

PENGAWASAN RISIKO PEMBIAYAAN MIKRO SYARIAH MELALUI AKAD MURABAHAH PADA BANK SYARIAH INDONESIA AREA PEMATANG SIANTAR

Emmi Rahmiwita Nasution¹, Nirwana Sukmawati²

Universitas Asahan, Asahan

e-mail: ¹emminasution0303@gmail.com, ²nirwanasukmawati12@gmail.com

Abstract: *This study aims to analyze the risk supervision of Islamic microfinance through murabahah contracts at Bank Syariah Indonesia in the Pematang Siantar area. The research method used is qualitative with an empirical approach, through document studies, interviews, and observations on the financing mechanism. The results show that Bank Syariah Indonesia in the Pematang Siantar area has implemented risk supervision through a feasibility analysis process, system-based financing monitoring, and customer evaluation. Internal supervision is carried out starting from micro analysis to area management, thus being able to reduce the level of problem financing. Limited human resources and customer understanding regarding sharia principles in murabahah contracts. It can be concluded that risk supervision at Bank Syariah Indonesia in the Pematang Siantar area is generally effective in maintaining the quality of the Islamic microfinance portfolio, and Islamic financial literacy is needed for customers.*

Keywords: *risk supervision; islamic microfinance; murabahah contract; islamic bank*

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengawasan risiko pembiayaan mikro syariah melalui akad murabahah pada Bank Syariah Indonesia Area Pematang Siantar. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif dengan pendekatan empiris, melalui studi dokumen, wawancara, serta observasi pada mekanisme pembiayaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Bank Syariah Indonesia Area Pematang Siantar telah menerapkan pengawasan risiko melalui proses analisis kelayakan, pemantauan pembiayaan berbasis sistem, serta evaluasi terhadap kelayakan nasabah. Pengawasan internal dilakukan mulai dari analisis mikro hingga manajemen area, sehingga mampu menekan tingkat pembiayaan bermasalah. Keterbatasan sumber daya manusia dan pemahaman nasabah terkait prinsip syariah dalam akad murabahah. Dapat disimpulkan bahwa pengawasan risiko di Bank Syariah Indonesia Area Pematang Siantar secara umum efektif menjaga kualitas portofolio pembiayaan mikro syariah, dan diperlukan literasi keuangan syariah kepada nasabah.

Kata kunci: pengawasan risiko; pembiayaan mikro syariah; akad murabahah; bank syariah

PENDAHULUAN

Pembiayaan melalui akad murabahah dewasa ini telah berkembang, terutama dalam hal memberikan akses modal kepada usaha mikro dan kecil (UMKM) di Indonesia (Mutmainnah et al., 2025). Akad murabahah merupakan pembiayaan berdasarkan akad jual beli antara bank dan nasabah. Pihak bank menyediakan modal dalam bentuk uang,

kemudian pihak bank membelikan barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati (Maslachah et al., 2024). Adapun rukun murabahah adalah adanya penjual, pembeli, barang yang dijual belikan, harga barang serta ijab dan qobul. Sedangkan syarat murabahah tidak adanya keterpaksaan antara salah satu pihak, barang yang dijual belikan bukan

barang haram, harga barang dinyatakan dengan jelas dan transparan, dan yang terakhir serah terima barang harus jelas dengan menyebutkan secara spesifik oleh pihak yang berakad (Ningsih & Aufin Mizatina, 2022).

Manfaat pembiayaan bagi bank berupa pendapatan margin keuntungan atau bagi hasil sesuai akad pembiayaan yang diperjanjikan sebelumnya antara bank syariah dengan debitur, peningkatan profitabilitas bank, serta kegiatan pembiayaan dapat mendorong peningkatan kemampuan pegawai bank dalam memahami secara rinci aktivitas usaha para debitur diberbagai sektor usaha (Mongkito et al., 2021). Bank Syariah yang menyediakan dana kredit UMKM dan terhindar dari Riba dan menggunakan akad Murabaha adalah Bank Syariah Indonesia (BSI). Penyalur KUR terbesar di Indonesia saat ini adalah Bank Syariah Indonesia (BSI), karena telah banyak Masyarakat saat ini yang berminat terhadap akad-akad syariah. Kredit Usaha Mikro (KUR) merupakan layanan pendanaan yang membantu para pelaku UMKM dalam mengembangkan usahanya (Listiawati, 2024).

Berdasarkan produk dan layanan di Bank Syariah Indonesia (BSI) khususnya Bank Syariah Area Pematang Siantar jenis-jenis pembiayaan melalui akad murabahah diantaranya adalah pembiayaan angsuran rumah, angsuran kendaraan, pembiayaan untuk kegiatan produktif, seperti investasi dan modal usaha. Sesuai dengan aturan dalam Peraturan Menteri yang diubah oleh Undang-Undang No.1 Tahun 2023 adalah Peraturan Menteri koordinator bidang Perekonomian No. 1 Tahun 2022, yang mengatur tentang Pedoman Pelaksanaan Kredit Usaha Rakyat (KUR). Beberapa poin penting dalam perubahan aturan KUR yaitu pelaksanaan KUR, penyaluran KUR, Penjamin KUR, agunan KUR, suku bunga dan margin KUR.

