

**”ANALISIS KELAYAKAN AGUNAN PADA PEMBIAYAAN  
MURABAHAH DI PT. BPR SYARIAH MADINAH  
LAMONGAN ”**

**SKRIPSI**

**Oleh:**

**HESTI NADHIA SAHARA**

**NIM: G04219031**



**UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A**

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL  
SURABAYA**

**2023**

## PERNYATAAN

Saya, Hesti Nadhia Sahara, G04219031, menyatakan bahwa:

1. Skripsi saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya saya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (plagiarism) dari karya orang lain. Skripsi ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di UIN Sunan Ampel Surabaya, maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Di dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar Pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis skripsi ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma dan peraturan yang berlaku di UIN Sunan Ampel Surabaya.

Surabaya, 28 Desember 2022



Hesti Nadhia Sahara

G04219031

## **HALAMAN PERSETUJUAN**

Surabaya, 27 Desember 2022

**Skripsi telah selesai dan siap untuk diuji**

Dosen Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ali Arifin', with a large circular flourish on the left side.

Dr. H. Ah. Ali Arifin, MM

NIP. 196212141993031002

## LEMBAR PENGESAHAN

### ANALISIS KELAYAKAN AGUNAN PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH DI PT. BPR SYARIAH MADINAH DALAM PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM

Oleh

Hesti Nadhia Sahara

NIM G04219031

Telah dipertahankan di depan Dewa Penguji pada  
tanggal 10 Januari 2023 dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

#### Susunan Dewan Penguji :

1. Dr. H. Ah. Ali Arifin, MM  
NIP. 196212141993031002  
(Penguji 1)
2. Dr. H. Muhammad Yazid, S.Ag. M.Si  
NIP. 197311171998031003  
(Penguji 2)
3. Dr. Mugiyati, S.Ag., M.E.I.  
NIP. 197102261997032001  
(Penguji 3)
4. Muhammad Iqbal Surya Pratikto, S.Pd., M.SEI  
NIP. 199103162019031013  
(Penguji 4)

#### Tanda Tangan

  
.....  
  
.....  
  
.....  
  
.....



Surabaya, 10 Januari 2023

Dr. Rajul Arifin, S.Ag., S.S., M.E.I.  
NIP. 197005142000031001.



UIN SUNAN AMPEL  
SURABAYA

KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA  
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300  
E-Mail: [perpus@uinsby.ac.id](mailto:perpus@uinsby.ac.id)

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Hesti Nadhia Sahara  
NIM : G04219031  
Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam / Ekonomi Syariah  
E-mail address : [hestisahara21@gmail.com](mailto:hestisahara21@gmail.com)

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Skripsi  Tesis  Desertasi  Lain-lain (.....)  
yang berjudul :

**"ANALISIS KELAYAKAN AGUNAN PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH**

**DI PT. BPR SYARIAH MADINAH LAMONGAN "**

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara **fulltext** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 17 Januari 2023

Penulis

( Hesti Nadhia Sahara )

## ABSTRAK

PT. BPR Syariah Madinah Lamongan merupakan lembaga keuangan syariah yang menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan. Dalam pemberian pembiayaan murabahah, terdapat agunan atau jaminan yang digunakan sebagai syarat mendapatkan pembiayaan. Agunan ini berguna sebagai bukti kemampuan calon nasabah untuk melunasi pembiayaan sesuai yang telah diperjanjikan.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana proses analisis kelayakan agunan dalam proses pemberian pembiayaan yang dilakukan oleh PT. BPR Syariah Madinah Lamongan dalam menentukan layak tidaknya nasabah yang mengajukan pembiayaan Murabahah. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan dengan menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif. Teknik pengumpulan data dengan cara observasi, wawancara, dan dokumentasi. Dari data yang sudah terkumpul tersebut kemudian dianalisis dengan metode deskriptif.

