

# **PENGAWASAN DAN PEMBINAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH DI KSPPS BMT HUSNUL AULIA CILEDUG**

**Siti Fatimah**

IAIN Syekh Nurjati Cirebon

[Sitif8352@gmail.com](mailto:Sitif8352@gmail.com)

**Toto Suharto**

IAIN Syekh Nurjati Cirebon

## **Abstract**

This study aims to determine the implementation of supervision and fostering problematic murabaha financing at BMT Husnul Aulia Ciledug. This study uses qualitative research with data collection methods using interviews, observation and documentation and then analyzed using descriptive analysis. The results of this study: the implementation of preventive supervision of murabaha financing in BMT Husnul Aulia namely by carrying out administrative supervision namely checking all required documents and applying the principle of 6C in the analysis of financing, while the implementation of repressive supervision of murabaha financing is problematic by carrying out direct supervision of visiting places businesses of BMT members routinely and carry out indirect supervision, namely nominative checks. In addition to supervision, BMT Husnul Aulia conducts coaching that is by visiting the place of business or residence and providing input and solutions to problems that are being faced in the business so that financing problems arise.

**Keywords:** *Supervision, Guidance, Murabaha, Problem Funding.*

## **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pengawasan dan pembinaan pembiayaan murabahah bermasalah di BMT Husnul Aulia Ciledug. Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif dengan metode pengumpulan data menggunakan wawancara, observasi dan dokumentasi kemudian dianalisis menggunakan deskriptif analisis. Adapun hasil dari penelitian ini: pelaksanaan pengawasan *preventif* pembiayaan murabahah di BMT Husnul Aulia yaitu dengan melakukan pengawasan secara administratif yaitu pengecekan terhadap semua berkas persyaratan dan menerapkan prinsip 6C dalam analisis pembiayaan, sedangkan pelaksanaan pengawasan *represif* pada pembiayaan murabahah bermasalah yaitu dengan melakukan pengawasan langsung mendatangi tempat usaha anggota BMT secara rutin dan melakukan pengawasan tidak langsung yaitu

cekling nominatif. Selain pengawasan, BMT HusnulAulia melakukan pembinaan yaitu dengan mendatangi tempat usaha atau kediamannya dan memberikan masukan serta solusi atas masalah yang sedang dihadapi dalam usahanya sehingga timbul pembiayaan bermasalah

**Kata kunci :** *Pengawasan, Pembinaan, Murabahah, Pembiayaan Bermasalah*

## **A. Pendahuluan**

Pada dasarnya setiap aktivitas yang dilakukan oleh manusia di dunia ini selalu berkaitan dengan masalah perekonomian. Perekonomian yang terjadi didalam masyarakat tidak terlepas dari adanya peran suatu lembaga keuangan. Jumlah lembaga keuangan di Indonesia selalu mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Menurut pasal 1 UU No.14 Tahun 1967 dan diganti dengan UU No. 7 Tahun 1992 yang membahas tentang perbankan di Indonesia menyatakan bahwa lembaga keuangan adalah badan atau lembaga yang kegiatannya menarik hasil dana dari masyarakat dan kemudian menyalurkannya kepada masyarakat kembali.<sup>1</sup>

Lembaga Keuangan Mikro Syariah (LKMS) merupakan salah satu lembaga keuangan mikro yang dalam menjalankan usahanya berdasarkan prinsip syariah. Lembaga Keuangan Mikro berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2013 tentang Lembaga Keuangan Mikro didefinisikan sebagai lembaga keuangan yang khusus didirikan untuk memberikan jasa pengembangan usaha dan pemberdayaan masyarakat, baik melalui pinjaman atau pembiayaan dalam usaha skala mikro kepada anggota dan masyarakat, pengelolaan simpanan, maupun pemberian jasa konsultasi pengembangan usaha yang tidak semata-mata mencari keuntungan<sup>2</sup>.

Lembaga Keuangan Mikro ini memberikan jasa layanan keuangan kepada masyarakat khususnya masyarakat golongan menengah kebawah. Dengan adanya peran dari LKM ini masyarakat tidak lagi kesulitan terkait kondisi ekonomi. LKM ini sangat membantu masyarakat yang mayoritas memiliki pendapatannya menengah kebawah. Selain adanya lembaga keuangan mikro konvensional, saat ini telah muncul lembaga keuangan mikro syariah. Lembaga keuangan mikro syariah dijalankan berdasarkan prinsip syariah. Eksistensi lembaga keuangan mikro syariah tak kalah dengan lembaga keuangan lain.

Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) termasuk salah satu lembaga keuangan mikro syariah. BMT merupakan lembaga yang didirikan berdasarkan prinsip syariah. Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) berperan penting karena dapat membantu memenuhi keinginan sebagian kalangan masyarakat khususnya umat muslim yang menginginkan jasa layanan lembaga keuangan untuk mengelola perekonomiannya sesuai dengan ketentuan syariah. Lembaga ini didirikan dengan maksud untuk memfasilitasi masyarakat bawah yang tidak terjangkau oleh pelayanan bank Islam atau BPR Islam. Prinsip operasional BMT didasarkan atas prinsip bagi hasil (profit and loss sharing), serta tidak menggunakan bunga sebagai alat untuk memperoleh pendapatan karena bunga merupakan riba yang diharamkan. Selain itu, BMT adalah lembaga keuangan yang operasional dan produknya dikembangkan berdasarkan Al-Qur'an dan Hadits Nabi Muhammad SAW.<sup>3</sup>

Segmentasi dari Lembaga Keuangan Non-Bank dalam hal ini BMT yaitu masyarakat atau pengusaha sektor riil dan mikro yang membutuhkan fasilitas pembiayaan dalam skala kecil untuk membiayai usaha yang dijalankannya. Selain itu BMT juga berperan dalam membantu masyarakat yang memiliki kelebihan dana namun tidak memiliki usaha. Keberadaan BMT ditengah-tengah masyarakat ini diharapkan dapat membantu memenuhi kebutuhan masyarakat kecil dan mensejahterakannya terutama di sekitar tempat berdirinya.