Implementasi akad murabahah dalam pembiayaan mikro syariah yang menyimpang dari prinsip syariah dan prinsip kehati-hatian, terutama ketika

pembiayaan diberikan dalam bentuk uang tunai bukan barang. Dalam hal ini berpotensi menimbulkan pelanggaran prinsip syariah, seperti pergeseran akad menjadi pinjaman (*qardh*) dengan risiko riba, serta meningkatkan risiko penyalahgunaan dana dan gagal bayar (NPF). Penelitian ini dilakukan untuk mengidentifikasi solusi terhadap kesesuaian dengan prinsip Syariah dalam meningkatkan efektivitas pembiayaan, dan meminimalkan risiko bagi bank serta nasabah, sehingga pembiayaan mikro syariah dapat berjalan secara optimal dan berkelanjutan.

Bank Syariah Indonesia (BSI) Area Pematang Siantar merupakan bank syariah yang mencakup 19 (Sembilan belas) kantor yang diantaranya, 4 (empat) Kantor Cabang (KC), 10 (sepuluh) Kantor Cabang Pembantu (KCP), 1 (satu) Kantor Fungsional (KF), 3 (tiga) Kantor Fungsional Funding (KFF) dan 1 (satu) Kantor Fungsional Operasional (KFO), dengan 16 kantor diantaranya melaksanakan pembiayaan mikro seperti Kredit Usaha Rakyat (KUR) syariah bagi nasabah yang ingin mengajukan pinjaman dengan pelaksanaan akad murabahah.

Dalam praktik pembiayaan mikro syariah melalui akad murabahah, bank syariah dituntut untuk menjaga kualitas pembiayaan agar terhindar dari potensi risiko. Pada Bank Syariah Indonesia Area Pematang Siantar, pengawasan risiko merupakan aspek penting karena melibatkan segmen nasabah mikro yang mudah mengalami permasalahan usaha maupun penyalahgunaan dana. Risiko yang muncul antara lain risiko pembiayaan bermasalah, risiko moral *hazard*, serta risiko kepatuhan terhadap prinsip syariah dalam implementasi akad. Oleh karena itu, pengawasan dilakukan melalui serangkaian tahapan, mulai dari analisis kelayakan nasabah, verifikasi dokumen, hingga monitoring penggunaan dana atau barang yang menjadi objek akad. Selain itu, bank juga menerapkan pengawasan internal melalui analisis mikro dan manajemen area agar proses pembiayaan tetap terkendali. Pengawasan

yang dilakukan bertujuan menekan angka pembiayaan bermasalah, dan menjaga agar akad murabahah tetap berjalan sesuai prinsip syariah dan mendukung keberlanjutan portofolio pembiayaan mikro.

METODE

Penelitian hukum empiris adalah salah satu pendekatan penelitian yang dapat digunakan oleh praktisi hukum untuk menemukan Solusi hukum terhadap masalah-masalah konkret yang terjadi dalam masyarakat. Pendekatan ini digunakan karena hukum tidak lagi dipahami secara filosofis-moral sebagaimana *norma ius constituendum* atau apa yang seharusnya, dan juga tidak dipandang secara *positivistic* sebagaimana norma *ius constitutum* atau apa yang ada dalam buku-buku hukum (Nasution, 2024). Sumber data penelitian hukum empiris tidak bertolak pada hukum positif tertulis, melainkan hasil observasi di lokasi penelitian.

Penelitian ini dilaksanakan di Bank Syariah Indonesia (BSI) Area Pematang Siantar, yang berfungsi sebagai kantor area yang membawahi beberapa kantor cabang dan unit layanan BSI di wilayah Pematang Siantar dan sekitarnya. BSI Area Pematang Siantar merupakan bagian dari jaringan nasional Bank Syariah Indonesia, lembaga keuangan syariah terbesar di Indonesia yang lahir dari penggabungan tiga bank syariah besar, yaitu Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan BRI Syariah.

Sebagai kantor area, BSI Area Pematang Siantar memiliki tanggung jawab untuk mengkoordinasikan, mengawasi, dan mengembangkan aktivitas layanan keuangan syariah di bawah wilayah kerjanya, sehingga berperan penting dalam mendukung pertumbuhan dan perluasan ekonomi berbasis Syariah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Indonesia merupakan negara dengan mayoritas muslim. Meski demikian, dalam awal-awal munculnya, bank syariah masih belum memiliki banyak peminat seperti masa sekarang. Dalam kurun waktu yang lumayan, kegiatan perbankan masih banyak menggunakan konvensional. Adapun faktor yang dapat mempengaruhi diantaranya kurangnya edukasi yang diterima masyarakat mengenai bank syariah. Namun, seiring berjalannya waktu serta mulai banyak bank syariah yang telah hadir di Indonesia membuat masyarakat perlahan namun pasti berpindah menggunakan bank syariah. Salah satu keunggulan bank syariah yang banyak dipahami oleh masyarakat luas terletak pada sistem bagi hasil. Sehingga banyak masyarakat menyebut bank syariah dengan bank bagi hasil atau nisbah. Akan tetapi pada kenyataannya pembiayaan di perbankan syariah tidak banyak didominasi dengan pembiayaan bagi hasil atau dikenal dengan akad mudharabah, melainkan didominasi dengan pembiayaan yang diketahui margin keuntungannya atau kita mengenalnya dengan akad murabahah (Ratnani et al., 2021).

