

## ANALISIS IMPLEMENTASI PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA BMT MUBARAKAH KUDUS

Frisilla Alfina Salsabila<sup>1</sup>, Nurani Puspaningrum<sup>2</sup>, Muhammad Nur Salim<sup>3</sup>  
[friscillasalsa8@gmail.com](mailto:friscillasalsa8@gmail.com)<sup>1</sup>, [nuranipuspa@umkudus.ac.id](mailto:nuranipuspa@umkudus.ac.id)<sup>2</sup>, [nursalim@umkudus.ac.id](mailto:nursalim@umkudus.ac.id)<sup>3</sup>  
Universitas Muhammadiyah Kudus

### ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan murabahah di BMT Mubarakah Kudus. Prinsip kehati-hatian merupakan aspek krusial dalam pembiayaan syariah guna mengurangi risiko kredit macet dan menjaga keberlanjutan keuangan lembaga. Studi ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif, yang mencakup observasi, wawancara, dan analisis dokumen. Hasil penelitian menunjukkan bahwa BMT Mubarakah telah menerapkan prinsip kehati-hatian melalui analisis 5C (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of Economy). Kendala utama dalam penerapan prinsip kehati-hatian meliputi ketidakjujuran nasabah dalam memberikan informasi dan kesalahan dalam menilai harga agunan. Untuk mengatasi permasalahan ini, BMT menerapkan pemantauan ketat, pelatihan analisis pembiayaan bagi pegawai, serta restrukturisasi pembiayaan melalui skema rescheduling, reconditioning, dan restructuring. Dengan penerapan strategi mitigasi risiko yang lebih efektif, diharapkan BMT dapat meningkatkan keberlanjutan operasional serta kepercayaan nasabah terhadap sistem keuangan syariah.

**Kata Kunci:** Prinsip Kehati-Hatian, Pembiayaan Murabahah, BMT, Risiko Kredit Macet, Analisis 5C.

### PENDAHULUAN

Ekonomi syariah merupakan sistem ekonomi yang berlandaskan nilai-nilai Islam, yang mencakup aspek perbankan, investasi, dan transaksi bisnis lainnya. Salah satu produk utama dalam perbankan syariah adalah murabahah, yaitu akad jual beli dengan margin keuntungan yang telah disepakati. Murabahah menjadi pilihan utama dalam pembiayaan syariah karena sifatnya yang jelas dan sesuai dengan prinsip Islam. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) telah mengeluarkan berbagai regulasi terkait perbankan syariah, termasuk ketentuan mengenai Capital Adequacy Ratio (CAR), Non-Performing Financing (NPF), serta pengelolaan risiko pembiayaan. Regulasi ini dirancang untuk memastikan bahwa bank syariah memiliki tingkat kesehatan keuangan yang baik dan mampu bertahan dalam kondisi ekonomi yang fluktuatif. Dengan penerapan regulasi ini, diharapkan industri perbankan syariah dapat terus berkembang secara berkelanjutan.

Perbankan merupakan sektor ekonomi yang berfungsi sebagai lembaga keuangan yang mengelola kegiatan penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, menyalurkan dana tersebut dalam bentuk kredit, serta menyediakan jasa keuangan lainnya. Peran perbankan sangat penting dalam perekonomian suatu negara karena bertindak sebagai penggerak utama dalam mendukung aktivitas ekonomi, stabilitas keuangan, dan pertumbuhan ekonomi. Perkembangan perbankan syariah di Indonesia telah mencapai keberhasilan dalam eksistensi ekonomi syariah. Bank muamalat menjadi bank syariah pertama dan menjadi pioneer bagi bank syariah lainnya. Bank Syariah Indonesia (BSI) mulai mengadopsi kebijakan pembiayaan hijau sebagai bagian dari pembangunan berkelanjutan, yang sejalan dengan prinsip maqāṣid asy-syarī'ah. Namun, implementasinya masih dalam tahap awal (Ahmad Ramadhan, 2024).

Menurut Laporan Keuangan Tahun 2022, total aset Lembaga Pembiayaan sebesar

Rp 646,47 Triliun yang terdiri atas aset Perusahaan Pembiayaan sebesar Rp 486.80 Triliun (75.30%), aset Perusahaan modal Ventura sebesar Rp 26.04 Triliun (4,03%), dan aset Perusahaan Pembiayaan Infrastruktur sebesar Rp 133.63 triliun (20,67%). Berdasarkan Laporan Keuangan Desember tahun 2022, nilai piutang pada Perusahaan Pembiayaan mengalami kenaikan Rp 441,02 triliun dibandingkan dengan tahun 2021 yang hanya sebesar Rp 388,64 triliun. Adapula NPF piutang dalam kegiatan usaha pembiayaan investasi, pembiayaan modal kerja, pembiayaan multiguna dan lainnya berdasarkan persetujuan OJK dan berdasarkan prinsip syariah masih berada dibawah 5% yaitu: sebesar 3,30%; 2,25%; 1,75%; 2,95%; dan 1,42% (Keuangan, 2022).

Berdasarkan total aset pada perbankan syariah di Jawa Tengah per bulan Juni 2024 tumbuh 11,45% dengan perhitungan yang berubah pada presentase selama satu tahun atau dalam periode atau jangka waktu tertentu dengan nominal mencapai Rp. 43,27 triliun, Dana Pihak Ketiga (DPK) tumbuh 11,84% dengan nominal mencapai Rp. 34,51 triliun. Adapun pembiayaan yang disalurkan tumbuh sebesar 13,59% dengan nominal mencapai Rp. 30,77 triliun dengan rasio NPF sebesar 5,54% (Bmt Mitra Umat, 2022).

Komite Nasional Keuangan Syariah (KNKS) memiliki peran dalam mendorong implementasi regulasi yang mendukung penguatan prinsip kehati-hatian di industri keuangan syariah. Salah satu langkah yang telah dilakukan adalah penyusunan Master Plan Ekonomi Syariah Indonesia 2019-2024, yang menekankan pentingnya aspek prudensial dalam pembiayaan syariah. Strategi ini bertujuan untuk menciptakan ekosistem keuangan syariah yang lebih kuat dan kompetitif (Komite Nasional Keuangan Syariah, 2019).

