

**ANALISIS PENETAPAN KELAYAKAN AGUNAN DALAM  
PENYALURAN PEMBIAYAAN *MURABAHAH* DITINJAU DARI  
MANAJEMEN RISIKO BANK SYARIAH  
(Studi Kasus Pada BPRS Rahma Syariah Kediri)**

**SKRIPSI**

**Ditulis untuk memenuhi sebagian persyaratan guna memperoleh  
gelar Sarjana Ekonomi (S.E)**



**Disusun oleh :**

**AYU SIFAUL MUZARIAH**

**9.314.009.17**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
(IAIN) KEDIRI 2021**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**Skripsi dengan Judul:**  
**ANALISIS PENETAPAN KELAYAKAN AGUNAN DALAM**  
**PENYALURAN PEMBIAYAAN *MURABAHAH* DITINJAU DARI**  
**MANAJEMEN RISIKO**  
**(Studi Kasus Pada BPRS Rahma Syariah Kediri)**

**Ditulis Oleh:**  
**AYU SIFAUL MUZARIAH**  
**NIM. 9.314.009.17**

Disetujui Oleh:

**Pembimbing I**



**(Dr. Sulistyowati, SHI, MEI)**  
**NIP. 19810930 200901 2 008**

**Pembimbing II**



**M. Soleh Mauludin, SE. M, S, I**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**ANALISIS PENETAPAN KELAYAKAN AGUNAN DALAM  
PENYALURAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DITINJAU DARI  
MANAJEMEN RISIKO BANK SYARIAH  
(Studi Kasus Pada BPRS Rahma Syariah Kediri)**

**AYU SIFAUL MUZARIAH**  
NIM. 9.314.009.17

Telah diujikan di depan sidang Munaqasah Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri pada 14 Juli 2021

Tim Penguji

1. Penguji Utama

**Rofik Efendi, S.Kom., MM**  
NIP. 19690617 199803 1 002

()

2. Penguji I

**Dr. Sulistyowati, SHI, MEI**  
NIP. 19810930 200901 2 008

()

3. Penguji II

**M. Soleh Mauludin, SE, MSI**  
NIDN. 2030017902

()

Kediri, 16 Juli 2021

Kediri, 16 Juli 2021



## NOTA DINAS

Kediri, 23 Juli 2021

Lampiran :  
Hal : Bimbingan Skripsi

Kepada  
Yth. Bapak Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri  
Di  
Jl. Sunan Ampel No. 07 – Ngronggo  
Kediri

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Memenuhi permintaan Bapak Dekan untuk membimbing  
penyusunan skripsi mahasiswi tersebut dibawah ini:

Nama : AYU SIFAUL MUZARIAH  
NIM : 9.314.009.17  
Judul : ANALISIS PENETAPAN KELAYAKAN AGUNAN  
DALAM PENYALURAN PEMBIAYAAN  
*MURABAHAH* DITINJAU DARI MANAJEMEN  
RISIKO BANK SYARIAH (Studi Kasus Pada BPRS  
Rahma Syariah Kediri)

Setelah diperbaiki materi dan susunannya, kami berpendapat  
bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat sebagai kelengkapan ujian  
akhir Sarjana Strata Satu (S-I)

Bersama ini kami lampirkan berkas naskah skripsinya, dengan  
harapan dapat segera diujika dalam Sidang Munaqosah.