Hasil penelitian ini menunjukkan barang yang dijadikan agunan harus mempunyai nilai ekonomis dalam artian bahwa dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang. kemudian, barang atau harta agunan harus mempunyai nilai yuridis, dalam artian bahwa dapat diikat secara hukum sehingga bank memiliki hak atas pencairan jaminan. Barang yang dijadikan sebagai agunan harus memenuhi kriteria, seperti Marketability (mudah dijumpai dipasar luas), Ascertainability of value (memiliki standart harga tertentu), Stability of value (memiliki nilai harga jual yang stabil), Transferability (mudah dipindahtangankan), dan legality (sah menurut hukum). PT. BPR Syariah Madinah Lamongan menggunakan agunan dengan cara fidusia. artinya jaminan fidusia terjadi penyerahan dan pemindahan dalam kepemilikan atas suatu benda yang dilakukan atas dasar kepercayaan dengan syarat bahwa benda yang hak kepemilikannya diserahkan dan dipindahkan kepada kreditor penerima fidusia adalah hak kepemilikannya atas suatu benda yang dijadikan sebagai jaminan, sehingga hak kepemilikan secara yuridis atas benda yang dijaminakan beralih kepada kreditor penerima fidusia.

**Kata kunci:** Analisis, kelayakan Agunan, Pembiayaan Murabahah

## ABSTRACT

PT.BPR Syariah Madinah Lamongan is a sharia financial institution that collects and distributes funds to the public in the form of financing. In offering murabahah financing, there is a guarantee or guarantee that is used as a condition for financing. This collateral is useful as proof of the ability of the prospective customer to pay off the financing as agreed.

The purpose of this study is to find out how the process of analyzing the feasibility of collateral in the process of providing financing is carried out by PT. BPR Syariah Medina Lamongan in determining whether or not a customer is eligible for Murabahah financing. This research is a field research using a qualitative descriptive approach. Data collection techniques by way of observation, interviews, and documentation. The data that has been collected is then analyzed using descriptive methods.

The results of this study indicate that goods used as collateral must have economic value in the sense that they can be valued in money and can be used as money. then, collateral goods or assets must have juridical value, in the sense that they can be legally cooled so that the bank has the right to liquidate the guarantee. Goods used as collateral must meet criteria, such as Marketability (easy to find in the wide market), Ascertainability of value (having certain price standards), Stability of value (having a stable selling price), Transferability (easily transferable), and legality (legal according to law). PT. BPR Syariah Medina Lamongan uses the building in a fiduciary way. means that fiduciary guarantees occur in the delivery and delivery in ownership of an object which is carried out on the basis of trust with the condition that the object whose ownership rights are submitted and transferred to the creditor receiving the fiduciary is his ownership right over an object that is used as collateral, so that juridical ownership rights over the guaranteed object switch to creditors receiving fiduciary.