Pada prinsipnya, pengembangan sistem perbankan Islam pada tahun 1992 dimulai dengan pendirian Muamalat Indonesia sebagai pelopor perbankan Islam Indonesia. Ini dimulai oleh Uleমেjiris (MUI) dari Indonesia dan Sendikiawan (ICMI) dari Indonesia. Pengembangan Hukum No. 7 berlanjut dari tahun 1992 sehubungan dengan bank berdasarkan prinsip pembagian keuntungan. Dengan adanya perubahan pada Undang-Undang No. 7 dari Undang-Undang 10 1998, dari tahun 1992, ada perubahan dalam kaitannya dengan operasi perbankan yang memberikan banyak peluang untuk pengembangan bank-bank Islam, dan bank-bank Islam dioperasikan penuh dengan membuka Bank Komersial Islam (BUS) atau Unit Bisnis Islam (UUS). Perbankan syariah memiliki peran signifikan dalam mendukung UMKM, namun skala hasil pembiayaan menunjukkan penurunan karena peningkatan pembiayaan tidak selalu diikuti efisiensi operasional.

Pembiayaan merupakan penyaluran pendanaan atau pengadaan barang/asset dikeluarkan oleh perbankan. Pembiayaan syariah merupakan dalam menjalankan usahanya menggunakan akad syariah seperti yang diatur PJOK Nomor 31/PJOK.05/2014. Pemberian pembiayaan ini bertujuan agar dapat membantu nasabah dalam mendukung aktivitasnya. Dalam menjalankan kegiatan tersebut perusahaan pembiayaan menggunakan berbagai prinsip salah satunya yaitu prinsip kehati-hatian dimana perbankan menegaskan dalam menjalankan penyaluran pendanaan harus berhati-hati.

Murabahah adalah bentuk akad mengenai pembelian dan penjualan barang tertentu dengan merujuk pada biaya akuisisi dan margin. Murabaha secara etimologis berasal dari mashdar, manfaat, laba, dan keuntungan (Setiady, 2020). Praktik Murabahah adalah bahwa bank tidak menerima pengiriman barang. Ini berarti bahwa produsen akan mengirim barang langsung ke konsumen/pelanggan yang menerima fasilitas tersebut (Ismaulina et al., 2021). Murabahah secara bahasa berasal dari kata ربح yang berarti

keuntungan, dan ketika membeli atau menjual, keuntungan perlu diumumkan (Nur Khusna et al., 2021). Oleh karena itu Murabahah dipahami sebagai pembelian dan penjualan pada harga dasar dengan keuntungan tambahan. Murabahah merupakan salah satu bentuk jual beli yang dapat diandalkan dan diakui dalam hukum Islam, karena mengharuskan penjual untuk membuat suatu kontrak yang menentukan terlebih dahulu harga barang yang akan dibeli. Dalam pembiayaan murabahah, bank menetapkan harga jual produk, yaitu harga beli pokok produk ditambah margin keuntungan tertentu yang diperoleh bank. Menjelaskan pembiayaan murabahah merupakan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dimana penjual harus memberitahu harga awal barang untuk menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahan. Dan untuk transaksi dapat dibayar secara kredit tetapi murabahah merupakan transaksi jual beli yang menggunakan sistem bagi hasil (Ratnasari et al., 2021).

Prinsip kehati-hatian adalah prinsip yang dikembangkan dalam undang-undang publik dan swasta dan dalam hukum domestik dan internasional (Pebrianto et al., 2022). Penerapan prinsip kehati-hatian khususnya dalam pemberian kredit merupakan aspek penting dalam rangka membangun sistem perbankan yang sehat, profesional, dan berpihak pada masyarakat. Prinsip kehati-hatian sangat penting karena pemberian pinjaman, bisnis utama bank, melibatkan risiko yang sangat tinggi. Dalam praktiknya, bank syariah menerapkan prinsip kehati-hatian terhadap nasabah kredit berdasarkan analisis 5c (lima "C" kredit). Diyakini bahwa prinsip kehati-hatian diperlukan dalam melanjutkan kegiatan peminjaman. Kewajiban menerapkan prinsip kehati-hatian dalam kegiatan perbankan secara tegas diatur dalam ketentuan Pasal 29 ayat (2) Undang-Undang. Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 mengatur bahwa: "Bank wajib menjaga tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, profitabilitas, solvabilitas, dan hal lain yang berkaitan dengan usaha bank. Kami mempunyai kewajiban untuk melaksanakan kehati-hatian dalam kegiatan bisnis kami. Oleh karena itu, lembaga keuangan dan lembaga penyalur kredit harus mampu mengelola kegiatan usahanya berdasarkan prinsip kehati-hatian. Oleh karena itu, perbankan, khususnya bank syariah, diharuskan melakukan studi kelayakan sebelum menyalurkan kredit kepada calon nasabahnya (Hazwin et al., 2024).

Pendanaan bermasalah adalah pendanaan yang disebabkan oleh nasabah yang tidak dapat memenuhi persyaratan yang termuat dalam kontrak (Aiyubbi et al., 2022). Pembiayaan yang disalurkan sebenarnya melibatkan risiko tinggi yang tidak dibayar sesuai dengan waktu yang disepakati pada kontrak (Riduwan et al., 2021). Oleh karena itu, bank-bank Islam diwajibkan untuk menerapkan prinsip kehati-hatian yang lebih besar. Pendanaan atau non-performing yang dimaksud adalah pembiayaan dan pembagian keuntungan atau bagi hasil, suatu kondisi di mana pendanaan tidak dibayarkan (Riduwan, Dwi Santosa Pambudi, Muhammad Alfian Lukluk Firdausi1 & Huda, 2024). Jika bank mengabaikan penggunaan prinsip kehati-hatian akan mempengaruhi kerugian dan risiko bank itu sendiri. Dampak kerugian yang disebabkan oleh mengabaikan prinsip kehati-hatian jauh lebih besar. Oleh karena itu, bank harus selektif dan berhati-hati untuk mendistribusikan dana dengan memperhatikan prospek pembiayaan, kelayakkan usaha nasabah dan pengawasan pembinaan yang berkesinambungan dan aspek lain, pembinaan yang berkelanjutan, dan aspek-aspek lain yang diperlukan untuk menghindari pembiayaan non-murni dan utang buruk. Beberapa risiko utama dalam pembiayaan murabahah meliputi risiko gagal bayar (default risk), risiko likuiditas (liquidity risk), serta risiko operasional (operational risk). Oleh karena itu, bank syariah harus memiliki strategi

mitigasi yang baik, termasuk penguatan tata kelola perusahaan (governance) serta sistem manajemen risiko yang berbasis prinsip syariah.

Prinsip kehati-hatian tidak dapat dipisahkan dari pembiayaan bermasalah, terutama untuk klien yang menggunakan dana Murabahah. Karakter nasabah adalah salah satu penyebab pembiayaan dana yang bermasalah. Beberapa nasabah memiliki pembayaran yang ditunda atau memberikan informasi yang tidak valid oleh pelanggan

Untuk memastikan prinsip kehati-hatian berjalan dengan baik, bank syariah menerapkan berbagai strategi mitigasi, seperti penggunaan akad hybrid (kombinasi murabahah dengan akad lain), diversifikasi portofolio pembiayaan, serta penguatan sistem monitoring nasabah. Strategi ini bertujuan untuk mengurangi tingkat risiko dan meningkatkan keberlanjutan bisnis bank Syariah (Harjoni & Rahmawati, 2020).

Dalam studi kasus ini menunjukkan bahwa beberapa orang masih memiliki pemahaman yang terbatas dalam kaitannya dengan implementasi prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan Syariah. Oleh karena itu, pelatihan yang lebih luas terkait dengan aspek ini diperlukan bagi orang untuk lebih memahami manfaat dan mekanisme pekerjaan sistem keuangan Islam. Dalam BMT Mubarakah sendiri untuk data pembiayaan murabahah selama periode 2024 yaitu 1.137 orang dengan kategori lancar sebanyak 1.031 orang. Kurang lancar sebanyak 70 orang, dan macet sebanyak 36 orang dengan NPF 3,17% jumlah pembiayaan sebesar Rp. 25.670.670.000,-.

Sebagai salah satu produk utama bank-bank Islam, Murabahah telah berkontribusi pada inklusi keuangan Islam Indonesia dan peningkatan pertumbuhan ekonomi halal. Pandangan industri menjadi lebih cerah di masa depan, mengingat semakin banyak orang yang beralih ke sistem keuangan Islam. Peraturan dan pengembangan teknologi diharapkan dapat meningkatkan implementasi prinsip pencegahan dalam pendanaan Murabahah. Langkah ini berkontribusi pada stabilitas industri perbankan Islam dan meningkatkan kepercayaan publik terhadap sistem keuangan Syariah.

Penelitian sebelumnya adalah kumpulan penelitian yang terkait dengan masalah mengenai penerapan prinsip kehati-hatian, termasuk:

PT. Bank SUMUT Syariah KCP Stabat hampir sama dengan pembiayaan pada umumnya yaitu diawali dengan permohonan, survei dan pencairan. Prosedur penerapan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran pembiayaan akad murabahah pada PT. Bank SUMUT Syariah KCP Stabat yaitu seleksi administrasi harus teliti, penerapan prinsip 5C dalam proses analisis pembiayaan (Character, Capacity, Condition of Economy, Capital, Collateral), penerapan prinsip 7P dalam proses analisis pembiayaan (Personality, Party, Purpose, Prospect, Payment, Profitability, Protection), serta ditambah aspek 1S yaitu Syariah. Hambatan-hambatan yang sering terjadi pada Bank PT. Bank SUMUT Syariah KCP Stabat dalam menerapkan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran pembiayaan terdiri dari faktor intern yang sering terjadi pada Bank PT. Bank SUMUT Syariah KCP Stabat dan faktor ekstern atau yang berasal dari nasabah (Suhandre et al., 2022).

penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan prinsip kehati-hatian pada pembiayaan mudharabah menggunakan analisis kelayakan 5C dengan lebih mengutamakan aspek analisis watak dan jaminan yang dinilai melalui pendapatan usaha yang diperoleh setiap bulannya dan kelayakan agunan yang diberikan oleh calon anggota. Prinsip kehati-hatian dan strategi dalam meminimalkan resiko pembiayaan di Bank Syariah Indonesia KC Jambi Gatot Subroto dilakukan dengan 2 tahap yaitu preventive control of financing dan repressive control of financing (Dona et al., 2023).

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normative dan

sosiologis, sedangkan teknik analisis data menggunakan analisis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa aturan hukum tentang penyaluran kredit perbankan di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dalam bab II Pasal 4. KUHPerduta tidak mengenal istilah perjanjian kredit, akan tetapi memiliki bentuk perjanjian yang mirip dengan perjanjian kredit, yaitu perjanjian pinjam-meminjam yang diatur dalam Buku III Bab XIII. Berlakunya Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/35/DPAU tentang Pemberian Kredit atau Pembiayaan oleh Bank. Prinsip-prinsip dalam pemberian kredit bank adalah suatu asas yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya. Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian adalah agar bank selalu dalam keadaan sehat, agar selalu dalam keadaan likuid dan solvent (Simamora et al., 2022).

Tujuan dilakukan penelitian ini untuk mengetahui bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan murabahah dan untuk mengetahui apa saja hambatan BMT Al-Iqtishady Mataram dalam menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan murabahah. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu kualitatif deskriptif, adapun sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu observasi, wawancara dan dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis atau data yang telah terkumpul akan analisis dan menggambarkan, menguraikan dan menjelaskan semua data dalam keadaan yang sebenarnya. Untuk menguji keabsahan data dalam penelitian ini peneliti menggunakan triangulasi dan penilaian teman sejawat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa :

(1) Dalam penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan murabahah yang dilakukan oleh BMT Al-Iqtishady Mataram, dengan menerapkan prinsip 5C, yaitu Character (Watak), Capacity (Kemampuan), Capital (Modal), Collateral (Jaminan), Condition Of Economic (Kondisi Ekonomi).

(2) Hambatan yang dihadapi dalam menerapkan prinsip kehati-hatian adalah 1) Faktor internal, kesaladalam menganalisis kelayakan nasabah baik dari penilaian watak dari calon nasabah maupun analisis kemampuan nasabah. 2) Faktor eksternal seperti, faktor ekonomi yang kurang baik dan ada unsur kesengajaan dari nasabah” (Alfiana, 2022).

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif dengan menggunakan metodologi analisis deskriptif. Dengan kata lain, data yang diperoleh, dikumpulkan, dan dianalisis ditafsirkan sebagai hasil analisis kualitatif. Pendekatan analisis deskriptif : menganalisis pola penerapan prinsip kehati hatian.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis prosedur pembiayaan Murabahah di BMT Mubarakah Kudus, dengan menyoroti tahapan pelaksanaannya, risiko yang muncul, penerapan prinsip kehati-hatian, serta kendala yang dihadapi dan solusi yang diterapkan. Pembahasan ini merangkum temuan penelitian berdasarkan wawancara, observasi, dan dokumentasi yang telah dilakukan.

### **1. Analisis pembahasan pemberian pembiayaan murabahah di BMT Mubarakah**

## **Kudus**

Dalam pemberian pembiayaan murabahah BMT Mubarakah Kudus melakukan dengan prosedur yang sudah diterapkan dan didasarkan dengan rasa saling percaya antara pihak BMT dan nasabah. Dalam melakukan pelaksanaan kegiatan usaha sudah mengacu dan belandaskan SOP yang mana bertujuan agar tercapai target dan keuntungan. Berdasarkan data lapangan, penulis mencoba menjelaskan prosedur pembiayaan Mudharabah di BMT Mubarakah Kudus. Dalam akad pembiayaan diatur hak dan kewajiban Lembaga untuk meminimalisir risiko pembiayaan bermasalah pada Lembaga keuangan. Beberapa hal dijelaskan dalam akad yaitu mulai jenis pembiayaan, tingkat bagi hasil, serta jadwal pelunasan, dan sebagainya.

Murabahah adalah bentuk akad mengenai pembelian dan penjualan barang tertentu dengan merujuk pada biaya akuisisi dan margin. Praktik Murabahah adalah bahwa bank tidak menerima pengiriman barang. Ini berarti bahwa produsen akan mengirim barang langsung ke konsumen/pelanggan yang menerima fasilitas tersebut. Dalam praktik jual beli Murabahah di perbankan Indonesia, produk bahan baku dikelola segera sesuai dengan kontrak, tetapi pembayaran selalu dilakukan dengan cicilan pembayara (Ismulina et al., 2021).

Dari hasil wawancara, dokumentasi dan observasi penulis dapat mengetahui secara langsung fakta aktual dalam pemberian pembiayaan murabahah. Dalam pemberian pembiayaan pihak BMT akan memberikan prosedur kepada calon nasabah. Sebagaimana hasil wawancara dengan manajer BMT Mubarakah Kudus.

1. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan murabahah disertai dengan janji (wa'd) pembelian aset yang akan menjadi objek pembiayaan murabahah kepada Bank.
2. Bank melakukan analisis kelayakan dan memberikan persetujuan atas pengajuan pembiayaan murabahah dari nasabah disertai dengan akad wakalah dari Bank kepada nasabah untuk bertindak sebagai wakil Bank.
3. Nasabah selaku wakil Bank membeli aset yang akan menjadi objek pembiayaan murabahah dari pemasok secara nontunai dan secara prinsip aset telah menjadi milik Bank.
4. Pemasok melakukan serah terima aset kepada nasabah selaku wakil Bank secara penguasaan fisik (qabdh haqiqi) atau penguasaan nonfisik (qabdh hukmi).
5. Bank dan nasabah melakukan akad murabahah.
6. Bank melakukan pembayaran kepada pemasok.
7. Bank melakukan serah terima aset kepada nasabah secara fisik (qabdh haqiqi) atau penguasaan nonfisik (qabdh hukmi) yang berada pada tempat penyimpanan Bank atau pemasok. Apabila nasabah sebagai wakil Bank telah menerima fisik aset sebelumnya melalui serah terima fisik (qabdh haqiqi) setelah proses pembelian aset dari pemasok (sebagaimana disebutkan dalam poin 4), maka tahapan ini tidak diperlukan kembali.
8. Nasabah melakukan konfirmasi penerimaan atas aset murabahah yang telah diterima dari Bank.
9. Nasabah melakukan pembayaran kepada Bank atas aset murabahah yang dibeli dari Bank secara cicilan atau tangguh.

Diatas merupakan prosedur yang diberikan oleh BMT ke nasabahnya. Setelah dilakukan pencairan pendanaan pihak BMT akan melakukan monitoring terhadap anggota untuk memastikan prosedur pembiayaan terpenuhi oleh kedua belah pihak dan menjaga kepercayaan. Untuk menghindari kredit macet pihak BMT akan memberikan penerapan kepada anggotanya mengenai tabungan untuk meringankan beban nasabah.

## **2. Hasil pembahasan penelitian penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan murabahah**

Murabahah adalah pembelian dan penjualan yang bersifat Amanah. Menurut para sarjana FIQH, Bai'al-Murabaha adalah penjualan dan pembelian item yang disepakati dengan manfaat tambahan dengan harga asli. Di Bai al-Murabaah, penjual dengan jelas menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, dan kemudian membutuhkan keuntungan (laba) tertentu (Anugrah, 2020). Prinsip kehati-hatian (prudential principle) dalam pembiayaan Murabahah di BMT diterapkan untuk mengurangi risiko kredit macet, menjaga keberlangsungan keuangan BMT, serta memastikan bahwa pembiayaan diberikan kepada nasabah yang benar-benar layak. Di bmt sendiri menerapkan prinsip 5C dalam pembiayaannya seperti Character (Karakter), Capacity (Kemampuan), Capital (Modal), Collateral (Agunan), Condition Of Economy (Kondisi Ekonomi). Berikut uraian prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan Murabahah di BMT.

### **a) Character (Karakter)**

Dalam melakukan analisis pembiayaan pihak bmt harus memperhatikan prinsip ini dimana dalam menilai kepribadian atau menganalisis karakter sangatlah penting untuk mencegah risiko kredit macet. Dengan mempertanyakan Riwayat kredit sebelumnya, kepatuhan dalam membayar cicilan yang sebelumnya, kejujuran calon nasabah dilingkungan masyarakat, dan melakukan wawancara guna mengetahui tanggungjawab dan juga motivasi nasabah. Itu semua dilakukan dengan tujuan nasabah memiliki komitmen untuk membayar kewajiban sesuai dengan akad.

### **b) Capacity (Kemampuan)**

Prinsip ini dilakukan untuk mengetahui kapasitas yang mengacu pada kemampuan nasabah dalam membayar cicilan berdasarkan sumber pendapatan atau usaha yang dijalankan. Dimana evaluasi kemampuan ini dilakukan melalui beberapa cara:

#### **1) Analisis laporan keuangan**

Sebelum memberikan pembiayaan, BMT akan meminta calon nasabah untuk menyertakan bukti pendapatan, baik dalam bentuk laporan keuangan usaha bagi wirausahawan maupun slip gaji bagi karyawan. Dilakukan dengan memberikan pertanyaan mengenai penghasilan, pekerjaan, dan pengeluaran. Memastikan bahwa usaha memiliki pendapatan yang cukup untuk menutupi biaya operasional dan membayar cicilan pembiayaan.

#### **2) Perhitungan Rasio Pendapatan terhadap Kewajiban Cicilan (Debt Service Ratio - DSR)**

Debt Service Ratio (DSR) Layanan utang rasio (DSR) adalah hubungan yang digunakan untuk mengukur kemampuan pelanggan untuk membayar hutang berdasarkan pendapatan. memastikan anggota tidak memiliki kewajiban dan kewajiban yang berlebihan yang dapat memengaruhi kemampuan pembayaran.

#### **3) Prospek Usaha dalam Jangka Panjang dan Keberlanjutannya**

Untuk memastikan bahwa calon anggota dapat membayar hingga pembayaran lunas, BMT juga mengevaluasi prospek bisnis dan keberlanjutannya. bmt dapat menilai apakah usahanya dapat dilakukan dalam jangka panjang dan mempertahankan pembayaran angsuran untuk pembayaran.

### **c) Capital (Modal)**

Sebagai prinsip 5C, modal adalah aspek yang digunakan oleh BMT untuk menilai kemampuan keuangan pelanggan potensial sebelum pendanaan Murabahah disediakan. Analisis modal dilakukan untuk menentukan sejauh mana klien memiliki aset atau modal

sendiri dalam bisnis, dan seberapa banyak ia bergantung pada pembiayaan BMT.

d) Collateral (Agunan)

Collateral adalah aset yang dijadikan jaminan oleh anggota, yang dapat dijual atau dirubah kepemilikannya jika terjadi gagal bayar. Dalam akad Murabahah, BMT membeli barang terlebih dahulu kemudian menjualnya kepada nasabah dengan margin keuntungan, sehingga dengan adanya jaminan memberikan keamanan bagi BMT dalam transaksi tersebut. Besar pembiayaannya yaitu 30% dari harga jual jaminan.

e) Condition Of Economy (Kondisi Ekonomi)

Dalam prinsip 5C, ketentuan ekonomi merujuk pada faktor ekonomi eksternal yang dapat mempengaruhi kemampuan anggota untuk membayar pembiayaan Murabahah. Analisis ini penting untuk memastikan bahwa usaha dengan prospek yang sangat baik diakui untuk pendanaan dalam kondisi ekonomi yang stabil.

2. Kondisi Industri dan Sektor Usaha Nasabah

BMT juga akan menilai apakah industri tempat nasabah beroperasi sedang dalam tren pertumbuhan atau mengalami kemunduran. Jika kondisi usaha mengalami penurunan, atau jika tidak ada keunggulan kompetitif, BMT dapat lebih memperhatikan saat memberikan dana. sebaliknya apabila kondisi usaha menunjukkan peningkatan maka calon anggota kemungkinan besar dapat membayar pembiayaan dengan lancar.

2. Faktor Sosial dan Keadaan Lokal

Selain faktor ekonomi, BMT juga menilai kondisi sosial dan ekonomi di wilayah tempat usaha nasabah beroperasi. Karena hal tersebut juga sangat berpengaruh dalam peningkatan pendapatan dan usaha.

Dalam penerapan prinsip kehati-hatian BMT tidak semena-mena hanya sebagai pendukung saja namun diterapkan dengan sebaik-baiknya dalam pembiayaan guna meminimalisir risiko pembiayaan macet. Sehingga BMT akan lebih teliti dan berhati-hari dalam memberikan pembiayaan.

**3. Hasil analisis pembahasan kendala dan solusi dalam penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan murabahah**

Dalam UU No.7/1992 Pasal 1 butir 12 tentang Perbankan, menyatakan: “penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan pinjaman/tagihan setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.”

Pembiayaan bermasalah atau net performing finance yang terjadi di BMT sama dengan apa yang umumnya terjadi pada bank. Pendanaan yang dimaksud adalah risiko yang terlibat dalam semua dana bank. Risiko adalah syarat dan ketentuan di mana pendanaan diharapkan atau periode yang ditentukan (Sudarto, 2020). BMT Mubarakah Kudus menggolongkan kendala pembiayaan menjadi beberapa seperti lancar, kurang lancar, dan macet. Berdasarkan data pembiayaan murabahah tahun 2024 sebanyak 1.137 orang dengan kategori lancar sebanyak 1.031 orang. Kurang lancar sebanyak 70 orang, dan macet sebanyak 36 orang.

Dalam penerapan prinsip kehati-hatian pada pembiayaan murabahah tidak lepas dari risiko-risiko yang dihadapi. Adapun kendala yang dihadapi yaitu ketidakjujuran anggota saat diwawancarai maupun Ketika survey dilakukan, kesalahan dari pihak BMT dalam menafsirkan harga jual agunan. Dimana kendala-kendala tersebut sangat berpengaruh terhadap hasil analisis pembiayaan di BMT.

Tabel. 1 pembiayaan & risiko

No	Akad Pembiayaan	Risiko
1	Murabahah	<p>Pembiayaan dalam jangka panjang menimbulkan risiko tidak kompetitifnya margin kepada dana pihak ketiga.</p> <p>Bila barang milik bank langsung, maka menimbulkan risiko tidak efisien dan rusaknya barang karena harus digudangkan.</p> <p>Bila menggunakan wakalah, berisiko tidak ditunaikannya pembelian barang sesuai akad</p>

Berikut solusi yang diterapkan guna untuk menyelesaikan kendala yang terjadi sebagai berikut:

1. Pemantauan Secara Ketat

solusi ini dilakukan untuk mengetahui perkembangan usaha dari anggota agar tidak terjadi ketidakjujuran antara anggota dengan BMT. Pemantauan juga dilakukah oleh pihak direksi dilingkungan BMT. Dalam kasus perjanjian pembiayaan Murabahah, kesalahan bank menyebabkan kelebihan beban dalam menilai potensi debitur dan kurangnya pemantauan (Riduwan, Dwi Santosa Pambudi, Muhammad Alfian Lukluk Firdausi1 & Huda, 2024).

2. Pelatihan analisis pembiayaan

Pelatihan analisis pembiayaan untuk petugas BMT sangat penting untuk memastikan bahwa semua dana yang diberikan didasarkan pada prinsip-prinsip perhatian dan syariah. Pelatihan ini bertujuan untuk meningkatkan kemampuan petugas dalam, menganalisis kelayakan pendanaan, menilai risiko, dan memungkinkan nasabah untuk memenuhi kewajiban pembayaran mereka.

3. Memberikan motivasi dan solusi kepada nasabah

BMT perlu memberikan semangat optimis dan mendorong anggota untuk memastikan bahwa usaha yang dilakukan akan lebih baik. Dengan memberikan solusi menabung nasabah akan merasa lebih nyaman dan akan meringankan beban nasabah dalam pembiayaan. Oleh karena itu, responden umumnya percaya bahwa pendanaan bermasalah sebelumnya menunjukkan gejala seperti berkurangnya hasil bisnis, kesulitan dalam komunikasi, dan gangguan eksternal.

Dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah dapat dilakukan dengan memberikan keringan waktu untuk anggota. Berikut beberapa Langkah dalam menyelesaikan permasalahan pembiayaan yang macet:

a. Penjadwalan kembali (Rescheduling)

Merupakan salah satu solusi yang telah diberikan BMT kepada anggotanya yang mengalami kesulitan untuk membayar cicilan. Proses ini dilakukan dengan memperpanjang periode pembiayaan tanpa mengubah jumlah pokok utang, sehingga anggota lebih ringan dalam melakukan cicilan per bulan (Asmayaturrafaah & Hasan, 2023). Jika pendampingan tidak menyelesaikan permasalahan dana yang bermasalah, responden setuju bila pendanaan diberikan periode perpanjangan, penurunan pangsa laba, atau margin sebelum hasilnya dihapus. Dukungan bisnis terus dilakukan dengan

memberikan relaksasi.

b. Persyaratan kembali (Resconditioning)

Persyaratannya adalah prosedur yang diterapkan BMT jika anggota mengajukan perubahan atau perpanjangan pendanaan yang telah disepakati sebelumnya. Proses ini memastikan bahwa anggota memenuhi kriteria yang ditentukan sebelum izin baru.

c. Penataan Kembali

Nasabah tetap berkewajiban untuk membayar cicilan dengan nominal sesuai dengan kemampuannya dan melakukan system PPAP, yaitu penghapusan bukuan dari database BMT Mubarakah yang anggota terhitung telah melunasi pembiayaan. Nasabah yang bisa melakukan PPAP adalah nasabah yang setidaknya telah melakukan 50% angsuran.

Berdasarkan analisis terhadap pembiayaan bermasalah di BMT Mubarakah, dapat disimpulkan bahwa permasalahan utama dalam pembiayaan murabahah serupa dengan yang terjadi pada bank konvensional. Risiko utama yang dihadapi adalah kredit macet (Non-Performing Finance/NFP), yang disebabkan oleh berbagai faktor baik internal maupun eksternal. Dari total 1.137 pembiayaan murabahah pada tahun 2024, sebanyak 1.031 pembiayaan (90,7%) dalam kategori lancar, 70 pembiayaan (6,2%) kurang lancar, dan 36 pembiayaan (3,2%) mengalami kemacetan. Persentase kredit macet yang relatif kecil menunjukkan bahwa BMT telah menerapkan prinsip kehati-hatian dengan cukup baik, meskipun masih terdapat ruang untuk perbaikan.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian mengenai prosedur pembiayaan murabahah di BMT Mubarakah Kudus, penerapan prinsip kehati-hatian, serta kendala dan solusi yang diterapkan dalam mengatasi pembiayaan bermasalah, dapat disimpulkan bahwa:

