

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

Ayu Sifaul Muzariah

Beijing Institute, Pare Kediri, Jawa Timur, Indonesia

ayusifaul3@gmail.com

ABSTRACT

Islamic financial institutions in Indonesia are currently developing so rapidly, especially murabaha financing, therefore each distribution of murabahah financing must first be analyzed for the feasibility of the collateral by the risk management of Islamic banks. The purpose of this study was to determine how the analysis of the determination of the feasibility of collateral in the distribution of murabahah financing in terms of risk management of Islamic banks at BPRS Rahma Syariah Kediri. This research uses qualitative research with descriptive analysis. The results of this study indicate that the most collateral provided by customers is in the form of Certificate of Ownership (SHM) and Proof of Ownership of Motorized Vehicles (BPKB). BPRS Rahma Syariah Kediri in determining the eligibility of collateral based on criteria of economic value, undamaged goods, marketable, and legally binding. The determination of the feasibility of collateral carried out by BPRS Rahma Syariah Kediri is also carried out by the risk management of Islamic banks, namely the risk identification process, risk measurement process and risk monitoring process. For the settlement of problematic murabahah financing, the risk management of Islamic banks is carried out by restructuring, settlement through collateral and also book write-off.

Keywords: *Collateral, Murabaha Financing, Islamic Bank Risk Management*

ABSTRAK

Lembaga keuangan syariah di Indonesia saat ini berkembang begitu pesat terutama pembiayaan *murabahah*, oleh karena itu setiap penyaluran pembiayaan *murabahah* harus terlebih dahulu dianalisis kelayakan agunannya 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. 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, *marketable*, dan dapat diikat secara yuridis. Penetapan kelayakan agunan yang dilakukan oleh BPRS Rahma Syariah Kediri juga dilakukan oleh manajemen risiko bank syariah yaitu proses identifikasi risiko, proses pengukuran risiko dan proses pemantauan risiko. Untuk penyelesaian terhadap pembiayaan *murabahah* bermasalah maka manajemen risiko bank syariah melakukan dengan cara restrukturisasi, penyelesaian melalui barang agunan dan juga penghapusan buku.

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

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Lembaga keuangan syariah di Indonesia saat ini berkembang begitu pesat. Lembaga keuangan syariah merupakan salah satu instrumen guna menegakkan aturan ekonomi Islam. Pada pasal 4 UU Perbankan syariah, perbankan syariah maupun perbankan konvensional yang berfungsi sebagai lembaga *intermediary*, sangat berkaitan dengan penghimpun dana dan penyaluran dana. 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.

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.¹ 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.

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 diagaunkan, lokasi, bukti kepemilikan barang serta status hukumnya.²

Di BPRS Rahma Syariah secara garis besar terdapat dua produk yaitu penghimpunan dana dan penyaluran dana. 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 Rivai³ dalam menerapkan manajemen risiko pembiayaan, maka tahap

¹Muhammad dan Dwi Suwiknyo, *Akutansi Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: TrushMedia, 2009), 42-43

²Trisandini dan Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), 69

³Veithzal Rivai dan Anndria Permata, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), 623

awal yaitu identifikasi risiko. Setelah dilakukan identifikasi risiko selanjutnya melakukan pengukuran, dan pemantauan.

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, OJK⁴

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, OJK⁵

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

⁴Data Statistik Perbankan Syariah, <http://www.ojk.go.id/diakses> pada tanggal 6 Desember 2020.

⁵*Ibid.*

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 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 presentasenya masih tinggi.

Penelitian ini digunakan untuk mengetahui analisis penetapan kelayakan agunan dalam penyaluran pembiayaan

murabahah di BPRS Rahma Syariah Kediri dan untuk mengetahui analisis penetapan kelayakan agunan dalam penyaluran pembiayaan *murabahah* ditinjau dari manajemen risiko bank syariah.

2. Kajian Pustaka

a. Agunan

Menurut Hartono Hadisoeperto dan M. Bahsan, jaminan atau agunan adalah suatu barang yang diberikan calon nasabah kepada bank untuk menyakinkan bahwa calon nasabah akan membayarkan kewajibannya yang bisa dinilai dengan uang atau sejenisnya.⁶ Berdasarkan sifatnya jenis agunan ada dua yaitu agunan kebendaan dan nonkebendaan. Agunan kebendaan sendiri terdiri 2 yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak.⁷ Agunan nonkebendaan ada dua yaitu *personal guarantee* dan *corporate guarantee*.

