

**ANALISIS SISTEM PENILAIAN AGUNAN DALAM KEPUTUSAN
PENCAIRAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DI *REGIONAL*
FINANCING OPERATION (RFO) PT. BANK SYARIAH
INDONESIA, Tbk. KC LAMBUNG MANGKURAT
BANJARMASIN**

SKRIPSI

**OLEH
TIARA WARAHMAH**



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
BANJARMASIN
2023 M/1444 H**

**ANALISIS SISTEM PENILAIAN AGUNAN DALAM KEPUTUSAN
PENCAIRAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DI *REGIONAL
FINANCING OPERATION (RFO)* PT. BANK SYARIAH
INDONESIA, Tbk. KC LAMBUNG MANGKURAT
BANJARMASIN**

SKRIPSI

**Diajukan kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
untuk Memenuhi Sebagian Syarat
Guna Mencapai Gelar Sarjana
dalam Ilmu Ekonomi**

Oleh :

**Tiara Warahmah
190105020165**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
BANJARMASIN
2023 M/1444 H**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Tiara Warahmah
NIM : 190105020165
Tempat, Tanggal Lahir : Pemakuan, 24 April 2002
Jurusan : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri. Jika di kemudian hari terbukti ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat atau dibuat oleh orang lain secara keseluruhan atau sebagian besar, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Banjarmasin, 14 Mei 2023
Yang membuat pernyataan,

A 3000 Rupiah Indonesian postage stamp with a signature over it. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text '3000', 'METERAI TEMPEL', and the serial number '1871AKX427828927'.

Tiara Warahmah
190105020165

PERSETUJUAN

Skripsi yang berjudul : Analisis Sistem Penilaian Agunan dalam Keputusan
Pencairan Pembiayaan Murabahah di *Regional
Financing Operation* (RFO) PT. Bank Syariah Indonesia,
Tbk. KC Lambung Mangkurat Banjarmasin.

Ditulis oleh : Tiara Warahmah

NIM : 190105020165

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Program : Strata satu (S-1)

Program Studi : Perbankan Syariah

Tahun Akademik : 2022/2023

Tempat dan tanggal lahir : Pemakuan, 24 April 2002

Alamat : Jl. Bhakti Pemakuan rt 03 Kec.Sungai Tabuk
Kab.Banjar.

Setelah diteliti dan diadakan perbaikan seperlunya, kami dapat menyetujuinya untuk
dipertahankan di depan Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Antasari Banjarmasin.

Banjarmasin, 14 Mei 2023

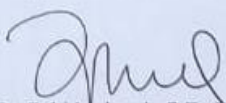
Mengetahui,

Ketua Program Studi Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Antasari Banjarmasin.



Annisa Sayyid, S.H.I, M.S.i
NIP.198305262011012007

Pembimbing



Dr. Zaki Mubarak, S.E., M.Si
NIP.197710312002121002

PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul "Analisis Sistem Penilaian Agunan dalam Keputusan Pencairan Pembiayaan Murabahah di *Regional Financing Operation* (RFO) PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. KC Lambung Mangkurat Banjarmasin" ditulis oleh Tiara Warahmah, telah diuji dalam sidang tim penguji skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin.

Hari : Senin

Tanggal : 26 Juli 2023

Dinyatakan LULUS dengan predikat: A

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Antasari Banjarmasin.



Dr. H. Sukarni, M. Ag
NIP. 196304171991021001

TIM PENGUJI

NAMA	TANDA TANGAN
1. Dr. H. Zaki Mubarak, M. Si (Ketua)	1.
2. Patimatu Jahra, S. Ag, M.S.I (Anggota)	2.
3. Rohana Faridah, SE, MM (Anggota)	3.
4. Difi Dahliana, M.E.I. (Anggota)	4.

ABSTRAK

Tiara Warahmah. 2023, *Analisis Sistem Penilaian Agunan dalam Keputusan Pencairan Pembiayaan Murabahah di Regional Financing Operation (RFO) PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. KC Lambung Mangkurat Banjarmasin*. Skripsi, Program Studi Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Pembimbing: Dr.H. Zaki Mubarak, M.Si.