Demikian agar maklum dan atas kesediaan Bapak kami ucapkan  
terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Pembimbing I



**Dr. Sulistyowati, SHI, MEI**  
NIP. 19810930 200901 2 008

Pembimbing II



**M. Soleh Mauludin, SE. M, S, I**

## NOTA PEMBIMBING

Kediri, 23 Juli 2021

Lampiran :  
Hal : Penyerahan Skripsi

Kepada  
Yth. Bapak Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri  
Di  
Jl. Sunan Ampel No. 07 – Ngronggo  
Kediri

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Bersama ini saya kirimkan berkas skripsi mahasiswa:

Nama : AYU SIFAUL MUZARIAH  
NIM : 9.314.009.17  
Judul : ANALISIS PENETAPAN KELAYAKAN AGUNAN  
DALAM PENYALURAN PEMBIAYAAN  
*MURABAHAH* DITINJAU DARI MANAJEMEN  
RISIKO BANK SYARIAH (Studi Kasus Pada BPRS  
Rahma Syariah Kediri)

Setelah diperbaiki materi dan susunannya, sesuai dengan beberapa petunjuk dan tuntunan yang telah diberikan dalam Sidang Munaqosah yang dilaksanakan pada 14 Juli 2021, kami menerima dan menyetujui hasil perbaikannya.

Dengan demikian agar maklum dan atas kesediaan Bapak kami ucapkan terimakasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Pembimbing I



**Dr. Sulistyowati, SHI, MEI**  
NIP. 19810930 200901 2 008

Pembimbing II



**M. Soleh Mauludin, SE, M, S, I**

## **MOTTO**

لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan  
kesanggupannya.

(QS. Al-Baqarah: 286)

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

Atas petunjuk dan pertolongan-Mu ya Allah tugas akhir ini dapat terselesaikan dengan baik. Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Keluargaku tercinta. Kedua orangtuaku (Bapak Subari dan Ibu Sunarsih) dan kakakku yang telah memberikan kasih sayang, doa, dukungan dan semangat yang besar untuk bisa menyelesaikan skripsi.
2. Ibu Dr. Sulistyowati, SHI, MEI selau pembimbing I yang telah membimbing skripsi ini dengan memberikan masukan, arahan, dan juga saran sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
3. Bapak M. Soleh Mauludin, SE, M.S.I selaku pembimbing II yang telah memberikan masukan skripsi ini dan memberkan semangat.
4. Seluruh guruku mulai dari TK, MI, Mts, MAN, dan juga para Dosen-dosen IAIN Kediri yang telah membimbing dan memotivasi dengan sabar.
5. Teman-temanku Perbankan Syariah terutama PS-A yang telah berjuang bersama mencari ilmu dari awal hingga akhir.
6. Sahabatku (Chikal, Shindy, Lutfia, Aini, Ririn, Erika, Lina, Eva) yang selalu memberikan semangat.

## ABSTRAK

AYU SIFAUL MUZARIAH, 931400917, Dosen Pembimbing I (satu) Dr. Sulistyowati, SHI, MEI, dan dosen pembimbing II (Dua) M. Soleh Mauludin, SE, M.S.I.. Analisis Penetapan Kelayakan Agunan Dalam Penyaluran Pembiayaan *Murabahah* Ditinjau Dari Manajemen Risiko Bank Syariah (Studi Kasus Pada BPRS Rahma Syariah Kediri). Jurusan Perbankan Syariah, IAIN Kediri 2021.

### **Kata Kunci: Agunan, Pembiayaan *Murabahah*, Manajemen Risiko Bank Syariah**

Lemba keuangan syariah di Indonesia saat ini berkembang begitu pesat terutama pembiayaan *murabahah*, oleh karena itu setiap penyaluran pembiayaan *murabahah* harus terlebih dahulu dianalisis kelayakannya oleh manajemen risiko bank syariah. Menurut manajemen risiko bank syariah, dalam menentukan kelayakan agunan perlu dilakukan identifikasi risiko, pengukuran risiko dan pemantauan risiko. Pada penyaluran pembiayaan *murabahah*, agunan dapat dilakukan dengan menganalisis kelayakan agunan oleh manajemen risiko bank syariah. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana analisis penetapan kelayakan agunan dalam penyaluran pembiayaan *murabahah* ditinjau dari manajemen risiko bank syariah di BPRS Rahma Syariah Kediri.

Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif dengan analisis deskriptif, dimana data diperoleh dari wawancara dengan staff dari BPRS Rahma Syariah Kediri. Sumber utama penelitian kualitatif adalah kata-kata dan tindakan, dilengkapi dengan data tambahan seperti dokumen. Metode pengumpulan data yang digunakan peneliti yaitu metode wawancara dan dokumentasi.

Hasil penelitian ini menunjukkan agunan yang paling banyak diberikan oleh nasabah adalah berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Bukti Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB). BPRS Rahma Syariah Kediri dalam melakukan penetapan kelayakan agunan berdasarkan kriteria bernilai ekonomis, barang tidak rusak atau sedang digadaikan di bank lain, *marketable*, dan dapat diikat secara yuridis. Penetapan kelayakan agunan yang dilakukan oleh BPRS Rahma Syariah Kediri juga dilakukan oleh manajemen risiko bank syariah. Pada saat proses identifikasi risiko, manajemen risiko melakukan pengecekan harga pasar, memeriksa dokumen yang diberikan nasabah. Pada saat pengukuran risiko, manajemen risiko bank syariah menentukan nilai agunan berdasarkan surat keputusan yang dikeluarkan oleh BPRS rahma Syariah Kediri. Untuk nilai dari SHM adalah 80% dan untuk BPKB maksimal dinilai 50%. Dan untuk pemantauan manajemen risiko hanya melakukan pemantauan aktif tetapi tidak melakukan pemantauan pasif. Untuk penyelesaian terhadap pembiayaan *murabahah* bermasalah maka manajemen risiko bank syariah melakukan dengan cara restrukturisasi, penyelesaian melalui barang agunan dan juga penghapusan buku.



## **KATA PENGANTAR**

*Bismillahirrahmanirrahim*

Alhamdulillah, Segala puji syukur bagi Allah SWT. Yang telah memebrikan taufiq serta hidayah-Nya kepada kita semua khususnya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Penetapan Kelayakan Agunan Dalam Penyaluran Pembiayaan *Murabahah* Ditinjau Dari Manajemen Risiko Bank Syariah (Studi Kasus Pada BPRS Rahma Syariah Kediri)”. Sholawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, yang telah membawa umatnya dari zaman jahiliyah menuju zaman Islamiyah yaitu agama Islam.

Dalam menyelesaikan skripsi ini, penulis banyak mengalami kesulitan. Namun, dengan kesabaran, ketekunan dan doa akhirnya penulis mampu menyelesaikan skripsi dengan baik. Ucapan terimakasih senantiasa penulis sampaikan kepada semua pihak yang turut memeberikan bantuan kepada penulis, terutama kepada:

1. Bapak Dr. Nur Chamid, M.M., selaku kepala Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri dan Bapak Dr. H. Imam Annas Muslihin M.HI. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
2. Ibu Dr. Sulistyowati, SHI.,MEI. dan M. Soleh Mauludin, SE. M.E.I selaku pembimbing I dan II yang rela meluangkan waktunya untuk memberikan masukan dan saran kepada skripsi saya.

3. Kedua orangtuaku, saudaraku serta teman-temanku tercinta yang telah memberikan doa dan dukungan.
4. Pimpinan serta segenap karyawan/i BPRS Rahma Syariah, yang telah membantu memberikan informasi untuk menyelesaikan skripsi ini.

Atas segala jasa, doa, dan dukungannya, penulis tidak bisa memberikan balasan hanya bisa mmeberikan doa. Semoga kebaikan kalian dibalas oleh Allah SWT. Akhirnya penulis sadar, skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dan banyak kekurangannya.Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran untuk menyempurnakan skripsi ini.