**Keywords:** Analysis, Collateral feasibility, Murabaha Financing

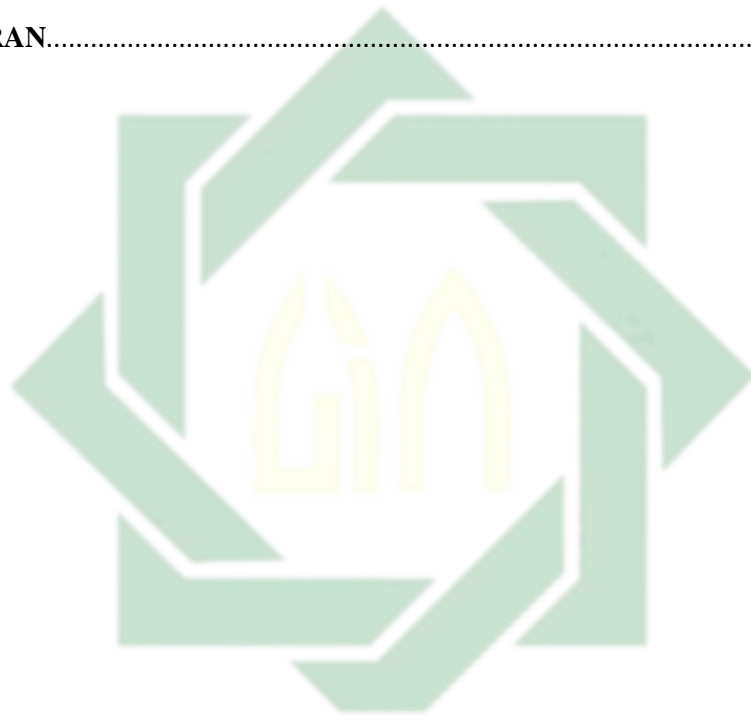
## DAFTAR ISI

<b>COVER</b>	
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>PERNYATAAN</b> .....	ii
<b>DECLARATION</b> .....	iii
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	iv
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	v
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN</b> .....	vi
<b>ABSTRAK</b> .....	viii
<b>ABSTRACT</b> .....	ix
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	x
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xii
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xv
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
<b>1.1.Latar Belakang Masalah</b> .....	1
<b>1.2.Identifikasi dan Batasan Masalah</b> .....	7
<b>1.3.Rumusan Masalah</b> .....	8
<b>1.4.Tujuan dan Manfaat Penelitian</b> .....	8
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b> .....	10
<b>2.1 Kajian Teori</b> .....	10
<b>2.1.1 Kelayakan</b> .....	10
<b>2.1.1.1 Definisi Kelayakan</b> .....	10
<b>2.1.1.2 Prinsip Kelayakan Pembiayaan</b> .....	10
<b>2.1.2 Agunan</b> .....	12
<b>2.1.2.1 Definisi Agunan</b> .....	12
<b>2.1.2.2 Dasar Hukum Agunan</b> .....	14
<b>2.1.2.3 Jenis - Jenis Agunan</b> .....	15



2.1.1.3	<b>Kriteria Barang Agunan .....</b>	<b>17</b>
2.1.1.4	<b>Penilaian Jaminan Pembiayaan.....</b>	<b>18</b>
2.1.1.5	<b>Analisis Agunan atau Taksasi Agunan .....</b>	<b>20</b>
2.1.2	<b>Pembiayaan Murabahah .....</b>	<b>27</b>
2.1.2.3	<b>Pengertian Pembiayaan.....</b>	<b>27</b>
2.1.2.4	<b>Pengertian Murabahah .....</b>	<b>27</b>
2.1.2.5	<b>Rukun dan Syarat Murabahah.....</b>	<b>28</b>
2.1	<b>Penelitian Terdahulu.....</b>	<b>30</b>
2.2	<b>Kerangka Konseptual.....</b>	<b>38</b>
<b>BAB III</b>	<b>METODE PENELITIAN .....</b>	<b>40</b>
3.1	<b>Jenis Penelitian .....</b>	<b>40</b>
3.2	<b>Lokasi Penelitian.....</b>	<b>40</b>
3.3	<b>Jenis dan Sumber Data .....</b>	<b>41</b>
3.4	<b>Teknik Pengumpulan Data .....</b>	<b>41</b>
3.5	<b>Teknik Analisis Data .....</b>	<b>43</b>
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>46</b>
4.1	<b>Hasil Penelitian.....</b>	<b>46</b>
4.1.1.	<b>Deskripsi Umum Objek Penelitian.....</b>	<b>46</b>
4.1.1.1	<b>Sejarah PT. BPR Syariah Madinah Lamongan.....</b>	<b>46</b>
4.1.1.2	<b>Mekanisme Pembiayaan Murabahah di PT. BPR Syariah Madinah Lamongan.....</b>	<b>51</b>
4.1.1.3	<b>Kelayakan Agunan Pada Pembiayaan Murabahah Di PT. BPR Syariah Madinah Lamongan .....</b>	<b>59</b>
1.2	<b>Pembahasan .....</b>	<b>64</b>
1.2.1	<b>Analisis Proses kelayakan agunan pada pembiayaan Murabahah di PT. BPR Syariah Madinah Lamongan .....</b>	<b>64</b>

1.2.2 Analisis Kelayakan Agunan Di PT. BPR Syariah Madinah Lamongan Dalam Perspektif Ekonomi Islam.....	71
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>80</b>
5.1 Kesimpulan.....	80
5.2 Saran.....	81
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>83</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>85</b>



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 1.1</b> Jumlah Nasabah Pembiayaan di BPR Syariah Madinah Lamongan tahun 2020 – 2021 .....	4
<b>Tabel 1.2</b> Data Jumlah Nasabah Pembiayaan Murabahah Di BPR Syariah Madinah Lamongan Dari Tahun 2020-2021 .....	5
<b>Tabel 2. 1</b> Penelitian Terdahulu.....	30
<b>Tabel 4. 2</b> Jumlah Nasabah Yang Mengajukan Pembiayaan Murabahah .....	53



