

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. LATAR BELAKANG**

Lembaga keuangan syariah di Indonesia 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 *syar'i* (Muhammad, 2009).

Salah satu lembaga keuangan di Indonesia yang bukan bank adalah *Baitul Mal wat Tamwil* atau BMT. Istilah dari *Baitul Maal wat Tamwil* terdiri dari dua kosa kata yaitu *Baitul Maal* yang artinya Rumah Harta sedangkan *Baitul Tamwil* Rumah Pengembang Usaha atau rumah pembiayaan. Secara sederhana, BMT dapat dipahami sebagai lembaga keuangan mikro yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah yang memiliki fungsi untuk memberdayakan ekonomi umat, dan memiliki fungsi sosial dengan turut pula sebagai institusi yang mengelola dana zakat, infak dan sedekah sehingga institusi BMT memiliki peran yang penting dalam memberdayakan ekonomi umat (Fitra, 2021). BMT adalah lembaga keuangan mikro yang berbasis syariah dijalankan dengan prinsip bagi hasil, untuk

menumbuh kembangkan bisnis usaha mikro kecil dalam rangka mengentaskan kemiskinan (Darmawan dan Fasa, 2020). “sistem operasional dari BMT sudah ditetapkan dalam UU No.25 Tahun 1992 tentang koperasi yang telah diubah menjadi Undang-Undang No.17 Tahun 2012 tentang koperasi. Keputusan Menteri Koperasi UKM No.91/KEP/M.KUKM/IX/2004 tentang petunjuk pelaksanaan Kegiatan Usaha Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) (Malihah, 2021).

Baitul Maal wa Tamwil (BMT) adalah suatu lembaga yang mempunyai 2 (dua) jenis kegiatan yaitu mengumpulkan dana zakat, infaq, dan sodhaqah (ZIS) untuk diberikan kepada yang berhak dalam rangka mengatasi kemiskinan dan juga dari kegiatan produktif dalam rangka nilai tambah baru dan mendorong pertumbuhan ekonomi yang bersumber daya manusia (Muhammad, 2007).

Sejak kemunculannya lembaga Baitul Maal wa Tamwil (BMT), yang melakukan kegiatannya berdasarkan prinsip-prinsip syariah dirasakan betul bagi umat dapat memenuhi kebutuhan, tidak saja karena sistemnya yang *syar'i*, namun juga manfaatnya dari sisi fungsi sosial dan ekonomi. Sebagai lembaga keuangan mikro berfungsi sebagai pihak yang diberi amanah oleh para pemilik dana (anggota penabung) untuk menyalurkan dananya kepada pihak (anggota) yang memerlukan dana untuk keperluan pengembangan usaha melalui pemberian pembiayaan. BMT dapat menyalurkan dana (memberikan pembiayaan) dalam bentuk transaksi jual beli yang berdasarkan prinsip *murabahah*, *istisna'*, *salam*. Pembiayaan bagi hasil yang berdasarkan prinsip *mudharabah* dan *musyarakah*. Ada pula pembiayaan lainnya berdasarkan prinsip *ijarah*, *qardh*, dan *rahn*. Pembiayaan merupakan aktivitas yang sangat penting karena dengan pembiayaan

akan diperoleh sumber pendapatan utama yang menjadi penunjang kelangsungan usaha BMT. Pembiayaan dapat disetujui oleh lembaga keuangan bila anggota menyertai permohonan pembiayaan dengan adanya agunan (*collateral*) yang layak (Abdullah dan Lailatul, 2021).

Kegiatan transaksi dalam BMT banyak dimanfaatkan oleh kelompok usaha kecil, ini dikarenakan kelompok usaha kecil yang kurang dapat mengakses lembaga keuangan perbankan. Selain itu BMT juga banyak diminati karena kemudahan dalam prosedur, keringanan persyaratan, cepatnya pelayanan, dan sistem yang dilakukan BMT.