Kediri, 21 Juni 2021

Ayu Sifaul Muzariah

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
NOTA DINAS.....	iv
NOTA PEMBIMBING .....	v
MOTTO .....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vii
ABSTRAK .....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL .....	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN .....	xvi

### BAB I PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian .....	1
B. Fokus Penelitian .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Kegunaan Penelitian.....	8
E. Telaah Pustaka .....	9

### BAB II LANDASAN TEORI

A. Agunan	
1. Pengertian Agunan .....	14
2. Dasar Hukum Agunan.....	15
3. Jenis-jenis Agunan .....	17
4. Kriteria Barang Agunan .....	18
5. Nilai-nilai Agunan.....	19
B. Pembiayaan <i>Murabahah</i>	
1. Pengertian <i>Murabahah</i> .....	20

2. Dasar Hukum <i>Murabahah</i> .....	21
3. Rukun dan Syarat <i>Murabahah</i> .....	22
4. Skema <i>Murabahah</i> .....	23
C. Manajemen Risiko Bank Syariah	
1. Pengertian Manajemen Risiko Bank Syariah.....	24
2. Dasar Umum Manajemen Risiko Bank Syariah .....	25
3. Proses Manajemen Risiko Bank Syariah dalam Menetapkan Agunan	27
4. Upaya Manajemen Risiko Bank Syariah Menyelesaikan Pembiayaan <i>Murabahah</i> Bermasalah .....	30

### **BAB III METODE PENELITIAN**

A. Pendekatan Penelitian .....	34
B. Kehadiran Penelitian .....	35
C. Lokasi Penelitian.....	35
D. Sumber Data.....	36
E. Pengumpulan Data .....	36
F. Analisis Data .....	38
G. Pengecekan Keabsahan Data.....	40
H. Tahap-tahap Penelitian.....	41

### **BAB IV PAPARAN DATA DAN TEMUAN PENELITIAN**

A. Gambaran Umum BPRS Rahma Syariah Kediri	
1. Sejarah BPRS Rahma Syariah Kediri .....	43
2. Visi Misi BPRS Rahma Syariah Kediri .....	43
3. Struktur Organisasi BPRS Rahma Syariah Kediri .....	44
4. Produk-produk BPRS Rahma Syariah Kediri .....	46
B. Paparan Data	
1. Penetapan Kelayakan Agunan Dalam Penyaluran Pembiayaan <i>Murabahah</i> Pada BPRS Rahma Syariah Kediri.....	51
2. Penetapan Kelayakan Agunan Dalam Penyaluran Pembiayaan <i>Murabahah</i> Ditinjau Dari Manajemen Risiko Bank Syariah Pada	

BPRS Rahma Syariah Kediri .....	53
C. Temuan Penelitian.....	58
<b>BAB V PEMBAHASAN</b>	
A. Penetapan Kelayakan Agunan Dalam Penyaluran Pembiayaan <i>Murabahah</i> Pada BPRS Rahma Syariah Kediri .....	62
B. Penetapan Kelayakan Agunan Dalam Penyaluran Pembiayaan <i>Murabahah</i> Ditinjau Dari Manajemen Risiko Bank Syariah Pada BPRS Rahma Syariah Kediri .....	68
<b>BAB VI PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	74
B. Saran.....	76
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>77</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	
<b>BIODATA PENULIS</b>	

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Pembiayaan *Murabahah* BPRS Rahma Syariah Tahun 2017-  
2019

Tabel 4.1 Nisbah bagi hasil deposito

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Skema *Murabahah*

Gambar 4.1 Struktur Organisasi BPRS Rahma Syariah

Gambar 6.1 Wawancara dengan staff *account officer* BPRS Rahma  
Syariah Kediri

Gambar 6.2 Wawancara dengan staff manajemen risiko BPRS Rahma  
Syariah Kediri

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1 : Surat Izin Penelitian
- Lampiran 2 : Surat Penelitian Dari Lembaga
- Lampiran 3 : Pedoman Wawancara
- Lampiran 4 : Daftar Konsultasi Penyelesaian Pembimbing 1
- Lampiran 5 : Daftar Konsultasi Penyelsaian Pembimbing 2
- Lampiran 6 : Daftar Riwayat Hidup



