

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Lembaga keuangan Islam telah mengalami perkembangan yang pesat di dunia melalui berbagai modal *legal framework of Islamic institution* (kerangka hukum lembaga Islam) yang dipraktikkan, baik dinegara mayoritas maupun minoritas muslim seperti Inggris. Krisis moneter yang terjadi pada tahun 1998 tidak membuat kondisi perbankan syariah mengalami *negative spread* (penyebaran negatif). Hal tersebut memunculkan keinginan Pemerintah untuk mereformasi legalitas formal perbankan syariah melalui diundangkannya UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Aturan ini mengatur bank yang beroperasi secara ganda (*dual system bank*), kemudian dilanjutkan dengan dibuatnya Arsitektur Perbankan Indonesia (API). (Fitriani, 2017, hal. 135)

Tuntutan agar pengaturan tentang bank syariah di Indonesia lebih ditingkatkan mengakibatkan dikeluarkannya ketentuan UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang memberikan legalitas kuat atas keberadaan perbankan syariah di Indonesia. Aturan ini merupakan kelanjutan *policy* yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia, di mana Bank Indonesia pada tahun 2002 telah menerbitkan “Cetak Biru Pengembangan Bank Syariah di Indonesia”. UU No. 21 Tahun 2008 memperkenalkan kegiatan usaha antara Bank Umum Syariah (BUS),

Unit Usaha Syariah (UUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). (Fitriani, 2017, hal. 135)

Ketentuan UU No. 21 Tahun 2008 mengatur segala aspek tentang perbankan syariah. Salah satunya adalah ditetapkannya keberadaan Agunan/ Jaminan dalam pembiayaan bank syariah yang dinyatakan dalam ketentuan Pasal 23 Ayat (2) UU No. 21 Tahun 2008 berkaitan dengan pengaturan Kelayakan Penyaluran Dana. (Fitriani, 2017, hal. 135)

Terlepas dari pengaturan itu sendiri bank juga memiliki prinsip evaluasi pembiayaan yang merupakan suatu upaya bank untuk memastikan bahwa pembiayaan yang disalurkan sesuai dengan kebutuhan nasabah, pembiayaan dapat dimanfaatkan, serta pembiayaan dapat dikembalikan pada waktu yang ditetapkan sesuai kesepakatan pembiayaan. Evaluasi pembiayaan dilakukan agar bank mengetahui kebutuhan nasabah, kemampuan, mekanisme, dan kelayakan usaha, serta kemampuan mengembalikan pembiayaan. Salah satu prinsip yang sering dipakai dalam evaluasi pembiayaan adalah prinsip 5C yaitu;

1. *Character*, artinya penilaian karakter calon nasabah pembiayaan dilakukan untuk menyimpulkan bahwa nasabah pembiayaan tersebut jujur, beritikad baik, dan tidak akan menyulitkan bank dikemudian hari.
2. *Capacity*, penilaian kemampuan calon nasabah pembiayaan dalam bidang usahanya dan/ atau kemampuan mekanisme nasabah pembiayaan agar bank yakin bahwa usaha yang diberikan pembiayaan tersebut dikelola oleh orang-orang yang tepat.

3. *Capital*, penilaian atas posisi keuangan calon nasabah pembiayaan secara keseluruhan termasuk aliran kas, baik untuk masa lalu maupun proyeksi pada masa yang akan datang.
4. *Condition of economy*, penilaian atas kondisi pasar di dalam negeri maupun luar negeri, baik masa lalu maupun yang akan datang, dilakukan untuk mengetahui prospek pemasaran dari hasil usaha nasabah yang dibiayai.
5. *Collateral*, penilaian atas agunan/jaminan yang dimiliki calon nasabah pembiayaan. (Ikatan Bankir Indonesia, 2014, hal. 203-205)

Bank syariah sebagai lembaga yang memiliki fungsi *intermediary* yaitu menghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya dalam bentuk pembiayaan kepada kelompok masyarakat yang memerlukan. Penyaluran pembiayaan menjadi bagian yang sangat penting bagi bisnis bank karena menunjukkan keberpihakan bank pada kemajuan ekonomi masyarakat.

