

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Islam merupakan agama yang bersifat paripurna dan universal. Juga merupakan agama yang lengkap dalam memberikan tuntunan dan panduan bagi kehidupan umat manusia (Sadi, 2015, hlm. 1). Perkembangan ekonomi Islam di Indonesia ditandai dengan perkembangan bank dan lembaga keuangan syariah. Kebijakan pemerintah terhadap perbankan syariah di Indonesia terdapat dalam Undang-Undang Perbankan No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan dan Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas No. 7 tahun 1992. Berdasarkan kebijakan tersebut, perkembangan kebijakan perbankan Islam di Indonesia dapat diklasifikasikan dalam 2 periode, yaitu periode 1992-1998 dan periode 1998-1999. (Suwiknyo, 2010, hlm. 1-2)

Lembaga perbankan merupakan inti dari sistem keuangan dari setiap negara. Bank adalah lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang-perseorangan, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan yang menyimpan dana-dana yang dimilikinya. Melalui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian. (Anshori, 2010, hlm. 5)

Perbankan Islam sekarang telah menjadi istilah yang terkenal luas baik di dunia Muslim maupun di dunia Barat. Istilah tersebut mewakili suatu bentuk perbankan dan pembiayaan yang berusaha menyediakan layanan-layanan bebas 'bunga' kepada para nasabah. Para pendukung perbankan Islam berpendapat bahwa bunga adalah riba dan karenanya menurut hukum Islam bunga bank diharamkan. (Saeed, 2004, hlm. xiii)

Sesuai labelnya, Bank Syariah adalah institusi keuangan yang berbasis syariah Islam. Hal ini berarti bahwa secara makro Bank Syariah adalah institusi keuangan yang memposisikan dirinya sebagai pemain aktif dalam mendukung dan memainkan kegiatan investasi di masyarakat sekitarnya. Dalam kacamata mikro, Bank Syariah adalah institusi keuangan yang menjamin seluruh aktivitas investasi yang menyertainya telah sesuai dengan Syariah. (Ascarya, 2007, hlm. 1)

Dengan semakin meningkatnya pertumbuhan kredit (penyaluran kredit) biasanya disertai pula dengan meningkatnya kredit yang bermasalah, kredit bermasalah ini akan dapat mempengaruhi kesehatan perbankan. Kegiatan menyalurkan kredit mengandung risiko yang dapat mempengaruhi kesehatan dan kelangsungan usaha Bank. Pelaksanaan pemberian kredit pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian. Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang dan diikuti dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitor.

Seperti dijelaskan sebelumnya bahwa didalam menjalankan suatu usaha apa pun tentu mengandung suatu tingkat kerugian. Risiko ini dapat saja terjadi akibat suatu musibah yang tidak dapat diletakkan seperti terkena bencana alam, tetapi

risiko yang paling fatal adalah akibat nasabah yang mampu, tetapi tidak mau membayar kewajibannya. Adanya risiko kerugian di mana nasabah tidak sanggup lagi untuk membayar semua kewajibannya baik untuk sementara waktu atau selamanya harus segera diantisipasi oleh dunia perbankan. Kalau tidak, sudah dapat dipastikan kredit tersebut macet alias tidak terbayar lagi. (Kasmir, 2014, hlm. 89)

Jaminan atau yang lebih dikenal sebagai agunan adalah harta benda milik debitur atau pihak ketiga yang diikat sebagai alat pembayar jika terjadi wan prestasi terhadap pihak ketiga. Jaminan dalam pengertian yang lebih luas tidak hanya harta yang ditanggung saja, melainkan hal-hal lain seperti kemampuan hidup usaha yang dikelola oleh debitur. Allah berfirman dalam Q.S. Al-Baqarah/2: 283.

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَيْنْ مَقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

“Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu memercayai sebagian lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian karena barang siapa menyembunyikannya, sungguh, hatinya kotor (berdosa). Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan (Departemen Agama RI, 2010, hlm. 50).”

Jaminan dalam pembiayaan memiliki dua fungsi yaitu Pertama, untuk pembayaran hutang seandainya terjadi wanprestasi atas pihak ketiga yaitu dengan jalan menguangkan atau menjual jaminan tersebut. Kedua, sebagai akibat dari fungsi pertama, atau sebagai indikator penentuan jumlah pembiayaan yang akan

diberikan kepada pihak debitur. Pemberian jumlah pembiayaan tidak boleh melebihi nilai harta yang dijaminan. (“Tugas Kuliah: Jaminan Dalam Pembiayaan Bank Syariah,” t.t.)

BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin adalah perusahaan yang bergerak dibidang jasa Perbankan Syariah yang didirikan pada tanggal 29 April Tahun 2000, BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin terletak di Jalan Ahmad Yani KM. 4,5 No. 385 Banjarmasin. Sekarang BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin memiliki dua Cabang Pembantu yaitu berada di Sungai Danau dan Batu Licin. Berdasarkan pengamatan awal yang dilakukan di BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin diketahui jumlah karyawan sebanyak 83 orang, tercatat sebanyak 64 orang pegawai tetap dan 19 orang diluar pegawai tetap.(Yunie, 2018)

Ada beberapa macam jaminan yang digunakan oleh bank syariah dalam memberikan fasilitas kepada nasabah, diantaranya agunan terhadap barang bergerak (fidusia), agunan atas kepemilikan kapal yang telah didaftarkan (hipotik), agunan resi gudang dan agunan barang tidak bergerak berupa tanah dan bangunan diatasnya (hak tanggungan). Dari beberapa macam jaminan tersebut hak tanggungan merupakan pengikatan jaminan yang paling sering dilakukan oleh masyarakat pada lembaga keuangan syariah.(Yunie, 2018)

Hak Tanggungan menurut UUHT adalah hak agunan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Pemberi Pembiayaan tertentu

terhadap Pemberi Pembiayaan lainnya. Terhadap agunan berupa barang tidak bergerak dalam bentuk tanah bersertifikat Hak Milik (SHM), Hak Guna Bangunan (SHGB), Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS), Hak Guna Usaha (SHGU), Hak Pakal (SHP) di atas tanah negara, pengikatannya dilakukan dengan Hak Tanggungan. (BNI Syariah, 2018, hlm. 1)

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 1 ayat 1, Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. (UU No. 4 tahun 1996 – Hak Tanggungan)

Setelah penulis melakukan observasi awal pada PT BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin terdapat agunan yang bermasalah dalam pemberian pembiayaan. Kasus pertama seperti, Nasabah meminjam uang sebesar Rp.100.000.000,- dengan jaminan rumah diperkirakan harga sebesar Rp.100.000.000,- dan sudah ada pembiayaan dalam peminjaman tersebut dan setelah diteliti pada musim hujan ternyata rumah yang dijaminan tersebut terkena banjir dan diperkirakan rumah yang dijaminan tersebut tidak sampai sebesar Rp. 100.000.000,- dan pihak bank ingin mengganti jaminan tersebut dengan jaminan yang baru atau meminta tambahan jaminan untuk memenuhi jaminan yang tidak

mencukupi jaminan sebelumnya. Kasus yang kedua Nasabah meminjam uang di BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin sebesar Rp. 150.000.000,- dengan jaminan Tanah yang diperkirakan sama dengan harga pinjaman tersebut. Dalam beberapa bulan kemudian ternyata Tanah tersebut adalah tanah warisan yang salah satu hak waris melaporkan kepada pihak Bank bahwa hak waris tersebut tidak menyetujui tanah tersebut dijaminkan, dan saat itu pihak Bank meminta jaminan yang baru kepada Nasabah untuk dijaminkan dalam akad pembiayaan tersebut, karena ketidaktahuan pihak Bank akan tanah waris tersebut. Penyebab penggantian objek hak tanggungan itu sendiri dikarenakan sengketa waris, disebabkan karena duplikasi sertifikat, kebakaran, banjir dan tanah longsor. (Yunie, 2018)

Berdasarkan uraian diatas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berkenaan dengan mitigasi risiko penggantian objek hak tanggungan bagi agunan bermasalah, dan menuangkannya dalam sebuah karya tulis berbentuk proposal skripsi dengan judul ANALISIS MITIGASI RISIKO PENGGANTIAN OBJEK HAK TANGGUNGAN BAGI AGUNAN BERMASALAH DI PT. BNI SYARIAH KANTOR CABANG BANJARMASIN.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas dan agar penelitian ini dapat lebih terfokus dan terarah, perlu dirumuskan pokok masalah:

1. Bagaimana proses mitigasi risiko penggantian objek hak tanggungan bagi agunan bermasalah?

2. Bagaimana kendala mitigasi risiko penggantian objek hak tanggungan bagi agunan bermasalah di PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin?

C. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah di atas, tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui proses mitigasi risiko penggantian objek hak tanggungan bagi agunan bermasalah.
2. Untuk mengetahui kendala mitigasi risiko penggantian objek hak tanggungan bagi agunan bermasalah di PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin.

