

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Lembaga keuangan syariah di Indonesia saat ini berkembang begitu pesat. Lembaga keuangan syariah merupakan salah satu instrumen guna menegakkan aturan ekonomi Islam. Sebagai instrumen penting dari sistem ekonomi Islam, maka dengan adanya lembaga keuangan syariah harus dilihat secara konteks oleh seluruh masyarakat serta berpedoman pada nilai-nilai yang ada dimasyarakat. Dengan demikian, bisnis yang dijalankan oleh masyarakat muslim harus berdasarkan pada hukum syara'.¹

Pada pasal 4 UU Perbankan syariah, perbankan syariah maupun perbankan konvensional yang berfungsi sebagai lembaga *intermediary*, sangat berkaitan dengan penghimpun dana dan penyaluran dana. Oleh karena itu, keduanya mempunyai peranan penting dalam membantu pemerintah untuk menjalankan berbagai sektor ekonomi yang ada di Indonesia. Pada produk penghimpunan dana dari masyarakat, bank syariah mempunyai produk giro, tabungan, dan deposito. Sedangkan pada penyaluran dana, ada produk yaitu pembiayaan atau dalam perbankan konvensional dinamakan dengan kredit.

Pembiayaan disebut dengan *asset* dikarenakan dana yang disalurkan melalui pembiayaan adalah aset yang dimiliki oleh bank.

¹ Muhammad, *Model-model Pembiayaan di Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), 2

Adapun tujuan dari pembiayaan adalah untuk membantu masyarakat untuk mendapatkan dana guna memenuhi kebutuhannya maupun membuka usaha. Jenis pembiayaan syariah yang ada di Indonesia meliputi *mudhorobah*, *murabahah*, *musyarakah* dan juga *ijarah* atau sewa menyewa.

Pembiayaan *Murabahah* ialah akad jual beli antara bank dan nasabah dengan cara menjual barang dengan harga sebenarnya ditambah keuntungan untuk bank sesuai kesepakatan yang telah disepakati keduanya.² Pada akad ini, bank bertindak sebagai penjual sedangkan nasabah sebagai pembeli. Pembiayaan *murabahah* ini merupakan pembiayaan yang paling populer dalam perbankan syariah karena dengan menggunakan sistem yang mudah seperti kredit yang dilakukan oleh perbankan konvensional. Meskipun begitu, tetap terdapat perbedaan prinsip diantara keduanya.

Dalam proses akad pembiayaan *murabahah* tidak menutup terjadinya risiko dari lembaga perbankan maupun dari pihak nasabahnya sendiri. Risiko dari pihak nasabah salah satunya pada saat nasabah tidak bisa melunasi kewajiban membayar hutangnya sehingga bank perlu melakukan analisis pembiayaan *murabahah* terlebih dahulu sebelum bank menyalurkan dana pembiayaan. Salah satu analisisnya yaitu pada agunan (*collateral*) yaitu analisis terhadap *asset* atau barang yang diberikan nasabah sebagai jaminan dari pembiayaan yang dimintanya. Menurut

²Muhammad dan Dwi Suwiknyo, *Akutansi Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: TrushMedia, 2009), 42-43

Hartono dan Hadisoeparto, agunan adalah suatu barang yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menyakinkan bahwa debitur akan melunasi kewajibannya yang dapat dinilai dengan uang dalam suatu perjanjian.³

Agunan atau *collateral* ini harus dianalisis terlebih dahulu oleh bank agar mengetahui seberapa tingkat risiko nasabah kepada bank. Analisis terhadap agunan meliputi jenis barang yang diagunkan, lokasi, bukti kepemilikan barang serta status hukumnya.⁴ Nilai yang diagunkan untuk penetapan agunan antara lain 100% untuk agunan berupa uang (berbentuk deposito dan giro) beserta SBI, 70% untuk agunan berupa tanah dan properti, 50% untuk agunan berupa surat berharga seperti BPKB kendaraan bermotor.

Menurut Undang-Undang Nomor 7/2/PBI/2005 tentang penilaian kualitas aktiva bank umum pada pasal 48, lembaga perbankan harus melakukan analisis terhadap barang agunan yang diserahkan nasabahnya yaitu agunan yang bersifat kebendaan maupun agunan non-kebendaan sebelum melakukan penyaluran kepada nasabahnya.⁵ Agunan sangat dibutuhkan sebagai salah satu syarat dalam penyaluran pembiayaan *murabahah*.