Kriteria barang agunan sendiri bernilai ekonomis, mempunyai hak kepemilikan dan bersifat yuridis.⁸ Nilai agunan yang dapat diperhitungkan sebagai pengurangan pada pembentuk Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif sebagaimana maksud pada pasal 2 dan pasal 3 yaitu nilai 100% untuk agunan tabungan, giro dan deposito. Untuk nilai 70% untuk agunan tanah dan gedung sedangkan nilai 50% untuk agunan surat berharga syariah.

b. Pembiayaan Murabahah

Menurut Muhammad Syafi'i Antonio, *murabahah* adalah akad jual beli yang dilakukan oleh lembaga dengan nasabah dengan menyebutkan harga sebenarnya kepada

⁶Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan, dan eksekusi)*, (Depok: Kencana, 2017), 35

⁷Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta:Raja Grafindo Persada, 1999), 103.

⁸ Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia, 2015), 119

nasabah dan marginnya untuk lembaga yang sudah disepakati diawal oleh keduanya.⁹

c. Manajemen Risiko Bank Syariah

Menurut Rivai¹⁰, manajemen risiko adalah sebuah organisasi lembaga keuangan yang mempunyai tugas untuk mengoptimalkan *trade-off* antara risiko dan pendapatan, yang bertujuan membantu perencanaan mengembangkan usaha secara tepat, efektif, dan efisien.

Dalam proses menetapkan kelayakan agunan merupakan salah satu tugas dari manajemen risiko pembiayaan bank syariah. Dalam pelaksanaannya proses manajemen risiko pembiayaan ada 3 yaitu identifikasi risiko, pengukuran risiko dan pemantauan risiko. Pada proses identifikasi risiko dilakukan pengecekan profil risiko terkini dari agunan terhadap perkembangan kondisi ekonomi dan pasar, tingkat kemudahan pencairan agunan yang dijadikan jaminan, penetapan kualitas (*marketability*) agunan, dan efisiensi dan efektifitas penagihan agunan.

Pada proses pengukuran risiko mempertimbangkan aspek jaminan, agunan juga garansi. Untuk parameter yang digunakan adalah cakupan agunan. Dalam hal ini bank perlu melakukan beberapa tolak ukur agar bank dapat mempercayai pembiayaan yang diberikan kepada nasabah salah satunya dalam hal agunan.

Pada proses pemantauan risiko dapat dilakukan dengan pasif dan aktif. Pemantauan pasif yaitu adalah dengan memantau sumber pembayaran dan validasi dokumen kredit/pembiayaan. Pengawasan aktif dilakukan dengan cara melakukan kunjungan terhadap debitur untuk mengidentifikasi keadaan usaha debitur dikaitkan dengan

⁹Asnaini dan Herlina Yustati, *Lembaga Keuangan Syariah (Teori dan Praktinya di Indonesia)*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 80

¹⁰Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*,(Jakarta: Bumi Aksara, 2010), 942

kelainan sumber pembayaran debitur dan keadaan agunan.¹¹

Dalam hal terdapat pembiayaan *murabahah* bermasalah, upaya penyelesaian yang dapat dilakukan pihak bank dapat berupa restrukturisasi pembiayaan, penyelesaian melalui jaminan serta hapus buku atau hapus tagih.

B. METODE PENELITIAN

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang dipakai untuk penelitian ini yaitu pendekatan kualitatif ialah jenis penelitian yang hasilnya bukan berasal dari prosedur statistik ataupun perhitungan dan tujuannya adalah mengungkapkan holistik-kontekstual melalui data dari sumber utama dengan instrumen pentingnya berupa peneliti itu sendiri. Sifat penelitian kualitatif ini deskriptif dan dianalisis dengan pendekatan induktif.¹²

2. Metode Analisis Data

Analisis data adalah serangkaian proses menata data dan mengorganisasikan ke dalam pola, kategori dan uraian dasar.¹³

Analisis datanya yaitu:

a. Pengumpulan data

Dalam penelitian ini pengumpulan data dilakukan dengan mencari, mencatat, dan mengumpulkan data melalui hasil wawancara dan dokumentasi yang terkait dengan pelaksanaan penetapan kelayakan agunan dalam penyaluran pembiayaan *murabahah*.

