

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Bank syariah adalah lembaga keuangan yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah. Menurut UU Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008, Bank Syariah adalah bank yang menjalankan usaha berdasarkan prinsip syariah atau prinsip hukum Islam yang diatur dalam Fatwa Majelis Ulama Indonesia, seperti prinsip keadilan dan keseimbangan, nilai, universalisme (alamiyah), garar, maysir, riba, dan hal yang terlarang lainnya.

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) adalah bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah dan tidak memberikan layanan pembayaran dalam operasinya. Kegiatan usaha BPRS hampir sama dengan kegiatan usaha bank syariah pada umumnya, namun lebih kecil dari kegiatan usaha Bank Umum Syariah (Adiwarman, 2014).

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Kantor Pusat Metro Madani merupakan lembaga keuangan yang beroperasi berdasarkan prinsip Syariah Islam dan tidak memberikan layanan pembayaran dalam operasionalnya. Salah satu akad pembiayaan yang sering digunakan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kantor Pusat adalah akad Murabahah.

Murabah adalah akad jual beli barang dimana penjual dan pembeli mengetahui harga dan nilai jualnya dan menyepakatinya terlebih dahulu. Akad murabahah dalam perbankan syariah adalah akad yang menjamin pembayaran antara penjual dan pembeli dalam jual beli dan niaga dimana penjual membeli barang atas permintaan pembeli dan menjualnya kepada seseorang yang membeli produk tersebut dengan harga yang lebih tinggi. Dalam hal ini pembeli mengetahui harga untuk membeli produk dan nilai bank (Hannanong, 2017).

Ketika bank syariah melakukan akad pembiayaan Murabahah, mungkin ada banyak risiko yang mungkin dihadapi nasabah, termasuk ketika nasabah tidak dapat melakukan tugasnya yaitu membayar dengan angsuran bulanan, sehingga diperlukan tinjauan keuangan sebelum bank menyetujuinya.

Dalam memberikan pinjaman kepada nasabah, bank harus menilai karakter nasabah kepada siapa pinjaman diberikan sesuai dengan prinsip pembiayaan 5C, yaitu *Character* (karakter), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (agunan), dan *Condition* (status ekonomi).

Hal-hal yang disyaratkan dalam menaksir uang yang tidak boleh diabaikan adalah *collateral* atau agunan, yaitu barang yang diserahkan mudhrib sebagai jaminan atas uang yang diterima. Bank dapat mengurangi risiko melalui perjanjian yang dapat disengaja atau tidak disengaja.

Tidak peduli seberapa bagus situasinya atau analisis terbaik tentang risiko yang menghasilkan uang tidak dapat dihindari, untuk mengurangi risiko yang akan terjadi bank akan membuat jaminan dalam bentuk kontrak. Tujuan perjanjian adalah untuk melindungi pinjaman dari risiko gagal bayar dan disengaja atau tidak disengaja. Akad yang diajukan nasabah menjadi beban, sehingga nasabah harus membayar jumlah pinjaman yang diberikan (Hermansyah, 2011).

Agunan merupakan salah satu faktor terpenting dalam peminjaman, sehingga bank harus menganalisis agunan dengan cermat. Agunan atau jaminan adalah benda berwujud dan tidak berwujud yang dijanjikan peminjam kepada pemberi pinjaman sebagai jaminan atas pinjaman yang diterima. Jika peminjam tidak mampu membayar pinjaman, pemberi pinjaman dapat memiliki atau menjual properti yang dijamin untuk menutupi kerugian tersebut. Agunan memiliki dua fungsi, yang pertama adalah menjamin untuk membayar kembali pinjaman jika terjadi kegagalan. Kedua, sebagai insentif bagi peminjam untuk melunasi sesuai waktu yang telah disepakati (Kasmir, 2015).

Dari kedua fungsi agunan tersebut, nasabah harus mengetahui mekanisme pembiayaan Murabahah dan kelayakan agunan, sehingga nasabah dapat mengukur kemampuannya untuk membayar jumlah pembiayaan yang dimintanya dan dapat mengembalikannya sesuai tepat waktu. Pihak bank harus mengevaluasi kelayakan jaminan dari yang berdasarkan nilai pasar dan fisik agunan. Karena tidak menutup kemungkinan penyaluran dana tersebut beresiko gagal bayar maka dari itu jaminan atau agunan memegang peranan yang sangat penting untuk menjamin berjalannya fungsi bank.