Salah satu transaksi yang dimanfaatkan oleh kelompok usaha kecil dan paling sering diminati adalah pembiayaan produktif. Dalam dunia perkreditan di seluruh dunia dikenal suatu hukum yang mengatakan bahwa dalam pemberian kredit harus terdapat dua jalan penyelesaian (*way out*) yakni jalan penyelesaian pertama adalah dana tunai (*way out kredit*) dan jalan kedua adalah agunan/jaminan (*the second way out is collateral*) (Joppi, 2003).

Sehubungan dengan fungsi BMT sebagai lembaga *intermediary* tersebut, dalam kaitannya dengan penyaluran dana masyarakat atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Dalam pembiayaan BMT menanggung risiko kerugian Menurut 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 (*Immateril*) lainnya sebelum memberikan pembiayaan kepada calon debiturnya.

Jenis akad yang terdapat pada BMT salah satunya adalah *bai al-Murabahah* atau akad Murabahah. Dari segi maknanya Murabahah adalah bentuk masdar dari kata رابح yang mengandung arti saling menguntungkan. Murabahah adalah salah satu akad jual beli (pembiayaan) dengan menambahkan nilai yang diberikan oleh pembeli kepada penjual, sebagai keuntungan untuk penjual sesuai dengan kesepakatan. Dalam akad murabahah penjual dan pembeli harus saling mempercayai atau amanah dikarenakan penjual harus menjelaskan secara jujur harga beli terhadap barang tersebut (Al-Hasan, 2013).

Murabahah merupakan satu produk jual beli yang dikeluarkan oleh lembaga keuangan syariah. Inti jual beli secara istilah ialah perjanjian antara dua pihak atau lebih dalam transaksi pemindah kepemilikan atau suatu barang yang mempunyai nilai dan dapat diukur dengan satuan moneter (Fitra, 2021). Ada beberapa landasan yang menjadi dasar hukum murabahah salah satunya dalam Al-Qur'an Surah Al-Baqarah ayat 275:

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

Artinya : "...Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..."(Q.S. Al-Baqarah:275).

Dari ayat diatas Allah SWT telah mewajibkan kepada manusia yang telah diberikan akal untuk memilih pekerjaan yang halal sesuai dengan kemampuannya masing-masing. Dalam akad murabahah segala bentuk pernyataan akad atau serah

terima, merupakan bentuk implementasi dari ijab qabul, harus terlahir dari jiwa yang saling ikhlas dan saling merelakan tanpa ada unsur paksaan dari penjual atau pembeli, serta harus menepati perjanjian hak serta kewajiban dari transaksi yang diakadkan diawal. Sebelum melakukan transaksi pihak BMT dengan anggota harus melakukan kesepakatan yang saling di setuju kedua belah pihak baru kesepakatan tersebut tertuang dalam sebuah akad pembiayaan murabahah (Sa'diyah, 2019) Secara otomatis kedua belah pihak sudah saling terikat.

Tapi kadang masih saja ada beberapa masalah yang membuat anggota melanggar perjanjian, anggota tidak menepati perjanjian yang telah disepakati, hal tersebut bisa terjadi karna di sengaja atau tidak disengaja. Maka dari itu pihak BMT memberi persyaratan anggota harus memberikan agunan kepihak BMT.

Singkatnya Agunan adalah jaminan tambahan yang di serahkan nasabah debitur kepada bank atau lembaga keuangan BMT dalam rangka pembertian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah, ditegaskan bahwa jaminan dalam pembiayaan murabahah diperbolehkan. Hal ini bermasuk agar nasabah bertindak serius terhadap pesanan yang dilakukannya (Wangzawidjaja, 2012). Dari sudut bank mengesekusi agunan adalah pilihan terakhir sebagai *secound way out* apabila debitur tidak dapat melunassi pinjaman dalam jangak waktu tertentu. Collateral artinya jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank. Penilaian terhadap collateral meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya.