b. Reduksi data

Data yang diperoleh dari lapangan jumlahnya banyak sehingga perlu dicatat secara teliti dan rinci. Dalam penelitian ini setelah melakukan pengumpulan data, data-data yang

¹¹I Wayan Sudirman, *Manajemen Perbankan: Menuju Bankir Konvensional yang Profesional*, (Jakarta: Kencana, 2013), 191-198

¹²Eko Sugiarto, *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif: Skripsi dan Tesis*, (Yogyakarta: Suaka Media, 2015), 8

¹³Ade Ismayani, *Metodologi Penelitian*, (Kuala Lumpur: Syiah Kuala University Press, 2018), 77

terkait dengan penetapan kelayakan agunan dalam pembiayaan *murabahah* direduksi digolongkan kedalam tiap permasalahan sehingga data dapat ditarik kesimpulannya.

c. Penyajian data

Setelah dilakukan reduksi, maka langkah selanjutnya adalah mendisplaykan data. Penyajian data pada penelitian ini berupa data penyaluran pembiayaan bermasalah yang disajikan dalam tabel sehingga mudah untuk dipahami oleh pembaca.

d. Kesimpulan dan verifikasi

Tahap selanjutnya adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Pada penelitian ini kesimpulan awal yang dikemukakan peneliti akan didukung oleh data-data yang diperoleh peneliti di lapangan. Jawaban dari hasil penelitian akan memberikan penjelasan dan kesimpulan atas permasalahan penelitian yang diteliti dalam penelitian ini.

C. PEMBAHASAN

1. Hasil Penelitian

Hasil penelitian berdasarkan data-data yang diuraikan sebelumnya memperoleh temuan-temuan penelitian sebagai berikut:

a. Penetapan Kelayakan Agunan Dalam Penyaluran Pembiayaan *Murabahah* Di BPRS Rahma Syariah Kediri

Pada BPRS Rahma Syariah Kediri jenis barang yang banyak digunakan sebagai agunan adalah tanah (SHM) dan kendaraan bermotor (BPKB). Sedangkan untuk kriteria barang yang layak dijadikan agunan yaitu bernilai ekonomis artinya dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang. Kedua, Barang agunan tidak bermasalah. Ketiga, *Marketable* artinya daya jual. Seperti tanah perkarangan maka nilai taksasinya akan tinggi, sedangkan tanah persawahan nilai taksasinya rendah dan keempat mempunyai nilai yuridis atau bisa diikat oleh hukum.

Sedangkan untuk besaran nilai dari barang agunan yang ada di BPRS Rahma Syariah Kediri yaitu:

- 1) 100% dari nilai bertanggung untuk fasilitas yang dijamin oleh Pemerintah Indonesia
- 2) 100% untuk agunan tunai berupa uang kertas asing, emas, tabungan dan deposito yang di blokir pada BPRS bersangkutan disertai dengan surat kuasa pencairan
- 3) 80% dari nilai bertanggung untuk fasilitas yang dijamin oleh Pemerintah Indonesia
- 4) 80% dari nilai hak tanggungan untuk agunan berupa tanah, bangunan, dan rumah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang diikat dengan hak tanggungan
- 5) 70% dari nilai hasil penilaian untuk agunan berupa resi gudang yang penilainnya dilakukan kurang dari atau sampai dengan 12 bulan
- 6) 60% dari Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) untuk agunan berupa tanah, bangunan, dan rumah dengan kepemilikan SHM atau SHG, hak pakai tanpa hak tanggungan
- 7) 50% dari nilai tanggungan untuk fasilitas yang dijamin oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD)
- 8) 50% dari nilai pasar untuk agunan berupa kendaraan bermotor, kapal laut yang disertai bkti kepemilikan dan telah dilakukan pengikatan sesuai ketentuan yang berlaku
- 9) 30% dari nilai pasar atau nilai taksiran untuk agunan berupa kendaraan bermotor yang disertai bukti kepemilikan dan surat kuasa menjual atau resi gudang yang penilainnya dilakukan lebih dari 18 bulan namun belum melebihi 30 bulan.¹⁴

b. Penetapan Kelayakan Agunan Dalam Penyaluran Pembiayaan *Murabahah* Ditinjau Dari Manajemen Risiko Di BPRS Raha Syariah Kediri

