
ANALISIS MANFAAT AGUNAN DALAM MITIGASI RISIKO PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH (STUDI KASUS PADA PT.BPRS MENTARI PASAMAN SAIYO)

^{1*}Elfia Roza, ²Yenty Astari Dewi

Universitas Islam Negeri Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi, Sumatera Barat, Indonesia
elfia.roza2001@gmail.com, yentyastariedewi@gmail.com

Diterima: 4 Maret, 2024

Direvisi: 6 April, 2024

Dipublikasikan: 6 Mei, 2024

Abstrak

Penelitian ini didasarkan pada kenyataan bahwa setiap penyaluran pembiayaan di bank syariah memiliki risiko tidak kembalinya dana atau pembiayaan karena beberapa penerima pembiayaan mungkin tidak mampu mengembalikannya dengan baik dan tepat waktu. Untuk mengatasi hal ini, mitigasi risiko diperlukan, dan salah satu cara untuk melakukannya adalah dengan memberikan syarat adanya agunan untuk dijamin. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui standar penilaian agunan di PT. BPRS Mentari Pasaman Saiyo, juga untuk mengetahui efektivitas agunan dalam mengurangi risiko gagal bayar. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan dengan menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan teknik pengumpulan data dengan wawancara, observasi dan dokumentasi. Dan adapun metode analisis data dilakukan dengan cara reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan. Hasil dari penelitian ini menyimpulkan bahwa standar penilaian agunan yang ditetapkan BPRS Mentari Pasaman Saiyo yaitu dinilai berdasarkan kriteria barang agunan yang dijadikan jaminan oleh calon nasabah. Apabila jaminannya berbentuk tanah maka di sesuaikan dengan batas tanah dengan arah mata angin yang ada di sertifikat tersebut. Selanjutnya apabila jaminannya berbentuk kendaraan maka di sesuaikan dengan identitas yang ada di BPKB tersebut. Dan juga disesuaikan dan dihitung dengan nilai pasar yang ada. Pada PT. BPRS Mentari Pasaman Saiyo agunan dianggap memberikan manfaat dalam mengurangi risiko gagal bayar pada pembiayaan murabahah sebab agunan memberikan jaminan kepada bank bahwa pinjaman akan dibayar kembali.

Kata Kunci: Agunan; Pembiayaan Murabahah; Mitigasi Risiko

Abstract

This research is based on the fact that every distribution of financing in Islamic banks has a risk of not returning the funds or financing because some recipients of the financing may not be able to return it properly and on time. To overcome this, risk mitigation is needed, and one way to do this is by providing collateral to be guaranteed. The purpose of this research is to determine the collateral assessment standards at PT. BPRS Mentari Pasaman Saiyo, also to determine the effectiveness of collateral in reducing the risk of default. The type of research used in this research is field research using a qualitative descriptive approach with data collection techniques using interviews, observation and documentation. And the data analysis method is carried out by reducing data, presenting data and drawing conclusions. The results of this research conclude that the collateral assessment standards set by BPRS Mentari Pasaman Saiyo are assessed based on the criteria for collateral items used as collateral by prospective customers. If the collateral is in the form of land, it is adjusted to the land boundary with the cardinal directions on the certificate. Furthermore, if the collateral is in the form of a vehicle, it is adjusted to the identity on the BPKB. And also adjusted and calculated with the existing market value. At PT. BPRS Mentari Pasaman Saiyo collateral is considered effective in reducing the risk of default in murabahah financing because collateral provides a guarantee to the bank that the loan will be repaid.

Keywords: Collateral, Murabahah Financing, Risk Mitigation

PENDAHULUAN

Di Indonesia saat ini, lembaga keuangan syariah berkembang dengan sangat cepat. Ini adalah salah satu cara aturan ekonomi Islam diterapkan. Saat ini lembaga keuangan syariah berkembang sangat pesat di Indonesia. Ini adalah cara menerapkan aturan ekonomi Islam. Dalam Pasal 4 UU Perbankan Syariah, bank syariah dan bank konvensional berperan sebagai lembaga intermediasi yang turut serta dalam penghimpunan dan penyaluran modal. Produk yang ditawarkan untuk pengumpulan dana dari masyarakat adalah giro, tabungan, dan deposito; produk yang ditawarkan untuk penyaluran dana adalah pembiayaan, yang dalam perbankan konvensional dikenal sebagai kredit. Bank Perekonomian Rakyat Syariah (BPRS) adalah salah satu bagian penting dari lingkungan perbankan syariah. BPRS menjalankan bisnis berdasarkan prinsip syariah dengan sistem bagi hasil dan tidak memberikan layanan lalu lintas pembayaran (UU Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008). BPRS memberikan permodalan dan pembinaan kepada usaha mikro, kecil, dan koperasi, serta menyediakan pembinaan untuk bisnis tersebut. Salah satu cara bank syariah memberikan dana mereka kepada masyarakat adalah dengan menerapkan akad jual beli, yaitu murabahah, salam, dan istishna. Jual beli murabahah adalah produk fiqh yang paling umum digunakan oleh perbankan syariah.

Sebagai bagian penting dari lingkungan perbankan syariah, Bank Perekonomian Rakyat Syariah (BPRS) memiliki peran penting dalam mendukung pertumbuhan ekonomi mikro, kecil, dan menengah (UMKM), salah satu fungsi utamanya adalah memberikan pembiayaan kepada UMKM. Namun, meskipun memiliki peluang pertumbuhan yang besar, BPRS juga menghadapi tantangan yang signifikan dalam pengelolaan resiko pembiayaan. Penilaian agunan yang digunakan oleh nasabah sebagai jaminan pembiayaan adalah salah satu faktor risiko pembiayaan yang paling penting. Survei agunan yang tidak akurat atau kualitas agunan yang buruk dapat menyebabkan risiko pembiayaan yang tinggi bagi BPRS, yang pada akhirnya dapat berdampak negatif pada kesehatan keuangan lembaga yang bersangkutan.