1. Prosedur pembiayaan murabahah di BMT Mubarakah Kudus telah dilakukan sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan yang berlaku. Proses ini mencakup tahapan mulai dari pengajuan permohonan, analisis kelayakan, akad, pencairan dana, hingga pemantauan dan evaluasi setelah pembiayaan diberikan. Pihak BMT juga berupaya untuk menjaga transparansi dalam setiap tahap guna memastikan kepercayaan antara nasabah dan lembaga keuangan.
2. Meskipun penerapan prinsip kehati-hatian telah diterapkan, masih terdapat beberapa kendala yang dihadapi BMT, seperti ketidakjujuran Penerapan prinsip kehati-hatian (prudential principle) dalam pembiayaan murabahah telah diterapkan dengan baik melalui analisis 5C yang meliputi Character (Karakter), Capacity (Kemampuan), Capital (Modal), Collateral (Agunan), dan Condition of Economy (Kondisi Ekonomi). Analisis ini bertujuan untuk meminimalkan risiko kredit macet dengan mengevaluasi profil keuangan dan bisnis calon nasabah sebelum pembiayaan disetujui.
3. nasabah dalam memberikan informasi saat wawancara atau survei, serta kesalahan dalam penilaian harga jual agunan yang menyebabkan potensi risiko bagi lembaga.
4. Risiko pembiayaan bermasalah atau Non-Performing Finance (NPF) masih menjadi tantangan bagi BMT Mubarakah. Dari total 1.137 pembiayaan murabahah pada tahun 2024, sebanyak 1.031 (90,7%) berada dalam kategori lancar, 70 pembiayaan (6,2%) kurang lancar, dan 36 pembiayaan (3,2%) mengalami kemacetan. Meskipun angka kredit macet masih relatif kecil, hal ini tetap menjadi perhatian serius bagi BMT dalam menjaga keberlangsungan keuangan dan stabilitas operasionalnya.
5. BMT Mubarakah telah menerapkan berbagai solusi dalam menghadapi kendala pembiayaan, termasuk:

- Pemantauan usaha secara ketat untuk mencegah risiko kredit macet sejak dini.
- Pelatihan analisis pembiayaan bagi petugas untuk meningkatkan kualitas penilaian risiko.
- Memberikan motivasi dan pendampingan bagi nasabah guna meningkatkan kinerja usaha dan mengurangi risiko gagal bayar.
- Restrukturisasi pembiayaan dengan skema rescheduling (penjadwalan ulang), reconditioning (persyaratan ulang), dan restructuring (penataan ulang melalui sistem PPAP) untuk memberikan fleksibilitas kepada nasabah dalam penyelesaian kewajiban mereka.

Dengan strategi mitigasi risiko dan penguatan sistem pemantauan, diharapkan BMT Mubarakah mampu mengurangi risiko pembiayaan bermasalah serta meningkatkan keberlanjutan lembaga dalam mendukung perekonomian berbasis Syariah.

### **Saran**

Berdasarkan hasil penelitian, berikut beberapa saran yang dapat diberikan untuk meningkatkan efektivitas pembiayaan murabahah di BMT Mubarakah Kudus:

#### 1. Peningkatan Kualitas Analisis Pembiayaan

- BMT perlu lebih memperketat analisis karakter dan kapasitas nasabah guna mengurangi risiko pembiayaan bermasalah.
- Mengoptimalkan sistem penilaian agunan dengan pendekatan yang lebih akurat, seperti melakukan survei lapangan yang lebih mendalam dan menggunakan data pasar yang valid dalam menentukan nilai jaminan.

#### 2. Penguatan Sistem Pemantauan dan Evaluasi Usaha Nasabah

- BMT dapat menggunakan teknologi digital dalam pemantauan usaha nasabah, seperti aplikasi pencatatan keuangan berbasis mobile yang dapat diakses oleh nasabah dan petugas BMT.
- Meningkatkan intensitas monitoring pasca pencairan dana dengan kunjungan berkala dan evaluasi perkembangan usaha nasabah secara rutin.

#### 3. Edukasi dan Literasi Keuangan bagi Nasabah

- BMT perlu menyelenggarakan pelatihan keuangan secara berkala bagi nasabah untuk meningkatkan kesadaran dalam pengelolaan usaha dan kewajiban finansial.
- Memberikan program konsultasi bisnis bagi nasabah yang menghadapi kesulitan dalam menjalankan usahanya agar dapat mencari solusi sebelum terjadi kredit macet.

#### 4. Diversifikasi Produk Pembiayaan

- BMT dapat mengembangkan skema pembiayaan lain yang lebih fleksibel bagi nasabah yang tidak memiliki agunan besar tetapi memiliki prospek bisnis yang baik.
- Mengembangkan produk pembiayaan berbasis kemitraan (musyarakah atau mudharabah) yang lebih menguntungkan bagi nasabah dan BMT dalam jangka panjang.

#### 5. Peningkatan Kapasitas SDM dan Tata Kelola Lembaga

- Meningkatkan kompetensi pegawai BMT dalam menganalisis pembiayaan melalui pelatihan intensif terkait risk management dan prinsip syariah.
- Mengadopsi sistem manajemen risiko yang lebih komprehensif, seperti penggunaan software analisis kredit berbasis AI untuk membantu proses penilaian calon nasabah.

