

# Pengawasan dan Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah pada Bank Syariah

Wildayanti\*, L.M. Hazriadi\*\*

[Wildayanti428@gmail.com](mailto:Wildayanti428@gmail.com), [hazriadi.027@gmail.com](mailto:hazriadi.027@gmail.com)

\* Politeknik negeri Bandung

\*\* Politeknik Negeri Bandung

---

## INFO ARTIKEL

### Riwayat Artikel:

Diterima: 15 Januari 2022

Disetujui: 05 Februari 2022

---

### Key word:

Financing, Murabahah,  
islamic banking

### Kata kunci:

Pembiayaan, murabahah,  
bank syariah

---

## ABSTRAK

**Abstract:** *This study aims to determine the supervision and settlement of troubled murabahah financing in Islamic banks. The method used is descriptive. Descriptive research is a method that aims to describe a company's condition in a systematic, actual and accurate manner. The results of the study show that financing management starts from the provision of financing until the financing is paid off by the customer. Meanwhile, settlement in Islamic banks is by rescheduling, reconditioning, restructuring and confiscation of collateral.*

**Abstrak:** Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengawasan dan penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah pada bank syariah. Metode yang digunakan yaitu deskriptif. Penelitian deskriptif adalah suatu metode yang bertujuan untuk menggambarkan suatu keadaan perusahaan secara sistematis, aktual dan akurat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengelolaan pembiayaan dimulai sejak pemberian pembiayaan hingga pembiayaan dilunasi nasabah. Sedangkan penyelesaian pada bank syariah yaitu dengan penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), Penataan kembali (*restructuring*) dan Penyitaan jaminan.

---

## PENDAHULUAN

Perkembangan syariah di Indonesia terus berkembang pesat, dalam waktu yang relatif singkat perbankan syariah telah mampu memperlihatkan kemajuannya. Perbankan syariah dinilai berhasil mempertahankan eksistensinya dalam perekonomian Indonesia. Perkembangan perbankan syariah di Indonesia memiliki peluang besar karena sesuai dengan mayoritas penduduk di Indonesia adalah beragama Islam. Perkembangan ini dapat kita lihat dengan semakin banyaknya perbankan syariah yang ada di Indonesia. Masyarakat Indonesia semakin banyak yang memilih untuk menabung dan menggunakan jasa bank syariah. Namun untuk mempertahankan kepercayaan tersebut, maka bank syariah harus hati-hati dalam mengelola kegiatan operasionalnya (Rokhmah, 2012).

Seperti halnya bank konvensional, bank syariah sebagai lembaga intermediasi yaitu berfungsi menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana-dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkannya dalam bentuk pembiayaan. Pembiayaan (*financing*), yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik

dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan (Muhammad, 2005).

Salah satu usaha bank Islam untuk mendapatkan profit dan membantu pertumbuhan ekonomi adalah dengan kegiatan penyaluran dana terdiri dari prinsip jual beli yang diantaranya meliputi pembiayaan *murabahah*, *salam* dan *istishna*. Namun pembiayaan *murabahah* paling populer dan dominan digunakan oleh perbankan syariah sampai sekarang dalam menyediakan kebutuhan pembiayaan nasabah dengan penjualan barang seharga barang ditambah keuntungan yang disepakati, pembayarannya dilakukan dengan cara nasabah mengangsur cicilan.

Namun dari cara mengangsur itulah sering timbul masalah-masalah dalam pembiayaan *murabahah* seperti keterlambatan nasabah dalam mengangsur, tidak mampunya nasabah dalam mengangsur, sampai dengan nasabah yang tidak mau mengangsur karena kurangnya kesadaran masyarakat dan tanggung jawabnya sebagai nasabah. kondisi ini yang disebut dengan pembiayaan bermasalah.

Menurut hasil penelitian Qodar (2016) yaitu penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah belum ketatnya peraturan di Unit Bisnis dan usaha nasabah menurun. Cara penanganan pembiayaan bermasalah yang dilakukan melalui staf penangihan dengan cara mendatangi nasabah secara langsung kemudian nasabah ditawarkan diskon margin dengan syarat nasabah tersebut memiliki kriteria sesuai yang telah ditetapkan oleh dewan direksi.