Analisis jaminan atau agunan merupakan sebuah keharusan. Ketika sebuah pembiayaan telah dilepaskan, pastilah resiko selalu mengikuti, sebagai pengikat kepercayaan, agunan diberlakukan untuk jaminan nasabah nantinya dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Setiap pengajuan kredit kepada pihak bank atau lembaga keuangan lainnya harus melalui proses analisis pembiayaan terlebih dahulu, baru kemudian ditentukan keputusan persetujuan pembiayaannya disetujui atau ditolak.

Agunan terbagi menjadi dua jenis, yaitu agunan pokok dan agunan tambahan. Agunan pokok bisa berupa barang atau surat berharga yang berkaitan dengan objek yang dibiayai dengan pembiayaan bersangkutan, seperti misalkan saja surat berharga suatu barang yang dibeli dengan pembiayaan. Sedangkan agunan tambahan adalah berupa barang atau surat berharga yang tidak berhubungan langsung dengan objek pembiayaan bersangkutan, yang ditambahkan sebagai agunan (Usman, 2001). Agunan juga merupakan salah satu aspek penilaian pihak BMT untuk memberikan pembiayaan kepada anggota.

Setiap anggota yang akan melakukan pembiayaan murabahah, anggota harus mempunyai agunan, yang mana agunan tersebut menjadi penilaian pihak BMT dalam pemberian keputusan pembiayaan. Dengan agunan juga menjadi faktor agar pihak BMT mendapatkan keyakinan lebih atas pembiayaan yang diberikan kepada anggota. Dikarnakan dalam hal ini pembiayaan tidak lepas dari yang namanya resiko, semakin besar pembiayaan semakin besar resiko yang didapatkan sehingga dengan adanya agunan dapat mengurangi resiko tersebut. Dari hal ini juga memberika wawasan kepada masyarakat untuk menilai agunan

sebelum melakukan pembiayaan agar tidak terjadinya pembiayaan yang bermasalah.

Hal menarik dari penelitian mengenai agunan ini adalah, pertama karena agunan mampu menaikkan persentase kelayakan pembiayaan. Kedua untuk memberikan penjelasan yang lebih detail kepada masyarakat sekitarnya barang apa saja yang bisa dijadikan agunan karena terkadang masyarakat tidak memahami betapa pentingnya suatu agunan jika ingin melakukan pembiayaan.

Dari uraian latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk mengkaji dan mempelajari lebih lanjut tentang penilaian agunan dalam pemberian keputusan terhadap pembiayaan murabahah pada BMT Khairul Amin Martapura, sehingga tertuang dalam penelitian yang berjudul **“Penilaian Agunan Dalam Pemberian Keputusan Pembiayaan Murabahah di Baitul Mal Wat Tamwil (BMT) Kairul Amin Martapura”**

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan latar belakang diatas, perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana proses penilaian dalam menentukan kelayakan suatu agunan di BMT Khairul Amin Martapura ?
2. Apa yang menjadi bahan pertimbangan BMT Khairul Amin dalam memberikan keputusan pembiayaan murabahah ?

### **C. TUJUAN PENELITIAN**

Berkaitan dengan rumusan masalah yang ada, maka tujuan dari penelitian ini berusaha mengkaji dan mempelajari lebih lanjut lalu mendeskripsikan dari rumusan masalah penelitian. Dalam hal ini maka penelitian bertujuan untuk :

1. Untuk mengetahui proses penilaian dalam menentukan kelayakan suatu agunan di BMT Khairul Amin Martapura.
2. Untuk mengetahui apa saja yang menjadi bahan pertimbangan dalam memberikan keputusan pembiayaan murabahah di BMT Khairul Amin Martapura

### **D. 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 pengetahuan dan pemikiran yang bermanfaat bagi pengembangan ilmu ekonomi secara umum dan ilmu perbankan syariah khususnya. Dapat memberikan tambahan wawasan dan pengetahuan bagi penulis mengenai penilaian agunan dalam pemberian keputusan pembiayaan murabahah pada BMT Khairul Amin Martapura. Serta semoga dapat digunakan sebagai informasi ilmiah dan literatur bagi peneliti selanjutnya.