Dengan menerapkan strategi ini, diharapkan BMT Mubarakah dapat semakin meningkatkan kualitas layanan pembiayaannya, mengurangi risiko kredit macet, serta memperkuat perannya sebagai lembaga keuangan syariah yang berkontribusi bagi perekonomian umat.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Ramadhan. (2024). Pengaruh Bopo Capital Adequacy Ratio Financial Sleak Sustainability Officer Terhadap Green Banking.
- Aiyubbi, D. El, Widarjono, A., & Amir, N. (2022). Dampak Diversifikasi Pembiayaan Sektorial terhadap Non-Performing Financing Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. *Jurnal Ekonomi Syariah Teori Dan Terapan*, 9(2), 140–155. <https://doi.org/10.20473/vol9iss2022pp140-155>
- Alfiana, A. H. (2022). Penerapan Prinsip Kehati-hatian Dalam Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus Pada Koperasi Serba Usaha BMT Al-Iqtishody Mataram). *Braz Dent J.*, 33(1), 1–12. <https://etheses.uinmataram.ac.id/5342/1/Ade Hilmania Alfiana 170502015.pdf>
- Anugrah, Y. D. Y. (2020). Analisis Konsep Penerapan Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah. *Muhasabatuna : Jurnal Akuntansi Syariah*, 2(2), 1. <https://doi.org/10.54471/muhasabatuna.v2i2.806>
- Asmayaturrafaah, S., & Hasan, D. B. N. (2023). Strategi mengatasi pembiayaan bermasalah dengan akad murabahah pada bsi kcp trunojoyo. *Jurnal Taharru'*, 6(2), 685–697.
- Bmt Mitra Umat. (2022). Simpanan Idul Fitri. <https://bmtmitraumat.com/simpanan/simpanan-fitri/>
- Dona, N. G. R., Rafidah, R., & Anggraeni, L. (2023). Pelaksanaan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pembiayaan Mudharabah Pada Bank Syariah Indonesia Kc Jambi Gatot Subroto. *Ekonomica Sharia: Jurnal Pemikiran Dan Pengembangan Ekonomi Syariah*, 8(2), 205–220. <https://doi.org/10.36908/esha.v8i2.589>
- Harjoni, H., & Rahmawati, R. (2020). Manajemen Risiko Dan Sistem Penilaian Kesehatan Bank (Teori dan Penerapannya pada Perbankan Syariah). [https://repository.iainlhokseumawe.ac.id/id/eprint/113/1/Harjoni\\_Rahmawati\\_Manajemen\\_Risiko\\_dan\\_Sistem\\_Penilaian\\_Kesehatan\\_Bank\\_Teori\\_dan\\_Penerapannya\\_pada\\_Perbankan\\_Syariah.pdf](https://repository.iainlhokseumawe.ac.id/id/eprint/113/1/Harjoni_Rahmawati_Manajemen_Risiko_dan_Sistem_Penilaian_Kesehatan_Bank_Teori_dan_Penerapannya_pada_Perbankan_Syariah.pdf)
- Hazwin, H., Nurnasrina, N., & Syahpawi, S. (2024). Studi Literatur: Penilaian Kesehatan Bank Syariah. *Money: Journal of Financial and Islamic Banking*, 2(2), 112–119. <https://doi.org/10.31004/money.v2i2.23116>
- Ismaulina, I., Putri, J., & Amanda, R. (2021). the Effect of Murabahah Financing and Receivable Income of Panin Dubai Syariah Bank on Roa in 2010-2019. *Amwaluna: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah*, 5(2), 212–229. <https://doi.org/10.29313/amwaluna.v5i2.6525>
- Komite Nasional Keuangan Syariah. (2019). Rekomendasi Kebijakan Strategi Pengembangan Keuangan Mikrosyariah Di Indonesia.
- Muhammad Nur Salim, M. I. (2023). Implementasi prinsip kehati-hatian penyaluran pembiayaan musyarakah. *Jurnal Ekonomi Syariah Dan Akuntansi Vol. 4 No. 1 (2023)* 65-71, 4(1), 65–71.
- Nur Khusna, F., Rio Pane, A., & Mufida, R. (2021). Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah. *Kunuz: Journal of Islamic Banking and Finance*, 1(2), 61–73. <https://doi.org/10.30984/kunuz.v1i2.49>
- Pebrianto, D. Y., Putra, A. K., & Ardianto, B. (2022). Tinjauan Precautionary Principle Dalam Hukum Internasional Terkait Pertanggung Jawaban Negara Dalam Penanganan Dan Pencegahan Wabah Covid 19. 6, 1–14.
- Putri, K. A. (2022). Pembiayaan Konsumtif Syariah.
- Ratnasari, R. T., Mahmudi, W. L., & Luthfi, F. (2021). Determinants of Murabahah Financing for Microfinance. *Review of International Geographical Education Online*, 11(4), 255–270. <https://doi.org/10.33403/rigeo.800643>
- Riduwan, Dwi Santosa Pambudi, Muhammad Alfian Lukluk Firdausi1, N., & Huda. (2024). Settlement of Non-Performing Financing without Collateral: An Analytical Study on Islamic Rural Banks. 3(1), 9–22. <https://doi.org/10.35905/rikaz.v3i1.9903>
- Riduwan, R., Pambudi, D. S., Firdausi, M. A. L., & Huda, N. (2021). Settlement of Non-Performing Financing without Collateral: An Analytical Study on Islamic Rural Banks. *Cakrawala: Jurnal Studi Islam*, 16(1), 1–12. <https://doi.org/10.31603/cakrawala.3983>

- Setiady, T. (2020). Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Fiqh Islam, Hukum Positif Dan Hukum Syariah. *FIAT JUSTISIA: Jurnal Ilmu Hukum*, 8(3), 517–530. <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v8no3.311>
- Simamora, M., Siregar, S. A., Nasution, M. Y., & Agung, U. D. (2022). Jurnal Retentum diberikan bank , jadi pelaku usaha prinsip kehati-hatian ialah agar bank hatian diharapkan dasar kepercayaan tetap tinggi , agar masyarakat bersedia. *Retentum*, 4(1), 159–169.
- Sudarto, A. (2020). Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Lembaga Keuangan Syariah Studi Bmt Al Hasanah Lampung Timur. *Islamic Banking : Jurnal Pemikiran Dan Pengembangan Perbankan Syariah*, 5(2), 99–116. <https://doi.org/10.36908/isbank.v5i2.118>
- Suhandre, Yusri, D., & Alam, A. P. (2022). Penerapan Prinsip Kehati-hatian Pada Penyaluran Pembiayaan Akad Murabahah di PT. BANK SUMUT Syariah KCP Stabat. *JEKSya Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah*, 1(2), 108.