

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Ekonomi Islam telah menyita banyak perhatian dari masyarakat, mulai dari kalangan atas hingga kalangan bawah. Mengangkat tujuan kemaslahatan bagi umat disemua lapisan masyarakat yang ada, merupakan salah satu keharusan didalam ekonomi Islam. Perhatian masyarakat akan hal ini diimbangi dengan munculnya lembaga-lembaga keuangan syariah. Lembaga keuangan syariah yang dioperasikan berdasar ekonomi Islam dapat ditemukan diberbagai tempat khususnya di Indonesia. Kemudahan dalam menjangkau lokasi lembaga keuangan syariah telah membuktikan bahwa perbankan syariah berkembang cukup pesat.

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia didasari dari pernyataan Agus Martowardojo selaku Gubernur Bank Indonesia (Republika: 17 Desember 2013) menyatakan bahwa kinerja dan pertumbuhan industri perbankan syariah terbilang cukup baik karena secara industri pertumbuhan perbankan syariah, baik Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) hingga Oktober 2013 mencapai 23 persen (*year on year*), dengan total aset perbankan syariah hingga Oktober 2013 mencapai Rp 299,5 triliun, total pembiayaan Rp 179 triliun, dan total simpanan Rp 174 triliun. Tidak hanya itu, layanan perbankan syariah pun terus berkembang dengan data menyebutkan jumlah BUS ada 11 unit, UUS ada 23 unit, dan Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) sebanyak 160 unit (Martowardojo,2013)

Hal ini membawa dampak positif bagi pertumbuhan perekonomian Indonesia dengan konsep Islami yang ditawarkan. Ditinjau dari fungsi sebagai lembaga perantara keuangan, perbankan konvensional melakukan kredit sedangkan perbankan syariah melakukan pembiayaan. Produk pembiayaan memiliki banyak jenis dengan fungsi tertentu. Salah satu pembiayaan yang menjadi produk Bank Umum Syariah dan lembaga keuangan lain adalah *murabahah*. *Murabahah* merupakan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati (Antonio, 2001:95)

Pembiayaan *murabahah* lebih diminati masyarakat dilihat dari data salah satu bank syariah yang diakses dari koran digital (Republika: 30 April 2013) menyatakan bahwa pembiayaan yang disalurkan Muamalat berjumlah Rp 32,9 triliun atau tumbuh 46,3 persen dari Rp 22,5 triliun. *Financing to Deposit Ratio* (FDR) berada di posisi optimal, yaitu 94,2 persen. Penyaluran pembiayaan, terutama akad *murabahah*, mencapai 49,68 persen dari total portofolio. Kemudian, diikuti akad bagi hasil (*mudharabah* dan *musyarakah*) yang persentasenya mencapai 45,79 persen. Peningkatan FDR membuat pertumbuhan pembiayaan terbilang ekspansif. Meski begitu, tingkat pembiayaan bermasalah (NPF-nett) terjaga pada level cukup rendah, yakni 1,81 persen (Arivin, 2013).

Data di atas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan dengan akad *murabahah* menduduki hampir setengah dari total persentase pada pembiayaan yang ada. Sejalan dengan data yang ada bahwa dalam pembiayaan *murabahah* terdapat unsur resiko yang ditanggung oleh bank sebagai penjual barang kedua setelah pemasok. Dalam hal ini yaitu Bank Umum Syariah maupun lembaga keuangan

yang lain. Sejalan dengan resiko yang akan dihadapi dalam pembiayaan maka terdapat unsur penjamin yang dilibatkan. Jaminan atau agunan harus dilakukan penilaian oleh Bank. Berdasarkan perihal yang tercantum pada Surat Edaran Bank Indonesia No 15/40/DKMP bahwa nilai agunan ditetapkan berdasar nilai taksiran Bank terhadap properti yang menjadi agunan (MAPPI,2013)

Perlunya jaminan sebanding dengan pernyataan bahwa “untuk mengurangi resiko maka undang-undang tentang perbankan mewajibkan bank untuk melakukan penelitian yang saksama terhadap jaminan termasuk agunan (jaminan yang bersifat kebendaan) dan jaminan non-kebendaan (*immmateriil*) lainnya sebelum memberikan pembiayaan kepada calon debiturnya. Terhadap objek jaminan tersebut kemudian dilakukan pengikatan sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Djamil,2012:41).