Sedangkan penelitian Irmadhani (2017) adalah penanganan yang diterapkan oleh BMT Nur Insan Mandiri dalam menangani pembiayaan *murabahah* meliputi pendekatan secara kekeluargaan, penjadwalan ulang, memperkecil keuntungan, eksekusi jaminan, memberikan pembiayaan qardhul hasan (mengikhlaskan hutang).

Kedua penelitian diatas dianggap sudah berusaha untuk menyelesaikan penanganan pembiayaan bermasalah, hanya saja lebih lagi memperhatikan syarat seorang nasabah sebelum memberikan pembiayaan agar tidak salah memberi pembiayaan dan apabila terjadi masalah maka penanganan yang dilakukan harus mengikuti prosedur-prosedur yang telah ditetapkan. Berikut adalah perkembangan NPF pada bank syariah tahun 2016-2019:

Tahun	NPF(%)
2016	4.42
2017	4.76
2018	3.26
2019	3.23

Berdasarkan tabel diatas bank syariah dapat dikatakan berhasil dalam mengurangi NPF dibank syariah dibuktikan dengan penurunan yang terjadi dari tahun 2016 sampai 2019 sebesar 4.42% menjadi 3.23%, walaupun pada tahun 2017 mengalami kenaikan dari tahun sebelumnya yaitu 2016.

Dalam meminimalkan pembiayaan bermasalah bank syariah perlu melakukan pengawasan baik itu pengawasan sebelum pembiayaan ataupun pengawasan setelah pembiayaan. Pengawasan sebelum

pembiayaan ini dilakukan untuk meminimalisir risiko yang akan terjadi selama masa pembiayaan. Sedangkan pelaksanaan pengawasan setelah pembiayaan ini bertujuan untuk menjaga kualitas pembiayaan agar terus berada dalam kategori lancar.

Apabila dalam pemberian pembiayaan oleh bank kurang memperhatikan aspek pengawasan, maka permasalahan akan timbul. Akibat dari keadaan tersebut kualitas pembiayaan yang diberikan menjadi buruk. Terjadinya pembiayaan bermasalah dan pembiayaan tersebut sudah dalam kategori pembiayaan macet maka akan membutuhkan banyak waktu, tenaga dan dana bank untuk penyelamatkannya (Muhammad, 2008).

Tujuan paper ini adalah untuk mengetahui bagaimana pengawasan yang dilakukan oleh bank syariah terhadap pembiayaan yang ada di bank syariah dan jika terjadi pembiayaan bermasalah bagaimana penyelesaian yang dilakukan sehingga disini saya sebagai penulis menggunakan analisis deskriptif. Penelitian deskriptif adalah suatu metode yang bertujuan untuk menggambarkan suatu keadaan perusahaan secara sistematis, aktual dan akurat dengan cara mengumpulkan data berdasarkan data yang nampak dalam perusahaan atau organisasi, dimana fakta tersebut dikumpulkan, diolah dan dianalisis sehingga dapat diberikan saran-saran untuk masa yang akan datang terhadap pengawasan dan penyelesaian pembiayaan *murabahah* bermasalah pada bank syariah.

## KAJIAN PUSTAKA

### **Pembiayaan *Murabahah***

*Murabahah* secara etimologi berasal dari kata *ribhun* (keuntungan). Sedangkan secara terminologi, istilah *murabahah* didefinisikan sebagai prinsip jual beli dimana harga jualnya terdiri atas harga pokok barang ditambah nilai keuntungan (*ribhun*) yang disepakati (Sutedi, 2009:122).

Para fuqaha mengartikan *murabahah* sebagai bentuk jual beli atas dasar kepercayaan. Hal ini mengingat penjual percaya kepada pembeli yang diwujudkan dengan menginformasikan harga pokok barang yang akan dijual berikut keuntungannya kepada pembeli (Djamil, 2012:108).