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar 2. 2</b> Kerangka Konseptual .....	39
<b>Gambar 4. 1</b> Struktur Organisasi .....	48



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Subagio. *Study Kelayakan Teori dan Aplikasi*. Jakarta: Gramedia, 2017.
- Alisyah Fatiya Raghda dan Nurul Jannah. *Penilaian Aspek Agunan Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus RFO BSI Tbk, Medan)*. Jurnal Ilmu Komputer, Ekonomi dan Manajemen (JIKEM), Vol. 2 No. 1, Tahun 2022 Page 939-943.
- Alputriani. *Analisis Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Pada Pembiayaan Murabahah Di Kjks Bmt Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar*. Skripsi-IAIN Batusangkar, 2019.
- Bahsan. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, 2015.
- Dr, A. Wangsa Widjaja Z, SH, MH. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama. 2012.
- Fatwa DSN-MUI, *Penjaminan Syariah*, <https://tafsirq.com/fatwa/dsn-mui/penjaminan-syariah>, (20 Desember 2022).
- Fatayati, Sun. *Analisis Kelayakan Pemberian Pembiayaan Murabahah Bagi Anggota Bmt L- Risma Cabang Metro (Studi Kasus Bmt L-Risma Mulyo Jati)*. Skripsi-IAIN Metro Lampung, 2017.
- Fatimatuzzahroh, *Implementasi Kualitas Agunan Terhadap Keputusan Pembiayaan Di Kspps Bmt Hanada Quwaish Kalisalak Kebasen*. Skripsi-IAIN Purwokerto, 2019.
- Irham Fahmi. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya Teori dan Aplikasi*. Bandung: Alfabeta. 2014.
- Imron Rosyadi. *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Perbedaan dan Eksekusi)*. Depok: Kencana, 2017.
- Ikatan Bankir Indonesia. *Mengenal Operasional Perbankan 1*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama. 2014.
- Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta : Kencana, 2013.
- Julius R Latumaerissa. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Salemba Empat. 2011.
- Kasmir. *Study Kelayakan Bisnis*. Jakarta: Kencana. 2013.
- Kasmir. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2014.

- Khotibul Umam dan Veri Antoni. *Pembentukan Bank Syariah*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press. 2015.
- Lubis, Ramayanti. *Kriteria Agunan Pada Besaran Pembiayaan Modal Usaha (Studi Kasus Pada Bank Sumut Syariah Medan Sumatera Utara)*. Skripsi-UIN Sumatera Utara, Medan, 2018.
- Muhammad. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMPYKN, 2002.
- Muhamad Yusuf, “*Hukum Agunan Dalam Ekonomi Islam*”, Jurnal Islam, Vol. XV, No.2, November 2015.
- Nur Famella, Venny. *Analisis Prosedur Pembiayaan Murabahah Mikro Ib 25 Kepada Usaha Mikro Kecil Menengah Pada Bank Syariah Indonesia Kcp Mojokerto Pada Masa Pandemi Covid-19*. Skripsi-IAIN Ponorogo, 2021.
- Noel Chabanel Tohir, *Panduan Lengkap Menjadi Account Officer*, Jakarta: Gramedia, 2012.
- Putra Halomoan Hsb. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jaminan Pembiayaan Mudharabah*. Islamic Business Law Review: Jurnal Hukum Ekonomi Syari'ah, Vol 1, No 1 (2017).
- Prasetyo, Novan. *Implementasi Prinsip Jaminan Pada Pembiayaan Mikro Di Pt Bprs Mitra Agro Usaha Bandar Lampung*. Skripsi-IAIN Metro Lampung, 2020.
- Rika Anggraini. *Jaminan Dalam Pembiayaan Mudarabah Tinjauan Fatwa DSN-MUI Nomor 92 Tahun 2014*. Ijtihad, Volume 36, No 1, Tahun 2020.
- Supriyadi. *Strategi Penyelesaian Eksekusi Terhadap Benda Jaminan dalam Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*. Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam, 6 (02), 2020, 108-115.
- Warno. *Akuntansi Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: Deepublish. 2014.
- Wangsa Widjaja. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia. 2012.
- Wirduyaningsih. *Bank Dan Asuransi Islam Di Indonesia*. Jakarta: Kencana. 2005.