Di BPRS Rahma Syariah secara garis besar terdapat dua produk yaitu penghimpunan dana dan penyaluran dana. Dalam proses penghimpunan dana, BPRS Rahma Syariah mempunyai produk yaitu

³Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah*, (Depok: Kencana, 2017), 188

⁴Trisandini dan Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), 69

⁵Fathurrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafik, 2012), 40

produk simpanan-tabungan *wadiah* dan produk deposito. Produk simpanan-tabungan *wadiah* meliputi tabungan masyarakat syariah (Tamasya iB), tabungan masyarakat syariah pendidikan (Tamasya Pendidikan iB), dan tabungan masyarakat syariah *masalah* (Tamasya Masalah iB). Sedangkan untuk produk deposito hanya ada satu produk yaitu deposito *mudharabah*. Dalam penyaluran dananya ke masyarakat, BPRS Rahma Syariah Kediri mempunyai produk yang dinamakan *murabahah* (*murabahah* musiman, *murabahah* perdagangan, *murabahah* karyawan), *mudharabah*, *mudharabah masalah*, *musyarakah*, dan multijasa. Di dalam pembiayaan *murabahah* mengenal istilah analisis dalam penetapan kelayakan agunan untuk kepentingan yuridis yaitu apabila sebagai pelunasan pembiayaan bila nasabah melakukan wanprestasi. Pada umumnya apabila nasabah melakukan pembiayaan *murabahah* di BPRS Rahma Syariah Kediri, maka seorang *account officer* akan menganalisis agunan apa yang dijadikan agunan.

Sebelum seorang *account officer* melakukan kegiatan menganalisis barang agunan biasanya keputusan tentang apa saja yang dijadikan untuk melakukan analisis sudah terlebih dahulu ditentukan oleh manajemen risiko bank syariah dari BPRS Rahma Syariah Kediri itu sendiri. Menurut Veithzal Rivai⁶ dalam menerapkan manajemen risiko pembiayaan, maka tahap awal yaitu identifikasi risiko. Setelah dilakukan identifikasi risiko selanjutnya melakukan pengukuran, dan pemantauan. Pada proses

⁶Veithzal Rivai dan Anndria Permata, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), 623

identifikasi risiko pembiayaan agunan yang paling aman untuk lembaga perbankan adalah uang tunai di bank (berupa tabungan atau deposito). Dalam proses pengukuran risiko pembiayaan, manajemen risiko menetapkan agunan yang memiliki nilai ekonomis dan memenuhi aspek hukum meliputi dokumen dan status kepemilikan. Sedangkan dalam proses pemantauan risiko pembiayaan, bank harus melakukan pemantauan pasif dan aktif.

Dengan begitu akan memperkecil kemungkinan lembaga mengalami kerugian dengan menyalurkan pembiayaan *murabahah*. Berikut tabel presentase pembiayaan *murabahah* tahun 2017-2019.

Tabel 1.1
Pembiayaan *Murabahah* BPRS Rahma Syariah dan BPRS Tanmiya Artha
Per Tahun 2017-2019

Tahun	BPRS Rahma Syariah		BPRS Tanmiya Artha	
	Bermasalah	Jumlah	Bermasalah	Jumlah
2017	1,703,436	9,529,624	3,657,973	21,143,820
2018	1,351,786	10,160,710	1,971,511	25,124,312
2019	1,427,178	11,245,648	2,898,941	36,903,150

Sumber: Data Statistik Perbankan Syariah, OJK⁷

⁷Data Statistik Perbankan Syariah, <http://www.ojk.go.id/> diakses pada tanggal 6 Desember 2020.