KSPPS BMT Husnul Aulia merupakan salah satu BMT yang terletak di Kabupaten Cirebon tepatnya di Desa Jatiseeng Kidul Kecamatan Ciledug. BMT Husnul Aulia ini baru memiliki satu tempat operasional. Dalam

---

<sup>1</sup> Martono. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. (Yogyakarta: Ekonisia. 2002).hl.2

<sup>2</sup> Ardito Bhinadi. *Muamalah Syar'iyah Hidup Barokah*. (Yogyakarta: CV Budi Utama. 2018).

<sup>3</sup> Nurul Huda, Muhammad Haykal. *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoritis Dan Praktis*.(Jakarta: Kencana. 2010). hl.369

menjalankan operasionalnya, KSPPS BMT Husnul Aulia menyediakan berbagai macam produk simpanan dan pembiayaan. Salah satu fasilitas yang disediakan yaitu pembiayaan. *Pembiayaan* berdasarkan prinsip syariah yang termuat dalam UU No.10 tahun 1998 tentang perbankan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antar bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>4</sup>

Fasilitas pembiayaan merupakan aset terbesar di dalam lembaga keuangan karena dengan adanya pembiayaan BMT dapat mendapatkan profitabilitas (keuntungan) melalui penyaluran pembiayaan yang kemudian memperoleh bagi hasil dari usaha yang dikelola oleh anggota BMT itu sendiri. Tabel berikut menunjukkan data pertumbuhan pembiayaan di BMT Husnul Aulia periode tahun 2016-2018:

**Tabel 1.1**  
**Pertumbuhan Pembiayaan BMT Husnul Aulia**  
**Periode Tahun 2016-2018**

| Tahun | Pembiayaan yang Diterima | Pembiayaan yang Diberikan |
|-------|--------------------------|---------------------------|
| 2016  | 454.247.661              | 4.026.094.100             |
| 2017  | 184.151.040              | 4.689.066.584             |
| 2018  | 49.598.718               | 6.078.842.815             |

Sumber : KSPPS BMT Husnul Aulia

Dari tabel tersebut dapat diketahui bahwa pertumbuhan pembiayaan yang diterima oleh KSPPS BMT Husnul Aulia mengalami penurunan. Sedangkan pembiayaan yang diberikan oleh BMT Husnul Aulia dari tahun ketahun selalu mengalami peningkatan. Dari adanya peningkatan pembiayaan tersebut, pihak BMT Husnul Aulia harus menerima risiko yang ditimbulkannya. Risiko yang dihadapi oleh BMT Husnul Aulia salah satunya yaitu permasalahan dalam tingkat kelancaran pengembalian pembiayaan yang diberikan atau yang biasa dikenal dengan pembiayaan bermasalah. Suatu lembaga keuangan dikatakan sehat apabila tidak terdapat permasalahan keuangan seperti jumlah yang dikembalikan nasabah pada saat pengajuan pembiayaan harus setara dengan jumlah pembiayaan yang diberikan BMT.

Pembiayaan bermasalah atau *Non Performing Finance (NPF)* adalah pembiayaan yang dalam kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar (III), diragukan (golongan IV) dan macet (golongan V). Pembiayaan bermasalah ini merupakan permasalahan yang umum terjadi di lembaga keuangan. Karena tidak semua orang memiliki kelancaran dalam menjalankan usahanya, sehingga terjadi penunggakan dalam pengembaliannya.<sup>5</sup>

Di BMT Husnul Aulia sendiri produk pembiayaan yang terdapat permasalahan yaitu terjadi pada produk pembiayaan *murabahah*. Pembiayaan *murabahah* merupakan produk pembiayaan yang paling unggul diantara

<sup>4</sup> Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya. Edisi Revisi 2008*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2008).hl.96

<sup>5</sup> A.Wangsawidjaja. *Pembiayaan Bank Syariah*. (Jakarta : PT.Gramedia Pustaka Utama. 2012).

produk pembiayaan lainnya. Alasannya, produk pembiayaan murabahah ini prosedurnya mudah dibanding produk lain. Selain itu, masyarakat disekitar BMT Husnul Aulia berprofesi sebagai pedagang. Adapun data terkait piutang murabahah bermasalah:

**Tabel 1.2**  
**Kolektabilitas Pembiayaan Murabahah**

| Kolektabilitas | Tahun         |               |               |
|----------------|---------------|---------------|---------------|
|                | 2016          | 2017          | 2018          |
| Lancar         | 3.615.432.605 | 4.349.505.584 | 5.026.178.388 |
| Kurang lancar  | 113.852.790   | 42.649.000    | 159.985.537   |
| Diragukan      | 93.034.418    | 48.200.000    | 133.380.000   |
| Macet          | 203.774.390   | 139.413.000   | 279.975.990   |
| Total          | 4.026.094.100 | 4.689.066.584 | 6.078.842.815 |
| NPF            | 10.2%         | 5%            | 10%           |

Sumber : KSPPS BMT Husnul Aulia

Tabel 1.2 diatas menunjukkan data keuangan pembiayaan *murabahah* bermasalah di BMT Husnul Aulia. Dilihat dari persentase NPF pada pembiayaan murabahah periode tahun 2016 sampai dengan 2018 mengalami naik turun. Pada tahun 2016 nilai NPF sebesar 10.2%, sedangkan pada tahun 2017 nilai NPF mengalami penurunan yaitu sebesar 5% yang artinya NPF di BMT Husnul Aulia sudah memenuhi standar NPF. Namun, pada tahun 2018 Nilai NPF kembali mengalami kenaikan yang cukup drastis yaitu sebesar 10%. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa nilai NPF (*Non Performing Finance*) pembiayaan *murabahah* KSPPS BMT Husnul Aulia mengalami naik turun setiap tahunnya.