¹⁴Dokumentasi BPRS Rahma Syariah Kediri, Surat Edaran 050/bprs-RASYA/SE/V/2018 tentang Perlakuan terhadap Agunan Pembiayaan

Dalam penetapan agunan dalam penyaluran pembiayaan *murabahah* di BPRS Rahma Syariah Kediri, manajemen risiko juga turun berperan dalam penetapannya. Ada 3 tahapan dalam penetapan agunan oleh manajemen risiko antara lain:

1) Identifikasi Risiko

Identifikasi risiko merupakan tahapan awal dalam meminimalisir risiko yang mungkin terjadi. Pada tahapan ini, manajemen risiko menentukan taksiran harga kemudian baru melakukan pengecekan kondisi barang agunan ke lapangan, juga melakukan pemeriksaan dokumen dari barang agunan.

2) Pengukuran Risiko

Merupakan tahapan untuk mengukur seberapa banyak risiko yang mungkin akan timbul. Untuk pengukuran sendiri, barang agunan yang diserahkan nasabah akan dinilai sesuai dengan Surat Keputusan dari BPRS Rahma Syariah Kediri tentang Agunan.

3) Pemantauan Risiko

Untuk pemantauan risiko, manajemen risiko melakukan pemantauan barang agunan. Pemantauan barang agunan dilakukan secara random dengan tujuan untuk mengantisipasi barang agunan dipindahtangankan atau dijual.

Sedangkan untuk pembiayaan *murabahah* yang bermasalah yang terjadi maka BPRS Rahma Syariah Kediri akan melakukan restrukturisasi. Restrukturisasi yang dilakukan yaitu *rescheduling* dan juga *reconditioning*. Selanjutnya melalui pelelangan barang agunan dan jalan terakhir adalah penghapusan buku.

2. Pembahasan

a. Analisis Penetapan Kelayakan Agunan Dalam Penyaluran Pembiayaan *Murabahah* Di BPRS Rahma Syariah Kediri

BPRS Rahma Syariah Kediri merupakan lembaga

keuangan syariah yang berfungsi sebagai lembaga *intermediary* yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana ke masyarakat. Dalam hal penyaluran dana ke masyarakat, salah satu produk yang dimiliki BPRS Rahma Syariah Kediri adalah pembiayaan *murabahah*. Menurut Muhammad Syafi'i Antonio, *murabahah* adalah akad jual beli yang dilakukan oleh lembaga dengan nasabah dengan menyebutkan harga sebenarnya kepada nasabah dan marginnya untuk lembaga yang sudah disepakati diawal oleh keduanya.¹⁵ Pembiayaan *murabahah* di BPRS Rahma Syariah Kediri merupakan pembiayaan yang paling diminati.

Dalam mengajukan pembiayaan *murabahah* maka calon nasabah harus menyerahkan barang agunan sebagai jaminan selama pembiayaan berlangsung. Oleh karena itu, sebelum melakukan penyaluran pembiayaan *murabahah* dilakukan analisis 5C salah satunya adalah *collateral*/agunan. Agunan merupakan peran yang sangat penting di dalam suatu pembiayaan *murabahah*, jaminan ini digunakan untuk memperkecil risiko yang dapat merugikan BPRS Rahma Syariah Kediri yaitu ketika nasabah tidak dapat melunasi pembiayaan *murabahah* dengan target waktu yang telah ditentukan dan juga sekaligus untuk memastikan kesanggupan nasabah dalam melakukan pembayaran kembali atas uang yang didapat dari pembiayaan *murabahah* BPRS Rahma Syariah Kediri. Tujuannya adalah agar bank tidak mengalami kerugian dikemudian hari jika nasabah melakukan wanprestasi.