Bank Syariah yang menyediakan dana kredit UMKM dan terhindar dari Riba dan menggunakan akad Murabahah adalah Bank Syariah Indonesia (BSI). Penyalur KUR terbesar di Indonesia saat ini adalah Bank Syariah Indonesia (BSI), karena telah banyak Masyarakat saat ini yang berminat terhadap akad-akad syariah. Kredit Usaha Mikro (KUR) merupakan layanan pendanaan yang membantu para pelaku UMKM dalam mengembangkan usahanya (Ratnani et al., 2021). Masyarakat/calon nasabah yang menginginkan pembiayaan KUR maka mendatangi kantor Bank Syariah Indonesia (BSI) dengan membawa persyaratan yaitu, Fotocopy KTP, Fotocopy Kartu Keluarga, Fotocopy Surat Nikah, Nomor Peserta Wajib Pajak (NPWP), Surat Keterangan Usaha (SKU), Fotocopy Jaminan (BPKP atau Sertifikat),

persyaratan ini harus mutlak ada. Dalam menganalisis atau menilai permohonan pembiayaan dibahas berbagai aspek yang

menyangkut keadaan usaha calon debitur.

Nasabah yang sudah mengajukan pembiayaan dan dirasa aman dari kredit macet maka langsung dilakukan survey dengan mempertimbangkan 5C. Seperti hasil wawancara dengan segmen area “sebelum kita memutuskan untuk menjadikan seseorang sebagai nasabah, kita mencantumkan prinsip 5C yaitu *character, capacity, capital, condition, dan collateral*. Secara garis besar pihak bank sudah menerapkan prinsip 5C dan disertai dengan prinsip kehati-hatian, agar tidak terjadi hal yang tidak diinginkan. Setelah nasabah memenuhi prinsip 5C tersebut, Bank lebih merasa yakin untuk membiayai nasabah tersebut”.

Atas dasar laporan hasil analisis pembiayaan, pihak pemutus pembiayaan, yaitu pejabat pejabat yang mempunyai wewenang memberikan pembiayaan, dapat memutuskan apakah permohonan pembiayaan tersebut layak untuk dikabulkan atau tidak. Dalam hal tidak faesible, permohonan tersebut harus segera ditolak. Isi surat penolakan tersebut biasanya bernada diplomatis, tetapi cukup jelas. Apabila permohonan tersebut layak untuk dikabulkan (seluruhnya atau sebagian), segera pula dituangkan dalam surat keputusan pembiayaan yang biasanya disertai persyaratan tertentu. Setelah proses survey dan nasabah layak dibiayai sesuai dengan kriteria 5C, maka AOM meminta persetujuan kepada pimpinan kepala cabang pembantu dari Bank Syariah Indonesia (BSI) atau kepala marketing untuk melakukan proses pembiayaan selanjutnya.

Tabel 1 Jenis Produk Pembiayaan

Jenis Produk	Plafon Pembiayaan	Jangka Waktu
KUR Super Mikro	10 juta	36 bulan
KUR	10 juta – 100	48 bulan

Mikro	juta	
KUR Kecil	100 juta – 500 juta	60 bulan
KUR PMI	100 juta	Selama masa perjanjian kerja
BUM Agunan	200 juta	60 bulan
BUM Non Agunan	200 juta	36 bulan

Sumber: Data Sekunder: (Laporan Bank Indonesia 2025 <https://www.bankbsi.co.id/produk&layanan/tipe/individu/kategori/pembiayaan>)

Akad murabahah bil wakalah sering digunakan di BSI Area Pematang Siantar untuk keuangan mikro. Karena dapat memberikan keleluasaan dan kemudahan bagi nasabah dalam memperoleh dana untuk usahanya, BSI Area Pematang Siantar dapat menjadi representasi dalam membeli produk yang dibutuhkan nasabah dan menjualnya kembali dengan harga yang telah ditentukan dengan margin keuntungan yang jelas. Selain itu, BSI Area Pematang Siantar menawarkan beragam produk keuangan mikro antara lain Resi Gudang Subsidi, Resi Gudang Non Subsidi, Agunan BUM, BUM Non Agunan, KUR Super Mikro, KUR Mikro, KUR Kecil, dan KUR PMI. Bank Syariah Indonesia (BSI) mendukung Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) melalui program pinjaman KUR Super Mikro. Inisiatif ini dimaksudkan untuk memberikan akses terhadap modal kerja dan investasi kepada pelaku usaha yang membutuhkan bantuan keuangan khususnya yang baru memulai atau mengembangkan usaha.

Skema Pembiayaan pada Bank Syariah Indonesia Area Pematang Siantar terkait BSI KUR:

Tabel 2 Skema Pembiayaan pada BSI Area Pematang Siantar

	KUR Super	KUR Mikro	Kur Kecil

	Mikro		
Plafon	s.d Rp. 10 Juta	>Rp. 10 juta	Rp. 50-500 juta
Akad	Murabah dan ijarah	Murabah dan Ijarah	Murabah dan ijarah dan MMQ
Lama usaha	Tidak dibaasi (dibawah 6 bulan syarat dan ketentuan berlaku)	Berjalan minimal 6 bulan	Berjalan minimal 6 bulan
Agunan	Tanpa agunan	Tanpa agunan	Dengan agunan (BPKB, SHM, SHGB, AJB/Letter C
Margi n	Setara 6%	Setara 6%	Setara 6%
Tujuan	Modal kerja dan investasi	Modal kerja dan investasi	Modal kerja dan investasi
Tenor	3 tahun (modal kerja) 5 tahun (modal investasi)	3 tahun (modal kerja) 5 tahun (modal investasi)	3 tahun (modal kerja) 5 tahun (modal investasi)

Sumber: Hasil wawancara di Kantor BSI area Pematang Siantar

Bank Syariah Indonesia (BSI) Area Pematang Siantar dalam memberikan permodalan melalui produk-produk layanan diatas, tahap dan cara pengajuan mikro BSI, adalah:(Himmawan et al., 2023)

1. Identitas Nasabah, meliputi: *fotocopy* KTP calon nasabah, pasangan, dan penjamin (jika ada). Kartu Keluarga dan akta nikah. Akta cerai/ surat kematian (untuk janda/ duda). NPWP (untuk plafond pembiayaan 50 juta). Dokumen perijinan usaha.
2. Data Keuangan dan *Checking*, meliputi: laporan keuangan (jika ada). Rekening koran/ tabungan (jika ada). Catatan pengeluaran usaha milik nasabah baik pengeluaran maupun pemasukan (jika ada). Nota-nota penjualan/ pembelian. Data keuangan lainnya (jika ada). SLIK checking (IDI *checking* dan DHN BI).

Ketentuan-ketentuan yang diatur dalam akad murabahah melingkupi diantaranya, kepemilikan objek akad oleh bank, syarat relisasi pembiayaan, objek akad, jangka waktu pembiayaan dan biaya-biaya, Jaminan (bila ketentuan plafon masuk dalam kategori Usaha Mikro yang usahanya sudah berjalan 24 bulan ke atas), Kuasa, pemberitahuan, *Good Corporate Governance*, dan lain-lain. Lampiran-lampiran yang terdapat dalam akad disertakan dengan memuat diantaranya tanda terima barang, angsuran murabahah dan jadwal pembayaran angsuran murabahah, contoh lampiran tanda terima barang, sebagai berikut:

Tabel 3 Contoh Lampiran Tanda Terima Barang

1	Jenis Barang	Pembelian Lahan Pertanian
2	Spesifikasi barang	Murabahah
3	Jumlah Barang	2
4	Lokasi	PT. Bank Syariah Indonesia Tanjung Balai
5	Kondisi	Baru

Sumber: Studi dokumentasi

Dalam prosedur pembiayaan akad murabahah, ada beberapa ketentuan yang dimulai dari tahap pengajuan sampai kepada tahap pencairan, yakni sebagai

berikut: 1) pengajuan permohonan/negosiasi; 2) persiapan survey; 3) survey; 4) analisis 5 c; 5) komite; 6) pengikatan (akad) 7) pencairan pembiayaan; 8) biaya; 9) monitoring

pembiayaan; 10) pencairan dana; 11) pelunasan. Bank Syariah Indonesia Area Pematang Siantar selaku lembaga keuangan memberikan permodalan kepada nasabah untuk membelikan sejumlah barang yang dibutuhkan. Dalam akad (wakalah) pihak bank diberikan kuasa atau wewenang dari nasabah untuk melakukan suatu tindakan yang bisa diwakilkan.

Dalam akad murabahah dalam pembiayaan mikro ketentuan yang menjadi objek akad kepada pemasok merujuk pada RAB yang menjadi satu kesatuan dalam akad. Dalam Akad pembiayaan tertera surat pernyataan jual beli yang dibubuhi hari, tanggal dan tahun telah dilakukan jual beli antara penjual dan pembeli (bank) selaku pihak yang diberikan kuasa oleh nasabah peminjam dengan bertindak atas nama nasabah yang membeli barang untuk diserahkan kepada nasabah peminjam, dan diberikan pada saat penyerahan barang tersebut.

Bank-bank di Indonesia telah diwajibkan untuk menerapkan manajemen risiko secara efektif. Penerapan manajemen risiko tersebut sekurang-kurangnya mencakup pengawasan aktif Dewan Komisaris dan Direksi, kecukupan kebijakan, prosedur dan penetapan limit, kecukupan proses identifikasi, pengukuran, pemantauan dan pengendalian risiko serta sistem informasi manajemen risiko, dan sistem pengendalian intern secara menyeluruh.

Bank syariah harus mampu memenage pengelolaan dari adanya penawaran dan permintaan likuiditas. Pengelolaannya harus dilakukan secara tepat dan menguntungkan agar usaha dapat dijalankan secara baik, aman, adanya hubungan baik dengan pemerintah sebagai regulator. Risiko likuiditas yang muncul dari ketidak benaran dalam pengelolaan dana harus mampu dianalisis

dan dicermati agar kerugian yang besar tidak melanda perbankan. Penyebab utama munculnya risiko likuiditas berawal dari ketidak seimbangan asset dan liabilitas serta mismatch maturitas yang terjadi karena ketidak seimbangan tersebut. Dalam gambar liquidity gap dan liquidity need terlihat bahwa; (a) asset yang ada dalam memiliki porsi yang lebih besar ketimbang liabilitas volatile atau gap likuiditas, (b) jumlah dana kebutuhan likuiditas yang diperlukan harus lebih tinggi pada sisi aktiva dari dana perkiraan pada liabilitas (Adiyes Putra et al., 2023).

Dalam pengelolaan risiko kredit dalam pembiayaan mikro Syariah sebagaimana dijelaskan “kami menerapkan analisis kelayakan yang sangat hati-hati. Dalam pembiayaan mikro Syariah, kami harus melihat aspek kemampuan membayar, dan potensi keberlanjutan usaha nasabah. Selain itu kami juga menggunakan sistem jaminan yang sesuai dengan prinsip Syariah, seperti musyarakah atau murabahah”. Upaya yang dilakukan untuk mengurangi risiko likuiditas sebagai mana dijelaskan “untuk mengelola risiko likuiditas, kami memastikan bahwa arus kas bank tetap stabil. Kami menjaga keseimbangan antara pembiayaan yang kami salurkan dengan kas yang tersedia. Kami juga memiliki cadangan likuiditas yang memadai untuk mengantisipasi penarikan dana besar atau pembiayaan yang tidak terduga. Kami juga bekerja dengan unit-unit lain di bank agar produk kami, termasuk pembiayaan mikro, dapat tetap tumbuh tanpa mengorbankan likuiditas bank”.

Bank Syariah Indonesia (BSI) mempunyai beberapa produk pembiayaan, diantara produk pembiayaan tersebut adalah Kredit Usaha Rakyat (KUR). Menurut Rahayu, dkk KUR atau Kredit Usaha Rakyat merupakan kredit atau pembiayaan yang difokuskan bagi para pelaku Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM) yang berbentuk modal kerja serta investasi yang didukung oleh sarana penjaminan usaha yang produktif dan menguntungkan. Adanya lembaga

keuangan syariah di Indonesia dipelopori oleh berdirinya Bank Muamalat Indonesia yang diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dapat mengakomodir berbagai aspirasi dan keinginan masyarakat untuk mendapatkan pembiayaan terutama pengusaha UMKM (Jalil & Hamzah, 2020).

Diantara produk pembiayaan di Bank Syariah Indonesia yang paling diminati yaitu BSI KUR (Kredit Usaha Rakyat) Mikro. Dalam penyaluran pembiayaan BSI KUR Mikro ini terdapat *Risk Acceptance Criteria* (RAC) adalah penilaian yang harus dilakukan oleh bank terhadap debitur dan pelaku usaha sebagai persyaratan awal yang harus dipenuhi sebagai pra-penilaian atau proses kredit. Selain itu juga menggunakan pilar *Character, Capacity, Capital, Condition, dan Collateral* (5C) guna menganalisis pengajuan pembiayaan apakah layak untuk dibiayai atau tidak. Kriteria usaha yang layak untuk mengikuti program KUR yaitu usaha yang tidak bertentangan dengan syariat Islam. Untuk margin pada pembiayaan BSI KUR-Mikro yaitu sebesar 6% per tahun, semua bank marginnya sama karena pembiayaan KUR adalah program pemerintah yang untuk para pelaku UMKM agar bisa memperoleh pinjaman serta mensejahterakan usahanya sehingga marginnya tidak boleh diubah dan harus sesuai aturan pemerintah (Mongkito et al., 2021).

Berdasarkan peran Micro and Pawning Manager di Bank Syariah Indonesia Area Pematang Siantar dalam hal adanya pengajuan pembiayaan mikro, analisis yang dilakukan terhadap pengajuan pembiayaan dilakukan melalui analisis administrasi (non lapangan), peran *Micro Financing* Analis melakukan via telpon ke calon nasabah yang mengajukan produk pembiayaan mikro. Tujuan dari produk pembiayaan mikro yang diajukan *Micro Financing* Analis memverifikasi kebenaran usaha berdasarkan surat keterangan yang dikeluarkan oleh pihak ketiga atau dari pemerintah setempat, dokumen lain

seperti: foto yang dilampirkan, hasil usaha, pendapatan.

Untuk menganalisis resiko dalam pembiayaan mikro syariah, pihak *Micro Financing* Analis mempertanyakan mengenai produk-produk yang dijual pada usaha nasabah.

Pengawasan dalam manajemen perlu dilakukan guna menilai, menganalisis dan melaporkan serta merekomendasikan dari temuan di lapangan. Pengawasan atau controlling merujuk pada suatu kegiatan yang bertujuan memastikan apakah kegiatan operasional (*actuating*) telah sesuai dengan rencana berdasarkan tujuan yang hendak dipakai organisasi. Berdasarkan objek kegiatan fungsi pengawasan antara lain kelalaian, kesalahan, dan hal lain yang menyimpang dari rencana atau standar operasional (Zahid et al., 2025). Mekanisme pengawasan pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Indonesia (BSI) Area Pematang Siantar menerapkan 3 teori yang sudah ada, yaitu pada saat sebelum, proses, dan sesudah proses.

Monitoring penggunaan dana apakah benar digunakan sesuai dengan peruntukkan pada saat pengajuan pembiayaan. Monitoring angsuran baik yang akan jatuh tempo maupun yang sudah lewat jatuh tempo. Lima hari sebelum jatuh tempo angsuran dikonfirmasi atau diingatkan via telepon bahwa angsurannya akan jatuh tempo. Apabila 3 (tiga) hari setelah tanggal jatuh tempo masih belum melakukan pembayaran dilakukan kunjungan. Jika terdapat tunggakan > 60 hari maka penanganan dilimpahkan ke remedial dengan menggunakan memo internal yang berisi tentang laporan atau kondisi terakhir penanganan nasabah

Berdasarkan keterangan Area Manager di Bank Syariah Indonesia Area Pematang Siantar, mengenai pengawasan terhadap penerapan denda keterlambatan dalam akad murabahah dilakukan sebelum dan setelah pembiayaan dilakukan, menurut keterangan yang disampaikan bahwa “pada saat akad kita jelaskan terkait peruntukkan dana itu harus

sesuai dengan tujuannya, jadi sebagai contoh seperti untuk modal kerja dan investasi, nasabah harus benar-benar membelikan barang atau tujuan dari pembiayaannya, sehingga pada saat pembiayaan dilakukan nasabah peminjam harus membelikan barang sesuai dengan RAB yang diajukannya”.

Selanjutnya terkait dengan pengawasan terkait angsuran pengawasan dilakukan dengan cara *reminder* kepada nasabah untuk mengingatkan tanggal pembayaran sebelum jatuh tempo, setiap pengawasan yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia, khususnya BSI Area Pematang Siantar tetap memperhatikan dan mengawasi dan mengingatkan nasabah. Akan tetapi dalam setiap pengawasan adanya kendala atau keterbatasan pihak BSI Area Pematang Siantar.

Kegiatan pengawasan yang dilakukan oleh pihak Bank Syariah Indonesia (BSI) Area Pematang Siantar meliputi dua bentuk:

1. Pengawasan administratif, yaitu pengawasan yang dilakukan secara detail terhadap proses pembayaran melalui rekening angsuran, rekening koran nasabah, dokumen pembiayaan, serta pengikatan jaminan. Selain itu, pengawasan administratif juga mencakup pemantauan terhadap kualitas pembiayaan yang tercermin dalam status kolektabilitas nasabah. Seluruh data tersebut tercatat dalam sistem informasi milik BSI Area Pematang Siantar yang dapat diakses dengan mudah oleh Account Officer untuk kepentingan monitoring dan evaluasi pembiayaan secara berkala.
2. Pengawasan secara langsung, yakni pengawasan yang dilakukan melalui kunjungan lapangan ke lokasi tempat tinggal atau usaha nasabah. Pengawasan langsung ini dinilai sangat efektif karena memungkinkan pihak BSI Area Pematang Siantar untuk melihat secara nyata keberadaan dan penggunaan fasilitas atau barang yang dibiayai. Dengan

pendekatan ini, bank dapat memastikan bahwa pembiayaan murabahah digunakan sesuai dengan akad serta memperoleh informasi faktual mengenai kondisi usaha nasabah sebagai bagian dari manajemen risiko yang berkelanjutan.

Bentuk pengawasan terhadap risiko dalam akad murabahah pada pembiayaan mikro syariah di Bank Syariah Indonesia (BSI) Area Pematang Siantar melalui dua sisi, hal ini sebagaimana dijelaskan oleh narasumber “pengawasan kami lakukan dari dua sisi, sebelum dan sesudah akad. Sebelum akad, kami wajibkan survey lapangan oleh petugas mikro, memeriksa kebutuhan barang, kemampuan membayar, dan historis keuangan nasabah. Kami juga menerapkan prinsip 5 C (*character, capacity, capital, condition, dan collateral*). Setelah akad, kami lakukan pemantauan secara rutin terhadap pembayaran cicilan dan aktivitas usaha nasabah. Kalau ada tanda-tanda gagal bayar, *tim recovery* langsung turun”.

Risiko pembiayaan merupakan risiko yang muncul akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajibannya kepada lembaga keuangan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Risiko berkaitan dengan ketidakmampuan debitur untuk membayar kembali pinjaman, yang dapat disebabkan oleh berbagai faktor, seperti kondisi keuangan yang buruk, kegagalan bisnis, atau masalah lain yang menghambat kemampuan nasabah untuk memenuhi kewajiban finansial.

Risiko pembiayaan juga dapat mencakup risiko konsentrasi, yaitu risiko yang timbul ketika lembaga keuangan memberikan pembiayaan yang terlalu besar kepada satu pihak atau sektor tertentu, sehingga meningkatkan potensi kerugian jika terjadi masalah di sektor tersebut (Rahayu et al., 2025).

Dalam pengelolaan risiko kredit dalam pembiayaan mikro Syariah sebagaimana dijelaskan “kami menerapkan analisis kelayakan yang

sangat hati-hati. Dalam pembiayaan mikro Syariah, kami harus melihat aspek kemampuan membayar, dan potensi keberlanjutan usaha nasabah. Selain itu kami juga menggunakan sistem jaminan yang sesuai dengan prinsip Syariah, seperti musyarakah atau murabahah”. Upaya yang dilakukan untuk mengurangi risiko likuiditas sebagai mana dijelaskan “untuk mengelola risiko likuiditas, kami memastikan bahwa arus kas bank tetap stabil. Kami menjaga keseimbangan antara pembiayaan yang kami salurkan dengan kas yang tersedia. Kami juga memiliki cadangan likuiditas yang memadai untuk mengantisipasi penarikan dana besar atau pembiayaan yang tidak terduga. Kami juga bekerja dengan unit-unit lain di bank agar produk kami, termasuk pembiayaan mikro, dapat tetap tumbuh tanpa mengorbankan likuiditas bank”.

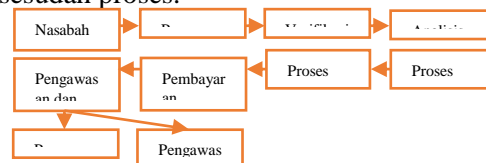
Seluruh bank wajib melakukan proses identifikasi, pengukuran, pemantauan dan pengendalian risiko terhadap seluruh faktor-faktor risiko (*risk factors*) yang bersifat material. Yang dimaksud dengan “faktor-faktor risiko” adalah berbagai parameter yang memengaruhi eksposur risiko. Yang dimaksud dengan “faktor-faktor risiko yang bersifat material” adalah faktor-faktor risiko, baik kuantitatif maupun kualitatif yang berpengaruh secara signifikan terhadap kondisi keuangan bank.

Pelaksanaan proses identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian risiko wajib didukung oleh SIM risiko yang tepat waktu, dan laporan yang akurat dan informatif mengenai kondisi keuangan bank, kinerja fungsional, dan eksposur risiko bank.

Guna meminimalisir risiko yang dapat menimbulkan kerugian bagi bank, maka bank harus menerapkan manajemen risiko, yaitu untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha bank.

Mekanisme pengawasan pembiayaan murabahah pada Bank

Syariah Indonesia (BSI) Area Pematang Siantar menerapkan 3 teori yang sudah ada, yaitu pada saat sebelum, proses, dan sesudah proses.



Gambar 3 Alur Pengawasan Pembiayaan Murabahah

Monitoring penggunaan dana apakah benar digunakan sesuai dengan peruntukkan pada saat pengajuan pembiayaan. Monitoring angsuran baik yang akan jatuh tempo maupun yang sudah lewat jatuh tempo. Lima hari sebelum jatuh tempo angsuran dikonfirmasi atau diingatkan via telepon bahwa angsurannya akan jatuh tempo. Apabila 3 (tiga) hari setelah tanggal jatuh tempo masih belum melakukan pembayaran dilakukan kunjungan. Jika terdapat tunggakan > 60 hari maka penanganan dilimpahkan ke remedial dengan menggunakan memo internal yang berisi tentang laporan atau kondisi terakhir penanganan nasabah

Berdasarkan keterangan Area Manager di Bank Syariah Indonesia Area Pematang Siantar, mengenai pengawasan terhadap penerapan denda keterlambatan dalam akad murabahah dilakukan sebelum dan setelah pembiayaan dilakukan, menurut keterangan yang disampaikan bahwa “pada saat akad kita jelaskan terkait peruntukkan dana itu harus sesuai dengan tujuannya, jadi sebagai contoh seperti untuk modal kerja dan investasi, nasabah harus benar-benar membelikan barang atau tujuan dari pembiayaannya, sehingga pada saat pembiayaan dilakukan nasabah peminjam harus membelikan barang sesuai dengan RAB yang diajukannya”. Bentuk pengawasan terhadap risiko dalam akad murabahah pada pembiayaan mikro syariah di Bank Syariah Indonesia (BSI) Area Pematang Siantar melalui dua sisi, hal ini sebagaimana dijelaskan oleh narasumber “pengawasan kami lakukan dari dua sisi, sebelum dan sesudah akad.

Sebelum akad, kami wajibkan survey lapangan oleh petugas mikro, memeriksa kebutuhan barang, kemampuan membayar, dan historis keuangan nasabah. Kami juga menerapkan prinsip 5 C (*character, capacity, capital, condition, dan collateral*). Seelah akad, kami lakukan pemantauan secara rutin terhadap pembayaran cicilan dan aktivitas usaha nasabah. Kalau ada tanda-tanda gagal bayar, *tim recovery* langsung turun”

Risiko yang paling sering terjadi dalam akad murabahah mikro adalah penyalahgunaan dan adan ketidasesuaian penggunaan barang. Kami atasi dengan tidak menyalurkan dana tunai, tapi langsung membayarkan ke supplier barang yang sudah diverifikasi. Kedua, kami juga cek apakah barang benar-benar digunakan sesuai tujuan usaha. Selain itu, moral hazard juga kami minimalisir dengan nasabah agar memahami hak dan kewajiban mereka. Secara sturktural, pengawasan dilakukan oleh Unit Pembiayaan Mikro, Tim Manajemen Risiko, dan Satuan kerja Audit Internal (SKAI). SKAI bertugas melakukan audit berkala terhadap portofolio pembiayaan agar semua berjalan sesuai SOP dan prinsip syariah. Selain itu dewan pengawas syariah juga ukut mengawasi kepatuhan terhadap murabahah

SIMPULAN

Pengawasan risiko dalam pembiayaan mikro syariah melalui akad murabahah pada Bank Syariah Indonesia (BSI) Area Pematang Siantar menunjukkan penerapan prinsip kehati-hatian yang komprehensif, baik sebelum, saat, maupun setelah akad dilakukan. Sebelum akad, analisis kelayakan dilakukan melalui survei lapangan, pemeriksaan dokumen, dan penerapan prinsip 5C untuk memastikan kemampuan bayar dan keberlanjutan usaha nasabah. Pada tahap proses, pembiayaan diarahkan agar sesuai dengan prinsip syariah, antara lain dengan menyalurkan dana langsung kepada pemasok barang serta memastikan

kesesuaian akad murabahah sebagai transaksi jual beli, bukan pinjaman tunai. Setelah akad, pengawasan dilakukan secara berkala melalui monitoring penggunaan dana, pengingat jatuh tempo, serta kunjungan lapangan untuk meminimalisir risiko kredit macet dan moral hazard.