Tingginya minat nasabah mengajukan sebuah pembiayaan memberikan kemungkinan lain pada bank selain memperoleh laba, kemungkinan besar lainnya adalah timbulnya pembiayaan bermasalah atau kredit macet. Sehingga sebagai antisipasi dimasa yang akan datang, bank melaksanakan prinsip kehati-hatian dengan melakukan penilaian umum untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak untuk diberikan pembiayaan berdasarkan prinsip 5C.

Tidak menutup kemungkinan ketika bank melakukan akad pembiayaan beberapa risiko yang dimungkinkan terjadi. Diantaranya ketika nasabah tidak bisa melakukan kewajibannya untuk mengangsur setiap bulannya. Hal itu menjadikan

perlunya dilakukan analisis pembiayaan, salah satunya jaminan atau agunan (*collateral*) yaitu, analisis melakukan penilaian aset atau benda yang diserahkan nasabah sebagai jaminan terhadap pembiayaan yang diterimanya. Penilaian terhadap agunan meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan dan status hukum. (Trisadini & Shomad, 2013, hal. 69)

Firman Allah Q.S Al-Baqarah/ 2:283 yakni:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً ۖ فَإِنْ أَثِمْنَ بَعْضُكُم بِبَعْضٍ فَاذْكُرُوا الَّذِي آوْتُمْنَ ۖ أَمِنْتَهُ ۖ وَلِيَتَّقِيَ اللَّهَ رَبَّهُ ۗ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴿٢٨٣﴾

“ Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. dan Barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.”

Syaikh Muhammad ‘Ali As-Sayis berpendapat, bahwa ayat Al-Quran di atas adalah petunjuk untuk menerapkan prinsip kehati-hatian bila seseorang hendak melakukan transaksi utang-piutang yang memakai jangka waktu dengan orang lain, dengan cara menjaminkan sebuah barang kepada orang yang berpiutang (*rahn*). (Ali, 2008, hal. 5)

Selain itu, Syaikh Muhammad ‘Ali As-Sayis mengungkapkan bahwa *rahn* dapat dilakukan ketika dua pihak yang bertransaksi sedang melakukan perjalanan (musafir), dan bertransaksi yang sedemikian ini harus dicatat dalam sebuah berita

acara (ada orang yang menuliskannya) dan ada orang yang menjadi saksi terhadapnya. Bahkan ‘Ali As-Sayis menganggap bahwa *rahn*, prinsip kehati-hatian sebenarnya lebih terjamin ketimbang bukti tertulis ditambah dengan persaksian seseorang. Sebab, substansi dalam peristiwa *rahn* adalah untuk menghindari kemudharatan yang diakibatkan oleh khianatnya salah satu pihak atau kedua belah pihak ketika keduanya melakukan transaksi utang-piutang. (Ali, 2008, hal. 6)

Pada praktiknya diperbankan persoalan yang sering muncul yakni agunan yang diserahkan nasabah kepada bank nilainya tidak sesuai dengan nilai pinjaman yang mereka ajukan. Disinilah pentingnya fungsi lembaga penilai aset (*appraisal*). Penilai aset merupakan pilar penting untuk menghindari kerugian perbankan dan dapat melakukan fungsi *controlling* yang efektif apabila di kemudian hari terjadi sengketa perbankan. Dalam praktek di Indonesia saat ini, perusahaan jasa penilai sebagai lembaga yang dipercayakan untuk mengadakan penilaian atas nilai riil dari kekayaan atau harta benda untuk berbagai keperluan transaksi perdagangan juga menghadapi berbagai permasalahan, baik yang berdimensi ekonomi, maupun hukum. (Emirzon, 2005, hal. 1)