Dari tabel tersebut menunjukkan persentase NPF dari tahun ke tahun mengalami naik turun, maka BMT mempunyai strategi dalam mengatasi permasalahan yang dihadapinya. Upaya yang dilakukan BMT salah satunya yaitu dengan melakukan pengawasan dan pembinaan pembiayaan kepada anggotanya. *Pengawasan* pembiayaan diartikan sebagai salah satu fungsi manajemen yang berupaya untuk menjaga dan mengamankan pembiayaan itu sebagai kekayaan dan dapat mengetahui *term of lending* serta asuransi-asuransi sebagai dasar persetujuan pembiayaan tercapai atau terjadinya penyimpangan. Sedangkan *pembinaan* adalah usaha, tindakan dan kegiatan yang dilakukan secara berdaya guna dan berhasil guna untuk memperoleh hasil yang lebih baik.<sup>6</sup>

Pengawasan merupakan langkah awal BMT dalam memberikan pembiayaan kepada anggota. Tidak hanya itu pengawasan juga meliputi pengawasan sebelum pembiayaan diberikan (*steering control*), pengawasan pada waktu proses persetujuan pembiayaan (*post action control*) dan pengawasan setelah pembiayaan diberikan (*feedback control*). Ketika terjadi pembiayaan bermasalah BMT melakukan pembinaan kepada anggota pembiayaan guna memperbaiki pembiayaan bermasalah. Pengawasan dan pembinaan pembiayaan ini mempunyai keterkaitan satu dengan lainnya yang pada intinya bertujuan sebagai tindakan pencegahan dini dan penjagaan terhadap aset perusahaan. Apabila fungsi pengawasan dan pembinaan dilakukan secara efektif hal itu dapat meminimalisir pembiayaan bermasalah, sebaliknya jika masih terdapat pembiayaan bermasalah berarti fungsi pengawasan dan pembinaan ini tidak dijalankan secara efektif.

<sup>6</sup> Veithzal Rivai, Andria Permata Veithzal. *Bank and Financial Institution*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2007). 488-489.

Dari uraian latar belakang diatas dengan adanya permasalahan tersebut, maka penelitian ini bertujuan mengurai **“Pelaksanaan Pengawasan dan Pembinaan pada Pembiayaan Murabahah Bermasalah di KSPPS BMT Husnul Aulia Ciledug”**..

## **B. Diskusi dan Pembahasan**

### **1. Pelaksanaan Pengawasan Preventif pada Pembiayaan Murabahah Bermasalah di BMT Husnul Aulia Ciledug**

Setiap lembaga keuangan baik lembaga keuangan syariah atau lembaga keuangan konvensional dalam menjalankan operasionalnya memiliki tiga fungsi yaitu sebagai penghimpun dana, penyalur dana dan pelayanan jasa. Lembaga keuangan syariah melakukan penghimpunan dana melalui simpanan sedangkan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan. Salah satu produk pembiayaan yang ada di BMT Husnul Aulia Ciledug yaitu pembiayaan murabahah. Pembiayaan murabahah yaitu akad jual beli antara bank dengan nasabah, dimana bank bertindak sebagai penjual dan nasabah bertindak sebagai pembeli.

Adapun prosedur pengajuan pembiayaan murabahah yang terdapat di BMT Husnul Aulia adalah sebagai berikut: <sup>7</sup>

- a. Calon anggota pembiayaan murabahah mendatangi BMT Husnul Aulia Ciledug untuk pengajuan pembiayaan dan melakukan wawancara dengan bagian Costumer Service mengenai tujuan pembiayaan dan plafond pembiayaan.
- b. Mengisi form pengajuan dan permohonan pembiayaan dengan melengkapi persyaratan yang dibutuhkan. Persyaratan pengajuan pembiayaan murabahah tersebut ialah:
- c. Mengisi formulir pengajuan pembiayaan.
- d. Fotocopy KTP suami dan Isteri.
- e. Fotocopy kartu keluarga.
- f. Jaminan berupa akta jual beli, sertifikat, BPKB (minimal 5 tahun kebelakang) dan simpanan.
- g. Bersedia di survei

BMT Husnul Aulia berhak menolak pengajuan pembiayaan tanpa pemberitahuan alasan.

Apabila persyaratan tersebut tidak lengkap, maka BMT Husnul Aulia meminta calon anggota pembiayaan untuk melengkapinya. Sedangkan apabila persyaratan tersebut lengkap, maka AO melakukan survey dan analisis kelayakan dengan prinsip 5C.

Hasil survey tersebut kemudian diusulkan kedalam komite pembiayaan untuk memutuskan apakah layak atau tidak menerima pembiayaan murabahah tersebut.

Jika tidak layak maka admin pembiayaan BMT Husnul Aulia menghubungi calon anggota tersebut untuk mengembalikan dokumen-dokumen dan memberitahu alasan pengajuan tersebut ditolak. Sebaliknya, jika permohonan tersebut disetujui bagian admin pembiayaan konfirmasi kepada calon anggota untuk datang ke BMT Husnul Aulia Ciledug.