Kata Kunci: Penilaian Agunan, Pembiayaan Murabahah.

Regional Financing Operation (RFO) PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. KC Lambung Mangkurat Banjarmasin merupakan tempat memproses pembiayaan yang berlaku di PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. yang ada di Kalimantan Selatan. Faktanya dilapangan menunjukkan bahwa nasabah yang mengajukan pembiayaan, pertama diproses penilaian agunannya. Ada beberapa permasalahan sistem penilaian agunan yang ditemukan sehingga dapat menimbulkan pembiayaan bermasalah. Oleh karena itu, bank wajib hati-hati untuk menilai kualitas agunan yang meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan dan status hukumnya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penentuan kualitas agunan dan sistem penilaian agunan dalam keputusan pencairan pembiayaan murabahah.

Penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) dengan memakai pendekatan kualitatif. Teknik pengumpulan data menggunakan hasil wawancara dan dokumentasi.

Penelitian ini menunjukkan bahwa di *Regional Financing Operation (RFO) PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. KC Lambung Mangkurat Banjarmasin* dalam keputusan pemberian pembiayaan murabahah sampai ke tahap pencairan wajib menyertakan agunan baik berupa agunan kendaraan, tanah dan bangunan untuk menentukan besaran pembiayaan yang bisa diberikan pihak bank. Dari kriteria objek agunan yang sudah ditentukan, maka muncul faktor-faktor yang menjadi penentu dalam melihat kualitas agunan yang sudah sesuai dengan unsur MAST (*Marketability, Ascertainably of value, Stability of value, Transferability, Secured*). Sistem penilaian agunan pada pembiayaan murabahah menggunakan nilai pasar (*market value*) disertai dengan pendekatan sebesar 70%. Agunan kendaraan bermotor hanya menggunakan nilai pasar sedangkan agunan tanah menggunakan pendekatan biaya dan agunan bangunan menggunakan pendekatan biaya pengganti baru. Dari kendala yang terjadi pada sistem penilaian agunan jika masih bisa dipertimbangkan untuk di berikan pembiayaan, maka dengan cara pihak bank mengurangi nilai agunan dikarenakan adanya biaya penyusutan akibat adanya kendala tersebut.

MOTTO

“Kegagalan hanya akan terjadi ketika kita berkata menyerah “

(B. J. Habibie)

“Jadikanlah sabar dan shalat sebagai penolongmu...”

(QS. Al-Baqarah :45)

“Untuk masa-masa sulitmu, biarlah Allah yang menguatkanmu. Tugasmu hanya berusaha agar jarak antara kamu dengan Allah tidak pernah jauh”

PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah, puji dan syukur kita panjatkan kepada Allah SWT atas berkat taufik dan hidayahnya jualah sehingga diberikan kesehatan, kelancaran dan kemudahan dalam menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Tak lupa pula sholawat dan salam selalu tercurah kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW. Saya persembahkan karya sederhana ini untuk orang-orang yang tersayang :

Untuk keluarga saya tercinta , Ayah Achmad Muslim, Mama Khairiah, Kakak M. Amin Nazir dan Adik Lubna Azizah yang tiada henti-hentinya selalu memberikan suport, kasih sayang dan doa untuk saya.

Dosen penasehat akademik sekaligus pembimbing skripsi saya Bapa Dr. H. Zaki Mubarak, M.Si yang telah membantu dan membimbing saya dalam menyelesaikan skripsi ini. Dan seluruh dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin yang sudah banyak memberikan ilmu yang sangat bermanfaat dan pengalaman yang berharga untuk kedepannya.

Untuk sepupu saya Hana Sazida dan sahabat terbaik saya Nadella terimakasih karenaselalu ada dan selalu memberikan bantuan dalam hal apapun sampai saya bisa ditahap ini dan menyelesaikan skripsi ini.

Untuk teman seperjuangan kuliah saya, terimakasih sudah menjadi orang baik yang selalu mensupport dan memberikan bantuan kepada saya sehingga terselesaikannya skripsi ini. Dan untuk rekan-rekan saya lokal PS C 19 terimakasih atas pertemanan yang luar biasa ini hingga saya dititik ini.