DAFTAR PUSTAKA

- Adiyes Putra, P., Kunci, K., & dan Liabilitas, A. (2023). PENERAPAN MANAJEMEN RESIKO LIKUIDITAS PADA BANK SYARIAH. *Jurnal Tabarru': Islamic Banking and Finance*, 6(1), 81–91.
[https://doi.org/https://doi.org/10.25299/jtb.2023.vol6\(1\).11649](https://doi.org/https://doi.org/10.25299/jtb.2023.vol6(1).11649)
- Himmawan, D., Suharmono, S., Permana, U., & Dewi, A. (2023). IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN MIKRO DI BANK SYARIAH INDONESIA INDRAMAYU KCP SOEPRAPTO. *Journal of Sharia, Economic and Finance*, 2(1), 2023.
<https://doi.org/https://doi.org/10.31943/jsef.v2i1.12>
- Jalil, A., & Hamzah, S. A. (2020). PENGARUH BAGI HASIL DAN KEBUTUHAN MODAL TERHADAP MINAT UMKM MENGAJUKAN PEMBIAYAAN PADA LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH DI KOTA PALU. *Jurnal Perbankan Dan Keuangan Syariah*, 2(2), 178–198.
<https://doi.org/https://doi.org/10.24239/jipsya.v2i2.31.177-197>
- Listiawati. (2024). PENGEMBANGAN USAHA MIKRO DI KOTA PALEMBANG MELALUI PENYALURAN KUR SYARIAH PADA BANK SYARIAH INDONESIA. *JME: Journal of Multidiscipline & Equality*, 1(2), 62–

- <https://doi.org/https://doi.org/10.70656/jme.v1i2.184>
- Maslachah, D., Sopingi, I., Asy'ari, U. H., & Jombang, T. (2024). PEMBIAYAAN USAHA MIKRO (KUR) PADA BANK SYARIAH INDONESIA KCP PARE KEDIRI: PROSEDUR DAN TANTANGANNYA. *Journal of Economic and Islamic Research*, 3(1), 319–331. <https://doi.org/https://doi.org/10.62730/journalofeconomicandislamicresearch.v3i1.136>
- Mongkito, A. W., Putra, T. W., Imran, M., Novita, K., & Ansar, A. N. (2021). IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN KREDIT USAHA RAKYAT (KUR) MIKRO SYARIAH DALAM PENGEMBANGAN USAHA MIKRO. *Robust: Research of Business and Economics Studies*, 1(1), 91. <https://doi.org/10.31332/robust.v1i1.2886>
- Mutmainnah, A., Muchlis, S., & Dwi Ayu Parmitasari, R. (2025). Akad Murabahah sebagai Instrumen Keuangan Syariah: Analisis Konsep, Praktik, dan Dampaknya bagi UMKM. *Economics and Digital Business Review*, 6(2), 1342–1353. <https://doi.org/https://doi.org/10.37531/ecotal.v7i1>
- Nasution, R. E. (2024). *Mendesain Penulisan Ilmiah Dalam Penelitian Hukum*. Eureka Media Aksara.
- Ningsih, A., & Aufin Mizatina, H. (2022). IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADAPEMBIAYAAN KREDIT USAHA RAKYAT /KUR (BANK SYARIAH INDONESIA DI KCP TRUNOJOYO 2 KABUPATEN SUMENEP). *Assyarikah: Journal Of Islamic Economic Business*, 3(1), 65–82. <https://doi.org/10.28944/assyarikah.v3i1.634>
- Rahayu, F. R., Maysa Ayu, R., Alfiyah, S., Syariah, P., Ekonomi, F., Islam, B., Kiai, N., Achmad, H., & Jember, S. (2025). Peran Manajemen Risiko Dalam Pembiayaan Mikro Pada BSI KC Jember Sudirman. *Jurnal Penelitian Nusantara*, 1(2), 256–263. <https://doi.org/10.59435/menulis.v1i2.57>
- Ratnani, R. E., Pramudya, F., Liofa, L. P., R., M. I. I., & Musyafaah, N. L. (2021). Pembiayaan Kredit Usaha Rakyat Di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo. *ISTIKHLAF: Jurnal Ekonomi, Perbankan Dan Manajemen Syariah*, 3(2), 19–40. <https://doi.org/10.51311/istikhla.v3i2.230>
- Zahid, M., Matnin, Pratama, A., & Ali, R. (2025). MANAJEMEN PENGAWASAN PADA PEMBIAYAAN AKAD MUDHARABAH BMT NU GALIS PAMEKASAN. *PROSPEKS*, 4(1), 733–748. <https://doi.org/https://doi.org/10.32806/pp.v4i1.849>