Saat ini pembiayaan murabahah yang terdapat di BMT Husnul Aulia Ciledug merupakan pembiayaan yang memiliki anggota terbanyak dibandingkan dengan pembiayaan lainnya. “Pembiayaan murabahah merupakan pembiayaan yang paling banyak diminati. Karena prosedur pembiayaan murabahah itu mudah tidak seperti pembiayaan yang lain”<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Anggi, 4 Mei 2019.

<sup>8</sup> Hasil wawancara dengan Neli Yanasari, 4 Mei 2019.

Selain itu ibu Zaitun menambahkan terkait pembiayaan murabahah: “Produk pembiayaan yang diminati yaitu murabahah. Karena pembiayaan murabahah itu paling simple. Jadi pengadaan barang dilakukan oleh BMT. Seperti pengadaan modal usaha dengan akad mudharabah kita buat menjadi akad murabahah BMT yang melakukan pengadaan barangnya seolah-olah itu jual beli”.<sup>9</sup>

Tabel 4.1  
Jumlah Nasabah Pembiayaan KSPPS BMT Husnul Aulia  
Per 31 Desember 2018

| Pembiayaan            | Jumlah Nasabah |
|-----------------------|----------------|
| Pembiayaan Mudharabah | 1              |
| Pembiayaan Musyarakah | 0              |
| Pembiayaan Murabahah  | 319            |
| Pembiayaan Ijarah     | 26             |
| Total                 | 346            |

Sumber: KSPPS BMT Husnul Aulia

Berdasarkan tabel tersebut dapat disimpulkan bahwa pembiayaan yang paling banyak yaitu masih didominasi oleh pembiayaan murabahah ini dapat dilihat dari jumlah nasabah pada pembiayaan di BMT Husnul Aulia per 31 Desember 2018. Dengan meningkatnya jumlah pembiayaan murabahah, maka terdapat risiko yaitu pembiayaan bermasalah.

Adapun kolektabilitas atau penggolongan pembiayaan murabahah bermasalah di BMT Husnul Aulia sebagaimana yang dijelaskan oleh beberapa karyawan BMT Husnul Aulia.

Ibu Zaitun mengatakan, ”pembiayaan murabahah juga kan ada kategorinya. Apabila tidak bayar selama 3 sampai 6 bulan dikategorikan kurang lancar, tidak bayar selama 6 sampai 9 bulan dikategorikan diragukan, sedangkan lebih dari 9 bulan dikategorikan macet atau bisa juga jika sudah jatuh tempo tetapi tidak bayar itu juga dinamakan macet”.

Beberapa faktor penyebab terjadinya pembiayaan murabahah bermasalah di BMT Husnul Aulia. Faktor tersebut terdiri dari faktor internal dan faktor eksternal, diantaranya yaitu:

**a. Faktor Internal**

Faktor internal merupakan faktor yang berasal dari dalam BMT ataupun anggota BMT tersebut. Faktor internal penyebab pembiayaan murabahah bermasalah di BMT Husnul Aulia Ciledug adalah:

1) Kesalahan BMT dalam Menganalisis Pembiayaan yang Akan Diberikan

Sebelum memberikan pembiayaan kepada anggota yang akan mengajukan pembiayaan, pihak BMT melakukan analisa kelayakan terhadap pembiayaan yang akan diberikan apakah anggota tersebut berhak menerima pembiayaan atau tidak. Tujuan dilakukan analisa pembiayaan yaitu untuk menghindari terjadinya pembiayaan bermasalah. Jika analisa pembiayaan ini tidak dilakukan secara mendalam, maka

<sup>9</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Zaitun, 8 Mei 2019.

akan terjadi adanya pembiayaan bermasalah. Kesalahan dalam menganalisis pembiayaan yaitu seperti adanya kesalahan terhadap data diri anggota BMT yang akan mengajukan pembiayaan.

2) Kurangnya Sumber Daya Manusia (SDM)

Terbatasnya jumlah SDM juga berpengaruh terhadap tingkat pembiayaan bermasalah karena jumlah anggota semakin tahun semakin bertambah namun SDM yang tersedia kurang mencukupi sehingga seluruh anggota tidak mendapatkan pengawasan dari pihak BMT.

**b. Faktor Eksternal**

Faktor eksternal merupakan faktor yang berasal dari luar BMT, faktor tersebut diantaranya yaitu:

Kondisi Usaha yang Tidak Stabil

Dalam menjalankan usaha, tidak selalu mendapatkan keuntungan. Hal ini juga salah satu penyebab terjadinya pembiayaan murabahah bermasalah di BMT Husnul Aulia, karena jika kondisi usaha yang dijalankan anggota menurun maka pendapatan juga akan menurun. Hal ini akan berdampak kepada pengembalian pembiayaan yang telah diberikan BMT.

Seperti yang dikatakan oleh Bapak Anggi terkait faktor pembiayaan bermasalah: “Faktor-faktornya yaitu kalau di kita mah ada istilah bulan-bulan sepi dalam berjualan yang menyebabkan kondisi usahanya yang tidak stabil.”

1) Bencana Alam

Salah satu faktor eksternal yang menyebabkan pembiayaan bermasalah juga terjadi karena adanya bencana alam seperti banjir, longsor, gempa bumi dan lain-lain.

Ibu Neli mengatakan, “ Tahun kemaren yaitu tahun 2018 daerah Cirebon Timur tepatnya didaerah Ciledug dan sekitarnya kan terjadi banjir ada yang gerobaknya rusak dagangannya terkena air banjir. Jadi anggota tersebut tidak punya penghasilan buat bayar angsuran”

2) Karakter Anggota yang Buruk

Penilaian terhadap karakter anggota juga penting dilakukan mengingat karakter setiap orang itu berbeda. Karakter anggota yang buruk menjadi penyebab timbulnya pembiayaan bermasalah. Karakter anggota juga dapat dilihat melalui struk tagihan seperti listrik, PDAM dan lain-lain. Hal ini dilakukan untuk mengetahui apakah dalam membayar tagihan tersebut tepat waktu atau tidak.