Di lembaga keuangan BPRS, penyebab permasalahan keuangan bermacam-macam, mulai dari faktor pelanggan (nasabah) dan eksternal, hingga faktor internal khususnya AO (*Account Officier*) dan akuntan. Dari sudut pandang nasabah dan eksternal, hal ini sering kali disebabkan oleh kurangnya tanggung jawab nasabah dalam mematuhi perjanjian yang dibuat oleh lembaga keuangan. Selain itu, dari sudut pandang internal, AO mungkin kurang berhati-hati dalam mengambil keputusan pendanaan atau *account officier* mungkin tidak mengikuti prosedur pendanaan yang benar, misalnya tidak melakukan survei terlebih dahulu mengenai potensi mudhorib. Selain faktor survei, faktor kualitas agunan juga dapat menyebabkan pembiayaan bermasalah. Nilai agunan juga memainkan peranan penting dalam keputusan pembiayaan. Jika nilai agunan tidak sepadan dengan jumlah pembiayaan yang diberikan, maka lembaga keuangan akan menghadapi tantangan agunan tersendiri. Lembaga keuangan perlu mempertimbangkan kualitas agunan karena jika mudharib yang akan datang tidak mampu membayar dan lembaga keuangan harus melelang agunan, maka agunan yang dijamin harus bernilai lebih tinggi dari jumlah pendanaan yang diberikan pada awal akad.

Agunan yang biasanya diberikan oleh calon nasabah ke bank termasuk sertifikat hak atas tanah (SHM), BPKB, surat gilik (dikeluarkan oleh kantor kecamatan), dan agunan lainnya. Namun, agunan ini tidak dapat dijamin secara langsung dan diterima oleh bank. (Ayu dan Miswardi, 2023). Bank harus memeriksa agunan atau collateral ini terlebih dahulu untuk mengetahui seberapa besar risiko yang ditanggung oleh nasabah kepada bank. Jenis barang yang diagaunkan, tempatnya, bukti kepemilikannya, dan status hukumnya adalah semua bagian dari analisis agunan. Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah menggunakan istilah "agunan" untuk menggambarkan jaminan. Jaminan adalah suatu jaminan tambahan yang diserahkan oleh pemegang jaminan kepada bank syariah atau UUS, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Jaminan berfungsi sebagai jaminan pelunasan kewajiban penerima fasilitas atau pinjaman. Nilai agunan harus lebih besar dari

jumlah pinjaman. Bank akan memulihkan aset yang dijadikan jaminan selama proses pinjam meminjam dan menjualnya untuk memenuhi kewajiban kontrak atau perjanjian apabila nasabah tidak dapat membayar hutang ke bank.

Salah satu istilah yang sering digunakan untuk menggambarkan risiko pembiayaan adalah risiko gagal bayar, yang mengacu pada kemungkinan bahwa bank akan mengalami kerugian jika pembiayaan yang diberikan tertunda. Mitigasi risiko pembiayaan merupakan upaya untuk mengelola risiko pembiayaan dengan tujuan mengurangi kemungkinan atau konsekuensi dari kehilangan pembiayaan. (Chollisni dan Hafidzy, 2021). Salah satu cara untuk mengurangi risiko pembiayaan macet dalam pembiayaan murabahah adalah dengan menggunakan agunan. Selain itu berdasarkan tinjauan sementara yang peneliti amati di tempat penelitian yaitu pada PT. BPRS Mentari Pasaman Saiyo terdapat beberapa fenomena terkait agunan.

Pada wawancara yang peneliti lakukan bersama pak welly sebagai salah satu karyawan di PT. BPRS Mentari Pasaman Saiyo yang menjabat sebagai internal audit, ia mengatakan bahwa pada dasarnya agunan ialah persyaratan wajib bagi nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan murabahah di PT. BPRS Mentari Pasaman Saiyo, namun dalam hal agunan terkadang terjadinya penyimpangan yang dilakukan oleh nasabah yang mengakibatkan penurunan nilai jaminan yang di agunkan tersebut. Misalnya ditemukannya kerusakan pada beberapa properti yang dijadikan agunan oleh nasabah, selanjutnya ditemukan penyimpangan atau pelanggaran hukum yang terjadi pada objek properti yang akan dijadikan agunan, misalnya bangunan yang dijadikan agunan berada di tepi jalan raya, biasanya hal tersebut ada aturan bangunan itu boleh dibuat sekian meter dari jalan, tetapi masih ada nasabah itu yang bangunannya dibangun tidak berdasarkan dengan aturan yang berlaku. Pak Welly juga mengatakan bahwa agunan merupakan hal yang penting dan wajib dalam persyaratan pemberian pembiayaan murabahah, karena dengan adanya agunan dapat meminimalisir risiko pembiayaan bermasalah (macet).

Adapun penelitian sebelumnya dalam konteks ini ini masih terbatas, dan masih dibutuhkan pemahaman yang lebih mendalam tentang bagaimana manfaat agunan dalam mitigasi risiko pemberian pembiayaan murabahah. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengisi celah pengetahuan dengan menganalisis secara kritis manfaat agunan dalam mitigasi risiko pembiayaan murabahah bermasalah dalam konteks BPRS.

KAJIAN PUSTAKA

1. Agunan

Menurut Hartono Hadisoeparto dan M. Bahsan yang dikutip (Ayu, 2022), jaminan atau agunan adalah suatu barang yang diberikan kepada bank oleh calon nasabah untuk menjamin akan dipenuhinya kewajibannya, dan dapat dinilai dengan uang atau dengan cara lain. Menurut Thomas, agunan adalah pernyataan kemampuan untuk menutupi pengalihan aset atau pelunasan barang. Menurut Widodoiyono yang dikutip (Nurul, 2022) dalam perbankan, agunan adalah barang bergerak atau tidak bergerak yang diberikan debitor kepada kreditur untuk dijadikan jaminan apabila fasilitas kredit tidak dapat dilunasi dalam jangka waktu yang ditentukan. Saat mengajukan pinjaman ke lembaga keuangan, diperlukan agunan yang memenuhi syarat tertentu. Namun terdapat perbedaan mendasar antara bank dan pegadaian. Pegadaian hanya menilai agunan. Bank saat ini menganggap agunan hanya salah satu dari lima evaluasi yang dilakukan. Agunan bank hanya merupakan upaya terakhir (*second resort*) apabila nasabah tidak mampu membayar kembali pinjamannya dalam jangka waktu tertentu (Abdullah, 2021).

Jenis agunan terbagi menjadi 2, yaitu sebagai berikut :

a. Agunan Kebendaan

Agunan kebendaan terbagi menjadi dua jenis: (1) Benda-benda real estat yang meliputi tanah, rumah, dan harta benda lainnya menurut undang-undang dianggap

sebagai real estat (UU). (2) Benda portabel, meliputi semua benda yang dapat dipindahkan. seperti mobil, peralatan kantor, properti, perhiasan, mesin, tagihan, hak milik, dan deposito.

b. Agunan Non Kebendaan

Jaminan immateriil meliputi dua jenis: (a) Jaminan Personal *Guarantee/Borgtocht*, yang bersifat umum dan berarti seluruh harta kekayaan penjamin akan digunakan untuk menjamin pembiayaan debitur yang bersangkutan jika debitur tidak dapat memenuhi kewajiban utangnya kepada lembaga keuangan. (b) Jaminan Perusahaan: Agunan yang diberikan oleh perusahaan kepada lembaga keuangan untuk membayar utang jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya.

Manfaat agunan dalam transaksi hutang dan piutang antara lain:

1. Memberikan hak dan wewenang kepada bank untuk melunasi agunan apabila nasabah gagal memenuhi janjinya atau jangka waktu wanprestasi yang ditentukan dalam perjanjian.
2. Memastikan bahwa klien terlibat dalam aktivitas keuangan bisnisnya untuk menghindari kemungkinan meninggalkan bisnis atau proyek atas biaya mereka atau bisnis mereka.
3. Mendorong debitur untuk menghormati perjanjian tersebut.

Sedangkan fungsi agunan atau jaminan secara yuridis adalah keyakinan bahwa suatu hal akan terjadi sesuai dalam suatu perjanjian atau dalam hal ini pemberian jaminan hukum bagi pihak bank untuk melunasi kewajiban nasabah penerima pembiayaan. Sebagai jaminan immateriil, jaminan pembiayaan terdiri dari karakter nasabah (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), dan kondisi ekonomi (*condition of economy/prospek usaha*) yang dimiliki nasabah pembiayaan. Dengan jaminan immateriil ini, diharapkan nasabah dapat mengelola usahanya dengan baik sehingga memperoleh pendapatan (pendapatan) untuk melunasi pembiayaan sesuai yang dijanjikan. Dalam hal jaminan pembiayaan, agunan bersifat kebendaan (materiil) berfungsi sebagai jalan tambahan, yang dilaksanakan dengan penjualan atau eksekusi agunan dalam kasus di mana nasabah gagal memenuhi kewajibannya melalui jalan pertama. Fungsi agunan pembiayaan lebih luas lagi, karena ia mendorong nasabah pembiayaan untuk melunasi kewajibannya dan mematuhi peraturan yang ditetapkan dalam bank syariah. (Nurbaedah dan Yudhly, 2021).

2. Pembiayaan Murabahah

Bai' al-murabahah adalah perjanjian yang disepakati antara bank syariah dan nasabah untuk memberikan pembiayaan untuk membeli bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah. Pada waktu yang ditentukan, nasabah akan membayar kembali pembiayaan tersebut sebesar harga jual bank (harga beli bank plus margin keuntungan) (Fadila dan Aravik, 2021). Sedangkan Murabahah, menurut Mohammad Hoessein, adalah jual beli barang dengan harga aslinya ditambah keuntungan yang disepakati kedua belah pihak. Penjual dalam hal ini harus menetapkan tingkat keuntungan tambahan dan memberi tahu harga pokok barang yang dijual. Muhammad Syafi'i Antonio (Asnaini dan Herlina, 2017) menjelaskan murabahah sebagai kontrak penjualan antara pelaku usaha dan konsumen dengan menunjukkan harga sebenarnya bagi konsumen dan margin keuntungan bagi pelaku usaha, yang diprakarsai oleh keduanya.

Akad Murabahah pada umumnya terdiri dari dua macam yaitu sebagai berikut (Muhammad dan Chaliddin, 2022) :

a. Akad Murabahah dengan Pesanan

Dalam akad Murabahah ini, transaksi penjualan terjadi setelah penjual membeli barang yang dipesan sebelumnya oleh pembeli. Pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat. Dalam kasus yang pertama, pembeli harus membayar barang yang dipesan dan tidak dapat membatalkan pesanan tersebut. Selain itu, jika nilai barang yang dibeli berkurang sebelum diberikan kepada pembeli, nilai tersebut akan menjadi

tanggung atau beban penjual. Dalam kasus yang kedua, pembeli tidak memiliki kewajiban untuk membayar atau membatalkan barang yang dipesan.

b. Akad Murabahah Tanpa Pesanan

Penjual dapat melakukan pembelian tanpa berkonsultasi terlebih dahulu dengan pembeli, sesuai dengan nama jenisnya. Jenis akad murabahah ini bersifat tidak mengikat karena transaksi murabahah dilakukan secara langsung tanpa menunggu untuk memesan produk karena produk sudah tersedia.

Untuk mempunyai keyakinan terhadap pembayaran yang akan dilakukan debitur di kemudian hari, oleh karena itu disarankan untuk menggunakan standar minimum diterapkan, khususnya menggunakan prinsip 5C dan 7A dalam menganalisis keadaan debitur yang terlilit hutang. Prinsip 5C meliputi : (Hamonangan, 2020)

1. *Character* (Karakter)

Sangat penting bagi bank syariah untuk memeriksa karakter dan kepribadian calon debitur sebelum menerima pengajuan pembiayaan. Lembaga keuangan akan melakukan analisis menyeluruh terhadap kemampuan calon debitur agar mereka mau membayar jika mereka yakin bahwa jumlah dan waktu pembayaran sudah tepat dan dapat dibayar tepat waktu.

2. *Capacity* (Kapasitas)

Bank juga harus melihat kemampuan nasabah yang meminta pembiayaan, terutama berkaitan dengan sumber pendapatan utama calon debitur tersebut.

3. *Capital* (Modal)

Didefinisikan sebagai bagian dari dana calon debitur yang terlibat dalam pembiayaan yang dibuat. Jumlah dana yang diberikan oleh calon debitur akan meningkatkan kepercayaan bank.

4. *Collateral* (Jaminan)

Jaminan digunakan sebagai pengganti pembayaran jika terjadi sesuatu di luar perjanjian di kemudian hari, seperti tidak dibayarnya uang jaminan. Pembiayaan yang diberikan akan dibayar oleh layanan ini.

5. *Condition of economy* (Kondisi Ekonomi)

Bagian ini membahas tentang kondisi perekonomian calon debitur di masa depan. Bank memerlukan analisis terhadap industri calon debitur serta kondisi perekonomian di luar usaha calon debitur.

Sedangkan metode analisa 7A terdiri dari : (Sri Mulyani, 2020)

a. Aspek yuridis meliputi legalitas unit usaha, persyaratan pembiayaan, dan jaminan.

b. Aspek manajemen meliputi susunan struktur bisnis nasabah, gaya kepemimpinan, budaya kerja, profesionalisme manajemen dalam menjalankan bisnis, dll.

c. Aspek teknik meliputi biaya tenaga kerja, lokasi usaha, bahan baku, kebutuhan pendukung, biaya transportasi, dan kapasitas pemilik.

d. Aspek pasar dilakukan dengan mempertimbangkan produk atau jasa yang akan diluncurkan di pasar, volume atau rencana pemasaran produk, pangsa pasar perusahaan pelanggan, target penjualan produk, hasil penjualan, kemajuan produksi, kebijakan pemasaran.

e. Aspek keuangan, analisis keuangan dilakukan dengan mengevaluasi kemampuan klien dalam menghasilkan kas atau setara kas.

f. Aspek Penjaminan atau agunan, jaminan ini harus mampu menutup jumlah pembiayaan yang diberikan. Oleh karena itu, hitunglah perkiraan nilai agunan yang diserahkan calon nasabah dengan memperhatikan aspek hukum seperti kepemilikan, lokasi, harga NJOP, harga pasar, dan lain-lain.

g. Dari Aspek ekonomi, sosial, dan AMDAL, analisis dilakukan dengan mempertimbangkan peluang kerja bagi masyarakat sekitar, apakah kegiatan usaha tersebut bertentangan dengan adat istiadat masyarakat setempat atau tidak, mendistribusikan pendapatan

secara adil dan menjadi bagian yang baik dari masyarakat.

3. Mitigasi Risiko

Risiko keuangan sering dikaitkan dengan risiko gagal bayar, yang mengacu pada potensi kerugian yang mungkin dialami bank jika pendanaan yang diberikan gagal. Mitigasi risiko pendanaan adalah cara mengelola risiko pembiayaan untuk mengurangi kemungkinan kerugian pembiayaan.

Menurut Rustam yang dikutip oleh (Muhammada dan Ratna, 2022) ada beberapa teknik yang dapat dilakukan suatu lembaga perbankan dalam melakukan mitigasi resiko yaitu :

- a. Metode Pemeringkatan: Metode ini membagi calon debitur berdasarkan kemampuan mereka untuk memenuhi kewajiban mereka. Klasifikasi ini biasanya terdiri dari rangkaian alfabet (A, AA, dan sebagainya) dan diberikan kepada masing-masing kelompok debitur berdasarkan tingkat kemungkinan gagal bayar. Tujuan dari metode ini adalah untuk membantu debitur membuat keputusan pembiayaan yang lebih objektif.
- b. Manajemen Portofolio Pembiayaan: Ini adalah cara untuk mengelola berbagai aset dalam suatu portofolio untuk mencapai diversifikasi yang optimal. Ini dilakukan dengan menggunakan konsumen yang dituju, pembatasan limit, dan pemantauan.
- c. Agunan adalah suatu hak atau kekuasaan yang diserahkan oleh debitur kepada bank dengan tujuan untuk menjamin atau melunasi apabila pembiayaan yang diberikan kepada debitur tidak dibayar sesuai janji waktu.
- d. Pengawasan Arus Kas adalah suatu metode yang digunakan oleh bank untuk memantau kondisi keuangan nasabah yang dibiayai untuk memastikan bahwa kondisi pembiayaan yang diberikan oleh nasabah tersebut cukup baik untuk membayar pembiayaan yang diberikan.
- e. Manajemen Pemulihan: Bank membentuk lembaga khusus yang disebut *Loss Given Default (LGD)*, yang merupakan estimasi kerugian yang dipikul oleh bank sebagai akibat dari pembiayaan macet.
- f. Asuransi: Bank mengasuransikan pembiayaan yang diberikan dan jiwa yang menerima pembiayaan.

4. Pembiayaan Bermasalah

Umam dan Utomo mendefinisikan pembiayaan bermasalah sebagai kesulitan pelanggan untuk memenuhi kewajiban mereka terhadap bank. Namun, menurut Siamat, itu dapat didefinisikan sebagai pinjaman yang mengalami kesulitan untuk membayar kembali karena faktor eksternal yang di luar kendali debitur atau karena faktor yang dilakukan secara tidak sengaja.

Menurut Bachro dkk yang dikutip oleh (Evi dan Ratna, 2018), Pembiayaan bermasalah merupakan suatu kondisi keuangan dimana terdapat kesalahan dalam pembayaran kembali pembiayaan yang mengakibatkan tertundanya pembayaran kembali. Menurut Ismail, Pembiayaan yang diberikan oleh bank dan nasabah tetapi tidak dapat dibayar atau diangsur sesuai dengan perjanjian yang ditandatangani bank dengan nasabah disebut pembiayaan piutang tak tertagih (pembiayaan bermasalah). Berdasarkan beberapa definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa pembiayaan bermasalah adalah risiko yang terkait dengan setiap pembiayaan yang diberikan oleh bank. Risiko ini mencakup situasi di mana pembiayaan tidak dapat dikembalikan sesuai janji atau melebihi jangka waktu yang telah ditetapkan.

Pembiayaan kurang lancar (*substandard*), pembiayaan yang diragukan (*doubtfull*), dan pembiayaan macet termasuk dalam kategori pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah terdiri dari dua jenis, sebagai berikut :

- a. Pembiayaan Memiliki Prospek: Setelah masalahnya ditemukan dan dievaluasi, Mudharib masih berharap dapat memperbaiki kolektibilitas pembiayaannya. Pembiayaan dalam kategori ini dianggap kurang lancar.
- b. Pembiayaan Tidak Memiliki Prospek: pembiayaan yang diberikan kepada pelanggan yang mengalami masalah yang, setelah diidentifikasi dan dievaluasi, diputuskan bahwa

mudharib tidak dapat memperbaiki kolektibilitas pembiayaannya lagi dan bahwa sumber pelunasan pembiayaan hanya dapat berasal dari bisnis lain atau menjual agunannya. Termasuk dalam kategori ini adalah pembiayaan yang diragukan dan terlambat.

Untuk menyelesaikan masalah pembiayaan, ada beberapa cara, seperti: (Aye, 2020).

1. Restrukturisasi jangka waktu yang disebut juga dengan restrukturisasi jangka waktu dilakukan dengan cara memperpanjang jangka waktu pembiayaan sehingga anggota mempunyai waktu yang lebih lama untuk melunasi utangnya. Salah satu contohnya adalah memperpanjang jangka waktu pembiayaan dari enam bulan menjadi satu tahun, sehingga memberikan anggota lebih banyak waktu untuk membayar utangnya. Dalam hal ini jangka waktu angsuran pembiayaan diperpanjang sehingga besaran angsurannya menjadi lebih rendah.
2. Persyaratan kembali (*reconditioning*): Modifikasi seluruh atau sebagian kebutuhan finansial tanpa menambah kewajiban awal anggota untuk membayar ke bank. Perubahan ini mencakup perubahan jadwal pembayaran, jumlah pembayaran, syarat atau potongan.
3. Penataan kembali: Perkembangan kebutuhan keuangan dengan meningkatkan modal yang tersedia bagi lembaga keuangan.
4. Pembayaran dengan jaminan: Pembayaran dengan jaminan memungkinkan pembayaran kembali hibah melalui penjualan barang yang dijadikan jaminan. Hal ini dilakukan terhadap pendanaan yang menurut LKS sudah tidak dapat dipertahankan lagi dan/atau bagi nasabah yang sudah tidak proaktif lagi dalam pengembangannya.

Penghapusan utang (*write-off, debt write-off*) adalah hibah yang tidak dapat diperoleh kembali dan dikeluarkan dari neraca dan dicatat dalam buku akuntansi administratif. Penghapusan akun keuangan non operasional dimasukkan ke dalam cadangan kerugian pada akun aset operasional. Oleh karena itu, pembiayaan bermasalah hanya dikeluarkan secara administratif dari rekening sampai selesai penagihan terhadap debitur.

METODE

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang diterapkan dalam penelitian ini yaitu penelitian lapangan. Penelitian lapangan dengan menggunakan metode kualitatif dilakukan langsung di lokasi penelitian guna menghimpun data atau informasi dari responden di suatu wilayah tertentu. Studi ini melibatkan interaksi langsung antara peneliti dan informan sebagai sumber utama untuk menjawab suatu permasalahan penelitian. Dengan kata lain, pemecahan permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian dapat dicapai dengan mengumpulkan data lapangan yang bersifat konkret, terutama terkait dengan manfaat agunan dalam mitigasi risiko pembiayaan murabahah bermasalah.

2. Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan di PT. BPRS Mentari Pasaman Saiyo, Kabupaten Pasaman Barat. Alasan Penulis mengambil penelitian di tempat ini yaitu dikarenakan berdasarkan permasalahan yang ada di lokasi penelitian tersebut berkaitan dengan pokok bahasan yang penulis teliti. Adapun waktu penelitian dilakukan pada 07 Desember 2023 sampai dengan 07 Januari 2024.