Appraisal sangatlah berpengaruh dalam sistem perbankan. Penilaian yang obyektif dan profesional oleh *appraisal* menentukan bagaimana nilai sebuah agunan dikemudian hari, sehingga dapat mengantisipasi kredit macet dan pembiayaan bermasalah dalam sebuah pembiayaan di perbankan syariah. Tujuan lain digunakan jasa penilai publik dalam penilaian adalah untuk menghindari *complain* di kemudian hari. (Sibarani, 2016, hal. 2)

Menurut data Kementerian Keuangan Bidang Pusat Pembinaan Akuntan dan Jasa Penilai jumlah Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan pada Tahun 2015 yakni sebanyak 385 orang yang mempunyai atau menjadi rekan pada 118 KJPP dan 83 Cabang KJPP serta 183 Kantor Perwakilan KJPP diseluruh Indonesia.

Pada pelaksanaannya PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin memiliki dua sistem penilaian jaminan. Penilaian jaminan yang pertama dilakukan oleh penilai khusus yang di tunjuk oleh PT. BRI Syariah yang dinamakan *appraisal internal* dan penilaian yang dilakukan oleh pihak KJPP (eksternal). Adapun perbedaan terletak pada standar operasional penilaian yang dilakukan oleh dua pihak penilai, salah satunya adalah nilai pembiayaannya. Penilaian yang dilakukan *appraisal internal* yaitu pada pembiayaan yang plafondnya minimal dua ratus juta dan maksimal dibawah dari lima milyar, dan penilaian yang plafondnya diatas lima milyar di lakukan oleh *appraisal eksternal* yakni Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP).

Appraisal Internal dalam hal ini bertugas menilai semua jaminan yang ada pada pembiayaan SME, Komersial dan Konsumer. Namun, untuk 2018 *appraisal internal* pada PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin memfokuskan penilaian jaminan pada pembiayaan konsumer yang terbagi menjadi pembiayaan kredit rumah dan pembiayaan kredit kendaraan bermotor.

Adapun data yang diperoleh dari PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin jumlah pengajuan pembiayaan dari kurun waktu 2010 hingga 2019 yakni sebanyak 3673, yang terbagi dari pembiayaan Konsumer berjumlah 1950,

pembiayaan Mikro berjumlah 1600, pembiayaan Retail berjumlah 100, pembiayaan Linkage berjumlah 18, pembiayaan komersial berjumlah 5.

Sejalan dengan banyaknya peminat pembiayaan konsumen, dan pentingnya jaminan pada sebuah pembiayaan tersebut. Maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut bagaimana penilaian jaminan yang dilakukan oleh *appraisal* sebagai salah satu prinsip 5C pada pengajuan pembiayaan di perbankan syariah dan menuangkannya dalam sebuah skripsi yang berjudul **Penilaian Jaminan Berupa Properti oleh *Appraisal* pada Pembiayaan Di PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penilaian jaminan berupa properti oleh *appraisal* pada pembiayaan di PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin?
2. Bagaimana tanggung jawab *appraisal* dalam penilaian jaminan berupa properti pada pembiayaan di PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Tujuan penelitian ini tidak terlepas dari permasalahan yang telah dirumuskan sebelumnya. Adapun tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Mengetahui Penilaian Jaminan Berupa Properti oleh *Appraisal* pada Pembiayaan Di PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin.
2. Mengetahui bagaimana tanggung jawab *appraisal* dalam penilaian jaminan berupa properti pada pembiayaan di PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin.

Adapun kegunaan penelitian dari hasil penelitian tentang penilaian jaminan oleh appraisal pada pembiayaan di BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin, yaitu:

1. Bagi Peneliti
Untuk menambah wawasan keilmuan dan untuk menerapkan ilmu yang telah diperoleh selama dibangku kuliah.
2. Bagi UIN Antasari Banjarmasin
Adanya penelitian ini diharapkan dapat menjadi media bacaan bagi para mahasiswa yang berminat menjadi seorang *appraisal* dan untuk bahan informasi tambahan untuk peneliti selanjutnya berkaitan dengan penilaian jaminan.
3. Bagi BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin
Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran sebagai masukan yang bermanfaat dalam pertimbangan penerimaan pembiayaan berdasarkan penilaian jaminan.

D. Definisi Operasional

Untuk menghindari kekeliruan dan kesalahpahaman dalam pengertian yang dikehendaki pada penelitian ini maka penulis membuat definisi operasional sebagai berikut:

1. Penilaian adalah proses pekerjaan seseorang penilai dalam memberikan estimasi dan pendapatan atas nilai ekonomis suatu harta pada saat tertentu sesuai dengan standar penilaian. (Sibarani, 2016, hal. 2)
Penilaian yang dimaksud ialah proses seleksi kelayakan sebuah jaminan yang diajukan oleh nasabah BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin sebagai syarat pembiayaan. Penilaian terhadap agunan meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan dan status hukum. (Trisadini & Shomad, 2013, hal. 69)
2. Jaminan atau agunan adalah harta benda milik debitur atau pihak ke tiga yang diikat sebagai alat pembayar jika terjadi wanprestasi terhadap pihak ketiga. (Asytuti, 2018) Jaminan yang dimaksud ialah jaminan berwujud seperti tanah, bangunan, kendaraan bermotor dan mesin-mesin/peralatan, sedangkan jaminan tidak berwujud seperti surat berharga yaitu sertifikat saham, sertifikat obligasi, sertifikat tanah sertifikat deposito dan surat berharga lainnya.
3. Properti adalah golongan *Real Property* yang meliputi baik fisik tanah dan/ atau bangunan (*real estate*) maupun hak-hak yang melekat pada kepemilikan tanah dan bangunan oleh pemilik yang individual maupun kolektif. (Harjanto & Hidayati, 2016, hal. 26)

Jaminan yang termasuk dalam *Real Property* ialah Hak atas tanah meliputi Hak milik, Hak guna usaha, Hak guna bangunan, Hak pakai, Hak sewa, Hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lainnya yang tidak tersebut yang ditetapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara. Adapun jaminan yang tergolong dalam *Real Property* ialah bangunan rumah, bangunan pabrik, bangunan gudang, bangunan hotel, bangunan bungalow. (Rivai & Veithzal, 2008, hal. 671- 672)

4. (Harjanto & Hidayati, 2016, hal. 1) “*Appraisal* atau penilai aset adalah jasa profesional untuk memberikan penilaian yang obyektif dan independen terhadap asset atau property”. *Appraisal* yang dimaksud disini ialah seorang yang bekerja di BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin disebut juga *Appraisal Internal* yang melakukan penilaian jaminan sebelum diterimanya sebuah pembiayaan, ataupun sebelum jaminan dilelang dikarenakan terjadinya pembiayaan bermasalah.
5. Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. (Kasmir, 2015, hal. 82) Pembiayaan yang dimaksud ialah suatu pinjaman dana yang diberikan PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan. Pembiayaan pada penelitian ini dikategorikan

pada pembiayaan konsumen, yang mana pembiayaan konsumen ini dibagi menjadi produk-produk pembiayaan di PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin yakni KPR BRISyariah iB, KPR Sejahtera BRISyariah iB, Oto Faedah BRISyariah iB, dan Deposito BRISyariah iB . Produk ini dikhususkan lagi kepada pembiayaan KPR BRISyariah iB dan KPR Sejahtera BRISyariah iB yang mana jaminan pada pembiayaan ini adalah objek pembiayaan KPR BRISyariah iB itu sendiri yang berupa properti. Produk-produk pembiayaan tersebut menggunakan konsep akad pembiayaan Murahabah, Ijarah, Ijarah Muntahiyya Bit Tamlik (IMBT), dimana bank memberikan fasilitas pembiayaan kepada nasabah untuk tujuan kepemilikan rumah yang sesuai dengan Prinsip Syariah.

E. Penelitian Terdahulu

Berdasarkan penelusuran yang dilakukan, beberapa literatur yang didapatkan oleh penulis terkait dengan permasalahan yang diteliti sebagai berikut:

1. Muhammad Syarif Hidayatullah, Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam UIN Antasari Banjarmasin, 2016. “Mekanisme Pengeksekusian Barang Jaminan Melalui Lelang Dalam Pembiayaan Bermasalah Dibank Syariah.” (Studi Kasus Pada BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin). Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui mekanisme mengeksekusian barang jaminan melalui lelang dalam pembiayaan bermasalah pada BTN Kantor Cabang Syariah

Banjarmasin serta kendala-kendala yang dihadapi pada saat mengeksekusikan barang jaminan melalui lelang. (Hidayatullah, 2016)

2. Syaifurrahman Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Antasari Banjarmasin, 2014. Melakukan penelitian dengan skripsi berjudul “*Fungsi Jaminan Dalam Pembiayaan Musyarakah (Studi Kasus Bank KalSel Banjarmasin)*.” Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui prosedur pembiayaan musyarakah dan fungsi jaminan dalam pembiayaan musyarakah pada PT. Bank Kal-Sel Syariah Cabang Banjarmasin. (Syaifurrahman, 2014)
3. Bayu Hartono Jurusan Perbankan syariah Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam UIN Antasari Banjarmasin, 2017. Melakukan penelitian dengan skripsi berjudul “*Jaminan Tambahan pada Pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin*.” Tujuan penelitian ini adalah mencari tahu tentang jaminan tambahan pada pembiayaan Griya iB Hasanah dan bagaimana mekanisme pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin. (Hartono, 2017)

Melihat pada beberapa penelitian terdahulu, maka terdapat substansi yang berbeda dengan penelitian yang akan penulis lakukan. Dalam hal ini penelitian yang dilakukan penulis lebih mengarah pada Penilaian Jaminan Berupa Properti oleh *Appraisal* pada Pembiayaan di PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin, dimana tidak ada kesamaan penelitian yang penulis lakukan dengan peneliti terdahulu.

F. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai penelitian yang penulis lakukan maka sistematika penulisan ini dilakukan guna mempermudah penulis dalam memahami pembahasan, yang disusun dalam 5 (lima) bab secara garis besar dapat dikemukakan sebagai berikut:

Bab I pendahuluan merupakan bab yang akan menguraikan mengenai latar belakang masalah penelitian, permasalahan yang sudah tergambar kemudian dirumuskan pada pokok masalah, dan dibuatlah tujuan/kegunaan penelitian guna mencapai hasil yang diinginkan, untuk memperjelas manfaat yang akan diberikan peneliti dari hasil penelitian maka dibuatlah signifikansi penelitian, kemudian untuk membatasi istilah-istilah yang ada pada judul agar mudah difahami maka dibuatlah definisi operasional dan tinjauan pustaka sebagai pembanding antara penelitian-penelitian terdahulu yang meneliti tentang hal berkaitan judul yang peneliti angkat.

Bab II adalah landasan teori tentang penilaian jaminan properti oleh *appraisal* pembiayaan, pada bab ini dijabarkan masalah-masalah yang berhubungan dengan objek penelitian melalui teori-teori yang mendukung serta relevan dari beberapa buku dan literatur yang berkaitan dengan masalah yang diteliti dan juga sumber informasi dari referensi lain dengan masalah yang diteliti yaitu ketentuan mengenai penilaian jaminan pada pembiayaan.

Bab III adalah metode penelitian yang meliputi jenis dan pendekatan penelitian, lokasi penelitian, data dan sumber data penelitian, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan dan analisis data serta tahapan penelitian.

Bab VI berisi penyajian data dan analisis data mengenai Penilaian Jaminan oleh *Appraisal* pada Pembiayaan di PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin, yang kemudian ditulis laporan penelitian setelah dilakukannya analisis data.

Bab V adalah penutup, dalam bab ini penulis memberikan kesimpulan terhadap permasalahan yang telah dibahas dalam uraian sebelumnya, memberikan jawaban atas pokok masalah dan akan dikemukakan saran yang dianggap perlu sebagai pertimbangan pihak-pihak yang berkepentingan, dalam rangka meningkatkan hasil yang akan dicapai.