Terima Kasih.

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi kata Arab ke dalam huruf Latin dalam skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Tanggal 22 Januari 1988 Nomor 157/1987 dan 0593/1987.

I. Konsonan Tunggal

Daftar huruf bahasa Arab Transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	ta	T	Te
ث	Sa	ṣ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ha'	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	za'	Ẓ	zet (dengan titik di atas)
ر	ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	sad	ṣ	es (dengan titik di bawah)

ض	dad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ta'	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	za'	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	‘	koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
فا	fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	'el
م	Mim	M	'em
ن	Nun	N	'en
و	Waw	W	We
ه	ha'	H	Ha
ء	Hamzah	ˀ	Apostrof
ي	ya'	Y	Ya

II. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap

متكبر	Ditulis	<i>Mutakabbir</i>
القدوس	Ditulis	<i>al-quḍūs</i>

III. Ta' marbutah di akhir kata

a. Bila dimatikan ditulis *h*

جامعة	Ditulis	<i>Jāmi'ah</i>
مكتبة	Ditulis	<i>Maktabah</i>

(ketentuan ini tidak diperlukan untuk kata-kata Arab yang sudah terserap dalam bahasa Indonesia, seperti salat, surat, ayat, zakat dan zebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

b. Bila diikuti dengan kata sandang 'al' serta bacaan kedua terpisah, maka ditulis dengan *h*

المكتبة الجميلة	Ditulis	<i>al-maktabah al-jamīlah</i>
-----------------	---------	-------------------------------

IV. Vokal Pendek

◌َ	Fathah	Ditulis	A
◌ِ	Kasrah	Ditulis	I
◌ُ	Dammah	Ditulis	U
شكر	Fathah	Ditulis	Syakara
قرأ	Kasrah	Ditulis	quri'a
ينطق	Dammah	Ditulis	yantiqu

V. Vokal Panjang

1	Fathah+alif	Ditulis	<i>Ā</i>
---	-------------	---------	----------

	كاملة	Ditulis	<i>Kāmilah</i>
2	Fathah+ ya mati	Ditulis	<i>Ā</i>
	صلى	Ditulis	<i>ṣallā</i>
3	Kasrah+ ya mati	Ditulis	<i>ī</i>
	شديد	Ditulis	<i>syadid</i>
4	Dammah+ wawu mati	Ditulis	<i>Ū</i>
	صدر	Ditulis	<i>Sudūr</i>

VI. Vokal rangkap

1	Fathah+ya mati	Ditulis	Ai
	رويد	Ditulis	<i>Ruwaidun</i>
2	Fathah+ wawu mati	Ditulis	Au
	و فرعون ذي الأوتاد	Ditulis	<i>wa fir'auna zi al-autād</i>

VII. Vokal pendek berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

أَنْتُمْ أَشْدَخْلِقَا	Ditulis	<i>a'antum asyaddu khalqan</i>
------------------------	---------	--------------------------------

VIII. Kata sandang + alif lam

a. Bila diikuti huruf Qamariyyah

القران	Ditulis	<i>al-Qur'ān</i>
الكتاب	Ditulis	<i>al-kitāb</i>

b. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan *diidgamkan*

الصبح	Ditulis	<i>aṣ-ṣubḥu</i>
الساہرة	Ditulis	<i>as-sāhirah</i>

IX. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya dengan menulis penulisannya

بروالدين	Ditulis	<i>birru al-wālidaini</i>
إذالشمس	Ditulis	<i>Izā asy-syamsu</i>

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas berkat rahmat dan karunianya jualah sehingga sampai saat ini masih diberikan kesehatan, kemudahan, serta kelancaran dalam menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “**Analisis Sistem Penilaian Agunan dalam Keputusan Pencairan Pembiayaan Murabahah di *Regional Financing Operation (RFO) PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. KC Lambung Mangkurat Banjarmasin***“. Shalawat serta salam selalu tercurahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW beserta keluarga beliau, sahabat beliau serta para pengikut beliau hingga akhir zaman.

