

**BAB IV**

**ANALISIS PENGAWASAN PEMBIAYAAN *MURĀBAHAH* DAN  
IMPLIKASINYA TERHADAP PEMBIAYAAN BERMASALAH  
DI BMT MADANI SEPANJANG TAMAN SIDOARJO**

**A. Pengawasan Pembiayaan *Murābahah* di BMT MADANI Sepanjang Taman Sidoarjo**

Setelah adanya realisasi pembiayaan yang diberikan BMT MADANI kepada nasabahnya bukan berarti tugas BMT selesai begitu saja. Salah satu faktor yang penting yang harus dilakukan adalah dengan mengadakan fungsi pengawasan. Pelaksanaan pengawasan pembiayaan pada BMT MADANI Sepanjang Taman Sidoarjo secara kontinyu dilakukan guna menjamin pembiayaan serta menghindari pembiayaan bermasalah.

Bagi sebuah lembaga keuangan, pembiayaan bermasalah bukanlah hal yang asing lagi didengarkan, Penulis yakin bahwa semua lembaga keuangan pasti mengalami hal tersebut. Oleh karena itu, masalahnya sekarang adalah bagaimana menghadapi masalah tersebut. Pencegahan dapat dilakukan supaya pembiayaan bermasalah tidak terjadi. Tidak sedikit lembaga keuangan yang hancur karena tidak mampu manajemen masalah ini dengan baik.

Seperti halnya lembaga keuangan lain, BMT MADANI Sepanjang Taman Sidoarjo juga memiliki masalah yang serupa. Risiko pembiayaan bermasalah pasti akan dihadapi oleh BMT sebagai risiko lembaga keuangan. Setiap penyaluran pembiayaan oleh BMT tentu mengandung risiko, karena adanya keterbatasan kemampuan manusia dalam memprediksi masa yang

akan datang. Apalagi dalam situasi dan kondisi (lingkungan) yang cepat berubah dan penuh ketidak pastian seperti sekarang ini.

BMT MADANI Sepanjang Taman Sidoarjo telah menerapkan pengawasan guna mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaannya. Cara-cara yang ditentukan oleh pihak BMT tentu mempunyai tujuan agar pembiayaan bermasalah dapat dikurangi atau diminimalisir.

Penulis akan memaparkan pengawasan yang dijalankan oleh BMT MADANI Sepanjang Taman Sidoarjo, yaitu pengawasan pra pemberian pembiayaan dan pengawasan pasca pemberian pembiayaan, yaitu:

1. Analisa/Penilaian Pembiayaan

Tahap pertama adalah dilihat dari penilaian pembiayaan, ada prinsip prinsip yang harus diperhatikan. Yaitu prinsip 5C yaitu *character*, *Capacity*, *Colateral*, *Capital*, *Condition*. Dalam penilaiannya, marketing pembiayaan selaku pihak surveyer harus teliti dalam melakukan penilaian yang menyangkut seluruh aspek yang berhubungan dengan debitur. Namun dari pihak BMT hanya menggunakan 3 prinsip yang dianggap paling penting. Ketiganya adalah *character* (sifat), *Capacity* (kemampuan), dan *Collateral* (jaminan). Untuk ketiga prinsip ini dapat diketahui ketika *survey* kepada calon nasabah, namun ketiganya dianggap sulit diprediksi oleh *surveyer*. Biasanya *surveyer* menanyakan kepada orang-orang terdekat nasabah, saudara dan tempat bekerja. Namun pada kenyatannya data yang telah didapatkan oleh *surveyer* tidak sesuai

dengan keadaannya. Nasabah akan pintar untuk menutupi segala kekurangan yang mereka miliki. Hal inilah yang membuat *surveyer* tidak mengetahui secara pasti data-data yang dibutuhkan dari nasabah itu sendiri. Menurut penulis apabila hanya menggunakan ketiga prinsip tersebut kemungkinan pembiayaan bermasalah akan menjadi lebih besar karena tidak memperhatikan prinsip-prinsip yang lain.

Ismail memaparkan bahwa dalam prinsip 5C, setiap permohonan pembiayaan, telah dianalisis secara mendalam sehingga hasil analisis sudah cukup memadai. Dalam analisis 5C yang dilakukan secara terpadu, maka dapat digunakan sebagai dasar untuk memutuskan permohonan pembiayaan. Analisis 5C, perlu dilakukan secara keseluruhan.<sup>1</sup>

## 2. *Monitoring*

Tahap kedua adalah pemantauan atau pengawasan pasca pemberian pembiayaan. Setelah BMT memutuskan untuk memberikan pembiayaan kepada debiturnya, bukan berarti bahwa tugas BMT sebagai perantara keuangan selesai sampai di situ, melainkan itulah awal mula tugas BMT yang sesungguhnya dalam penyaluran pembiayaan. BMT senantiasa harus memantau pembiayaan yang telah disalurkan. Menurut penulis pemantauan dan pengawasan tidak dapat dijalankan dengan maksimal, karena memiliki hambatan yang dihadapi. Adapun hambatannya adalah petugas tidak akan mampu mengunjungi nasabah secara keseluruhan karena jumlahnya ribuan. Sebenarnya hal-hal yang

---

<sup>1</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), 126.

dapat dilakukan BMT yaitu dengan cara bersilaturahmi dengan nasabah.

Seperti hasil wawancara dengan Rezica selaku karyawan marketing.

“Pihak BMT MADANI Sepanjang Taman Sidoarjo kesulitan dalam mengawasi semua pembiayaan yang telah disalurkan, karena jumlah nasabah sangat banyak sehingga tidak memungkinkan semua untuk diawasi. Selain itu pihak nasabah juga akan merasa malu ketika mereka sering didatangi oleh petugas BMT. Alasannya adalah apabila mereka didatangi petugas BMT, maka mereka pasti mempunyai masalah dengan BMT, walaupun sebenarnya tidak. Sungguh merupakan hal yang sulit untuk meyakinkan nasabah akan maksud baik cara ini.”<sup>2</sup>

Dari data-data yang diperoleh mengenai pelaksanaan pengawasan pembiayaan *murabahah* pada BMT MADANI Sepanjang Taman Sidoarjo, dapat diketahui pada umumnya pelaksanaan pengawasan pembiayaan yang dilakukan masih memiliki beberapa kelemahan-kelemahan dan perlu untuk dievaluasi lebih lanjut.

Dalam hal sistem dan prosedur pengajuan, penyaluran dan pengawasan *Account Officer* memiliki kelemahan yaitu pada saat pengajuan pembiayaan, kegiatan wawancara awal sampai dengan pemeriksaan kelengkapan dilakukan oleh *Account Officer*. Disini perlunya peran *Customer Service* pada saat wawancara awal sampai dengan pada pemeriksaan kelengkapan persyaratan. Seperti yang dipaparkan oleh Sinungan tentang prosedur pemberian pembiayaan yaitu permohonan pembiayaan diajukan oleh nasabah kepada bank melalui bagian *customer service*, kemudian permohonan

---

<sup>2</sup> Rezica, *Wawancara*, Sidoarjo, 08 Juli 2014.

diajukan kepada pihak bank beserta persyaratan-persyaratan yang ada kemudian segera diteruskan kebagian pembiayaan untuk diolah.<sup>3</sup>

Pengawasan yang dilakukan pada BMT MADANI Sepanjang Taman Sidoarjo harus ditingkatkan guna menjamin terjadinya portofolio pembiayaan yang sehat. Kalau pada awalnya proses pengawasan yang dilakukan hanya diserahkan kepada bagian pemasaran dimana, mulai proses wawancara, *inspeksi on the spot*, survey lapangan sampai dengan pemberian surat referensi disini penulis menyarankan pada tahap awal inipun peran bagian administrasi harus diaktifkan jadi tugas bagian pemasaran tidak merangkap mulai pemrakarsa pembiayaan hingga pengawasan.

Selain melakukan pencegahan adanya pembiayaan bermasalah BMT MADANI juga melakukan penanganan terhadap pembiayaan bermasalah. Pemberian pembiayaan yang tertuang dalam suatu perjanjian tidak dapat dilepaskan dari prinsip kepercayaan, yang sering menjadi sumber malapetaka bagi nasabah sehubungan dengan pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah biasanya cenderung untuk diselesaikan apabila tidak diatasi dengan cara yang benar.

Sebagai cara untuk menyelamatkan dan menyelesaikan pembiayaan yang bermasalah, BMT MADANI Sepanjang Taman Sidoarjo memiliki cara-cara atau strategi yang dipergunakan. Yang dimaksud dengan penyelamatan pembiayaan adalah suatu langkah penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui perundingan kembali antara BMT dan nasabah peminjam sebagai

---

<sup>3</sup> Muchdarsyah Sinungan, *Dasar-Dasar Dan Teknik Manajemen Kredit Edisi Pertama Cetakan Keenam*, (Jakarta: Bumi Aksara, 1991), 31.

debitur. Mengenai penyelamatan pembiayaan bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum adalah dengan melalui perundingan.

Strategi yang telah digunakan oleh BMT MADANI Sepanjang Taman Sidoarjo guna menyelamatkan pembiayaan bermasalah sebenarnya telah berjalan dengan baik. Namun masih ada beberapa hal yang perlu diperhatikan dan diperbaiki oleh pihak manajemen BMT. Sedikit mengulas tentang tindakan yang dilakukan BMT dalam penyelamatan pembiayaan bermasalah. Menurut penulis beberapa prosedur yang dijalankan oleh BMT belum 100% sesuai dengan teori yang ada. Terdapat beberapa faktor yang mengakibatkan hal tersebut dapat terjadi.

Pada kenyataan di lapangan prosedur awal yang digunakan adalah pemberitahuan melalui via telepon, namun persoalan masih saja muncul ketika nasabah memberikan nomor yang tidak dapat dihubungi. Seperti hasil wawancara dengan Khorul Razik Sabki selaku Kepala Direktur.

“Nasabah kebanyakan mengganti nomor telepon mereka, namun selanjutnya nasabah tidak memberitahukan kembali nomor terbaru mereka kepada pihak BMT, nasabah juga sengaja untuk tidak mengangkat telepon atau membalas sms dari petugas. Hal inilah yang membuat petugas kesulitan untuk menggunakan prosedur pertama tersebut.”<sup>4</sup>

Selanjutnya prosedur yang kedua yaitu pemberian surat peringatan I yaitu berupa surat penagihan. Menurut penulis pada kenyataan di lapangan sebagian besar prosedur ini tidak memberikan hasil yang maksimal, karena

---

<sup>4</sup> Khoiru Razik Sabki, *Wawancara*, Sidorjo, 08 Juli 2014.

alasanya hanya sebuah surat pemberitahuan dan tidak berdampak terlalu besar untuk nasabah. Seperti yang terjadi dengan salah satu nasabah, Hasil wawancara dengan Faishal Faiz karyawan marketing.

“Nasabah selalu menganggap enteng surat pemberitahuan ini dan cenderung untuk tidak membayar karena belum didatangi oleh petugas BMT.”<sup>5</sup>

Prosedur yang ketiga adalah penagihan langsung yaitu peringatan II. Penagihan langsung ini dilakukan oleh petugas dengan mendatangi rumah nasabah. Yang intinya adalah untuk mengetahui keadaan nasabah serta melakukan penagihan tunggakan. Namun pada tindakan ini masih ada saja yang belum mampu melunasi tunggakan hutangnya. Bahkan terdapat beberapa nasabah yang sengaja untuk tidak menemui atau beralasan tidak ada dirumah atau bisa disebut dengan sembunyi dari petugas. Seperti kasus yang terjadi pada salah satu nasabah yang menunggak hutangnya selama 7 bulan, hasil pengamatan langsung penulis saat praktik pengalaman lapangan (PPL) di BMT MADANI Sepanjang Taman Sidoarjo ketika melakukan penagihan pada tanggal 28 Juli 2013, bahwa menurut tetangga terdekat nasabah tersebut baru saja melewati depan rumahnya, namun pada saat didatangi oleh petugas nasabah tersebut mengunci tempat tinggalnya. Meskipun tidak semua nasabah yang melakukan hal tersebut, namun kendala-kendala yang dialami oleh petugas tergolong banyak apabila berhubungan langsung dengan nasabah yang telat melakukan pembayaran. Tetapi catatan yang terbaik adalah pihak

---

<sup>5</sup> Faishal Faiz, *Wawancara*, Sidoarjo, 08 Juli 2014.

BMT selalu mengedepankan asas kemanusiaan dan menjauhkan kekerasan dalam melakukan penagihan terhadap nasabah yang mengalami masalah.

Ketika prosedur ketiga tidak mendapatkan hasil prosedur yang selanjutnya adalah penagihan oleh manajemen BMT (peringatan III), yaitu dengan cara meminta nasabah yang belum mampu membayar tunggaknya untuk datang ke kantor BMT MADANI Sepanjang Taman Sidoarjo. Adapun tujuannya adalah untuk melakukan perundingan dengan nasabah yaitu melalui *Rescheduling* (penjadwalan ulang), *Reconditioning* (Persyaratan ulang), dan *Restructuring* (penataan ulang). Menurut penulis ketiga cara inilah yang menunjukkan hasil yang positif. Seperti yang diungkapkan oleh salah satu nasabah yang belum mampu membayar tunggakan hutangnya (9 Juli 2014). Nasabah tersebut merasa terbantu dengan perundingan yang telah dilakukan dengan pihak BMT, karena alasannya nasabah merasa kesulitan untuk membayar tunggakan hutang yang semakin besar pada setiap bulannya. Hal tersebut diyakini sangat membantu bagi nasabah untuk sedikit meringankan beban tunggakan hutangnya.

Kebijakan yang telah dilakukan oleh BMT MADANI mengenai perundingan dengan nasabah yang bermasalah sudah sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011 Tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011 tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

Untuk selanjutnya adalah melalui penyitaan jaminan. Ketika prosedur di atas tidak mampu menemukan titik terang, maka pihak BMT akan melakukan penyitaan barang jaminan nasabah. Namun pada kenyataannya masih saja terdapat beberapa masalah yang dihadapi oleh nasabah. Persoalan muncul ketika nasabah pergi atau dengan sengaja tidak membayar dan meninggalkan barang jaminannya berupa BPKB atau sertifikat tanah saja. Pada kenyataan yang ada, pihak BMT hanya memiliki sebuah BKPB atau sertifikat tanah saja. Barang yang akan disita oleh pihak BMT telah dijual kepada pihak lain, hal inilah yang menjadi masalah bagi BMT, pihak BMT tidak dapat melakukan sita jaminan karena memang barang telah berpindah kepada pihak lain. Selain masalah tersebut pihak BMT juga memiliki masalah yang lain ketika barang disita telah mengalami kerusakan. Penulis menilai bahwa barang tidak akan terjual dengan maksimal karena barang yang telah disita telah mengalami kerusakan. Seperti yang terjadi dengan barang sitaan berupa mobil kijang tahun 1989 yang didapat dari salah satu nasabah, keadaan barang sitaan sudah mengalami kerusakan. Hasil wawancara dengan ibu Harmami selaku kepala operasional (8 Juli 2014).

Prosedur yang paling akhir adalah eksekusi jaminan. Menurut penulis hal ini dianggap paling akhir dan paling efektif yang dapat dilakukan oleh pihak BMT supaya pembiayaan bermasalah dapat terbayarkan. Eksekusi terhadap barang jaminan ini dilakukan apabila tidak ada i'tikad baik dari nasabah untuk melunasi tunggakan hutangnya. Jangka waktu dan keringanan-keringanan yang telah diberikan tidak mendapat tanggapan baik dari

peminjam setelah barang telah disita. Selama ini untuk pelelangan terhadap jaminan sertifikat tanah belum pernah terjadi di BMT MADANI Sepanjang Taman Sidoarjo, namun untuk penjualan jaminan berupa sepeda motor telah beberapa kali terjadi dan semuanya berjalan dengan baik karena tidak memerlukan proses yang berbelit-belit. Pihak BMT dapat secara langsung menjual barang sitaan kepada pihak ketiga yang bersedia membeli barang tersebut.

#### **B. Implikasi Pengawasan Pembiayaan terhadap Pembiayaan Bermasalah di BMT MADANI Sepanjang Taman Sidoarjo.**

Dari data mengenai jumlah pembiayaan *murābahah* yang diberikan oleh BMT MADANI Sepanjang kepada debitur dan jumlah pembiayaan *murābahah* bermasalah tersebut, maka langkah pertama dalam melakukan analisis terhadap data yang ada adalah dengan menghitung prosentase jumlah pembiayaan *murābahah* bermasalah terhadap jumlah pembiayaan *murābahah* yang disalurkan.

**Tabel 4.1 : Perbandingan Jumlah Pembiayaan *Murābahah* Bermasalah Terhadap Jumlah Pembiayaan *Murābahah***

Tahun	Jumlah Pembiayaan	Rupiah	Pembiayaan Bermasalah	Rupiah	%
2011	323	1.501.456.933,-	60	226.672.050,-	18%
2012	386	1.939.746.633,-	19	146.816.700,-	6%
2013	364	1.832.531.975,-	66	181.569.700,-	18%

Sumber: Bagian Pembiayaan BMT MADANI Sepanjang Taman Sidoarjo, 2014.

Dari tabel diatas dapat dilihat pada tahun 2011 jumlah pembiayaan *murābahah* sebesar Rp 1.501.456.933 disalurkan kepada 323 debitur. Tahun

berikutnya 2012 jumlah pembiayaan yang diberikan meningkat sebesar Rp 1.939.746.633 disertai dengan peningkatan jumlah debitur menjadi 386 nasabah. Dan pada tahun 2013 jumlah pembiayaan sedikit menurun menjadi Rp 1.832.531.975 yang disalurkan kepada 364 debitur.

Pada tabel 3.3 dapat dilihat bahwa kolektibilitas pembiayaan *murābahah* pada BMT MADANI terdiri dari kolektibilitas lancar, kurang lancar, dan macet. Pembiayaan bermasalah pada BMT MADANI Sepanjang Taman Sidoarjo adalah pembiayaan yang tergolong dalam kolektibilitas kurang lancar dan macet. Dari tahun 2011 sampai 2013 jumlah terbesar dalam pembiayaan bermasalah dilihat dari nominal dan jumlah debitur yang menunggak adalah pada kolektibilitas kurang lancar. Secara teoritis keadaan ini tidak terlalu membahayakan BMT karena pada dasarnya permasalahan yang dihadapi debitur dalam kolektibilitas kurang lancar tidak seberat permasalahan yang dihadapi oleh debitur dalam kolektibilitas macet.

Meskipun komposisi pembiayaan bermasalah pada BMT MADANI Sepanjang Taman Sidoarjo sebagian besar merupakan pembiayaan dengan kategori kurang lancar bukan berarti BMT akan merasa puas, karena pada tahun 2011 dan 2013 terdapat pembiayaan bermasalah sebesar Rp 226.672.050 dan Rp 181.569.700. Hal tersebut perlu mendapat perhatian mengapa timbul pembiayaan bermasalah. Untuk itu peran pengawasan pembiayaan sangat diperlukan untuk membuat pembiayaan bermasalah yang ada dapat ditekan serendah mungkin sehingga semakin banyak pembiayaan yang tergolong dalam kolektibilitas lancar.