3) Inflasi

Ibu Zaitun mengatakan, “Faktor penyebab pembiayaan bermasalah juga kan berasal dari ekonomi makro yaitu inflasi. Inflasi tuh ketika nilai tukar rupiah turun, harga barang naik, minat masyarakat terhadap jual beli turun akhirnya terjadi ekonomi yang lesu. Dampaknya penghasilan anggota berkurang dan susah buat bayar hutang”.

Dalam memberikan pembiayaan kepada anggota yang akan mengajukan pembiayaan, pihak BMT tidak lepas tanggung jawab begitu saja melainkan tetap harus melakukan pengawasan kepada anggota yang menerima fasilitas pembiayaan murabahah tersebut. Pengawasan tersebut dilakukan pada saat sebelum dan sesudah pembiayaan diberikan kepada pemohon. Pengawasan sebelum realisasi pembiayaan disebut dengan pengawasan preventif, pengawasan preventif ini dimaksudkan untuk menjaga supaya tidak terjadi penyimpangan-penyimpangan yang dilakukan anggota yang menerima pembiayaan tersebut.

Adapun pelaksanaan pengawasan preventif pada pembiayaan murabahah di BMT Husnul Aulia Ciledug diantaranya:

Pengawasan dengan melakukan pengecekan secara administratif. Seperti pengecekan terhadap berkas-berkas persyaratan yang harus dipenuhi oleh setiap calon anggota pembiayaan. Hal ini dilakukan sebagai penentu apakah calon anggota tersebut berhak menerima pembiayaan atau tidak.

Dilakukan analisis pembiayaan dengan menerapkan prinsip 6C sebagaimana yang tercantum dalam misi BMT Husnul Aulia. Analisis 6C tersebut yaitu:

**a. Character**

Character yaitu penilaian terhadap watak atau karakter anggota yang mengajukan permohonan. Penilaian terhadap karakter atau watak anggota ini bisa dilihat dari kejujurannya pada saat survey. Ibu Neli mengatakan:

“Penerapan prinsip 6C dilihat dari karakternya bagaimana, ketika survey kita melihat kalender yang ada dirumahnya tujuannya untuk mengetahui dia punya pinjaman dimana saja, cekling biasanya ke tetangga yaitu dua rumah dari depan, dua rumah dari belakang dan dua rumah dari samping baik kanan maupun kiri”.

**b. Capacity**

Yaitu kemampuan anggota dalam membayar angsuran tiap bulannya. Penilaian ini dilihat dari usahanya apakah usaha tersebut berkembang atau tidak.

**c. Capital**

Yaitu modal yang dimiliki oleh anggota yang akan mengajukan pembiayaan. Sebagai tolak ukurnya, BMT menilai dengan melihat apakah modal untuk usahanya selalu berkembang atau sebaliknya.

**d. Collateral**

Collateral adalah jaminan yang sewaktu-waktu dapat diambil jika anggota tersebut tidak memenuhi kewajiban dalam mengembalikan pembiayaan yang telah diberikan. Jaminan yang terdapat di BMT Husnul Aulia dapat berupa BPKB kendaraan dan Sertifikat tanah atau bangunan.

**e. Condition of Economic**

Penilaian anggota harus mempertimbangkan kondisi ekonomi dari anggota tersebut. Apabila kondisi ekonomi anggota tersebut baik maka anggota tersebut berhak menerima pembiayaan, begitupun sebaliknya apabila kondisi ekonomi anggota tersebut buruk maka anggota tersebut tidak berhak menerima pembiayaan.

**f. Constrain**

Penilaian terhadap usaha yang dijalankannya. Apakah usaha tersebut dilarang ataupun tidak. Ibu Zaitun mengatakan, “Constraint tuh seperti usahanya tidak bathil atau tidak jelas. Percuma usahanya bagus tetapi jenis usahanya tidak baik maka tidak akan disalurkan pembiayaan, seperti ada kasus seseorang berpakaian rapih menggunakan hijab saat datang ke BMT untuk mengajukan permohonan tetapi kita tahu usaha orang tersebut yaitu prostitusi maka kita tidak jadi memberi pembiayaan”.

## **2. Pelaksanaan Pengawasan Represif pada Pembiayaan Murabahah Bermasalah di KSPPS BMT Husnul Aulia Ciledug**

Setelah pembiayaan tersebut terealisasi pun pihak BMT Husnul Aulia Ciledug tetap melakukan pengawasan terhadap anggota tersebut. Pengawasan setelah pembiayaan terealisasi dinamakan dengan pengawasan represif. Pengawasan represif dimaksudkan untuk meminimalisir terhadap pembiayaan bermasalah. Pengawasan represif yang dilakukan BMT Husnul Aulia Ciledug yaitu dengan melalui :

Pengawasan setelah pembiayaan terealisasi di BMT Husnul Aulia yaitu dengan melakukan pengawasan secara tidak langsung kepada anggota pembiayaan, pengawasan tidak langsung diantaranya dengan melakukan pengecekan terhadap rekening anggota atau disebut dengan cekling nominatif. Melalui cekling nominatif ini maka dapat diketahui siapa saja yang sudah membayar atau yang belum membayar.

Ibu Neli mengatakan, “ sistem pengawasannya yaitu dengan melakukan cekling nominatif. Cekling nominatif ini di cek satu-satu siapa saja yang sudah masuk angsuran atau ada keterlambatan pada saat jatuh tempo. Pengawasan dengan cekling nominatif biasanya dilakukan di awal bulan sampai pertengahan bulan”.