Tabel 1. Data Penolakan Pembiayaan Murabahah Dikarenakan Masalah Agunan

No	Data	2022
1	Jumlah Nasabah Pembiayaan Murabah	936
2	Pembiayaan Murabahah Yang Ditolak	60

*Sumber : BPRS Metro Madani*

Berdasarkan data yang diperoleh dari BPRS Metro Madani pada tahun 2022 ada 936 jumlah nasabah pembiayaan murabahah, sekitar 60 nasabah diantaranya ditolak dikarenakan agunan yang tidak memenuhi standar kelayakan yaitu agunan tersebut belum dibalik nama, letaknya kurang strategis, sumber bayar nasabah kurang, dan karakter nasabah tidak memenuhi/tidak komplit.

BPRS Metro Madani menilai agunan bukan dari jaminan saja tetapi dari pendapatan nasabah juga. Kalau jaminan mengcover tetapi pendapatan tidak mengcover tidak bisa disetujui, tetapi jika jaminan mengcover dan pendapatan mengcover bank baru bisa membiayai nasabah. Bank tidak semata-mata melihat hanya dari jaminan tetapi harus liat dari pendapatan nasabah juga. Batasan nilai jaminan berupa tanah dan bangunan yaitu maksimal 80%, jika deposito bisa 100%. Untuk jaminan motor tergantung usia kendaraan, usia 1-2 tahun batasan maksimal 80%, usia 3-5 tahun batasan maksimal 50%. Sedangkan mobil usia 1-2 tahun batasan maksimal adalah 80%, usia 3-5 tahun batasan maksimal adalah 60%, usia 6-10 tahun batasan maksimal 30%.

Penulis tertarik untuk membahas masalah agunan, karena pertama agunan dapat meningkatkan persentase kelayakan dan pendapatan. Kedua, untuk mengidentifikasi standar yang dapat digunakan sebagai acuan untuk mengevaluasi agunan. Ketiga, ada definisi apa saja yang bisa dijadikan agunan karena terkadang orang tidak mengetahui betapa pentingnya sebuah agunan ketika ingin mengajukan pembiayaan.

Bank syariah yang bergerak di bidang keuangan perlu berhati-hati dalam mengevaluasi kelayakan agunan, sehingga penulis memandang perlu untuk menganalisis kemungkinan agunan tersebut. Dengan latar belakang masalah tersebut, penulis tertarik untuk meneliti tugas akhir yang berjudul

**“ANALISIS KELAYAKAN AGUNAN PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BPRS METRO MADANI KANTOR PUSAT”.**

**B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan murabahah di BPRS Metro Madani Kantor Pusat?
2. Bagaimana mekanisme penilaian agunan di BPRS Metro Madani Kantor Pusat?
3. Bagaimana penentuan kelayakan agunan pada pembiayaan murabahah di BPRS Metro Madani Kantor Pusat?

**C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui mekanisme pembiayaan murabahah di BPRS Metro Madani Kantor Pusat
2. Mengetahui mekanisme penilaian agunan di BPRS Metro Madani Kantor Pusat
3. Untuk mengetahui analisis kelayakan agunan pada pembiayaan murabahah di BPRS Metro Madani Kantor Pusat

**D. Manfaat Penelitian**

1. Bagi Penulis :
  - a. Menambah wawasan dan pengetahuan tentang kelayakan agunan dan mekanisme pembiayaan murabahah di BPRS Metro Madani Kantor Pusat.
  - b. Memenuhi salah satu syarat kelulusan program D3 Perbankan dan Keuangan di Universitas Muhammadiyah Metro
2. Bagi Perusahaan :
  - a. Sebagai ukuran atau masukan atas kelayakan agunan pada pembiayaan murabahah
  - b. Untuk mengetahui kemampuan nasabah yang akan diberikan pembiayaan

## **E. Sistematika Penulisan**

Tujuan dari Sistematika Penulisan Tugas Akhir ini adalah untuk memberikan gambaran dari awal isi sampai akhir tugas akhir, yaitu:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, sistematika penulisan.

### **BAB II : KAJIAN LITERATUR**

Pada bab ini berisi manajemen perbankan, agunan, pembiayaan, pembiayaan murabahah.

### **BAB III : METODE PENELITIAN**

Pada bab ini berisi metode dan alasan menggunakan metode, lokasi penelitian, instrumen penelitian, sampel sumber data, teknik pengumpulan data, teknis analisis data, pengujian keabsahan data.

### **BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini menguraikan tentang gambaran umum objek penelitian, mekanisme pembiayaan murabahah di BPRS Metro Madani, mekanisme penilaian agunan, analisis kelayakan agunan pada pembiayaan murabahah di BPRS Metro Madani.

### **BAB V : PENUTUP**

Pada bab ini berisi kesimpulan dan saran.