Fenomena jaminan sangat bervariasi berdasarkan kondisi yang ada. Bervariasi tidak hanya dalam bentuk barang yang dijadikan sebagai jaminan saja akan tetapi model pelaksanaan eksekusinya di lapangan. Bahkan ada juga beberapa lembaga keuangan yang menyalurkan kredit tanpa jaminan. (Antonio,2001:97).

Pelaksanaan jaminan dilapangan terkait dengan penerapan sistem penilaian jaminan. Menurut Krismiaji (2010) sistem adalah serangkaian komponen yang dikoordinasikan untuk mencapai tujuan. Penerapan sistem jaminan di lapangan terkadang tidak sebanding dengan teori yang mendasari. Sistem penilaian jaminan terkait dengan prosedur penjaminan, prosedur penilaian aset jaminan dan prosedur pengambilan jaminan.

Pentingnya jaminan terbukti dari penelitian yang dilakukan oleh Rahayuningsih (2013:54-55) menyatakan bahwa setiap permohonan pembiayaan harus disertai dengan jaminan, karena jaminan tersebut bagi KJKS berguna untuk memperkecil risiko-risiko yang merugikan serta untuk melihat kemampuan anggota dalam menanggung pembayaran kembali atas pembiayaan yang diterima.

Berbagai runtutan permasalahan yang ada pada perbankan termasuk permasalahan yang telah dipaparkan diatas menjadikan peneliti mengangkat subyek tentang evaluasi sistem penilaian jaminan dalam pembiayaan *murabahah* yang terdiri dari prosedur penjaminan, prosedur penilaian aset jaminan dan prosedur pengambilan jaminan apakah telah dilakukan tepat sesuai teori yang mendasarinya. Pembiayaan *murabahah* disertai dengan adanya jaminan juga diterapkan pada lembaga keuangan syariah tidak terkecuali Bank yang akan dijadikan sebagai obyek peneliti yaitu Bank Umum Syariah (BUS) tepatnya pada Bank Muamalat Indonesia Malang.

Alasan peneliti mengambil obyek Bank Muamalat Indonesia Malang karena salah satu bank umum syariah yang menggagas pertama kali bank berbasis syariah dan merupakan cikal bakal dari perkembangan bank-bank syariah saat ini. Selain itu Bank Muamalat merupakan Bank yang mendapatkan penghargaan dari sebuah majalah yang berbasis di New York, Amerika Serikat (AS), Global Finance dengan Penilaian berupa Bank yang berkontribusi pada pertumbuhan keuangan syariah dan berhasil menciptakan produk keuangan syariah sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Pada kuartal ketiga 2014, total aset Bank Muamalat mencapai Rp 59,45 triliun. Jumlah aset kali ini mengalami kenaikan 14,14 persen

dibandingkan dengan periode yang sama tahun lalu. Kemudian penghimpunan dana pihak ketiga (DPK) di kuartal ketiga 2014 sebesar Rp 46 triliun atau meningkat sebesar 18,58 persen dibandingkan kuartal ketiga 2013 (Gunadi,2014).