Tabel 1.2
Presentase Pembiayaan *Murabahah* BPRS Rahma Syariah dan BPRS
Tanmiya Artha
Per Tahun 2017-2019

Tahun	BPRS Rahma Syariah	BPRS Tanmiya Artha
2017	17,87%	17,30%
2018	13,30%	7,85%
2019	12,69%	7,85%

Dalam persen (%)

Sumber: Data Statistik Perbankan Syariah, OJK⁸

Dari data diatas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam penyaluran pembiayaan *murabahah* di BPRS Rahma Syariah Kediri masih tinggi angka presentasinya dibandingkan dengan BPRS Tanmiya Artha. Pada tahun 2017, di BPRS Rahma Syariah presentasinya sebesar 17,87%, sedangkan pada BPRS Tanmiya Artha sebesar 17,30%. . Untuk tahun 2018, keduanya mengalami penurunan yaitu BPRS Rahma Syariah sebesar 13,30% dan BPRS Tanmiya Artha sebesar 7,85%. Sedangkan ditahun 2019, BPRS Rahma Syariah mengalami penurunan lagi yaitu 12,69%, sedangkan BPRS Tanmiya Artha masih tetap sebesar 7,85%. Dengan melihat hasil presentase pembiayaan *murabahah* bermasalah pada tahun 2017-2019, maka dapat dikatakan adanya faktor internal maupun eksternal yang mempengaruhi BPRS Rahma Syariah Kediri sehingga masih tinggi angka presentase pembiayaan *murabahah* bermasalah. Salah satu faktor internalnya adalah kurang teliti dalam melakukan penetapan kelayakan

⁸*Ibid.*

agunan. Untuk mencegah risiko kebangkrutan pada BPRS Rahma Syariah Kediri maka perlu dilakukan dengan cara menjual barang agunan. Dengan begitu perlu dilakukan penetapan kelayakan agunan yang teliti.

Dari permasalahan diatas penting sekali untuk diteliti lebih mendalam mengenai analisis penetapan kelayakan agunan pada penyaluran pembiayaan *murabahah* di BPRS Rahma Syariah Kediri yang mana hal ini ada kaitannya dengan peran dari manajemen risiko bank syariah itu sendiri. Sebelum melakukan penyaluran pembiayaan *murabahah*, manajemen risiko bank syariah akan melakukan identifikasi, pengukuran sesuai dengan nilai barang agunan tersebut, serta pemantauan yang berkaitan dengan agunan dengan begitu apabila ada pembiayaan *murabahah* yang bermasalah langsung bisa diatasi segera oleh manajemen risiko salah satunya adalah dengan cara menjual barang yang telah diagunkan oleh nasabah. Dengan demikian presentase pembiayaan *murabahah* bermasalah dari BPRS Rahma Syariah Kediri akan berkurang. Dari pernyataan tersebut dapat dikatakan bahwa BPRS Rahma Syariah belum sepenuhnya melakukan analisis penetapan kelayakan agunan dengan teliti sehingga angka persentasenya masih tinggi.

Dari uraian latar belakang diatas, dengan ini penulis tertarik untuk meneliti mengenai **“Analisis Penetapan Kelayakan Agunan Dalam Penyaluran Pembiayaan *Murabahah* Ditinjau Dari Manajemen Risiko Bank Syariah (Studi Kasus Pada BPRS Rahma Syariah Kediri)”**.

B. Fokus Penelitian

Berdasarkan pengamatan dan uraian latar belakang diatas, maka dapat dituliskan rumusan masalah antara lain:

1. Bagaimana analisis penetapan kelayakan agunan dalam penyaluran pembiayaan *murabahah* pada BPRS Rahma Syariah Kediri?
2. Bagaimana analisis penetapan kelayakan agunan dalam penyaluran pembiayaan *murabahah* ditinjau dari manajemen risiko bank syariah pada BPRS Rahma Syariah Kediri?

C. Tujuan Penelitian

- 1 Untuk mengetahui analisis penetapan kelayakan agunan dalam penyaluran pembiayaan *murabahah* pada BPRS Rahma Syariah Kediri.
- 2 Untuk analisis penetapan kelayakan agunan dalam penyaluran pembiayaan *murabahah* ditinjau dari manajemen risiko bank syariah pada BPRS Rahma Syariah Kediri.

D. Manfaat Penelitian

1. Bagi Perusahaan

Untuk saran masukan bagi pihak BPRS Rahma Syariah Kediri dalam meningkatkan penetapan kelayakan agunan dalam penyaluran pembiayaan *murabahah*.

2. Bagi Peneliti

Sebagai alat menambah pengetahuan untuk lebih memahami tentang penetapan kelayakan agunan dalam penyaluran pembiayaan *murabahah*.