Dari table 4.1 dapat diketahui bahwa jumlah pembiayaan *murābahah* yang diberikan oleh BMT Sepanjang Taman Sidoarjo dari tahun ke tahun tidak selalu mengalami kenaikan begitu juga dengan debitur yang mendapat fasilitas pembiayaan, akan tetapi kenaikan jumlah pembiayaan pada tahun 2011 dan 2012 tidak selalu diikuti oleh kenaikan pembiayaan bermasalah. Prosentase pembiayaan *murābahah* bermasalah tahun 2012 mengalami penurunan bila dibandingkan dengan jumlah pembiayaan bermasalah tahun 2011. Namun pada tahun 2013 pembiayaan bermasalah mengalami kenaikan tiga kali lipat seperti pembiayaan bermasalah pada tahun 2011.

Dari data yang ada dapat dilihat bahwa pada tahun 2011 jumlah pembiayaan Murabahah yang diberikan oleh BMT MADANI Sepanjang kepada debitur adalah sebesar Rp 1.501.456.933 dan pembiayaan bermasalah yang terjadi sebesar Rp 226.672.050 atau sebesar 18%. Tahun berikutnya 2012 jumlah pembiayaan *murābahah* yang diberikan kepada debitur semakin meningkat yaitu sebesar Rp 1.939.746.633, tetapi kenaikan pembiayaan tersebut tidak diikuti dengan kenaikan pembiayaan bermasalah bahkan tahun 2012 pembiayaan bermasalah turun menjadi 6%. Pada tahun berikutnya yaitu 2013 jumlah pembiayaan yang disalurkan kepada debitur mengalami penurunan sebesar Rp 1.832.531.975 tetapi penurunan ini juga tidak disertai dengan penurunan pembiayaan bermasalah, melainkan kembali meningkat sebesar Rp 181.569.700 atau sebesar 18%. Jumlah debitur yang menunggak juga mengalami peningkatan yaitu menjadi 66 orang.

Dari analisis di atas dapat disimpulkan bahwa kenaikan jumlah pembiayaan tidak selalu disertai dengan kenaikan jumlah pembiayaan bermasalah. Begitupun sebaliknya penurunan jumlah pembiayaan tidak selalu disertai dengan penurunan pembiayaan bermasalah. Jadi meskipun jumlah pembiayaan yang diberikan semakin besar terkadang jumlah pembiayaan bermasalah yang terjadi menurun dari tahun sebelumnya, begitupun sebaliknya.

Prosentase pembiayaan *murābahah* bermasalah terhadap jumlah pembiayaan *murābahah* bermasalah yang disalurkan yang terjadi di BMT MADANI Sepanjang Taman Sidoarjo perlu dibandingkan dengan *Non Performing Loan* (NPL) yang ditetapkan oleh Bank Indonesia (BI). Bank Indonesia melalui peraturan Bank Indonesia (PBI) menetapkan bahwa rasio kredit bermasalah (NPL) adalah sebesar 5%. Pada tabel 6 diketahui bahwa prosentase pembiayaan bermasalah yang terjadi pada tahun 2013 sebesar 18% bagi BMT MADANI Sepanjang Taman Sidoarjo, jumlah tersebut relatif besar dan telah melebihi tingkat NPL yang ditetapkan oleh Bank Indonesia yaitu sebesar 5 %. Dengan prosentase angka pembiayaan bermasalah di BMT MADANI Sepanjang Taman Sidoarjo yang melebihi dari prosentase yang telah ditetapkan oleh Bank Indonesia maka bisa dinilai terhadap kesehatan BMT MADANI Sepanjang Taman Sidoarjo kurang baik. Tidak bisa dipungkiri bahwa dari data yang ada, dapat dilihat bahwa pengawasan pembiayaan yang dilaksanakan oleh BMT MADANI Sepanjang Taman Sidoarjo kurang baik.