Pengawasan langsung pada pembiayaan murabahah yaitu dengan melakukan kunjungan secara rutin kepada tempat usaha atau kediaman anggota untuk melihat perkembangan usaha yang dijalkannya.

Abdul Ghofur mengatakan “Pengawasan langsung yang dilakukan di BMT Husnul Aulia ini dengan melakukan kunjungan ke tempat usaha anggota tersebut. Kunjungan ini dilakukan satu bulan sekali secara rutin oleh pihak AO per wilayah AO masing-masing.”

## **3. Pelaksanaan Pembinaan pada Pembiayaan Murabahah Bermasalah di BMT Husnul Aulia Ciledug**

Selain menjalankan fungsi manajemennya yaitu pengawasan, BMT Husnul Aulia juga melaksanakan pembinaan terhadap anggota pembiayaan murabahah bermasalah. Pengawasan ini tidak dapat berjalan dengan baik tanpa adanya pembinaan.

BMT Husnul Aulia Ciledug melakukan pembinaan kepada anggota pembiayaan murabahah bermasalah dengan cara:<sup>10</sup>

*Pertama*, mengunjungi tempat usaha atau kediaman anggota pembiayaan murabahah bermasalah. Dengan mengunjungi anggota tersebut pihak Account Officer melakukan wawancara dengan anggota terkait masalah yang sedang dihadapi oleh usahanya sehingga terjadi pembiayaan bermasalah.

*Kedua*, melakukan wawancara dan menemukan masalah yang sedang dihadapinya, maka pihak BMT melakukan pendampingan dengan cara memberikan solusi atau jalan keluar bersama-sama atas permasalahan pembiayaan bermasalah. Dalam hal ini BMT berperan sebagai konsultan. BMT memberikan solusi kepada anggota pembiayaan bermasalahnya dengan menawarkan kemampuan anggota dalam mengembalikan pembiayaan murabahah tersebut.

*Ketiga*, setelah anggota pembiayaan murabahah bermasalah menyetujui terkait kemampuan dalam membayarnya maka pihak BMT melakukan penagihan secara intensif.

Selain BMT Husnul Aulia melakukan pelaksanaan dan pembinaan pada pembiayaan murabahah bermasalah, BMT Husnul Aulia juga melakukan restrukturisasi pembiayaan untuk menangani pembiayaan murabahah bermasalah. Langkah-langkahnya yaitu :

---

<sup>10</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Abdul Ghofur, 8 Mei 2019

**a. Penagihan secara Intensif**

Setelah BMT Husnul Aulia mengetahui bahwa anggota tersebut dikategorikan menjadi anggota pembiayaan bermasalah, maka BMT melakukan penagihan secara intensif terhadap anggotanya baik dengan melakukan kunjungan ke tempat usahanya ataupun di tempat kediamannya atau bisa juga melalui alat maupun media komunikasi seperti telepon dan sebagainya.

**b. Surat Teguran**

Selain itu, BMT Husnul Aulia juga memberikan surat peringatan kepada anggota pembiayaan bermasalah. Surat tersebut terdiri dari 3 jenis diantaranya surat peringatan I, surat peringatan II dan surat peringatan III. Jarak antara pemberian surat peringatan pertama sampai selanjutnya yaitu sekitar 6 bulan, namun apabila anggota tersebut tidak ada i'tikad baik maka jarak surat peringatannya bisa 3 bulan.

**c. Rescheduling**

Rescheduling merupakan salah satu penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan penjadwalan ulang kembali baik jumlah angsuran maupun jangka waktu jatuh tempo.

*Hasil wawancara dengan Pak Anggi mengatakan, "kita selesaikan dengan rescheduling, jadi kita totalkan dulu berapa jumlah margin dan pokoknya terus kita jumlahkan terus dibagi jangka waktu. Contohnya margin Rp 4.000.000, pokok Rp 10.000.000, kemudian anggota tersebut memiliki kemampuan Rp 300.000 dalam sebulan. Maka  $Rp\ 4.000.000 + Rp\ 10.000.000 = Rp\ 14.000.000$ . Kemudian  $Rp\ 14.000.000 : Rp\ 300.000 = 46$  bulan. Jadi anggota harus membayar angsuran sebesar Rp 300.000 selama 46 bulan. Tapi, kita usabakan maksimal 36 bulan."*

**d. Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif ( PPAP)**

BMT menutupi pembiayaan bermasalah dengan menggunakan dana cadangan yaitu PPAP. Menurut Ibu Zaitun "PPAP ini maksimal 2%. Dengan rincian 1% dari realisasi dan 1% dari landing"

**4. Analisis Pelaksanaan Pengawasan dan Pembinaan Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di KSPPS BMT Husnul Aulia Ciledug**

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Secara umum prosedur pemberian pembiayaan pada BMT Husnul Aulia Ciledug selaras dengan teori yang dikemukakan oleh Kasmir oleh Badan Hukum yaitu : 1) pengajuan berkas-berkas, 2) penyelidikan berkas pinjaman, 3) wawancara I, 4) on the spot, 5) wawancara II, 6) keputusan kredit, 7) penandatanganan akad/ perjanjian lainnya, 8) realisasi kredit dan 9) penyaluran dana.<sup>11</sup>

Salah satu produk pembiayaan yaitu pembiayaan murabahah, dimana pembiayaan murabahah ini ialah akad jual beli antara BMT dengan Anggota. BMT bertindak sebagai penjual karena pengadaan barangnya dilakukan oleh BMT, sedangkan anggota bertindak sebagai pembeli dengan ketentuan margin yang telah disepakati.