3. Bagi Akademis

- a. Diharapkan bisa menambah penjelasan yang lebih mendalam dan objektif untuk penetapan kelayakan agunan dalam penyaluran pembiayaan *murabahah*.
- b. Diharapkan bisa memberikan pengetahuan ilmu sebagai bahan referensi dalam bidang pembiayaan *murabahah* mengenai penetapan kelayakan agunan.

E. Telaah Pustaka

1. *Analisa Kelayakan Agunan Pada Pembiayaan Murabahah Di KJKS BMT Walisongo Semarang* oleh Abdurrohman Sidik (2016), mahasiswa UIN Walisongo Semarang.⁹

Penelitian ini berfokus pada kelayakan agunan pada pembiayaan *murabahah*. Skripsi ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan kesimpulan bahwa dalam menentukan kelayakan agunan, KJKS BMT Walisongo Semarang berdasarkan pada beberapa ketentuan yang terkait dengan kelayakan agunan pembiayaan *murabahah* yaitu dilakukan analisa agunan dari segi ekonomis dan yuridis. Untuk

⁹Abdurrohman Sidik, “Analisa Kelayakan Agunan Pada Pembiayaan *Murabahah* Di KJKS BMT Walisongo Semarang”, <https://eprints.walisongo.ac.id>, diakses pada 21 November 2020 pukul 19:18 WIB.

prosedur menganalisa agunan sebagai pengikat pembiayaan oleh BMT untuk mengetahui layak tidaknya agunan yang telah diberikan oleh seorang calon anggota, prinsip pembiayaan yang digunakan BMT walisongo untuk menganalisa agunan yaitu menggunakan prinsip 5C (*Character, Capacity, Condition of economy, Capital, Collateral*). Persamaan penelitian ini dengan milik peneliti yaitu sama-sama termasuk penelitian kualitatif dan menganalisis kelayakan agunan. Perbedaannya adalah pada penelitian ini menggunakan prinsip 5C sedangkan peneliti menggunakan 5C dan juga manajemen risiko bank syariah.

2. *Penilaian Agunan Pada Pembiayaan Murabahah Di PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan Balaikota* oleh Trisa Intan Wahyuni (2018) mahasiswa UIN Sumatra Utara.¹⁰

Penelitian ini berfokus pada penilaian agunan pada pembiayaan *murabahah*. Skripsi ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan kesimpulan bahwa dalam penilaian barang agunan sesuai dengan kriteria meliputi bernilai jika dijual dipasaran, harga yang stabil, mempunyai nilai yuridis, dapat *cover* banyaknya pembiayaan yang diminta. Ada juga faktor yang mempengaruhinya antara lain faktor lingkungan, sosial dan daya beli. Faktor lingkungan bisa berupa lingkungan alam ataupun akibat hasil dari pembangunan sekitar. Faktor sosial dipengaruhi oleh ada perilaku masyarakat, tingkat

¹⁰ Trisa Intan Wahyuni, "Penilaian Agunan Pada Pembiayaan *Murabahah* Di PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan Balaikota", <https://repository.uinsu.ac.id>, diakses pada 21 November 2020 pukul 19:18 WIB.

pendidikan, jumlah penduduk, dan lain-lain. Faktor politik ini sama halnya dengan faktor lingkungan adanya hasil pembangunan disekitar, dan faktor daya beli yaitu adanya pasar yang cukupluas terhadap permintaan atau kebutuhan konsumen atas suatu barang. Persamaan dengan karya peneliti adalah sama-sama menggunakan pendekatan kualitatif. Perbedaanya yaitu penelitian peneliti menganalisis dengan manajemen risiko bank syariah.

3. *Analisis Penilaian Agunan Pada Pembiayaan Murabahah Di Bank Syari'ah Mandiri Kantor Cabang Purwokerto* Oleh Eti Yuliani (2016) mahasiswi IAIN Purwokerto.¹¹

Penelitian ini berfokus pada penilaian agunan pada pembiayaan *murabahah*. Skripsi ini termasuk penelitian kualitatif dengan hasil bahwa dalam menganalisa maka lembaga harus mengetahui barang apa yang dijadikan agunan oleh nasabah kemudian bank menganalisisnya apakah barang tersebut mampu diterima dan memberikan pembiayaan kepada nasabah atau tidak, bank syariah mandiri cabang purwokerto dalam memberikan pembiayan dengan nasabahnya menggunakan plafon 80% dari nilai barang agunan yang diberikan. Adapun cara lain barang agunan berupa kendaraan bermotor, bank dalam menganalisisnya dengan menggunakan pendekatan pasar dimana bank harus tahu berapa harga pasaran dari kendaraan motor tersebut pada saat ini, dan bank mampu menerima hanya agunan berumur 5 tahun dari umur

¹¹Eti Yuliani, "Analisis Penilaian Agunan Pada Pembiayaan *Murabahah* Di Bank Syari'ah Mandiri Kantor Cabang Purwokerto", <https://repository.iainpurwokerto.ac.id>, diakses pada 21 November 2020 pukul 19:18 WIB.

pembelian. Persamaanya dengan tulisan peneliti adalah sama-sama menggunakan penelitian kualitatif dan penilaian barang agunan pada pembiayaan *murabahah*. Perbedaannya adalah peneliti menganalisa menggunakan manajemen risiko bank syariah dalam menentukan kelayakan agunan.

4. *Analisis Sistem Penilaian Agunan Terhadap Pembiayaan Usaha Mikro Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Metro Madani Oleh Eka Septia Ningsih (2019) mahasiswi IAIN Metro Lampung.*¹²

Penelitian ini berfokus pada sistem penilaian agunan. Skripsi ini termasuk pendekatan kualitatif dengan hasil bahwa dalam melakukan analisis penilaian agunan menggunakan cara meneliti kelengkapan, kebenaran dan keabsahan dokumen yang diberikan oleh debitur serta melakukan survey terhadap agunan yang diberikan nasabah. Untuk menganalisa sebuah agunan, hal yang dipertimbangkan yaitu mencari informasi barang yang dijadikan agunan berupa harga beli dan harga jual, memperhitungkan nilai penyusutan, memperhitungkan plafod pembiayaan dibanding harga nilai jual selama masa penyustan, sedangkan barang tidak bergerak yaitu menghitung luas tanah, mencari informasi harga tanah didaerah setempat dari beberapa responden, mencari informasi akurat harga tana, dan melihat harga agunan menggunakan Nilai Jual objek Pajak (NJOP). Persamaannya dengan karya peneliti adalah sama menggunakan penelitian kualitatif.

¹²Eka Septia Ningsih, "Analisis Sistem Penilaian Agunan Terhadap Pembiayaan Usaha Mikro Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Metro Madani", <https://repository.metrouniv.ac.id>, diakses pada 21 November 2020 pukul 19:18 WIB.

Perbedaanya adalah peneliti menganalisis menggunakan manajemen risiko bank syariah.

5. *Mekanisme Analisis Kelayakan Agunan Sebagai Keputusan Pemberian Pembiayaan Usaha Mikro BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ngawi* Oleh Prima Rusmarita (2020) Mahasiswi IAIN Ponorogo.¹³

Penelitian ini berfokus pada mekanisme kelayakan agunan. Skripsi ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan kesimpulan bahwa mekanisme dalam analisis agunan di BRIS KCP Ngawi ini dinilai menggunakan harga pasar. Uniknya, untuk barang agunan berupa benda tidak bergerak pada lembaga ini boleh harga agunan tidak *mengcover* jumlah pembiayaan yang dimintanya. Sedangkan analisisnya menggunakan metode MAST (*Marketability, Ascertainability of value, Stability of value, Transferability*) agunan pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Ngawi, untuk unsur *marketability* sudah dilakukan akan tetapi ada temuan lain yang belum sepenuhnya dilakukan yaitu melihat barang agunan dari cakupan harga pasar yang menarik dan meningkat dari waktu ke waktu belum sesuai karena agunan barang bergerak, harga cenderung mengalami penurunan harga, Unsur *ascertainability of value* belum sepenuhnya.

¹³Prima Rusmarita, "Mekanisme Analisis Kelayakan Agunan Sebagai Keputusan Pemberian Pembiayaan Usaha Mikro BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ngawi", <https://etheses.iainponorogo.ac.id>, diakses pada 21 November 2020 pukul 19:18 WIB.