3. Sumber Data

a. Data Primer

Sumber data utama dalam penelitian ini berasal dari informasi yang diperoleh secara langsung dari karyawan PT. BPRS Mentari Pasaman Saiyo yang menjabat sebagai *Account Officier* dan Internal Audit, serta melibatkan wawancara langsung untuk mendapatkan dokumen dan catatan yang relevan dengan prosedur manajemen yang telah ditetapkan.

b. Data Sekunder

Berupa data yang diperoleh melalui studi kepustakaan yang berhubungan

dengan masalah yang diteliti. Dalam hal ini berupa studi pustaka seperti teori, buku, jurnal, dan opini sekaligus data- data pendukung yang berkaitan dengan tema penelitian dari internet dan juga media cetak. Data ini untuk melengkapi data pokok dari PT. BPRS Mentari Pasaman Saiyo.

4. Informan Penelitian

Informan utama atau sekaligus informan kunci dalam penelitian ini adalah Pak Welly Sulaiman selaku internal audit di PT. BPRS Mentari Pasaman Saiyo dan Pak Budi selaku *Account Officier* (AO). Sedangkan informan pendukungnya merupakan nasabah pembiayaan murabahah PT. BPRS Mentari Pasaman Saiyo

5. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara langsung dengan pihak (karyawan) PT. BPRS Mentari Pasaman Saiyo. Penulis menggunakan gaya wawancara semi terstruktur dimana wawancara mengalir lebih leluasa. Tujuan dari wawancara semi terstruktur adalah untuk mengidentifikasi permasalahan secara lebih terbuka, dimana narasumber dimintai pendapat dan gagasannya mengenai permasalahan yang berkaitan dengan penelitian ini.

b. Observasi

Observasi dilakukan untuk memperoleh informasi yang diperlukan untuk memberikan gambaran sebenarnya tentang suatu peristiwa atau kejadian. Hal ini bertujuan untuk memberikan jawaban atas pertanyaan penelitian, memahami perilaku manusia dan penilaian untuk mengukur aspek tertentu serta memberikan umpan balik terhadap pengukuran tersebut.

c. Dokumentasi

Dokumentasi yang dipergunakan dalam penelitian ini melibatkan buku catatan, arsip, laporan, dan catatan tertulis lainnya yang relevan dengan topik penelitian, tanpa perlu melakukan interaksi langsung dengan individu atau subjek penelitian.

6. Teknik Analisis Data

a. Reduksi data

Berupa pemilihan, menggolongkan, membuang yang tidak perlu dari catatan yang tertulis dilapangan saat penelitian. Dengan cara ini, data yang direduksi memberikan gambaran yang lebih jelas dan memudahkan peneliti mengumpulkan data tambahan dan mempelajarinya jika diperlukan.

b. Penyajian Data

Setelah data direduksi, langkah selanjutnya adalah menyajikan data. Dalam penelitian kualitatif, penyajian data yang diperoleh dilakukan dalam bentuk tabel, grafik, dan lain-lain. Dengan data ini maka data diorganisir dan disusun menurut model relasional sehingga mudah untuk dipahami.

c. Penarikan Kesimpulan

Meskipun proses pengurangan data telah dijelaskan dalam konteks kesimpulan, perlu dicatat bahwa sifat kesimpulan tidak bersifat tetap dan dapat berubah. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif melibatkan temuan baru yang mungkin berbeda dari temuan sebelumnya. Kesimpulannya dapat berupa hubungan kualitatif, interaksi, hipotesis, atau teori baru yang ditemukan dari analisis data, atau deskripsi objek yang belum terungkap sebelumnya setelah penelitian.

HASIL

1. Standar Penilaian Agunan pada Pembiayaan Murabahah di PT. BPRS Mentari Pasaman Saiyo

Pembiayaan murabahah adalah salah satu produk BPRS Mentari Pasaman Saiyo dalam hal menyediakan dana kepada masyarakat. Murabahah adalah jenis transaksi penjualan yang

dilakukan oleh suatu bisnis dengan konsumen dengan menunjukkan harga yang realistis kepada konsumen dan margin yang disepakati oleh kedua belah pihak. Di BPRS Mentari Pasaman Saiyo, pembiayaan murabahah adalah yang paling diminati. Untuk menerima pembiayaan murabahah di PT. BPRS Mentari Pasaman Saiyo, calon nasabah harus memenuhi persyaratan dan kelengkapan berikut :

- a. Mengajukan permohonan pembiayaan
- b. Mengajukan permohonan pembiayaan
- c. Umur diatas 18 tahun
- d. Usaha minimal berjalan 1 tahun (disertai legalitas usaha)
- e. Menyerahkan fotocopy Kartu Tanda Penduduk suami/istri/waris
- f. Fotocopy kartu keluarga (KK) 3 lembar
- g. Pas foto suami/istri/waris, masing-masing 3 lembar
- h. Fotocopy surat nikah
- i. Fotocopy jaminan (BPKB: melampirkan fotocopy STNK 2 rangkap)
- j. Bukti pembayaran PBB (jika jaminannya SHM)
- k. Fotocopy NPWP

Pada PT. BPRS Mentari Pasaman Saiyo jenis aset yang banyak dijadikan jaminan adalah tanah (SHM) dan kendaraan bermotor (BPKB). Secara teori dijelaskan bahwa ada dua jenis jaminan yaitu jaminan fisik dan jaminan tidak berwujud. Jaminan berwujud meliputi dua jenis benda, yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak, sedangkan jaminan tidak berwujud meliputi jaminan pribadi dan jaminan perusahaan. Dari penjelasan tersebut maka teori dan praktek yang dilakukan BPRS Mentari Pasaman Saiyo sudah tepat. Jenis agunan yang banyak diterima di BPRS Mentari Pasaman Saiyo adalah tanah dan kendaraan, dimana tanah merupakan jenis agunan yang bersifat *real estate* dan kendaraan bermotor merupakan jenis agunan yang merupakan jenis barang bergerak.