Jenis barang agunan yang banyak digunakan di BPRS Rahma Syariah Kediri adalah tanah dan kendaraan bermotor. Dalam buku Kasmir yang berjudul *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* dijelaskan bahwa jenis agunan ada dua yaitu agunan kebendaan dan agunan non kebendaan. Agunan kebendaan terdiri dari dua jenis benda

¹⁵Asnaini dan Herlina Yustati, *Lembaga Keuangan Syariah (Teori dan Praktinya di Indonesia)*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 80

yaitu benda bergerak (kendaraan bermotor, peralatan kantor, persediaan barang, perhiasan, mesin kapal laut dengan bobot dibawah 20 m³, tagihan, surat berharga dan deposito) dan benda tidak bergerak (tanah dan bangunan, pesawat terbang, kapal laut dengan bobot 20 m³ ke atas). Sedangkan untuk agunan non kebendaan terdiri dari *personal guarantee* dan *corporate guarantee*.¹⁶

Dari penjelasan diatas maka antara teori dan praktik yang dilakukan di BPRS Rahma Syariah Kediri sudah sesuai. Jenis agunan yang banyak diterima di BPRS Rahma Syariah Kediri adalah tanah dan kendaraan bermotor yang mana tanah merupakan salah satu jenis agunan kebendaan tidak bergerak dan kendaraan bermotor merupakan jenis agunan kebendaan bergerak.

Untuk barang agunan yang diserahkan oleh nasabah kepada BPRS harus sesuai kriteria yang telah ditetapkan oleh BPRS. Adapaun kriteria barang agunan yang ditetapkan oleh BPRS sebagai berikut:

- 1) Bernilai ekonomis artinya dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang.
- 2) Barang agunan tidak bermasalah.
- 3) *Marketable*.
- 4) Mempunyai nilai yuridis atau bisa diikat oleh hukum, dalam arti dapat diikat secara sempurna berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga bank memiliki hak yang didahulukan terhadap hasil likuiditas barang tersebut.¹⁷

Dalam buku Kasmir yang berjudul *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* dijelaskan bahwa kriteria barang agunan adalah bernilai ekonomis, mempunyai hak kepemilikan yang mana dapat dipindahtangankan, dan mempunyai nilai yuridis atau dapat diikat secara hukum.

¹⁶Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1999), 103.

¹⁷Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia, 2015), 119

Dari penjelasan diatas, bahwa antara teori dengan prakteknya di BPRS Rahma Syariah Kediri dalam menentukan kriteria untuk menetapkan barang agunan sudah sesuai. Namun BPRS Rahma Syariah Kediri juga mempunyai kriteria lain yaitu barang yang dijadikan agunan tidak bermasalah dan *marketable*

Sedangkan barang yang sering dijadikan agunan di BPRS Rahma Syariah Kediri adalah tanah dan juga kendaraan. Untuk nilai agunan sendiri menurut Surat Edaran 050/bprs-RASYA/SE/V/2018 tentang Perlakuan terhadap Agunan Pembiayaan antara lain:¹⁸

- 1) 100% dari nilai bertanggung untuk fasilitas yang dijamin oleh Pemerintah Indonesia.
- 2) 100% untuk agunan tunai berupa uang kertas asing, emas, tabungan dan deposito yang di blokir pada BPRS bersangkutan disertai dengan surat kuasa pencairan.
- 3) 80% dari nilai bertanggung untuk fasilitas yang dijamin oleh Pemerintah Indonesia.
- 4) 80% dari nilai hak tanggungan untuk agunan berupa tanah, bangunan, dan rumah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang diikat dengan hak tanggungan.
- 5) 70% dari nilai hasil penilaian untuk agunan berupa resi gudang yang penilainnya dilakukan kurang dari atau sampai dengan 12 bulan.
- 6) 60% dari Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) untuk agunan berupa tanah, bangunan, dan rumah dengan kepemilikan SHM atau SHG, hak pakai tanpa hak tanggungan.
- 7) 50% dari nilai tanggungan untuk fasilitas yang dijamin oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD).
- 8) 50% dari nilai pasar untuk agunan berupa kendaraan bermotor, kapal laut yang disertai bkti kepemilikan dan

¹⁸Dokumentasi BPRS Rahma Syariah Kediri, Surat Edaran 050/bprs-RASYA/SE/V/2018 tentang Perlakuan terhadap Agunan Pembiayaan

telah dilakukan pengikatan sesuai ketentuan yang berlaku.

- 9) 30% dari nilai pasar atau nilai taksiran untuk agunan berupa kendaraan bermotor yang disertai bukti kepemilikan dan surat kuasa menjual atau resi gudang yang penilaiannya dilakukan lebih dari 18 bulan namun belum melebihi 30 bulan.