## 2. Manfaat Praktis

Dapat memberikan informasi yang faktual berkaitan dengan penilaian agunan dalam pemberian keputusan pembiayaan murabahah pada BMT Khairul Amin Martapura.

## **E. DEFINISI OPERASIONAL**

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

1. *Penilaian*, Penilaian adalah proses sistematis meliputi pengumpulan informasi (angka atau deskriptif verbal), analisis, dan interpretasi untuk mengambil keputusan. penilaian merupakan suatu tindakan atau proses menentukan nilai suatu objek penilaian juga merupakan suatu keputusan tentang nilai. Penilaian dapat dilakukan berdasarkan hasil pengukuran (Trisa, 2018). Dari pendapat diatas maka dapat disimpulkan bahwa penilaian yang penulis maksud disini adalah suatu proses atau kegiatan dalam mengambil keputusan berdasarkan hasil pengukuran dengan mengacu pada kreteria tertentu. Terfokus pada penilaian agunan dalam pemberian keputusan pada pembiayaan murabahah pada BMT Khairul Amin Martapura.
2. *Agunan*; Adalah barang jaminan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah (Salim, 2007). Maksud penulis disini adalah

barang agunan yang diserahkan anggota kepihak BMT sebagai jaminan dalam pembiayaan murabahah.

3. *Pembiayaan Murabahah*; atau *Bai' al- Murabahah* yaitu jual beli barang pada harga semula dengan tambahan keuntungan yang disepakati (Binti, 2015). Dapat diartikan murabahah ini suatu perjanjian yang disepakati antara lembaga keuangan dengan nasabah, dimana lembaga keuangan (BMT) menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah, yang akan dibayar kembali oleh nasabah sesuai dengan waktu dan jumlah pembayaran yang telah disepakati nasabah, khususnya di BMT Khairul Amin Martapura.

Berdasarkan uraian diatas dapat memperjelas bahwa yang dimaksud dalam pembahasan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana Penilaian Agunan Dalam Pemberian Keputusan Pembiayaan Murabahah di Baitul Mal Wat Tamwil (BMT) Kairul Amin Martapura. Dengan demikian peneliti memfokuskan masalah pada penilaian agunan dalam pemberian keputusan pembiayaan murabahah di BMT Khairul Amin Martapura.

## **F. KAJIAN TERDAHULU**

Peneliti terdahulu ini berhubungan dengan pengambilan tema Penilaian Agunan Dalam Pemberian Keputusan Pembiayaan Murabahah di Baitul Mal Wat Tamwil (BMT) Kairul Amin Martapura. Namun penelitian tersebut memiliki perbedaan seperti penggunaan variabel lokasi penelitian serta waktu peneitian

yang berbeda. Berikut ini adalah beberapa sumber penelitian terdahulu yang menjadi landasan pada penelitian ini :

1. *Ismiyatun Hasanah (2017). Judul: Analisis Penilaian Agunan Pada Pengajuan Pembiayaan Di Kspss Bmt Amanah Ummah Pati. Hasil penelitian menunjukkan proses penilai agunan pada pengajuan pembiayaan di KSPPS BMT Amanah Ummah Pati. Dalam penelitian ini agunan dinilai dengan melihat sejauh mana tingkat kemudahan diperjual belikannya agunan tersebut. Semakin mudah agunan tersebut diperjual belikan, maka tingkat adanya resiko akan semakin berkurang. Dari penelitian yang digunakan adalah survei, memastikan agunan benar-benar milik pribadi atau tidak, tujuan pengajuan, dan mendata penghasilan anggota yang mengajukan pembiayaan.*
2. *Wahyu Nazar (2018). Judul: Analisis Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah Pada Bmt Mitra Dana Sakti Lampung Selatan. Hasil penelitian bahwa penggunaan agunan dilakukan dengan cara fidusia adapun barang yang dijadikan sebagai jaminan fidusia adalah benda yang bergerak, yang berwujud atau tidak berwujud sistem jaminan fidusia ini belum pernah terjadi pada masa Rasulullah, karena pada masa Rasulullah barang jaminan tersebut harus diserahkan setelah pemilik barang menerima utang sedangkan pada jaminan fidusia ini yang dijadikan jaminan bukan barang/bendanya tetapi hanya hak kepemilikan saja. Barang yang dijadikan jaminan tidak ditarik/ambil apabila si debitur melakukan wanprestasi.*