---

<sup>11</sup> Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan lainnya. Edisi Revisi 2008*. (Jakarta. : Rajawali Pers.2009)hl.115.

Saat ini pembiayaan murabahah merupakan pembiayaan yang masih banyak diminati oleh kalangan masyarakat. Alasannya tak lain karena terdapat kemudahan-kemudahan dalam pembiayaan murabahah seperti kemudahan dalam prosedurnya maupun kemudahan dalam marginnya. Karena pembiayaan murabahah ini merupakan pembiayaan yang paling diminati maka BMT harus siap menerima risikonya. Hal tersebut sesuai dengan teori dari Veithzal Rivai dan Arifin yang menyatakan bahwa dengan meningkatnya produk pembiayaan dalam Bank Syariah maka akan mendatangkan risiko pembiayaan yang besar pula, hal ini dikarenakan pembiayaan merupakan produk investasi Bank Syariah yang termasuk dalam produk Natural Uncertainty Contracts.<sup>12</sup>

Salah satu risiko pembiayaan murabahah adalah pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah muncul dikarenakan adanya faktor-faktor penyebab munculnya pembiayaan bermasalah. Secara teori, faktor penyebab pembiayaan bermasalah digolongkan menjadi dua, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Secara teori menurut Ahmad Ifham Sholihin pembiayaan bermasalah terjadi karena adanya faktor internal dan eksternal baik itu internal perusahaan ataupun internal nasabah. Sedangkan faktor penyebab pembiayaan murabahah bermasalah di BMT Husnul Aulia terjadi karena adanya faktor internal yang berupa kesalahan BMT dalam menganalisis pembiayaan yang akan diberikan, kurangnya Sumber Daya Manusia (SDM), sedangkan faktor eksternal pembiayaan murabahah bermasalahnya yaitu kondisi usaha yang tidak stabil, bencana alam, karakter anggota yang buruk dan inflasi.<sup>13</sup>

Pembiayaan bermasalah juga terjadi karena lemahnya sistem pengawasan dan pembinaan yang dilakukan BMT Husnul Aulia. Pengawasan dan pembinaan pembiayaan murabahah bermasalah di BMT Husnul Aulia sudah sesuai dengan teori menurut Anang Firmansyah dan Budi W Mahardika bahwa terdapat empat jenis pengawasan. Sedangkan BMT Husnul Aulia menggunakan jenis pengawasan dalam pembiayaan murabahah bermasalah yaitu berdasarkan waktu pengawasannya yang terdiri dari pengawasan represif dan pengawasan preventif. Selain melakukan pengawasan, BMT Husnul Aulia melakukan pembinaan terhadap anggota pembiayaan murabahah bermasalah.

Berdasarkan hasil penelitian bahwasanya pelaksanaan pengawasan dan pembinaan pada pembiayaan murabahah bermasalah di BMT Husnul Aulia Ciledug sebenarnya sesuai dengan teori yang ada. Hanya saja pelaksanaan pengawasan dan pembinaan yang dilakukan kurang optimal. Dikatakan kurang baik karena dilihat dari sisi rasio NPF di BMT Husnul Aulia pada tahun 2018 yaitu sebesar 10% dimana rasio NPF sebesar 10% ini BMT tersebut dikategorikan kurang sehat.

Pengawasan dan pembinaan pembiayaan murabahah bermasalah pada BMT Husnul Aulia dikatakan kurang baik juga salah satunya karena adanya kendala-kendala dalam menjalankan fungsi pengawasan dan pembinaan tersebut. Kendala yang dihadapi BMT Husnul Aulia dalam menjalankan fungsi pengawasan dan pembinaan pembiayaan murabahah antara lain kurangnya jumlah Sumber Daya Manusia (SDM) karena dari tahun ke tahun pembiayaan murabahah selalu mengalami peningkatan maka tidak semua anggota mendapat pengawasan dan pembinaan tersebut.<sup>14</sup>

Selain itu penulis melihat bahwa sistem pengawasan dan pembinaan yang dilakukan BMT Husnul Aulia kurang baik karena perlakuan untuk anggota pembiayaan bermasalah diberlakukan sama seperti halnya anggota pembiayaan lancar. Artinya tidak ada perlakuan khusus untuk pengawasan dan pembinaan pada pembiayaan bermasalah.

---

<sup>12</sup> *Veithzal Rivai, Arifin Arriyan. Islamic Banking.* (Jakarta: PT. Bumi Aksara.2010).

<sup>13</sup> Ahmad Ifham Sholihin. *Buku Pintar Ekonomi Syariah.* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka. Utama. 2010)hl.598-600

<sup>14</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Abdul Ghofur, 8 Mei 2019.

Pembiayaan bermasalah merupakan suatu permasalahan yang umum terjadi pada lembaga keuangan baik lembaga keuangan bank maupun lembaga keuangan non-bank. pembiayaan bermasalah dapat dihindari dengan menerapkan kebijakan penyelesaian dalam pembiayaan bermasalah secara baik. Menurut teori yang ada yaitu A. Wangsawidjaja, pembiayaan bermasalah dapat diselesaikan dengan melalui rescheduling, restrukturisasi, dan reconditioning. Selain itu rescheduling pembiayaan bermasalah tercantum dalam Fatwa DSN No.48/DSN-MUI/II/2005.<sup>15</sup> Dalam aplikasinya BMT Husnul Aulia melakukan penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah dengan cara penagihan secara intensif, surat teguran yang terdiri dari tiga macam surat teguran. Surat teguran ini merupakan langkah tertulis dari BMT kepada anggota pembiayaan murabahah bermasalah. selain itu BMT Husnul Aulia melakukan penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah yaitu dengan cara rescheduling (penjadwalan ulang) baik jumlah margin maupun jangka waktu jatuh tempo. Dan yang terakhir yaitu BMT Husnul Aulia menyelesaikan pembiayaan murabahah bermasalah dengan penyisihan piutang (PPAP).