Dalam buku Ikatan Bankir Indonesia dengan judul *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah* dijelaskan bahwa nilai-nilai yang diperhitungkan pada pembentukan PPAP adalah 100% untuk agunan berupa giro tabungan dan deposito, 100% untuk agunan SBI, 50% untuk agunan surat berharga syariah, 70% untuk agunan berupa rumah, gedung, tanah, kapal laut, dan pesawat, dan 50% untuk agunan berupa kendaraan bermotor disertai dengan bukti kepemilikan.

Dari penjelasan diatas, maka antara teori dengan praktiknya ada ketidaksamaan antara teori dengan praktiknya. Ketidaksesuai itu ada dalam penetapan nilai untuk agunan berupa tanah. Dalam teori, agunan berupa tanah dinilai dengan 70% sedangkan dalam praktiknya dinilai sebesar 80%. Tetapi ketidaksesuaian ini tidak menjadi masalah.

- b. Analisis Penetapan Kelayakan Agunan Dalam Penyaluran Pembiayaan *Murabahah* Di BPRS Rahma Syariah Kediri Ditinjau Dari Manajemen Risiko Bank Syariah

BPRS Rahma Syariah Kediri dalam penetapan kelayakan agunan pada pembiayaan *murabahah* juga melibatkan manajemen risiko untuk meminimalisir risiko di kemudian hari. Manajemen risiko merupakan proses pengukuran atau penilaian risiko serta pengembangan strategi pengelolannya. Strategi dapat diambil antara lain adalah memindahkan risiko ke pihak lain, menghindari risiko, mengurangi efek negatif risiko dan menampung sebagian atau semua konsekuensi risiko tertentu. Hal ini bertujuan untuk lebih menyakinkan bahwa dana yang

akan disalurkan kepada calon nasabah tidak akan mengalami kerugian apabila nasabah tidak bisa melunasi kewajibannya.

Manajemen risiko BPRS Rahma Syariah Kediri dalam melakukan analisis terhadap penetapan kelayakan agunan dalam penyaluran pembiayaan *murabahah* melalui berbagai proses diantaranya adalah pada tahap identifikasi risiko, pengukuran risiko, dan pemantauan risiko. Adapun analisis manajemen risiko tersebut adalah:

1) Identifikasi risiko

Pada proses identifikasi dilakukan pengecekan profil risiko terkini dari agunan terhadap perkembangan kondisi ekonomi dan pasar, tingkat kemudahan pencairan agunan yang dijadikan jaminan, penetapan kualitas (*marketability*) agunan, dan efisiensi dan efektifitas penagihan agunan.

Berhubungan dengan keyakinan dari BPRS Rahma Syariah Kediri maka, manajemen risiko akan mengidentifikasi mulai dari barang agunan yang diserahkan nasabah, jenis, dokumen yang diserahkan, lokasi dsb. Analisis identifikasi risiko dari manajemen risiko adalah melakukan harga barang dipasaran dahulu sebelum melakukan pengecekan ke lapangan, memeriksa semua dokumen yang diserahkan nasabah, Kebanyakan agunan yang diserahkan nasabah adalah kendaraan dan tanah. Oleh karena itu untuk melakukan pengecekan sertifikat hak milik dan juga BPKB maka BPRS melakukan pengecekan sertifikat hak milik di BPN (Badan Pertanahan Nasional), kalau BPKB di polres/samsat. Untuk memastikan barang agunan milik nasabah maka dilakukan pengecekan ke desa langsung untuk melihat juga lokasi untuk menentukan taksasinya.

2) Pengukuran risiko

Analisis pengukuran identifikasi risiko oleh manajemen risiko BPRS Rahma Syariah Kediri adalah sesuai nilai dari Surat Keputusan (SK) agunan yang telah ditetapkan. Apabila agunannya berupa tanah maka akan

dinilai 80% apabila sudah di APHT karena apabila ada cedera janji maka bank akan mudah untuk menjualnya. Apabila dilakukan SKMHT maka bank akan menetapkan 60% dari nilai agunan. Untuk pengecekan dokumen-dokumen dari SHM maupun BPKB di cek pada waktu proses identifikasi risiko.

