Rumusan Masalah

Untuk menghindari supaya dalam pembahasan tugas akhir tetap konsisten dengan judul yang diangkat, maka penulis merumuskan pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Prosedur Pengikatan Jaminan dalam Pembiayaan *Murabahah* di BPRS Suriyah Kudus?
2. Bagaimana Fungsi Jaminan dalam Pemberian Pembiayaan *Murabahah* di BPRS Suriyah Kudus?

C. Tujuan dan Manfaat Hasil Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan tugas akhir ini, adalah :

1. Untuk mengetahui prosedur pemberian pembiayaan *murabahah* di BPRS Suriyah Kudus.
2. Untuk mengetahui fungsi jaminan dalam pemberian pembiayaan *murabahah* di BPRS Suriyah Kudus.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yg dapat diambil dalam penelitian yaitu :

1. Bagi penulis
 - a. Dapat menambah wawasan, pengetahuan dan praktek tentang fungsi jaminan dalam pemberian pembiayaan *murabahah* di BPRS Suriyah Kudus.
 - b. Untuk memenuhi salah satu syarat guna mencapai gelar Ahli Madya pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Univerversitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
2. Bagi BPRS Suriyah
 - a. Sebagai media publik ke masyarakat untuk memperkenalkan produk pembiayaan *murabahah* yang sesuai dengan syari'ah kepada masyarakat.
 - b. Memperkenalkan produk-produk yang ada di BPRS Suriyah kepada masyarakat.
3. Bagi masyarakat
 - a. Masyarakat dapat lebih percaya kepada pihak BPRS Suriyah dalam memberikan jaminannya.

b. Masyarakat dapat menghargai dan saling membantu dalam kerja samanya dengan pihak BPRS Suriyah.

4. Bagi Program Studi D3 Perbankan Syari'ah

Sebagai tambahan referensi, informasi, mengembangkan khasanah ilmu pengetahuan dan penelitian khususnya bagi Program D3 Perbankan Syari'ah mengenai fungsi jaminan dalam pemberian pembiayaan murabahah pada BPRS Suriyah Kudus.

E. Tinjauan Pustaka

Adapun yang menjadi telaah pustaka untuk bahan perbandingan dalam menyusun laporan Tugas Akhir, penulis menggunakan beberapa penelitian yang sudah di laksanakan yang berkaitan dengan fungsi jaminan dan akad *murabahah*, antara lain :

1. Tugas Akhir (TA) yang disusun oleh Tiolida Agustalia H (NIM :092503079) pada tahun 2012 mahasiswa D III perbankan syari'ah fakultas syari'ah IAIN walisongo Semarang dengan judul "Pengaruh Agunan dalam Pembiayaan di BPRS BEN SALAMAH ABADI". Hasil penelitian ini menyebutkan bahwa jaminan kepercayaan BPRS Ben Salamah Abadi akan kemampuan nasabah dalam melunasi kewajibannya, merupakan hal yang penting bagi kerjasama antara pihak BPRS Ben Salamah Abadi dengan nasabah, agunan juga mempunyai pengaruh penting dalam pemberian pembiayaan kepada nasabah guna memberikan kepercayaan yang lebih dari pihak BPRS Ben Salamah Abadi. Hal penting yang perlu di perhatikan oleh BPRS Ben Salamah

Abadi dalam menganalisis agunan adalah dilihat dari pengikatan agunan . BPRS Ben Salamah Abadi menggunakan pengikatan agunan yaitu SKMHT, APHT, Legalisasi, *Warmeking*.

2. Tugas Akhir (TA) yang disusun oleh Muhammad Muhsin (NIM : 102503109) pada tahun 2013 mahasiswa DIII perbankan syari'ah fakultas syari'ah IAIN walisongo Semarang dengan judul "Mekanisme Analisa Jaminan Pembiayaan *Murabahah* Di BPRS ASAD ALIF Kantor Kas Boja". Hasil penelitian ini menyebutkan bahwa ketentuan jaminan pembiayaan *Murabahah* di BPRS Asad Alif kantor kas Boja adalah meliputi *character, capacity, capital, collateral, condition*. Dan barang yang di jaminkan adalah meliputi barang bergerak dan barang tidak bergerak, adapun cara menganalisa jaminan pembiayaan *murabahah* pada BPRS Asad Alif Kantor Kas Boja yaitu pada jaminan barang bergerak hal yang dipertimbangkan adalah sebagai berikut : mencari informasi, harga barang yang di jaminkan berupa harga beli dan harga jual, memperhitungkan nilai penyusutan selama penyelesaian tanggungan. Pada jaminan barang tidak bergerak hal yang dipertimbangkan adalah sebagai berikut 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 diatas tanah jaminan, dan menafsirkan harga bangunan yang berdiri diatas tanah bangunan tersebut.

F. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun ilmu teknologi. Hal ini bertujuan mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan di olah. Didalam Tugas Akhir ini akan menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif, yaitu jenis penelitian yang temuannya tidak diperoleh melalui prosedur statistic atau bentuk hitungan lainnya.⁶ Bogdan dan Taylor mendefinisikan metodologi kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.⁷

2. Lokasi Penelitian

BPRS SURIYAH KUDUS

Ruko kereta api (KAI) blok A NO.1 Jl. Ahmad Yani Kudus

Telp (0291)440612

3. Sumber Data

Untuk menyelesaikan tugas akhir ini dan menyelesaikan masalah tersebut, penulis memperoleh data sumber data antara lain :

⁶Anselm Strauss & Juliet Corbin, *Dasar –dasar Penelitian Kualitatif*, Yogyakarta:Pustaka Pelajar,2009, hlm.4

⁷Lexy J.Moleong,*Metodologi Penelitian Kualitatif*,Bandung:PT Remaja Rosda Karya,2009,hlm.4

a. Data Primer

Data primer adalah data yang berasal dari sumber asli dari objek yang diteliti diantaranya melalui wawancara dengan pimpinan cabang, bagian marketing serta staff-staff lainnya di BPRS Suriyah Kudus.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung atau data yang diterbitkan oleh organisasi. Data sekunder dalam penelitian ini adalah sumber data melalui penelitian buku-buku, *literature*, majalah yang ada kaitannya dengan akad *murabahah* dan fungsi jaminan.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan penulis dalam membahas tentang fungsi jaminan dalam pemberian pembiayaan *murabahah* di BPRS SURIYAH Kudus dilakukan dengan cara:

a. Teknik Wawancara

Teknik ini dilakukan dengan cara tanya jawab secara lisan dan bertatap muka langsung antara seorang atau beberapa orang pewawancara yang diminta informasi mengenai hubungan tentang pembiayaan akad *murabahah*.

b. Teknik Observasi

Teknik ini merupakan pengumpulan-pengumpulan data dengan cara mengamati langsung terhadap pembiayaan *murabahah* di BPRS Suriyah Kudus.

c. Teknis Dokumentasi

Pada teknis ini digunakan untuk mengumpulkan data berupa data-data tertulis yang mengandung keterangan dan penjelasan serta pemikiran tentang fenomena yang masih actual dan sesuai dengan masalah penelitian. Adapun data-data yang diperoleh dari teknik ini yaitu melalui brosur, formulir-formulir pembiayaan, pedoman tentang pembiayaan dan jaminan di BPRS Suriyah Kudus.

5. Teknik Analisis Data

Dalam menganalisis data, penulis menggunakan teknik analisis deskriptif, yaitu data-data yang diperoleh kemudian dituangkan dalam bentuk kata-kata maupun gambar, kemudian di deskripsikan sehingga dapat memberikan kejelasan kenyataan yang realistis. Menurut Gay metode ini bertujuan untuk menjawab pertanyaan yang menyangkut sesuatu pada saat berlangsungnya proses penelitian atau riset.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tugas akhir ini terdiri dari empat bab, yaitu sebagai berikut:

BABI : PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metodologi penelitian serta yang terakhir adalah tentang sistematika penulisan.

BAB II :LANDASAN TEORI

Dalam bab ini terdiri dari ruang lingkup pembiayaan *murabahah* dan fungsi jaminan yang meliputi pengertian, tujuan, fungsi, unsur, dan jenis-jenis pembiayaan yang digunakan

BAB III : GAMBARAN UMUM BPRS SURIYAH CABANG KUDUS

Merupakan gambaran umum obyek penelitian yang mendasari penulisan Tugas Akhir yang membahas tentang kondisi BPRS SURIYAH Kudus yang meliputi: Sejarah singkat berdirinya BPRS SURIYAH, Struktur Organisasi BPRS SURIYAH Kudus, tugas dan wewenang BPRS SURIYAH Kudus, produk-produk BPRS SURIYAH Kudus, Sistem operasional BPRS SURIYAH Kudus.

BAB IV : PEMBAHASAN

Pada bab ini membahas tentang bagaimana pembiayaan *murabahah* pada BPRS Suriyah Kudus serta fungsi jaminan dalam pembiayaan *murabahah* di BPRS Suriyah Kudus.

BAB V : PENUTUP

Bab ini merupakan bab akhir pada penulisan tugas akhir. Didalam bab ini penulis akan menarik kesimpulan dari permasalahan yang dibuat dan memberikan saran-saran tentang hal-hal yang perlu disampaikan.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN