

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Lembaga keuangan menghadirkan bank syariah sebagai alternatif bagi umat Islam dalam menjalankan kehidupan ekonomi yang pelaksanaannya berlandaskan pada al-qur'an dan hadits. Fondasi industri bank syariah dalam menjalankan kegiatan usaha sangat mengandalkan pada kepercayaan masyarakat, karena sebagai lembaga *intermediary* (perantara) yang mempertemukan masyarakat yang punya dana lebih dalam bentuk simpanan dengan masyarakat yang membutuhkan dana dan menyalurkannya dalam bentuk pembiayaan. (Hanggraeni, 2019, hlm. 1)

Pendanaan yang disalurkan pihak bank syariah salah dari nasabah, sehingga bank syariah harus menjaga amanah tersebut dengan baik agar terus mendapat kepercayaan dari nasabah. Maka dari itu, pihak bank syariah tidak boleh gegabah dalam menyalurkan dana tersebut harus menerapkan prinsip kehati-hatian salah satunya adanya agunan yang menjadi salah satu objek penilaian di dalam memutuskan pemberian pembiayaan.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 memberikan legalitas kuat atas hadirnya bank syariah di Indonesia yaitu dengan memberikan perubahan nyata salah satunya adanya agunan dalam memaknai jaminan. (Musjtari, 2016, hlm.132) Agunan adalah jaminan barang atau harta yang dijadikan tambahan ketika mengajukan pembiayaan ke pihak bank syariah sebagai jaminan dari

pembiayaan yang diberikan bank berdasarkan prinsip syariah. (Sagita & Mira, 2019, hlm.176). Pada dasarnya meminta jaminan atas pembiayaan yang diberikan bukan hal yang tercela sebagaimana di dalam Al-qur'an surah Al-Baqarah ayat 283:

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

*“Dan jika kamu dalam perjalanan (bermuammalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang 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. Allah maha mengetahui apa yang kamu kerjakan”* (Kementrian Agama, 2019, hlm. 64)

Ayat di atas menjelaskan bahwa ketika berpiutang, hendaknya ada barang yang jaminan untuk dipegang, artinya pada dasarnya dalam masalah keuangan adanya jaminan agunan itu diperbolehkan tujuannya agar pembiayaan terlindung dari risiko yang tidak diinginkan.

Agunan punya dua fungsi dalam pembiayaan, *pertama*, jaminan membayar utang jika terjadi pembiayaan bermasalah dengan cara melelang jaminan. *Kedua*, salah satu faktor penentu pihak bank untuk memberikan jumlah pembiayaan, dimana pemberian pembiayaan tidak melebihi nilai agunan yang dijaminan nasabah. (Kunawangsih & Pracoyo, 2005, hlm.150)

*Regional Financing Operation* (RFO) merupakan tempat pusat penanganan proses pembiayaan nasabah sampai kepada tahap pencairan yang berlaku di PT. Bank Syariah Indonesia,Tbk. Pada penelitian ini berhubungan

dengan *Regional Financing Operation* (RFO) yang satu-satunya ada dikalimantan selatan yaitu letaknya di PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. KC Lambung Mangkurat Banjarmasin.

Berdasarkan wawancara awal pada saat melakukan praktek kerja lapangan (magang) dengan Bapa Aswandi selaku bagian divisi *Regional Financing Processing* yang melakukan proses pencairan pembiayaan nasabah bahwasanya “yang paling banyak melakukan pencairan itu adalah pembiayaan *murabahah*”(Aswandi, 2022) Murabahah yaitu jual beli sejumlah harga awal pembelian ditambah keuntungan yang sudah disetujui bank (penjual) dan nasabah (pembeli) dengan ketentuan pihak bank akan mengkonfirmasi harga awal barang ke nasabah. (Asyura dkk., 2021, hlm. 33)

Adapun data jumlah nasabah pembiayaan murabahah dari awal *merger* bank syariah menjadi PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk sebagai berikut.

**Tabel 1.1 Jumlah Nasabah Pembiayaan Murabahah di Beberapa PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk di Banjarmasin yang Pembiayaannya Diterima dan Masuk ke Tahap Pencairan Periode 2020-2022**

Nama Bank	Tahun	Jumlah Pencairan Pembiayaan	Jumlah Nasabah
BSI KC Lambung Mangkurat Banjarmasin	2020	Rp. 72. 912. 000. 000,00-	21
	2021	Rp. 30. 910. 190. 113,00-	197
	2022	Rp. 31. 567. 410. 113,00-	420
BSI KC A Yani 1	2020	Rp. 69. 411. 092. 960,00-	202
	2021	Rp. 58. 620. 095. 584,00-	138
	2022	Rp. 77. 984. 299. 000,00-	152
BSI KC A Yani 2	2020	Rp. 32. 742. 449. 277,00-	261
	2021	Rp. 10. 153. 758. 402,00-	127
	2022	Rp. 37. 079. 507.000,00-	328

Sumber : *Data Pembiayaan PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. (2022).*

Data beberapa kantor cabang PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. yang ada di Banjarmasin di atas menunjukkan adanya peningkatan dari jumlah nasabah dan jumlah dana yang sudah dicairkan di *Regional Financing Operation* (RFO) maka tidak menutup kemungkinan terjadi risiko yang tidak terduga pada saat pihak bank melakukan akad pembiayaan murabahah yaitu ketidakmampuan nasabah dalam memenuhi tanggungjawabnya membayar cicilan yang sudah disepakati bersama, sehingga sangat diperlukan analisis pembiayaan yang termuat dalam unsur 5C.

Salah satunya analisis agunan (*colleteral*), agunan yang diberikan nasabah wajib dilakukan analisis penilaian agunannya. Fasilitas pembiayaan tidak akan direalisasikan pihak bank apabila calon nasabah tidak mampu menghadirkan agunan sebagaimana yang telah dipersyaratkan. Hal ini dikarenakan untuk memastikan nasabah punya niat yang baik dalam memenuhi kewajibannya untuk melunasi fasilitas pembiayaan yang sudah diberikan. (Maulana, 2020, hlm. 12)

*Manager Regional Financing Operation* (RFO) KC Lambung Mangkurat Banjarmasin Bapa Abdillaah menyebutkan bahwa “*Penilaian agunan menjadi yang pertama di proses pada saat pengajuan pembiayaan Nasabah*” (Abdillah, 2022) Hal ini menjadi bukti bahwa agunan memang penting sebagai penunjang dalam proses pembiayaan sampai ketahap pencairan di PT. Bank Syariah Indonesia., Tbk.

Pada saat penilaian agunan, permasalahan yang ditemukan yaitu lokasi agunan yang ditunjukkan tidak sesuai, legalitas agunan tidak jelas seperti

menjaminkan agunan bangunan tetapi tidak memiliki sertifikat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan menjaminkan agunan tanah yang lokasinya bermasalah dan sulit diakses. Sehingga dari adanya permasalahan tersebut membuktikan bahwa yang dijadikan barang agunan dapat menimbulkan risiko yang menyebabkan permohonan pembiayaan yang diajukan nasabah tidak dapat ditindaklanjuti.

Maka pihak *Appraisal* bank selaku penilai agunan wajib melakukan *survey* kembali untuk memastikan bagaimana jenis, lokasi, bukti hak milik dan status hukum karena ini akan menentukan kualitas dari agunan tersebut sehingga dapat dikatakan layak dalam menunjang proses pembiayaan.

Masih banyak masyarakat yang belum mengetahui bahwa menghadirkan agunan didalam pengajuan pembiayaan itu penting dalam menunjang proses pembiayaan sampai ketahap pencairan. Tentunya nasabah yang mengajukan pembiayaan berharap memperoleh besaran pembiayaan sesuai yang diinginkan, tetapi ketika menjaminkan agunan malah tidak sesuai nilainya. Informasi mengenai penilaian agunan penting agar masyarakat tidak merasa merugi jika terjadi hal yang diinginkan (pembiayaan bermasalah). Sehingga penulis menganggap penting untuk melakukan penelitian tentang **“Analisis Sistem Penilaian Agunan dalam Keputusan Pencairan Pembiayaan Murabahah di *Regional Financing Operation (RFO) PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. KC Lambung Mangkurat Banjarmasin*“**

## **B. Rumusan masalah**

Berdasarkan permasalahan di atas, maka rumusan masalah penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana penentuan kualitas agunan dalam keputusan pencairan pembiayaan murabahah di *Regional Financing Operation* (RFO) PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. KC Lambung Mangkurat Banjarmasin?
2. Bagaimana sistem penilaian agunan dalam keputusan pencairan pembiayaan murabahah di *Regional Financing Operation* (RFO) PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. KC Lambung Mangkurat Banjarmasin?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui penentuan kualitas agunan dalam keputusan pencairan pembiayaan murabahah di *Regional Financing Operation* (RFO) PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. KC Lambung Mangkurat Banjarmasin.
2. Untuk mengetahui sistem penilaian agunan dalam keputusan pencairan pembiayaan murabahah di *Regional Financing Operation* (RFO) PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. KC Lambung Mangkurat Banjarmasin.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk orang banyak, Maka dari itu manfaat penelitian ini secara teoritis maupun praktis sebagai berikut:

##### 1. Secara Teoritis

- a. Dapat memberi bantuan dalam perkembangan ilmu pengetahuan terkhusus bidang Perbankan Syariah sebagai lembaga keuangan dalam bidang jasa.
- b. Dapat memberikan bantuan pikiran yang bisa menjadi rujukan bagi peneliti selanjutnya.
- c. Dapat memperkaya khazanah ekonomi Islam mengenai informasi tentang Penilaian agunan dalam pembiayaan murabahah.

##### 2. Secara Praktis

- a. Penelitian ini bermanfaat bagi penulis khususnya dan akademisi ekonomi Islam, untuk menambah pemahaman terkait penilaian agunan dalam pembiayaan murabahah sampai kepada tahap pencairan.
- b. Penelitian ini diharapkan jadi saran yang baik bagi pihak bank syariah terkait sistem penilaian agunan dalam keputusan pencairan pembiayaan murabahah.
- c. Penelitian ini bermanfaat bagi mahasiswa bisa dijadikan referensi untuk penelitian kedepannya dan menambah wawasan mengenai agunan pada pembiayaan murabahah.

- d. Penelitian ini untuk masyarakat dapat menambah wawasan dalam mengajukan pembiayaan agar bisa memperhatikan agunan yang diserahkan agar pembiayaan yang diajukan di setujui pihak bank syariah sesuai dengan besaran pembiayaan yang diinginkan.

### **E. Definisi Operasional**

Agar tidak terjadi salah paham dalam mengartikan maksud dari penelitian ini, maka penjelasan terhadap definisi penelitian sebagai berikut :

1. Analisis adalah penyelidikan peristiwa dengan tujuan untuk mengetahui keadaan sebenarnya.
2. Sistem Penilaian diartikan kata per kata yaitu sistem merupakan suatu kesatuan yang utuh, terdiri dari beberapa bagian yang saling berhubungan satu sama lain untuk mencapai tujuan tertentu. (Manurung, 2019, hlm. 43) Penilaian dalam bahasa Inggris *Assessment* artinya proses menilai sesuatu, Maka menilai itu sendiri artinya proses dalam mengambil keputusan berdasarkan hasil pengukuran terhadap sesuatu berdasarkan kriteria tertentu. (Djaali & Muljono, 2000, hlm. 52) Adapun yang dimaksud sistem penilaian dalam penelitian ini adalah suatu proses dalam mengambil keputusan dengan cara menguraikan bagian yang saling berhubungan satu sama lain dalam tata cara penilaian untuk mengambil keputusan berdasarkan ketentuan yang sudah ditetapkan.



3. Agunan yaitu jaminan barang/harta tambahan ketika mengajukan pembiayaan baik benda bergerak maupun tidak yang diberikan nasabah sebagai jaminan ke pihak bank sebagai jaminan pembiayaan yang sudah diberikan dengan prinsip syariah (Sagita & Mira, 2019, hlm. 176). Adapun agunan yang dimaksud adalah barang yang dijadikan agunan dalam pembiayaan murabahah.
4. Keputusan Pencairan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yaitu perihal menentukan suatu pilihan atas dasar kriteria yang sudah ditetapkan. Pencairan pembiayaan adalah sejumlah dana yang telah disetujui pihak bank syariah. (Halim, 2015, hlm. 115) Adapun maksud pada penelitian ini terkait keputusan pemberian pembiayaan yang diajukan calon nasabah.
5. Pembiayaan Murabahah yaitu jual beli sebesar harga awal ditambah keuntungan yang sudah disetujui pihak bank (penjual) dan nasabah (pembeli) dengan ketentuan pihak bank akan mengkonfirmasi harga awal barang ke nasabah. (Nurhayati, 2009, hlm. 160). Adapun pembiayaan murabahah yang dimaksud adalah salah satu pembiayaan yang ada di PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk.
6. *Regional Financing Operation* (RFO) adalah unit kerja dibawah *Financing Operation Group* (FOG) kantor pusat, tugasnya sebagai tempat pusat proses pembiayaan yang berlaku di PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. Adapun yang dimaksud adalah *Regional Financing Operation* (RFO) banjarmasin yang letaknya di BSI KC Lambung

Mangkurat Banjarmasin yang mana sebagai tempat pusat untuk memproses pembiayaan BSI yang ada dikalimantan selatan.