3) Pemantauan risiko

Berhubungan hal ini terkait dengan kelancaran dalam hal penyaluran dana di BPRS Rahma Syariah Kediri maka manajemen risiko melakukan pemantauan secara aktif atau berkala kepada barang yang dijadikan agunan oleh nasabah. Terlebih untuk nasabah macet, maka agunan akan dilakukan secara berkala tetapi random sehingga nasabah akan sulit menghindari. Pemantauan ini dilakukan oleh audit internal dari BPRS Rahma Syariah Kediri. Namun, manajemen risiko tidak melakukan secara pasif terhadap dokumen yang diserahkan kepada lembaga karena harga setiap tahun akan berubah. Kalau kendaraan nilainya akan turun kalau tanah akan naik. Tetapi demikian tidak pernah terjadi masalah walaupun tidak dilakukan pemantauan terhadap dokumen dokumen.

Dalam buku Veithzal Rivai yang berjudul *Islamic Financial Management* dijelaskan bahwa proses manajemen risiko dalam menentukan agunan ada 3 yaitu pada tahap identifikasi risiko, pengukuran risiko dan pemantauan risiko. Pada saat pengukuran risiko dilakukan pengecekan profil dan kondisi ekonomi pasar, tingkat kemudahan pencairan, penetapan kualitas, dan efisiensi penagihan agunan. Sedangkan untuk pengukuran agunan dipertimbangkan dengan memiliki nilai ekonomis dan memenuhi aspek hukum. Untuk pemantauan risiko dilakukan pemantauan aktif dan pasif. Pemantauan pasif yaitu pemantauan sumber pembayaran dan validasi dokumen sedangkan pemantauan aktif dengan dilakukan kunjungan untuk memastikan keadaan agunan.

Dari penjelasan diatas maka antara teori dan praktek ada perbedaan. Pada tahap identifikasi risiko BPRS Rahma Syariah sudah mengidentifikasi dengan melakukan pengecekan langsung keadaan barang yang dijadikan agunan dan melakukan pengecekan kondisi pasar. Pada tahap pengukuran risiko, BPRS Rahma Syariah Kediri juga sesuai dengan teori yaitu mengukur agar barang agunan bisa diikat secara yuridis. Tetapi untuk tahap pemantauan risiko, BPRS Rahma Syariah Kediri tidak melakukan pemantauan pasif terhadap dokumen barang agunan dikarenakan setiap tahunnya barang agunan akan berubah harganya sehingga hal tersebut yang bisa menyebabkan timbulnya risiko dikemudian hari.

Dalam hal pembiayaan *murabahah* bermasalah, upaya penyelesaian yang dilakukan BPRS Rahma Syariah Kediri adalah dengan cara melakukan restrukturisasi pembiayaan terlebih dahulu yaitu *rescheduling* (perpanjangan jangka waktu tanpa mengubah kewajiban) dan *reconditioning* (perpanjangan waktu sebelumnya dengan mengubah kewajiban dalam hal ini margin sedangkan pokok selalu tetap). Jika tidak memungkinkan maka akan dilakukan penjualan barang agunan yang diserahkan nasabah pada saat akad atau dilakukan penutupan buku.

Dalam buku Rio Christiawan yang berjudul Politik Hukum Kontenporer Covid dan Normal Baru Hukum dijelaskan bahwa dalam upaya mengatasi pembiayaan bermasalah perlu dilakukan restrukturisasi, penyelesaian melalui agunan dan hapus buku. Dalam restrukturisasi yang dilakukan adalah penjadualan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*). Sedangkan dalam penyelesaian melalui agunan dengan cara melakukan pelelangan sertifikat barang agunan di Bursa Efek Indonesia dan penyelesaian hapus buku adalah dengan cara menghapus dari neraca dan dicatat pada rekening administrasi.

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa antara teori dengan prakteknya sudah sesuai. Pada restrukturisasi BPRS Rahma Syariah Kediri hanya pernah melakukan *reschduling* dan *reconditioning* namun belum pernah melakukan *restructuring*. Pada penyelesaian melalui agunan BPRS Rahma Syariah Kediri menghindarinya dan lebih memilih melakukan penyelesaian kekeluargaan jika tidak memungkinkan maka baru dilakukan penyelesaian melalui agunan namun prakteknya saat ini belum pernah. Untuk hapus buku juga belum pernah dilakukan oleh BPRS Rahma Syariah Kediri.