3. *Fitra (2021) Judul: Analisis Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah Pada Bmt At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat (Studi Kasus Bmt At-Taqwa Cabang Belimbing).* Dalam penelitian ini di BMT At-Taqwa Muhammadiyah menentukan analisis penilaian pada barang jaminan yang dijaminan anggota untuk memperoleh pembiayaan. Dalam proses menganalisa barang jaminan BMT At-Taqwa Muhammadiyah melihat dari segi ekonomis dan yuridis.
4. *Abdullah (2021), Judul : Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Di BMT Mandiri Ukhuwah Persada Surabaya.* Dalam penelitian ini setiap pembiayaan yang ada di BMT Mandiri Ukhuwah Persada harus memberikan agunan. Ada dua jenis agunan yang digunakan, yaitu agunan kebendaan dan agunan non kebendaan. Dalam penilaian agunan kebendaan, BMT Mandiri Ukhuwah Persada tidak secara spesifik melakukan penilaian agunannya. Sedangkan untuk penilaian agunan non kebendaan, BMT Mandiri Ukhuwah Persada menggunakan sistem “gandeng renteng”, yaitu pihak yang ingin mengajukan pembiayaan di BMT Mandiri Ukhuwah Persada menjadikan salah satu anggota lama di BMT tersebut untuk dijadikan orang ketiga sebagai penjamin pembiayaannya. BMT mengutamakan azas ukhuwah yang berarti memiliki makna menjunjung tinggi nilai kebersamaan dalam memperoleh manfaat ekonomi.

Adapun posisi penelitian ini adalah mengukur nilai agunan yang diajukan dalam pembiayaan murabahah, dari nilai agunan tersebut akan mendapatkan keputusan jumlah pembiayaan ataupun layak tidaknya jumlah pembiayaan yang diajukan oleh anggota dengan agunan tersebut pada BMT Khairul Amin Martapura. Dengan agunan tersebut juga bisa mengurangi resiko pembiayaan bermasalah.

## **G. SISTEMATIKA PENULISAN**

Sistematika penulisan berisi uraian singkat tentang isi bab demi bab yang akan ditulis dalam penelitian ini. Sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi operasional, kajian terdahulu dan sistematika penulisan.

### **BAB II PENILAIAN AGUNAN DALAM PEMBERIAN KEPUTUSAN PEMBIAYAAN MURABAHAH**

Pada bab ini disajikan informasi mengenai beberapa teori yang berkaitan dengan bahasan penelitian, yakni bahasan mengenai penilaian agunan dan pemberian keputusan nilai agunan tersebut pada pembiayaan murabahah. Pada bab ini akan menyajikan landasan teori yang menguraikan hal-hal yang bersangkutan dengan materi yang akan dibahas dalam penelitian, dengan sumber dan referensi dari berbagai literatur.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Pada bab ini disajikan informasi secara deskriptif tentang bagaimana penelitian dilaksanakan, variabel penelitian, metode analisis, lokasi penelitian, dan teknik pengumpulan data dan sumber data.

### **BAB IV ANALISIS DATA DAN HASIL PENELITIAN**

Pada bab ini merupakan penyajian data dan analisis. Pada bab ini disajikan hasil penelitian yang berupa bentuk penilaian agunan untuk pegajuan pembiayaan murabahah pada BMT Khairul Amin Martapura.

### **BAB V PENUTUP**

Dalam bab ini disajikan simpulan dari pembahasan mengenai penilaian agunan dalam memberikan keputusan pembiayaan murabahah di BMT Khairul Amin Martapura serta berisi saran untuk penelitian selanjutnya.