Pada saat yang sama, kriteria standar penilaian barang yang layak dijadikan jaminan adalah nilai ekonomi, yaitu dapat dinilai dengan uang dan digunakan sebagai mata uang. Kedua, nilai wajar mengacu pada estimasi nilai wajar yang sesuai dari suatu aset yang dijadikan jaminan. Ketiga, daya jual berarti daya jual. Misalnya tanah pertanian mempunyai nilai pajak yang tinggi, sedangkan tanah sawah mempunyai nilai pajak yang rendah, dan keempat mempunyai nilai hukum atau dapat diatur dengan undang-undang. Mengenai besarnya nilai unsur jaminan pada PT. BPRS Mentari Pasaman Saiyo adalah :

- a. Tanah bangunan 80% dari nilai harga pasar
- b. Kendaraan Baru 70% dari nilai harga pasar
- c. Kendaraan Lama 50 % dari nilai harga pasar
- d. Deposito 90%-95% dari nilai harga pasar

Menurut Bapak Welly pada saat di wawancara, agunan ataupun jaminan merupakan hal yang sangat penting yang harus dimiliki calon nasabah pada saat mengajukan permohonan pembiayaan. Hasil wawancara yang peneliti lakukan menunjukkan bahwa jaminan yang diterima dari calon nasabah pada saat mengajukan pembiayaan murabahah akan dievaluasi dengan sangat hati-hati dengan mempelajari kelengkapan dan kebenaran dokumen yang diserahkan dan akan dilakukan survei di lokasi untuk melihat apakah agunan tersebut ada dan cocok serta layak atau tidaknya. Adapun standar penilaian agunan pembiayaan murabahah di PT. BPRS Mentari Pasaman Saiyo yaitu dinilai berdasarkan kriteria barang agunan yang dijadikan jaminan oleh calon nasabah. Apabila jaminannya berbentuk tanah maka di sesuaikan dengan batas tanah dengan arah mata angin yang ada di sertifikat tersebut. Selanjutnya apabila jaminannya berbentuk kendaraan maka di sesuaikan dengan identitas yang ada di BPKB tersebut. Dan juga disesuaikan dan dihitung dengan nilai pasar yang ada.

2. Manfaat Agunan dalam Mengurangi Risiko Gagal Bayar dalam Pemberian Pembiayaan Murabahah

Dalam menerapkan kelayakan agunan pada pembiayaan murabahah, BPRS Mentari Pasaman Saiyo juga menerapkan manajemen risiko untuk mengurangi risiko dikemudian hari. Pengukuran dan penilaian risiko serta pembentukan strategi untuk mengelolanya dikenal sebagai manajemen risiko. Mentransfer risiko kepada orang lain, menghindari risiko, meminimalkan dampak negatifnya, dan menanggung seluruh atau sebagian dampak risiko tertentu adalah beberapa strategi yang dapat digunakan. Untuk mengurangi kemungkinan terjadinya gagal bayar, BPRS Mentari Pasaman Saiyo membutuhkan agunan, salah satu syarat untuk mendapatkan pembiayaan murabahah. Agunan ini penting karena bertujuan untuk memberikan keyakinan tambahan bahwa dana yang diberikan kepada nasabah tidak akan hilang jika nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya. Pembiayaan murabahah dengan agunan dapat lebih efektif untuk mengurangi risiko gagal bayar karena pemberi pembiayaan memiliki jaminan atas nilai aset yang dapat digunakan sebagai kompensasi jika peminjam tidak dapat memenuhi kewajibannya. Ini meningkatkan kepercayaan dalam transaksi pembiayaan murabahah dan melindungi pemberi pembiayaan dari potensi kerugian keuangan.

Sebagai kesimpulan dari penjelasan di atas, aspek agunan dianggap sebagai salah satu cara terbaik untuk mengurangi kemungkinan gagal bayar dalam pembiayaan murabahah PT. BPRS Mentari Pasaman Saiyo. Dengan agunan, pemberi pembiayaan atau bank memiliki aset yang dapat digunakan sebagai jaminan jika peminjam mengalami kesulitan membayar. Namun, jenis agunan yang digunakan, nilai aset yang dijamin, dan penilaian risiko menyeluruh adalah beberapa faktor yang memengaruhi efektivitas agunan. Pemberi pembiayaan atau pihak bank harus menilai agunan dengan cermat untuk memastikan bahwa nilainya cukup untuk menutupi potensi kerugian.

Hasil wawancara menunjukkan bahwa pembiayaan murabahah di PT. BPRS Mentari Pasaman Saiyo melakukan analisis 5C, yang termasuk analisis collateral/jaminan sebagai syarat utama. Untuk mengurangi kemungkinan calon nasabah gagal membayar, hal ini merupakan salah satu tindakan untuk mengurangi risiko. Dengan menawarkan agunan, nasabah memiliki peluang yang lebih besar untuk mendapatkan pembiayaan karena agunan mengurangi risiko bagi pihak bank, yang mungkin lebih bersedia memberikan pembiayaan jika nasabah memiliki agunan dengan nilai tinggi. Pada PT. BPRS Mentari Pasaman Saiyo nilai agunan menjadi faktor penentu dalam menentukan jumlah pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank kepada calon nasabah pembiayaan tersebut. Agunan memberikan manfaat dalam meminimalisir gagal bayar sebab agunan memberikan jaminan kepada bank bahwa pinjaman akan dibayar kembali. Jika nasabah gagal membayar, bank dapat menjual agunan untuk mendapatkan kembali sebagian atau seluruh dana yang dipinjamkan. Ini mengurangi risiko gagal bayar dan kerugian yang mungkin ditanggung oleh bank. Pada PT. BPRS Mentari Pasaman Saiyo agunan sangat efektif atau memberikan dampak positif dalam mengurangi risiko gagal bayar pada pembiayaan murabahah, tetapi disamping itu masih perlu dilakukan evaluasi agunan yang tepat untuk memastikan efektifitas agunan dalam mitigasi risiko pembiayaan, evaluasi agunan yang tepat sangat penting. Pemberi pinjaman harus melakukan penilaian yang akurat terhadap nilai agunan dan memastikan bahwa nilai tersebut cukup untuk menutupi pinjaman jika terjadi pembiayaan bermasalah. Adapun korelasi agunan dengan pembiayaan bermasalah yaitu ketika pembiayaan bermasalah terjadi maka agunan akan memainkan peran penting dalam mengurangi risiko gagal bayar tersebut. Karena jika terjadi pembiayaan bermasalah, pemberi pinjaman dapat menjual agunan untuk menutup kerugian yang mungkin timbul akibat gagal bayar.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan pada PT. BPRS Mentari Pasaman Saiyo maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Standar penilaian agunan yang ditetapkan BPRS Mentari Pasaman Saiyo yaitu dinilai