Pemilihan Kota Malang karena UKM di kota malang masih sangat rendah terlihat dari angka pengangguran yang tinggi. Hal ini dipaparkan oleh Kabag Perekonomian Pemkot Malang Moch Charis bahwa selama tiga tahun terakhir ini jumlah pengangguran di daerah itu terus bertambah. Pada tahun 2011 sebanyak 43.110 jiwa atau 5,19 persen, 2012 menjadi 63.674 jiwa atau 7,68 persen dan 2013 bertambah lagi menjadi 64.006 jiwa atau 7,72 persen. Mengenai upaya yang dilakukan untuk mengurangi jumlah pengangguran di kota itu, Charis mengatakan meningkatkan dan memperbaiki kondisi usaha kecil dan menengah (UKM). (Charis,2014). Berkaitan dengan hal tersebut, sistem penilaian jaminan merupakan awal untuk mengajukan pembiayaan yang dapat digunakan nasabah sebagai modal dalam usahanya.

Penelitian ini memiliki maksud untuk mengetahui evaluasi sistem penilaian jaminan terdiri dari prosedur penjaminan, prosedur penilaian aset jaminan dan prosedur pengambilan jaminan yang di terapkan pada Bank Muamalat Indonesia sebagai Bank Umum Syariah pertama di Indonesia. Alasan pendukung dari objek penelitian di atas adalah lembaga keuangan berbasis syariah dengan pembiayaan *murabahah* sebagai salah satu produk yang ada. Serta terdapat jaminan (kebendaan) dalam unsur pembiayaannya.

Berdasarkan memaparan permasalahan di atas, maka perlu dilakukan kajian dan telaah yang berkaitan dengan permasalahan tentang sistem penilaian jaminan

pada pembiayaan *murabahah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang. Hal ini juga mendorong peneliti untuk mengkaji dan menelaah ulang dengan melakukan penelitian dalam bentuk skripsi yang berjudul “Evaluasi Sistem Penilaian Jaminan Pada Pembiayaan *Murabahah* Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia Malang”

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, peneliti merumuskan permasalahan mengenai bagaimana evaluasi sistem penilaian jaminan pada pembiayaan *murabahah* pada Bank Muamalat Indonesia Malang?

1.3. Tujuan Penelitian

Sejalan dengan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui evaluasi sistem penilaian terhadap jaminan yang diajukan dalam pembiayaan *murabahah*.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat bagi pembaca dan pihak-pihak terkait, antara lain:

1. Bagi Peneliti

- a. Sebagai sarana evaluasi terhadap teori-teori di bidang ilmu perbankan syariah
- b. Sebagai penambah wawasan penulis berkenaan tentang pelaksanaan terhadap prinsip ekomoni syariah, terutama pada prinsip jaminan.

2. Bagi Bank Muamalat Indonesia Malang

- a. Diharapkan dapat dijadikan masukkan sebagai tambahan wacana mengenai sistem penilaian jaminan pada akad pembiayaan *murabahah*, serta sebagai bahan masukan dan pertimbangan dalam menentukan syarat-syarat dalam rangkaian prosedur pada pelaksanaan pembiayaan *murabahah*.
- b. Sebagai sarana sosialisasi kepada masyarakat tentang prinsip syariah yang diberlakukan pada salah satu jasa perbankan yaitu pembiayaan *murabahah*

3. Bagi Nasabah Bank Muamalat Indonesia Malang

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai informasi kepada masyarakat akan produk pembiayaan *murabahah* yang dapat menjangkau masyarakat dari kalangan apapun implementasi penggunaan dan sebagai tambahan wacana dan pengetahuan mengenai evaluasi sistem penilaian jaminan pada akad pembiayaan *murabahah*.

4. Bagi Bank Indonesia dan Jajarannya

Adanya penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi Direktorat Syariah Bank Indonesia dan jajarannya dalam membuat peraturan-peraturan mengenai hukum syariah terutama untuk sistem penilaian jaminan pada pembiayaan *murabahah* dalam konteks Bank Umum Syariah secara gamblang.

1.5. Batasan Penelitian

Batasan pada penelitian ini adalah mengevaluasi sistem penilaian jaminan pada Bank Muamalat Indonesia Malang. Dalam penelitian ini juga akan dibatasi atas jaminan benda berupa rumah dan mobil serta dibatasi hanya dalam sistem penilaian jaminan pada pembiayaan *murabahah*