Dalam penyaluran pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*, bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam kegiatan transaksi *murabahah* dengan nasabah. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya. Apabila telah ada kesepakatan antara bank dan nasabahnya, maka bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah (Wangsawidjaja, 2012:201).

Dari definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa *murabahah* adalah suatu akad jual beli antara bank dengan nasabah atas barang tertentu dengan nilai penjualan dan margin yang telah disepakati bersama.

Adapun dengan fatwa DSN MUI No.4/DSN-MUI/IV/2000, bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan, maka bank syariah perlu memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli, dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

### **Pembiayaan Bermasalah**

Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang kualitas pembayarannya berada dalam kategori kurang lancar, diragukan, dan macet (Ibrahim dan Rahmati dalam Djamil, 2014). Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang menurut kualitasnya didasarkan atas resiko kemungkinan terhadap kondisi dan kepatuhan nasabah dalam memenuhi kewajiban untuk membayar melunasi pembiayaannya (Trisadini, 2013:105).

Berdasarkan definisi diatas, dapat disimpulkan bahwa pembiayaan bermasalah adalah suatu penyaluran dana yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah yang dalam pelaksanaan pembayaran pembiayaan oleh nasabah itu terjadi hal-hal seperti pembiayaan yang tidak lancar, pembiayaan yang debeturnya tidak memenuhi persyaratan yang dijanjikan, serta pembiayaan tersebut tidak menepati jadwal angsuran. Sehingga hal-hal tersebut memberikan dampak negatif bagi kedua belah pihak (debitur dan kreditur).

Penyebab pembiayaan bermasalah berasal dari faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal yaitu kurang baiknya pemahaman atas bisnis nasabah, kurang dilakukan evaluasi keuangan nasabah, kesalahan *setting* fasilitas pembiayaan, perhitungan modal kerja tidak didasarkan kepada bisnis usaha nasabah, aspek jaminan tidak diperhitungkan aspek *marketable* dan lemahnya supervise dan monitoring. Sedangkan faktor eksternal yaitu karakter nasabah tidak amanah, usaha yang dijalankan relatif baru, tidak mampu menanggulangi masalah dan terjadi bencana alam.

Prinsip pemberian pembiayaan dipergunakan dalam melakukan penilaian permohonan pembiayaan. Seorang petugas pembiayaan pada perbankan harus memperhatikan beberapa prinsip utama yang berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan calon debitur. Banyak cara yang dapat dilakukan untuk meminimalisir resiko kredit. Dalam dunia perbankan pertimbangan yang lazim digunakan untuk mengevaluasi calon nasabah sering disebut dengan prinsip 5C (Character, Capacity, Capital, Condition, dan Collateral) terhadap nasabah.

### **Pengawasan dan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah**

George R. Tery (2006:395) mengartikan pengawasan sebagai mendeterminasi apa yang telah dilaksanakan, maksudnya mengevaluasi prestasi kerja dan apabila perlu, menerapkan tindakan-tindakan korektif sehingga hasil pekerjaan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan. Pengawasan bagian dari fungsi manajemen yang bertujuan untuk menjamin bahwa tujuan-tujuan organisasi dan manajemen tercapai. Pengawasan yang fokus pada lembaga keuangan syariah adalah proses pencegahan, perbaikan kelengkapan terhadap pengawasan, peninjauan dan analisis terhadap semua aktivitas, produk, kontrak dari lembaga keuangan syariah.

Pengawasan pembiayaan merupakan tindakan pengawasan atau pengawalan dalam pengelolaan pembiayaan yang dimulai sejak pemberian pembiayaan hingga pembiayaan dilunasi nasabah. Setelah fasilitas pembiayaan diberikan atau dicairkan, langkah bank selanjutnya adalah memastikan bahwa pemberian fasilitas pembiayaan berdampak pada kinerja usaha nasabah dan memastikan bahwa nasabah memiliki kemampuan untuk memenuhi kewajiban membayar angsuran kepada bank.

Ruang lingkup pembiayaan yaitu memastikan bahwa setiap tahapan proses pemberian pembiayaan telah dilaksanakan sesuai ketentuan, memastikan bahwa semua persyaratan pembiayaan

telah dipenuhi nasabah, *monitoring* penguasaan dan pengamanan jaminan dan monitoring pemenuhan persyaratan yang hingga saat pencairan pembiayaan belum dipenuhi nasabah.

Pada perbankan syariah dapat terjadi sengketa apabila ada pihak-pihak yang merasa dirugikan. Kerugian dialami oleh pihak tertentu merupakan akibat perilaku *gharar* yang dilakukan oleh pihak lain. Atas dasar ini UU No.21 Tahun 2008 menetapkan norma penyelesaian sengketa yang terjadi antara nasabah dengan bank atau nasabah dengan nasabah. Aturan tersebut bersesuaian dengan aturan yang ditetapkan oleh UU No.3 Tahun 2006 tentang perubahan atas UU No.7 Tahun 1989 tentang peradilan agama.

Setiap terjadi pembiayaan bermasalah maka bank syariah akan berupaya untuk menyelamatkan pembiayaan berdasarkan PBI No. 13/9/PBI/2011 tentang perubahan atas PBI No.10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi pembiayaan bagi bank syariah dan unit usaha syariah maka bank syariah yaitu: penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), Penataan kembali (*restructuring*) dan Penyitaan jaminan

## METODE

Dalam paper ini metode yang digunakan yaitu deskriptif. Penelitian deskriptif adalah suatu metode yang bertujuan untuk menggambarkan suatu keadaan perusahaan secara sistematis, aktual dan akurat dengan cara mengumpulkan data berdasarkan data yang nampak dalam perusahaan atau organisasi, dimana fakta tersebut dikumpulkan, diolah dan dianalisis sehingga dapat diberikan saran-saran untuk masa yang akan datang terhadap pengawasan dan penyelesaian pembiayaan *murabahah* bermasalah pada bank syariah. (Sugiyono 2014: 206).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Menurut hasil penelitian Qodar (2016) yaitu penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah belum ketatnya peraturan di Unit Bisnis dan usaha nasabah menurun. Cara penanganan pembiayaan bermasalah yang dilakukan melalui staf penangihan dengan cara mendatangi nasabah secara langsung kemudian nasabah ditawarkan diskon margin dengan syarat nasabah tersebut memiliki kriteria sesuai yang telah ditetapkan oleh dewan direksi.

Adapun menurut Maulistina (2017) hasil penelitiannya adalah dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah telah sesuai dengan PBI No.13/9/PBI/2011 Tentang Rekrucrisasi pembiayaan bermasalah yaitu dengan Rescheduling, Reconditioning, dan Restructuring. Proses melakukan penyelesaian pembiayaan bermasalah sudah menerapkan konsep Islam atau prinsip-prinsip syariah dan fatwa-fatwa DSN-MUI.

Sedangkan menurut penelitian Irmadhani (2017) adalah penanganan yang diterapkan oleh BMT Nur Insan Mandiri dalam menangani pembiayaan *murabahah* meliputi pendekatan secara kekeluargaan, penjadwalan ulang, memperkecil keuntungan, eksekusi jaminan, memberikan pembiayaan qardhul hasan (mengikhlaskan hutang).

Pengawasan pembiayaan *murabahah* dilakukan dalam tahap sebelum pembiayaan dicairkan dan setelah pembiayaan dicairkan. Sebelum pembiayaan dicairkan menggunakan jenis pengawasan Monitoring on desk yaitu pemantauan pembiayaan secara administrative dengan menggunakan analisis

5C (Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of economy). Diantara 5C tersebut bank sering kurang teliti dalam menganalisis karakter nasabah yang dilihat dari Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK), akibatnya itu akan memicu adanya kemacetan pada pembayaran nasabah untuk kedepannya. Sedangkan pengawasan setelah pembiayaan dicairkan menggunakan jenis pengawasan on site monitoring yaitu pemantauan pembiayaan langsung ke lapangan (nasabah), yakni dengan cara pengawasan tersebut dilaksanakan dengan baik, hanya saja ada beberapa kendala yang menyebabkan pengawasan tersebut tidak optimal. Kendala banyak dihadapi ketika bank melakukan kunjungan lokasi fisik nasabah yaitu jauhnya lokasi nasabah, jalan transport yang sulit dijangkau, dan ketidakkooperatifan nasabah ke pihak bank (Ani Muawanah, 2018).

### SIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan dan diskusi diatas dapat disimpulkan bahwa pengawasan pembiayaan merupakan tindakan pengawasan atau pengawalan dalam pengelolaan pembiayaan yang dimulai sejak pemberian pembiayaan hingga pembiayaan dilunasi nasabah. Setelah fasilitas pembiayaan diberikan atau dicairkan, langkah bank selanjutnya adalah memastikan bahwa pemberian fasilitas pembiayaan berdampak pada kinerja usaha nasabah dan memastikan bahwa nasabah memiliki kemampuan untuk memenuhi kewajiban membayar angsuran kepada bank yaitu dengan cara melihat analisis dokumen yang terkait dengan nasabah baik secara langsung maupun tidak langsung serta pemantauan pembiayaan langsung ke lapangan (nasabah). Sedangkan penyelesaian pembiayaan *murabahah* bermasalah pada bank syariah adapun tahap penyelesaian yang diambil oleh bank syariah yaitu penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), Penataan kembali (*restructuring*) dan Penyitaan jaminan. Tindakan tersebut akan dilakukan sesuai dengan kasus yang dialami oleh masing-masing nasabah.

### DAFTAR RUJUKAN

- Adiwarman A. Karim. (2008). *Bank Syariah Analisis Fiqih dan Keuangan*. PT. RajaGrafindo Persada. Jakarta
- Amirullah dan Haris Budiyo. (2004). *Pengantar Manajemen*. Graha Ilmu. Yogyakarta.
- Ani Muawanah. (2018). *Analisis Pengawasan Pembiayaan Murabahah dalam Meminimalisir Pembiayaan Bermasalah BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Metro Lampung*. Skripsi Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.
- Djamil, Faturrahman. (2012). *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. Sinar Grafika. Jakarta.
- George R. Tery. (2006). *Prinsip-prinsip Manajemen*. Bumi Aksara. Jakarta.
- Irham Fahmi, dkk. (2009). *Studi Kelayakan Bisnis Teori dan Aplikasi*. Alfabeta. Bandung.
- Irmadhani, Arido. (2017). *Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Pembiayaan Murabahah Di BMT Nur Insan Mandiri Kabupaten Sukoharjo*. Skripsi Universitas Muhammadiyah Surakarta.

- Maulistina, L. (2017). *Strategis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Terhadap Akad Murabahah Dalam Perspektif Islam (Studi Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bandar Lampung)*. Skripsi Universitas Islam Negeri Raden Intan.
- Muhammad. (2004). *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin Pada Bank Syariah*. UII Press. Yogyakarta
- Muslich. (2007). *Bisnis Syariah Perspektif Mu'amalah dan Manajemen*. UPP STIM YKPN. Yogyakarta.
- Nur Kholis. (2006). *Transaksi dalam Ekonomi Islam*. MSI UII. Yogyakarta.
- Nurjanah. (2016). *Strategi Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah Pada Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah Mandiri Cabang Purwokerto*. Jurnal Ekonomi Islam. 4: 59-96.
- Qodar, Lailani. (2016). *Pembiayaan Bermasalah (Non Performing Financing)*. Skripsi UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Rokhmana, Siti Nila. (2012). *Analisis Pengaruh Risiko Pembiayaan Terhadap Profitabilitas (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Cabang Semarang)*. Skripsi. Semarang: Universitas IAIN Walisongo.
- Sri Indah Nikensari. (2012). *Perbankan Syariah Prinsip, Sejarah, dan Aplikasinya*. Pustaka Rizki Putra. Semarang.
- Sutedi, Andrian. (2009). *Perbankan Syariah (Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum)*. Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Sugiono. (2014). *Memahami Penelitian Kuantitatif Kualitatif*. Alfabeta. Bandung.
- Wangsawidjaja, A. (2012). *Pembiayaan Bank Syariah*. PT Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.