berdasarkan kriteria barang agunan yang dijadikan jaminan oleh calon nasabah. Apabila jaminannya berbentuk tanah maka di sesuaikan dengan batas tanah dengan arah mata angin yang ada di sertifikat tersebut. Selanjutnya apabila jaminannya berbentuk kendaraan maka di sesuaikan dengan identitas yang ada di BPKB tersebut. Dan juga disesuaikan dan dihitung dengan nilai pasar yang ada.

2. Agunan merupakan salah satu teknik mitigasi yang dilakukan oleh BPRS Mentari Pasaman Saiyo untuk meminimalisir terjadinya risiko gagal bayar. Pada PT. BPRS Mentari Pasaman Saiyo agunan dianggap memberikan manfaat dalam mengurangi risiko gagal bayar pada pembiayaan murabahah sebab agunan memberikan jaminan kepada bank bahwa pinjaman akan dibayar kembali. Jika nasabah gagal membayar, bank dapat menjual agunan untuk mendapatkan kembali sebagian atau seluruh dana yang dipinjamkan. Namun, keefektifan agunan juga bergantung pada beberapa faktor, seperti jenis agunan yang digunakan, nilai aset yang dijamin, dan penilaian risiko secara menyeluruh.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Asnaini, Herlina Yustati. (2017). *Lembaga Keuangan Syariah (Teori dan praktiknya di Indonesia)*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Imron, Rosyadi. (2017). *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan, dan eksekusi)*. Depok: Kencana

Jurnal :

- Abdullah, Ahadish. (2021). "Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Di Bmt Mandiri Ukhuwah Persada Surabaya". *Jurnal JAEM*. 1 (1), 140
- Aye, Sudarto. (2020). "penyelesaian pembiayaan bermasalah pada lembaga keuangan syariah studi bmt al hasanah lampung timur". *Jurnal Islamic Banking*. 5(2), 105
- Ayu, dan Miswardi. (2023). "Analisis Penilaian Aspek Agunan Pada Pembiayaan Murabhaha Di PT. BSI AFO (Area Financing Operation) Bukittinggi". *Jurnal Astina mandiri*, 2(2), 234
- Ayu, Sifaul Muzariah. (2022). "Analisis Penetapan Kelayakan Agunan Dalam Penyaluran Pembiayaan Murabahah Ditinjau Dari Manajemen Risiko Bank Syariah(Studi Kasus Bprs Rahma Syariah Kediri)". *Jurnal perbankan syariah*. 6 (1), 6-7
- Chollisni, dan Hafidzy. (2021). "Analisis Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Murabahah Di BPRS Berkah Ramadhan". *Journal Of Islamic Banking And Finance*. 1(1), 27
- Evi, dan Ratna. (2018). "Pembiayaan Murabahah Bermasalah (Studi Pada Bprs Di Kota Bandung)". *Jurnal Ilmu Keuangan Dan Perbankan*. 2(1), 53
- Fadila, dan Aravik. (2021). "Penerapan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pada PT. BPRS Al-Falah". *Jimpa*. 1(2), 210
- Hamonangan. (2020). "Analisis Penerapan Prinsip 5C Dalam Penyaluran Pembiayaan Pada Bank Muamalat Kcu Padangsidempuan". *JIMEA*, 4(2)
- Muhammad, dan Chaliddin. (2022). "Akad Murabahah Dalam Islam". *Journal Syariah Economic Law*. 1(2), 150
- Muhammad, Miftahul dan Ratna. (2022). "Mitigasi Risiko Pembiayaan Kur Di Bsi Kcp Jombang Ploso Dalam Mewujudkan Pembiayaan Yang Sehat". *Research Journal Of Islamic Banking And Finance*. 1(2), 111
- Nurul, dan Fatiya. (2022). "Penilaian Aspek Agunan Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus RFO BSI Tbk, Medan)". *JIKEM*. 2(1), 129
- Nuebaedah, dan Yudhy. (2021). "Fungsi Agunan Dalam Perbankan Syariah Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam". *Qawanin Journal Of Economic Syaria Law*. 5(1), 25
- Sri, Mulyani. (2020). "Analisis Manajemen Pembiayaan Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada PT Bank Syariah Mandiri, Tbk)". *Jurnal perbankan syariah*. 1(2), 102-103

Lainnya :

- Wawancara dengan Bapak Welly Sulaiman (Internal Audit PT. BPRS Mentari Pasaman Saiyo)

pada tanggal 13 Desember 2023
Wawancara dengan Bapak Samudra Budi (Account Officier/ AO PT. BPRS Mentari Pasaman Saiyo) pada tanggal 13 Desember 2023.