Dalam melakukan penanganan pembiayaan murabahah bermasalah, BMT Husnul Aulia sejauh ini belum menerapkan eksekusi jaminan. Alasannya karena BMT Husnul Aulia sangat menerapkan prinsip-prinsip syariah dan prinsip kekeluargaan

### **C. Kesimpulan**

1. Pelaksanaan pengawasan preventif pembiayaan murabahah bermasalah di BMT Husnul Aulia yaitu dengan melakukan pengecekan administratif pembiayaan atau berkas-berkas persyaratan dan melakukan analisis 6C.
2. Pelaksanaan Pengawasan Represif pada Pembiayaan Murabahah Bermasalah di KSPPS BMT Husnul Aulia Ciledug dengan melakukan pengawasan baik secara langsung ataupun tidak langsung. Pengawasan langsungnya yaitu dengan melakukan kunjungan secara rutin ke tempat usaha anggota. Sedangkan pengawasan tidak langsung yaitu dengan melakukan cekling nominatif.
3. Sedangkan pembinaan terhadap anggota pembiayaan bermasalah yaitu dengan melakukan pendampingan-pendamping pihak BMT kepada anggota tersebut. Dalam hal ini BMT lebih berperan sebagai konsultan terkait permasalahan yang sedang dihadapi anggota.

---

<sup>15</sup> A. Wangsawidjaja. *Pembiayaan Bank Syariah*. (Jakarta : PT.Gramedia Pustaka Utama. 2012) hl.453

## Daftar Pustaka

- A Karim, Adiwarmar. *Berderma untuk semua : Wacana dan praktik. Filantropi Islam*. Jakarta: Teraju. 2003.
- Anang, Firmansyah, M, Budi, W, Mahardika. *Pengantar Manajemen*. Yogyakarta : Deepublis.2018.
- Arifin, Zainul. Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*. Jakarta : Azkia. 2009.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta:PT. Rineka Cipta. 1998.
- Bhinadi, Ardito. *Muamalah Syar'iyah Hidup Barokah*. Yogyakarta: CV Budi Utama. 2018.
- Buku Rapat Anggota Tahunan (RAT) BMT Husnul Aulia Ciledug
- Dewi, Gemala, Wirdiyarningsih, Yeni, Salma, Barlinti. Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Depok: Prenada Media Group. 2005.
- Djamil, Fathurrahman. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank. Syariah*. Jakarta: Sinar grafika. 2012.
- Fitrah, Mohamad., Luthfiah. *Metodologi Penelitian*. Sukabumi: CV Jejak.2017.
- Gandapradja, Permadi. Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. 2004.
- Hadi Sutopo, Ariesto, Adrianus, Arief. *Terampil Mengolah Data Kualitatif Dengan NVIVO*. Penerbit Prenada Media Group : Jakarta. 2010
- Hajar, Ibnu. *Dasar-dasar Metodologi Penelitian Kuantitatif Dalam Pendidikan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.1998.
- Hasan, Ridwan, Ahmad . BMT dan Bank Islam : Instrumen Lembaga Keuangan Syariah*. Bandung: Pustaka Bani Quraisy. 2004.
- Huda Nurul, Mohamad Haykal. *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoritis Dan Praktis*. Jakarta: Kencana. 2010.
- Huda, Nurul, Purnama Putra, Novarini,dkk. *Baitul Mal Wat. Tawmil Sebuah Tinjauan Teoritis*. Jakarta : Amzah. 2016.
- Ikatan Bankir Indonesia. *Bisnis Kredit Perbankan*. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama. 2015.
- Kasmir. Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya. Edisi Revisi 2008*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2008.
- Ifham, Shilihin, Ahmad. *Buku Pintar Ekonomi Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka. Utama. 2010.
- Iska, Syukri. *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia dalam Perspektif Fikih Ekonomi*. Yogyakarta: Fajar Media Press. 2012.
- Ismail. Perbankan Syariah. Edisi Pertama*. Jakarta : Kencana Prenada.2011.
- Laksamana, Yusak. *Tanya Jawab Cara Mudah Mendapatkan Pembiayaan di Bank Syariah*. Jakarta: PT.Elex Media Komputindo Gramedia. 2009.
- Mardani. *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah Di Indonesia*. Jakarta : Prenadamedia. 2015.
- Martono. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Yogyakarta: Ekonisia. 2002.
- Muhammad. *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN. 2005.

## Siti Fatimah dan Toto Suharto

- Rivai, Veithzal dan Andria Permata Veithzal. *Bank and Financial Institution*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2007.
- Siagian, P. *Sondang. Fungsi-fungsi Manajemen*. Jakarta. Penerbit : Bumi Aksara.2005.
- Simbolon, Maringan Masry. *Dasar-Dasar Administrasi dan Manajemen*. Jakarta : Ghalia Indonesia.2004.
- Soemitra, Andri. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Kencana. Prenada Media Group. 2009.
- Sugiarto, Eko. *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif Skripsi dan Tesis*. Yogyakarta: Suaka Media. 2015
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta. 2013.
- Usman, Rachmadi. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Umum. 2003.
- Wibowo, Wahyu. *Cara Cerdas Menulis Artikel Ilmiah*. Jakarta : Kompas. 2011.
- Yusuf, A. Muri. *Metode Penelitian: Kualitatif, Kuantitatif, dan Penelitian Gabungan*. Jakarta: Kencana. 2014.
- Z, A.Wangsawidjaja. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta : PT.Gramedia Pustaka Utama. 2012.