Penulis menyadari sepenuhnya, telah banyak mendapatkan dukungan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak yang telah menyumbangkan pikiran, waktu dan tenaga yang sangat membantu hingga sampai dititik ini telah terselesaikannya skripsi ini. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan setulus hati penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Mujiburrahman, MA., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin.
2. Dr. H. Sukarni, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin.
3. Annisa Sayyid, M.Si. dan Yusuf Asyahri, S.E.,M.E selaku ketua dan sekretaris program studi Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin.
4. Dr. H. Zaki Mubarak, M.Si selaku penasehat akademik sekaligus pembimbing skripsi yang telah memberikan saran serta meluangkan waktunya kepada penulis selama menyelesaikan skripsi.
5. Seluruh dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin yang telah memberikan banyak ilmu kepada penulis.
6. Kepada Ayah Achmad Muslim, Ibu Khairiah, Kaka M.Amin Nazir, Adik Lubna Azizah dan seluruh keluarga yang senantiasa memberikan semangat dan dukungan serta doa yang tiada henti-hentinya sampai saya

di titik ini.

7. Kepada diri saya sendiri Tiara Warahmah, yang sudah berjuang dan mampu bertahan sehingga sampai dititik ini dan dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Kepada teman-teman saya semua yang selalu mendukung dan memberikan semangat dan bantuan kepada penulis.

Semoga Allah SWT., membalas segala bentuk kebaikan pihak-pihak yang terkait. Akhir kata penulis mengharapkan ampunan dan ridha Allah swt, semoga karya tulis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak dan menambah ilmu pengetahuan. *Aamiin Ya Rabbal, Alamin.*

Banjarmasin, 5 Januari 2023

Penulis,



TIARA WARAHMAH

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	ii
PERSETUJUAN.....	iii
PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA	viii
KATA PENGANTAR.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xv
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR GAMBAR.....	xviii
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Definisi Operasional.....	8
F. Penelitian Terdahulu.....	10
G. Sistematika Penulisan.....	12
BAB II PENILAIAN AGUNAN PEMBIAYAAN MURABAHAH.....	14
A. Pembiayaan.....	14
1. Pengertian Pembiayaan.....	14
2. Tujuan Pembiayaan.....	15
3. Jenis Pembiayaan.....	16
4. Prinsip Pembiayaan.....	16
5. Mekanisme Pencairan Pembiayaan.....	17
B. Murabahah.....	18
1. Pengertian Murabahah.....	18
2. Rukun dan Syarat Murabahah.....	21
3. Ilustrasi Pembiayaan Murabahah.....	21
C. Agunan.....	22
1. Pengertian Agunan.....	22
2. Kegunaan Agunan.....	24
3. Penilaian Kualitas Objek Agunan.....	25
4. Jenis-jenis Agunan.....	25

5. Dasar Umum Sistem Penilaian Agunan.....	27
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	31
A. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	31
B. Lokasi Penelitian.....	31
C. Subjek dan Objek Penelitian.....	32
D. Data dan Sumber Data.....	33
E. Metode Pengumpulan Data.....	34
F. Teknik Pengolahan Data dan Analisis Data.....	35
BAB IV PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA.....	37
A. Penyajian Data.....	37
B. Analisis Data.....	60
BAB V PENUTUP.....	72
A. Kesimpulan.....	72
B. Saran.....	73
DAFTAR PUSTAKA.....	74
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Jumlah Nasabah Pembiayaan Murabahah di Beberapa BSI Banjarmasin yang Masuk Tahap Pencairan	3
Tabel 4. 1 Struktur Organisasi <i>Regional Financing Operation</i> (RFO) PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. KC Lambung Mangkurat Banjarmasin	41
Tabel 4. 2 Ringkasan Hasil Wawancara	56
Tabel 4.3 Kendala Sistem Penilaian Agunan	70

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Ilustrasi Pembiayaan Murabahah	21
Gambar 4. 1 Logo PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk.	39