D. Kegunaan Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagaimana berikut:

1. Secara Teoritis
 - a. Untuk akademisi, penelitian ini dapat menjadi referensi dalam penelitian selanjutnya bagi mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam terkait pembahasan yang sama.
 - b. Untuk penulis, peneliti ini merupakan tugas akhir dalam menyelesaikan tahap akademik diperguruan tinggi serta sebagai penambah wawasan bagi pribadi penulis.
2. Secara Praktis

- a. Sebagai sarana untuk mendapatkan tambahan wawasan tentang mitigasi risiko penggantian objek hak tanggungan bagi agunan bermasalah serta sebagai sarana untuk mengintegrasikan antara teori dan praktiknya.
- b. Bagi penyelenggara kompetisi, penelitian ini diharapkan mampu memberikan informasi yang dapat digunakan untuk mengetahui mitigasi risiko penggantian objek hak tanggungan bagi agunan bermasalah.

E. Definisi Operasional

Untuk menghindari kekeliruan dalam memahami, dan untuk memperjelas judul penelitian, berikut ini definisi ataupun batasan istilah dari judul penelitian, yaitu:

1. Analisis dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia merupakan penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya. (Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1990, hlm. 32). Analisis yang dimaksud penulis adalah suatu usaha untuk mengetahui secara detail sebuah proses dan kendala dengan cara menguraikan atau menjelaskan masalah yang terjadi. Dalam hal ini peneliti ingin mengetahui proses dan kendala mitigasi risiko penggantian objek hak tanggungan bagi agunan bermasalah di PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin.
2. Mitigasi risiko yaitu mitigasi adalah meringankan. (Wojowasito, 1982, hlm. 242), sedangkan risiko menurut KBBI adalah akibat yang kurang menyenangkan (merugikan) dari suatu perbuatan atau tindakan. (Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1990, hlm. 843). Mitigasi Risiko adalah suatu

tindakan terencana dan berkelanjutan yang dilakukan oleh pemilik risiko agar bisa mengurangi dampak dari suatu kejadian yang berpotensi atau telah merugikan atau membahayakan pemilik risiko tersebut. Mitigasi risiko yang dimaksud dalam penelitian ini adalah untuk mengurangi terjadinya kerugian akibat risiko yang terjadi pada Penggantian Objek Hak Tanggungan bagi Agunan Bermasalah di PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin.

3. Penggantian Objek dilihat dari Pasal 18 ayat (1) huruf b UU Hak Tanggungan yaitu “dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan”, dengan dilepaskannya hak tanggungan, tidak berarti bahwa utangnya menjadi lunas. Utangnya bisa tetap ada, tetapi sekarang tidak dijamin dengan hak tanggungan yang dilepaskan itu. Jadi, mengganti objek jaminan kredit tersebut dengan melepaskan objek hak tanggungan yang pertama (tanah milik si A) dan membebankan hak tanggungan pada tanah debitur sendiri.
4. Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 1 ayat 1, Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. (Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 – Hak Tanggungan)

5. Agunan Bermasalah yaitu agunan adalah jaminan yang diberikan pihak peminjam kepada pemberi pinjaman sebagai jaminan, sedangkan bermasalah berarti mempunyai persoalan yang belum diselesaikan. Jadi, agunan bermasalah adalah jaminan yang mempunyai persoalan yang belum diselesaikan.

F. Kajian Pustaka

Untuk menghindari kesalahpahaman dan untuk memperjelas permasalahan yang penulis angkat, maka diperlukan kajian pustaka untuk membedakan penelitian ini dengan penelitian yang telah ada. Berikut penelitian sejenis yang telah diteliti, yaitu:

Pertama, penelitian ini dilakukan oleh Sholathiah (1301160336), Mahasiswa Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, Jurusan Perbankan Syariah, dengan judul skripsi “Mitigasi Risiko Produk Kafalah Pembiayaan pada PT. Jaminan Pembiayaan Askrindo Syariah Kantor Cabang Banjarmasin”(Sholathiah, 2017).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang menimbulkan risiko pada penjaminan produk kafalah pembiayaan pada PT Jaminan Pembiayaan Askrindo Syariah Kantor Cabang Banjarmasin dan untuk mengetahui mitigasi risiko penjaminan produk kafalah pembiayaan pada PT Jaminan Pembiayaan Askrindo Syariah Kantor Cabang Banjarmasin.