D. KESIMPULAN

Setelah membandingkan teori dengan praktik sebagaimana telah dipaparkan di bab sebelumnya maka penulis dapat menyimpulkan bahwa:

1. Dalam melaksanakan penetapankelayakan agunan dalam penyaluran pembiayaan *murabahah* di BPRS Rahma Syariah, agunan yang paling banyak diberikan oleh nasabah adalah berupa Sertifikast 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 dibank lain, *marketable*, dan dapat diikat secara yuridis. BPRS Rahma Syariah Kediri menggunakan Surat Keputusan dari BPRS Rahma Syariah Kediri tentang Agunan dalam hal menetapkan nilai. Untuk tanah dinilai 80% dari NJOP, sedangkan kendaraan maksimal 50%. Berdasarkan teori dari Ikatan Bankir Indonesia bahwa untuk nilai agunan tanah adalah 70% dari NJOP, sedangkan kendaraan maka 50%. Oleh karena itu analisisnya ada ketidaksesuaian antara teori dengan praktek yang dilakukan di BPRS Rahma Syariah Kediri pada nilai agunan tanah yang mana pada prakteknya lebih besar daripada teori.

2. Penetapan kelayakan agunan yang dilakukan oleh BPRS Rahma Syariah Kediri juga dilakukan oleh manajemen risiko. Pada saat proses identifikasi risiko, manajemen risiko melakukan pengecekan harga pasar, memeriksa dokumen yang diberikan nasabah. Untuk dokumen SHM dilakukan pengecekan di BPN dan untuk BPKB dilakukan pengecekan di samsat/polres. Pada saat pengukuran risiko, manajemen risiko 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 melakukan dengan cara restrukturisasi (*rescheduling* dan *reconditioning*), penyelesaian melalui barang agunan dan juga penghapusan buku. Berdasarkan teori dari Veithzal Rivai bahwa manajemen risiko melakukan 3 tahapan yaitu identifikasi risiko (pengecekan profil risiko), pengukuran risiko (pertimbangan aspek jaminan/nilai agunan), dan pemantauan risiko (pemantauan aktif dan pasif). Oleh karena itu, analisisnya yaitu ada ketidaksesuaian antara teori dan praktek yang dilakukan BPRS Rahma Syariah Kediri yang mana tidak melakukan pemantauan pasif (pemantauan dokumen agunan). Hal itu bisa menimbulkan risiko dikemudian hari salah satunya adalah risiko piutang tak tertagih bagi BPRS Rahma syariah

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Bukhari. *Sahih al-Bukhari*. Beirut: Dar al-Fikr, 1981. II: 2326
- Asnaini dan Herlina Yustati. *Lembaga Keuangan Syariah (Teori dan Praktinya di Indonesia)*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017
- Data Statistik Perbankan Syariah, <http://www.ojk.go.id/> diakses pada tanggal 6 Desember 2020.
- Dokumentasi BPRS Rahma Syariah Kediri, Surat Edaran 050/bprs-RASYA/SE/V/2018 tentang Perlakuan terhadap Agunan Pembiayaan
- Indonesia, Ikatan Bankir. *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: Gramedia, 2015
- Ismayani, Ade. *Metodologi Penelitian*. Kuala Lumpur: Syiah Kuala University Press, 2018
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1999
- Muhammad dan Dwi Suwiknyo. *Akutansi Perbankan Syariah*. Yogyakarta: TrushMedia, 2009
- Rivai, Veithzal dan Anndria Permata. *Islamic Financial Management*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008
- Rivai, Veithzal dan Arviyan Arifin. *Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*. Jakarta: Bumi Aksara, 2010
- Rosyadi, Imron. *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan, dan eksekusi)*. Depok: Kencana, 2017
- Sudirman, I Wayan. *Manajemen Perbankan: Menuju Bankir Konvensional yang Profesional*. Jakarta: Kencana, 2013
- Sugiarto, Eko. *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif: Skripsi dan Tesis*. Yogyakarta: Suaka Media, 2015
- Trisandini dan Abd. Shomad. *Transaksi Bank Syariah*. Jakarta: Bumi Aksara, 2013