#### **F. Penelitian Terdahulu**

1. Tuti Wahyuni, (2021). Judul: Analisis Penilaian Jaminan dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah pada Baitul Mal Wattamwil (BMT) Al-Ishlah Kota Jambi. Metode Penelitian : Kualitatif. Hasil penelitian ini hanya berfokus pada bagaimana prosedur penilaian jaminan dan memfokuskan kriteria barang jaminan berupa BPKB kendaraan atau motor di BMT Al-Ishlah Kota Jambi. Persamaannya dengan penelitian ini berkaitan tentang agunan pada pembiayaan murabahah. Sedangkan perbedaannya penelitian ini lebih fokus pada sistem penilaian agunan dan bagaimana kualitas agunan, dikarenakan bank syariah sekarang sudah merger menjadi PT.Bank Syariah Indonesia,Tbk. Tentunya ada yang menjadi acuan dalam penilaian agunan.
2. Rani Yulastri, (2020) Analisis Kelayakan Agunan dalam Penyaluran Pembiayaan Musyarakah (Studi pada Bank BRI Syariah KCP Selong). Metode penelitian: Kualitatif. Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa penyaluran pembiayaan menggunakan analisis 5C+IS, agunan sebagai penerapan dari prinsip kehati-hatian apabila nasabah wanprestasi dan penilaian agunan dilakukan dengan cara melihat dari segi faktor ekonomis dan yuridis. Persamaannya dengan penelitian ini berkaitan

tentang agunan. Sedangkan letak perbedaannya peneliti berfokus pada penentuan kualitas dan sistem penilaian barang yang dijadikan agunan pada pembiayaan murabahah.

3. Husnul Layali, (2019) Analisis Kelayakan Agunan terhadap Keputusan Pemberian Pembiayaan Usaha Mikro Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Tanggerang Selatan. Metode Penelitian: Kualitatif. Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa penentuan layak tidaknya agunan pembiayaan mikro dilihat dari segi ekonomis dan yuridis, besaran nilai agunan berdasarkan nilai pasar dan menganalisis menggunakan 5C. Persamaannya dengan penelitian ini sama mengenai agunan. Sedangkan perbedaannya terletak pada objek penelitian dan lebih berfokus ke penentuan kualitas agunan dan sistem penilaian beserta kendala yang terjadi pada agunan pembiayaan murabahah di PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk.
4. Ayu Sifaal Muzariah, (2022). Wadiah:Jurnal Perbankan Syariah Vol 6 No.1. Judul : Analisis Penetapan Kelayakan Agunan dalam Penyaluran Pembiayaan Murabahah Ditinjau dari Manajemen Risiko Bank Syariah (Studi Kasus pada BPRS Rahma Syariah Kediri). Metode Penelitian : Kualitatif dengan pendekatan induktif. Hasil dari penelitian ini dalam menganalisis agunan dengan menggunakan manajemen risiko ditemukan adanya ketidaksesuaian antara teori dan praktek dalam penetapan kelayakan agunan. Persamaan dengan penelitian ini sama meneliti agunan. Sedangkan perbedaannya penelitian ini berfokus

bagaimana penentuan kualitas dan sistem penilaian agunan dalam keputusan pencairan pembiayaan.

5. Alisyah Fatiya Raghda dan Nurul Jannah, (2022). Jurnal Ilmu Komputer, Ekonomi dan Manajemen (JIKEM) Vol.2 No.1. Judul : Penilaian Aspek Agunan Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus RFO BSI Tbk, Medan). Metode Penelitian : Deskriptif Kualitatif. Hasil penelitian ini bahwa penilaian aspek agunan dikerjakan pada saat bisnis memohon untuk melakukan penilaian kepada pihak RFO, setelah itu pihak RFO akan survey kelapangan dengan melakukan pengukuran dan mencari data banding objek agunan setelah hasilnya sudah ada baru dianalisis pemberian pembiayaan. Adapun legalitas agunan pembiayaan murabahah dilihat dari sertifikat seperti SHM, SHGB, BPKB dengan melakukan survey kembali kelapangan. Persamaan dengan penelitian ini sama tentang agunan pembiayaan murabahah. Sedangkan perbedaannya berfokus ke sistem penilaian agunan dan penentuan kualitas agunan.

### **G. Sistematika Penulisan**

Demi mempermudah pencapaian tujuan yang diharapkan dalam penelitian ini agar lebih terarah, sehingga digunakan sistematika penulisan yang memuat uraian singkat yang terbagi menjadi lima bab dalam penelitian ini.

Bab I adalah Pendahuluan. Pada bab ini memuat penjelasan tentang mengenai substansi bab yaitu latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian,

manfaat penelitian, definisi operasional, Penelitian terdahulu dan sistematika penulisan.

Bab II adalah landasan teori. Pada bab ini memuat beberapa teori yang jadi acuan menganalisis data yang sudah didapat yang berkaitan dengan penelitian ini.

Bab III adalah metode penelitian. Pada bab ini memuat jenis dan pendekatan penelitian, lokasi penelitian, subjek dan objek penelitian. Data dan sumber data, teknik pengumpulan data dan teknik analisis data.

Bab IV adalah penyajian data dan analisis. Pada bab ini memuat hasil penelitian melalui metode yang digunakan dalam penelitian serta melakukan analisis data yang berkaitan pertanyaan pada rumusan masalah.

Bab V adalah penutup. Pada bab ini memuat kesimpulan dan saran dari penelitian yang peneliti lakukan.