Adapun persamaan penelitian ini yaitu sama meneliti tentang mitigasi risiko. Sedangkan perbedaannya terletak pada objek dari penelitian serta tempat yang

diteliti oleh Sholathiah yaitu pada PT Jaminan Pembiayaan Askrindo Syariah Kantor Cabang Banjarmasin, sedangkan penulis di sini mengambil di PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin.

Kedua, penelitian ini dilakukan oleh Siti Aisyah (1301160337) Mahasiswi Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Jurusan Perbankan Syariah, dengan judul skripsi “Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Multiguna Tanpa Agunan pada BMT Usaha Gabungan terpadu Sidogiri Cabang Banjarmasin”(Aisyah, 2018).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana gambaran pembiayaan Multiguna Tanpa Agunan pada BMT Usaha Gabungan terpadu Sidogiri Cabang Banjarmasin dan untuk mengetahui bagaimana analisis manajemen risiko yang dijalankan oleh BMT Usaha Gabungan Terpadu Sidogiri Cabang Banjarmasin terhadap Pembiayaan Multiguna Tanpa Agunan.

Adapun persamaannya penelitian ini yaitu sama membahas tentang manajemen risiko. Sedangkan perbedaannya yang diteliti oleh Siti Aisyah terfokuskan ke Analisis Manajemen risiko yang dijalankan oleh BMT Usaha Gabungan Terpadu Sidogiri Cabang Banjarmasin terhadap Pembiayaan Multiguna Tanpa Agunan, sedangkan Peneliti disini terfokuskan ke analisis Mitigasi Risiko Penggantian Objek Hak Tanggungan bagi Pembiayaan Bermasalah di PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin.

Ketiga, penelitian ini dilakukan oleh Isnawati (1401160294) Mahasiswi Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Jurusan Perbankan Syariah, dengan judul skripsi “Manajemen Risiko

Pemberian Modal Usaha Anggota pada Koperasi Jasa Keuangan Syariah LKM KUBE Sejahtera Unit 065 Anjir Muara”(Isnawati, 2018).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui manajemen risiko pemberian modal usaha pada anggota yang sekarang diterapkan Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) LKM KUBE Sejahtera Unit 065 Anjir Muara dan untuk mengetahui perbandingan penerapan manajemen risiko yang sekarang diterapkan dan manajemen terdahulu.

Adapun persamaannya sama meneliti tentang Manajemen Risiko. Sedangkan perbedaannya yang diteliti oleh Isnawati terfokuskan pada manajemen risiko pemberian modal usaha pada anggota yang sekarang diterapkan Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) LKM KUBE Sejahtera Unit 065 Anjir Muara, sedangkan Peneliti disini terfokuskan ke analisis Mitigasi Risiko Penggantian Objek Hak Tanggungan bagi Pembiayaan Bermasalah di PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin.

G. Sistematika Pembahasan

Pada penelitian ini terdapat lima bab yang terdiri dari dari beberapa sub bab yang dapat diuraikan kembali. Sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Bab Pertama Pendahuluan, yang terdiri dari latar belakang masalah yang menguraikan dari alasan penulis dalam pengangkatan judul dan perumusan masalah yang menentukan tujuan dari penelitian. Pada bab ini juga membahas signifikansi penelitian, definisi operasional, dan kajian pustaka, serta sistematika penulisan

yang akan membatasi dan mengatur jalur penelitian sehingga terarah dalam pelaksanaannya.

Bab Kedua Landasan Teori, yang akan menguraikan teori-teori umum yang mendukung dan berhubungan dengan objek penelitian, yang dijadikan penulis sebagai tolak ukur dari penyajian data yang ditemukan dalam penelitian dan pedoman dalam penganalisaan data.

Bab Ketiga Metode Penelitian, yang berisi tentang uraian dari penulis mengenai bagaimana penelitian ini dilakukan yang terdiri dari jenis, sifat, dan lokasi penelitian, subjek dan objek penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan dan analisis data.

Bab Keempat Laporan Penelitian, yang berisi tentang penyajian dan analisis data, dimana pada penyajian data ini penulis menggambarkan lokasi penelitian yang terdiri dari profil, struktur kepegawaian, sejarah singkat, visi dan misi, struktur organisasi dan perkembangan Bank Negara Indonesia Syariah Kantor Cabang Banjarmasin, serta mengenai Mitigasi Risiko Penggantian Objek Hak Tanggungan bagi Agunan Bermasalah.

Bab Kelima Penutup, yang berisi kesimpulan penulisan dari hasil penelitian dan saran terhadap berbagai pihak setelah mengetahui bagaimana Mitigasi Risiko Penggantian Objek Hak Tanggungan bagi Agunan Bermasalah di PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin.