

ANALISIS STRATEGI MANAJEMEN BANK SYARIAH DALAM MENGHADAPI RESIKO PENURUNAN NILAI AGUNAN PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH (Studi Kasus Bank Muamalat KCP Bone)

Nur Para Diba¹⁾, ²⁾Haslindah, ³⁾Jumarni

¹ Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bone
email: nurparadiba42@gmail.com

² Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bone
email: haslinda@iain-bone.ac.id

³ Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bone
email: jojo.jumarni@gmail.com

Abstract

This study aims to determine the level of digital zakat literacy and muzakki compliance in paying zakat through online platforms in the Society 5.0 era, to examine the effect of digital zakat literacy on muzakki compliance, and to measure the magnitude of its influence. This research employed a quantitative field research approach. The population consisted of muzakki in Bone Regency who had paid or had the potential to pay zakat through digital platforms. A total of 97 respondents were selected using simple random sampling. Primary data were collected through questionnaires and analyzed using IBM SPSS Statistics 25, including instrument testing, classical assumption tests, simple linear regression, and hypothesis testing. The findings revealed that digital zakat literacy has a positive and significant effect on muzakki compliance in paying zakat through online platforms. The t-value was 15.596, exceeding the t-table value of 1.661, with a significance level of 0.000 (<0.05). The coefficient of determination (R^2) was 0.719, indicating that digital zakat literacy explained 71.9% of the variation in muzakki compliance, while the remaining 28.1% was influenced by other factors. Therefore, improving digital zakat literacy can strengthen compliance with online zakat payment practices among muzakki in the Society 5.0 era effectively.

*A decline in the value of collateral for *murabahah* (cost-plus) financing has the potential to increase the risk of non-performing financing (NPF), particularly concerning movable assets in regions with specific local economic characteristics, such as Bone Regency. This study aims to analyze the management strategy employed by Bank Muamalat's Bone sub-branch (KCP Bone) to mitigate the risk of collateral value depreciation, as well as to identify the challenges encountered during its implementation. The study adopts a qualitative approach using a case study method, incorporating in-depth interviews, observation, and documentation. The findings indicate that the implemented strategy rests on five pillars: initial valuation based on local market liquidity; periodic monitoring tailored to risk profiles; responsive mitigation through requests for additional collateral; management of non-performing financing via persuasive restructuring (with asset execution as a last resort); and risk prevention through the standardization of standard operating procedures (SOPs). These strategies collectively balance the principle of prudence (prudential principle) with Sharia values—specifically *'adl* (justice) and *'ta'awun* (mutual cooperation). Challenges identified include market price volatility, high depreciation rates of movable assets, geographical constraints, limited human resources, low levels of customer financial literacy, local economic fluctuations, and the lack of optimal integration of real-time market price data technology.*

Keywords: *Collateral, Bank Muamalat, Risk Management, Murabahah Financing, Prudential Principle.*

1. PENDAHULUAN

Industri perbankan syariah di Tanah Air terus menunjukkan tren pertumbuhan yang menggembirakan dalam beberapa tahun terakhir. Eksistensi Bank Muamalat, sebagai pelopor bank syariah pertama di Indonesia, terus memperkuat fondasi sistem keuangan nasional melalui ekspansi jaringan hingga ke level kabupaten. Merujuk pada data Otoritas Jasa Keuangan (OJK), aset perbankan syariah terus bertumbuh, dengan pembiayaan murabahah tetap menjadi instrumen favorit masyarakat berkat skema angsurannya yang pasti dan mudah dipahami. Dominasi akad ini menuntut bank untuk memiliki tata kelola risiko yang solid, terutama terkait potensi penyusutan nilai jaminan.

Pembiayaan murabahah merupakan akad jual beli dengan penambahan margin keuntungan yang telah disepakati antara bank dan nasabah. Dalam praktiknya, pembiayaan ini umumnya menggunakan agunan sebagai bentuk mitigasi risiko apabila terjadi pembiayaan bermasalah. Namun demikian, nilai agunan tidak selalu stabil karena dapat mengalami penyusutan akibat usia aset, perubahan harga pasar, kerusakan fisik, maupun perubahan kondisi ekonomi.[1] Penurunan nilai agunan menjadi persoalan penting karena dapat menyebabkan nilai jaminan tidak lagi mampu menutupi sisa kewajiban nasabah apabila terjadi gagal bayar. Kondisi tersebut tentu berdampak pada meningkatnya risiko pembiayaan bermasalah (Non Performing Financing/NPF) pada bank syariah.

Fakta sosial menunjukkan bahwa fenomena penurunan nilai agunan cukup

sering terjadi pada pembiayaan murabahah yang menggunakan kendaraan bermotor, alat usaha, maupun aset produktif lainnya sebagai jaminan. Di Kabupaten Bone, sebagian besar masyarakat menggunakan pembiayaan murabahah untuk kebutuhan usaha mikro, perdagangan, pertanian, dan transportasi. Agunan yang digunakan umumnya berupa kendaraan operasional dan alat usaha yang memiliki tingkat penyusutan cukup cepat akibat penggunaan harian.[2] Selain itu, kondisi infrastruktur jalan di beberapa wilayah pedesaan Bone yang masih kurang memadai turut mempercepat kerusakan fisik kendaraan sehingga nilai ekonomisnya menurun lebih cepat dibandingkan standar pasar normal. Kondisi tersebut menjadi tantangan tersendiri bagi pihak bank dalam menjaga kualitas pembiayaan.

Fakta sosial lainnya terlihat dari meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap pembiayaan syariah pasca pandemi, khususnya pada sektor UMKM. Namun, peningkatan pembiayaan tidak selalu diiringi dengan kemampuan nasabah menjaga kualitas aset yang dijadikan agunan. Banyak nasabah yang kurang memperhatikan kondisi fisik kendaraan atau alat usaha yang dijaminkan, sehingga nilai likuidasi aset menjadi rendah ketika dilakukan penilaian ulang oleh pihak bank.[3] Situasi ini menunjukkan bahwa strategi pengelolaan agunan tidak hanya membutuhkan analisis administratif, tetapi juga pengawasan lapangan yang berkelanjutan.

Selain fakta sosial, fakta literatur juga menunjukkan bahwa risiko penurunan nilai agunan merupakan salah

satu persoalan utama dalam manajemen risiko pembiayaan murabahah. Penelitian Rahmat Hidayatullah tahun 2024 menjelaskan bahwa penurunan nilai jaminan kendaraan di Bank Syariah Indonesia Cabang Parepare disebabkan oleh tingginya depresiasi kendaraan dan lemahnya monitoring pasca pencairan pembiayaan.[4] Penelitian lain oleh Fitriani Yusuf tahun 2024 menemukan bahwa strategi monitoring rutin, re-appraisal berkala, dan penerapan safety margin menjadi langkah penting dalam mengurangi risiko kerugian akibat penurunan nilai agunan.[5]

Secara teoritis, manajemen risiko dalam perbankan syariah tidak hanya bertujuan menjaga stabilitas keuangan bank, tetapi juga harus memperhatikan prinsip kehati-hatian (prudential banking) dan prinsip syariah berupa keadilan, transparansi, serta kemaslahatan.[6] Oleh karena itu, strategi menghadapi risiko penurunan nilai agunan tidak dapat dilakukan secara agresif semata, melainkan harus mengedepankan pendekatan yang seimbang antara perlindungan aset bank dan perlindungan hak nasabah.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa risiko penurunan nilai agunan pada pembiayaan murabahah merupakan persoalan penting yang membutuhkan strategi manajemen yang tepat, khususnya pada Bank Muamalat KCP Bone yang memiliki karakteristik ekonomi lokal berbeda dengan wilayah perkotaan. Penelitian ini penting dilakukan untuk mengetahui bagaimana strategi manajemen bank syariah dalam menghadapi risiko penurunan nilai agunan pada pembiayaan murabahah serta tantangan yang dihadapi dalam penerapannya di lapangan. Oleh karena itu, peneliti tertarik mengangkat

penelitian dengan judul “Analisis Strategi Manajemen Bank Syariah dalam Menghadapi Risiko Penurunan Nilai Agunan pada Pembiayaan Murabahah (Studi pada Bank Muamalat KCP Bone).”

Tujuan penelitian ini dirumuskan sebagai berikut berdasarkan rumusan masalah:

- a. Untuk menggambarkan dan menjelaskan strategi yang digunakan Bank Muamalat KCP Bone dalam menghadapi risiko menurunnya nilai agunan pada pembiayaan murabahah.
- b. Untuk mengidentifikasi dan menganalisis tantangan apa yang dihadapi oleh Bank Muamalat KCP Bone dalam menghadapi risiko penurunan nilai agunan tersebut.

Rumusan masalah penelitian ini disusun seperti berikut berdasarkan penerangan latar belakang yang telah diberikan:

- a. Bagaimana strategi Bank Muamalat KCP Bone dalam menghadapi risiko penurunan nilai agunan pada pembiayaan murabahah?
- b. Tantangan apa yang dihadapi oleh Bank Muamalat KCP Bone dalam menghadapi risiko penurunan nilai agunan?

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilaksanakan di Bank Muamalat KCP Bone, Kabupaten Bone, Sulawesi Selatan, dengan subjek penelitian yaitu manajer cabang dan staf pembiayaan yang terlibat dalam pengelolaan pembiayaan murabahah. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada fokus penelitian mengenai strategi manajemen bank dalam menghadapi risiko penurunan nilai agunan pada pembiayaan murabahah.

Jenis penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan kualitatif. Penelitian lapangan merupakan penelitian yang dilakukan secara langsung di lokasi penelitian untuk memperoleh informasi sesuai dengan permasalahan yang diteliti.

Pada penelitian ini, penulis menetapkan Bank Muamalat KCP Bone sebagai lokasi penelitian karena berkaitan langsung dengan penerapan strategi manajemen risiko penurunan nilai agunan pada pembiayaan murabahah.

Adapun kerangka pikir yang dimaksud adalah sebagai berikut:

penelitian ini diawali dengan mengkaji pelaksanaan pembiayaan murabahah di Bank Muamalat KCP Bone. Dalam pelaksanaan pembiayaan tersebut terdapat kemungkinan terjadinya penurunan nilai agunan, yang dapat memengaruhi tingkat keamanan pembiayaan apabila nasabah tidak mampu memenuhi kewajibannya. Oleh karena itu, risiko tersebut perlu dikelola melalui penerapan manajemen risiko yang tepat agar potensi kerugian yang dapat dialami bank dapat diminimalkan.

Untuk mengantisipasi risiko tersebut, Bank Muamalat KCP Bone menerapkan berbagai strategi manajemen risiko. Strategi tersebut meliputi penilaian awal terhadap agunan (*appraisal*), pemantauan atau monitoring kondisi agunan secara berkala, serta langkah-langkah mitigasi risiko apabila ditemukan adanya penurunan nilai agunan. Penerapan strategi tersebut bertujuan untuk memastikan bahwa nilai agunan tetap sebanding dengan nilai pembiayaan yang

masih berjalan sehingga kualitas pembiayaan

Dalam penerapannya, strategi manajemen risiko tidak terlepas dari berbagai kendala. Tantangan yang dihadapi dapat berasal dari faktor internal, seperti keterbatasan proses monitoring dan sumber daya manusia, maupun faktor eksternal, seperti perubahan kondisi pasar, penurunan harga aset, serta karakteristik agunan yang digunakan oleh nasabah. Berbagai tantangan tersebut menjadi bagian penting yang perlu dianalisis untuk mengetahui efektivitas pengelolaan risiko yang dilakukan oleh bank.

Selanjutnya, seluruh informasi mengenai strategi manajemen risiko dan tantangan yang dihadapi akan dianalisis berdasarkan konsep manajemen risiko dalam perbankan syariah. Analisis tersebut bertujuan untuk memperoleh gambaran mengenai penerapan strategi manajemen risiko oleh Bank Muamalat KCP Bone dalam menghadapi risiko penurunan nilai agunan pada pembiayaan murabahah, sekaligus menilai sejauh mana strategi tersebut mampu mendukung pengelolaan pembiayaan secara lebih aman, efektif, dan sesuai dengan prinsip kehati-hatian dalam perbankan syariah.

Teknik pengumpulan data penelitian ini sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data melalui tanya jawab secara langsung dengan informan untuk memperoleh informasi mengenai strategi manajemen dalam menghadapi risiko penurunan nilai agunan pada pembiayaan murabahah.

b. Observasi

Observasi merupakan teknik pengumpulan data melalui pengamatan langsung terhadap objek penelitian untuk mengetahui penerapan strategi manajemen risiko agunan di Bank Muamalat KCP Bone.

c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data melalui dokumen, catatan, dan arsip yang berkaitan dengan strategi manajemen risiko penurunan nilai agunan pada pembiayaan murabahah.

Analisis data pada penelitian ini meliputi reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Analisis dilakukan secara kualitatif untuk memahami strategi manajemen Bank Muamalat KCP Bone dalam menghadapi risiko penurunan nilai agunan pada pembiayaan murabahah.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

a. Strategi Bank Muamalat KCP Bone dalam Menghadapi Risiko

1) Penurunan Nilai Agunan.

Berdasarkan hasil wawancara, prosedur penilaian agunan di Bank Muamalat KCP Bone dilakukan secara bertahap dan ketat sebelum akad pembiayaan murabahah disetujui. Staf Pembiayaan menyatakan bahwa bank melakukan pengecekan menyeluruh mulai dari kelengkapan dokumen legalitas, inspeksi kondisi fisik aset secara langsung, hingga penetapan nilai taksiran jaminan. Beliau mengungkapkan:

“Sebelum pembiayaan diberikan, kami selaku pihak bank melakukan pengecekan terlebih dahulu terhadap agunan

atau jaminan, mulai dari dokumen, kondisi agunan, sampai dengan nilai jaminannya.”[7]

Prosedur ini bukan sekadar formalitas administratif, melainkan filter pertama untuk memitigasi risiko adverse selection di mana nasabah mungkin mengajukan aset dengan kualitas rendah atau bermasalah. Dalam praktiknya, petugas pembiayaan wajib melakukan kunjungan lapangan (on the spot) untuk memverifikasi kesesuaian antara dokumen dengan fisik aset, memastikan tidak ada cacat tersembunyi, modifikasi ilegal, atau sengketa kepemilikan yang tidak terlihat dari surat-surat saja.

Pernyataan tersebut mengindikasikan bahwa Bank Muamalat KCP Bone tidak hanya berfokus pada aspek administratif kelengkapan dokumen, tetapi juga menempatkan verifikasi fisik (on the spot) sebagai filter utama untuk memitigasi risiko adverse selection. Dalam praktiknya, petugas pembiayaan wajib melakukan inspeksi langsung untuk memastikan kesesuaian antara dokumen legalitas dengan kondisi riil aset di lapangan. Hal ini bertujuan untuk mendeteksi adanya cacat tersembunyi, modifikasi ilegal, atau sengketa kepemilikan yang tidak terlihat dari surat-surat saja. Ketelitian pada tahap ini sangat krusial karena kesalahan penilaian di awal akan berdampak fatal pada

kemampuan bank dalam memulihkan piutang jika terjadi gagal bayar di kemudian hari. Jika bank menerima agunan dengan nilai yang di-overvalue (ditaksir terlalu tinggi) sejak awal, maka buffer keamanan (safety margin) bank akan menipis, sehingga sedikit saja penurunan nilai pasar dapat membuat posisi agunan menjadi under-collateralized (nilai jaminan lebih kecil dari sisa pokok pembiayaan).

Temuan ini sejalan dengan prinsip prudential banking yang mensyaratkan kehati-hatian tinggi dalam penerimaan agunan sebagaimana dijelaskan oleh Kasmir (2016). Selain itu, hasil wawancara ini memperkuat temuan Muhammad Iqbal (2022) yang menekankan bahwa akurasi appraisal awal adalah fondasi utama manajemen risiko kredit. Namun, penelitian ini menambahkan nuansa kontekstual yang signifikan di mana "nilai wajar" di daerah seperti Bone sangat bergantung pada daya serap pasar lokal. Mengingat karakteristik ekonomi Bone yang didominasi sektor informal dan perdagangan mikro, bank secara aktif mengobservasi tren permintaan aset di masyarakat setempat. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa jika agunan harus dieksekusi, bank dapat menemukan pembeli dengan cepat tanpa diskon harga yang terlalu dalam. Pendekatan ini menunjukkan bahwa Bank

Muamalat KCP Bone tidak hanya menilai aset berdasarkan harga buku atau katalog nasional, tetapi juga berdasarkan realitas pasar sekunder di wilayah tersebut. Ini merupakan adaptasi strategis terhadap keterbatasan data pasar yang terdigitalisasi di daerah tingkat dua, di mana harga aset sangat dipengaruhi oleh interaksi sosial dan daya beli komunitas lokal.

2) **Monitoring/Pemantauan Agunan**

Bank Muamalat KCP Bone menerapkan strategi monitoring agunan yang bersifat komprehensif, berkelanjutan, dan adaptif selama masa pembiayaan berlangsung. Berbeda dengan pendekatan konvensional yang sering kali hanya berfokus pada aspek fisik jaminan semata, Bank Muamalat KCP Bone mengadopsi pendekatan holistik yang juga mencakup evaluasi terhadap kondisi finansial nasabah serta kinerja pembiayaannya secara keseluruhan. Pendekatan ini didasarkan pada pemahaman bahwa risiko penurunan nilai agunan tidak berdiri sendiri, melainkan memiliki korelasi kuat dengan perubahan perilaku atau kapasitas ekonomi nasabah. Sebagaimana disampaikan oleh Branch Manager, Arman Arisa:

“Selama pembiayaan berjalan, kami tetap melakukan pemantauan terhadap agunan, pihak bank juga melihat kondisi nasabah dan pembiayaan, jadi tidak hanya focus pada jaminannya saja.”[8]

Pernyataan tersebut mengindikasikan bahwa bank memandang agunan dan nasabah sebagai satu kesatuan ekosistem risiko. Jika kondisi finansial nasabah memburuk, kemungkinan besar intensitas perawatan terhadap aset jaminan juga akan menurun, yang pada akhirnya mempercepat depresiasi nilai aset. Oleh karena itu, monitoring tidak hanya bertujuan untuk memastikan keberadaan fisik aset, tetapi juga sebagai instrumen deteksi dini terhadap potensi gagal bayar. Dengan memantau kesehatan keuangan nasabah secara paralel dengan kondisi fisik agunan, bank dapat mengidentifikasi tanda-tanda awal masalah sebelum berkembang menjadi kredit macet yang sulit diselesaikan. Hal ini sejalan dengan prinsip analisis 5C (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition) dalam perkreditan, di mana kelima elemen tersebut saling berkaitan dan tidak dapat dipisahkan dalam penilaian kualitas pembiayaan.

Dalam implementasinya, frekuensi pelaksanaan monitoring di Bank Muamalat KCP Bone tidak diterapkan secara seragam melainkan disesuaikan dengan profil risiko masing-masing nasabah. Mekanisme ini memungkinkan alokasi sumber daya pengawasan menjadi lebih efisien dan efektif. Nasabah dengan riwayat pembayaran lancar dan profil risiko rendah

dipantau sesuai jadwal rutin standar, sementara nasabah yang mulai menunjukkan indikasi keterlambatan atau kesulitan keuangan mendapat perhatian dan frekuensi pemantauan yang lebih intensif. Staf Pembiayaan, Elva Wulandari, menjelaskan dinamika prioritas ini:

“Pemantauannya dilakukan secara berkala, sesuai dengan kondisi pembiayaan nasabah. Kalau ada pembiayaan yang mulai bermasalah, tentu akan lebih kami perhatikan.”[7]

Sistem prioritas berbasis risiko ini sejalan dengan temuan penelitian Siti Nurhaliza dan Ahmad Yani (2023) pada BPRS Amanah Ummat Gowa, yang menemukan bahwa frekuensi dan ketajaman monitoring memiliki pengaruh signifikan terhadap penurunan tingkat Non-Performing Financing (NPF). Dengan memfokuskan perhatian pada akun-akun berisiko tinggi, Bank Muamalat KCP Bone dapat merespons secara cepat terhadap anomali sebelum berkembang menjadi kredit macet. Hal ini juga mencerminkan penerapan prinsip kehati-hatian (prudential banking) yang diatur dalam POJK No. 11/POJK.03/2023, di mana bank wajib memantau kualitas aset secara berkelanjutan dan proporsional terhadap tingkat risikonya. Pendekatan ini memungkinkan bank untuk mengelola keterbatasan sumber daya manusia dengan cara yang paling optimal, yaitu dengan

menempatkan tenaga pengawasan di titik-titik yang paling rentan terhadap risiko.

Dalam proses eksekusi monitoring di lapangan, petugas bank memeriksa serangkaian aspek kritis yang mempengaruhi legalitas dan nilai ekonomi dari agunan. Aspek-aspek tersebut meliputi kondisi fisik aset (kerusakan, modifikasi, keausan), keabsahan dokumen kepemilikan, lokasi aset, serta dinamika pasar yang relevan. Tujuannya adalah untuk mengidentifikasi adanya perubahan signifikan yang dapat meningkatkan eksposur risiko bagi bank. Elva Wulandari merincikan aspek pemeriksaan tersebut:

“Pihak bank akan melihat terlebih dahulu kondisi fisiki agunan, kelengkapan dan keabsahan dokumen, lokasi, serta kondisi pasar yang dapat mengetahui nilai agunan. Kami juga melihat apakah terdapat perubahan yang dapat meningkatkan resiko bagi bank”[7]

Deteksi terhadap penurunan nilai atau perubahan kondisi agunan dilakukan melalui kombinasi antara observasi langsung dan analisis tren pasar. Bank tidak bersikap pasif menunggu hingga terjadi wanprestasi, melainkan proaktif dalam memantau fluktuasi harga aset dan kondisi fisik jaminan. Jika ditemukan anomali, seperti kerusakan fisik yang parah atau penurunan harga pasar yang drastis, bank segera melakukan

evaluasi ulang (re-appraisal) untuk menentukan langkah mitigasi yang tepat, seperti permintaan tambahan jaminan atau penyesuaian struktur pembiayaan. Sebagaimana dijelaskan oleh informan:

“Bank mengetahuinya melalui monitoring dan pengecekan secara berkala, kami juga memperhatikan perkembangan kondisi pasar. Jika ditemukan penurunan nilai atau perubahan kondisi yang signifikan, maka akan dilakukan evalusia dan tindak lanjut sesuai ketentuan bank”[8]

Responsivitas terhadap temuan monitoring ini merupakan kunci dalam meminimalisir potensi kerugian bank. Temuan ini memperkuat hasil penelitian Fitriani Yusuf (2024) yang menyatakan bahwa re-appraisal berkala dan respons cepat terhadap perubahan kondisi agunan merupakan langkah vital dalam mengurangi risiko kerugian akibat depresiasi aset. Selain itu, pendekatan proaktif ini juga mendukung teori Kasmir (2016) mengenai pentingnya pengawasan kredit (credit monitoring) sebagai fungsi pengendalian dalam manajemen perbankan untuk menjaga kualitas portofolio aset. Tanpa monitoring yang efektif, bank akan buta terhadap perubahan nilai aset hingga terlambat untuk melakukan tindakan pencegahan[9].

Seluruh rangkaian strategi monitoring ini dilandasi oleh prinsip kehati-hatian

(prudent banking) dan kepatuhan terhadap prinsip syariah. Bank menekankan bahwa penilaian risiko tidak boleh hanya bergantung pada nilai jaminan, tetapi juga harus mempertimbangkan kemampuan bayar dan kemauan bayar nasabah, sebagaimana prinsip analisis 5C dalam perkreditan. Selain itu, setiap tindakan monitoring harus tetap berada dalam koridor akad yang telah disepakati dan tidak melanggar hak-hak nasabah. Branch Manager, Arman Arisa, menegaskan komitmen ini

“Kami tetap berhati-hati dalam setiap prosesnya. Jadi pembiayaan tidak hanya dilihat dari jaminannya, tetapi juga melihat kemampuan nasabah. Untuk prinsip syariah, semua proses tetap mengikuti akad dan ketentuan syariah yang berlaku di Bank Muamalat”[8]

Dengan demikian, monitoring agunan di Bank Muamalat KCP Bone bukan sekadar prosedur administratif rutin, melainkan merupakan implementasi nyata dari tata kelola risiko yang amanah, transparan, dan sesuai syariat. Integrasi antara pengawasan teknis terhadap aset dan evaluasi perilaku nasabah menciptakan sistem pertahanan ganda yang efektif dalam menghadapi risiko penurunan nilai agunan di tengah dinamika ekonomi lokal Bone. Pendekatan ini memastikan bahwa bank tidak hanya melindungi asetnya, tetapi juga tetap memegang teguh

nilai-nilai keadilan dan tolong-menolong (ta’awun) dalam hubungan dengan nasabah.

3) Strategi Mitigasi Risiko

Bank Muamalat KCP Bone menerapkan strategi pemantauan agunan yang bersifat menyeluruh, berkelanjutan, dan menyesuaikan dengan kondisi lapangan selama masa pembiayaan berlangsung. Berbeda dengan pendekatan konvensional yang sering kali hanya berfokus pada aspek fisik jaminan semata, Bank Muamalat KCP Bone mengadopsi pendekatan terpadu yang juga mencakup evaluasi terhadap kondisi finansial nasabah serta kinerja pembiayaannya secara keseluruhan. Pendekatan ini didasarkan pada pemahaman bahwa risiko penurunan nilai agunan tidak berdiri sendiri, melainkan memiliki keterkaitan kuat dengan perubahan perilaku atau kapasitas ekonomi nasabah. Sebagaimana disampaikan oleh Branch Manager, Arman Arisa:

“Selama pembiayaan berjalan, kami tetap melakukan pemantauan terhadap agunan, pihak bank juga melihat kondisi nasabah dan pembiayaan, jadi tidak hanya focus pada jaminannya saja”[8]

Pernyataan tersebut mengindikasikan bahwa bank memandang agunan dan nasabah sebagai satu kesatuan ekosistem risiko. Jika kondisi finansial nasabah memburuk, kemungkinan besar intensitas perawatan terhadap aset jaminan

juga akan menurun, yang pada akhirnya mempercepat penyusutan nilai aset. Oleh karena itu, pemantauan tidak hanya bertujuan untuk memastikan keberadaan fisik aset, tetapi juga sebagai instrumen deteksi dini terhadap potensi gagal bayar. Dengan memantau kesehatan keuangan nasabah secara paralel dengan kondisi fisik agunan, bank dapat mengidentifikasi tanda-tanda awal masalah sebelum berkembang menjadi kredit macet yang sulit diselesaikan. Hal ini sejalan dengan prinsip analisis lima unsur kelayakan (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition) dalam perkreditan, di mana kelima elemen tersebut saling berkaitan dan tidak dapat dipisahkan dalam penilaian kualitas pembiayaan.

Dalam pelaksanaannya, frekuensi pelaksanaan pemantauan di Bank Muamalat KCP Bone tidak diterapkan secara seragam untuk semua nasabah, melainkan disesuaikan dengan profil risiko masing-masing nasabah. Mekanisme ini memungkinkan alokasi sumber daya pengawasan menjadi lebih efisien dan efektif. Nasabah dengan riwayat pembayaran lancar dan profil risiko rendah dipantau sesuai jadwal rutin standar, sementara nasabah yang mulai menunjukkan indikasi keterlambatan atau kesulitan keuangan mendapat perhatian dan frekuensi pemantauan yang lebih intensif. Staf Pembiayaan,

Elva Wulandari, menjelaskan dinamika prioritas ini:

“Pemantauannya dilakukan secara berkala, sesuai dengan kondisi pembiayaan nasabah. Kalau ada pembiayaan yang mulai bermasalah, tentu akan lebih kami perhatikan”[7]

Sistem prioritas berbasis risiko ini sejalan dengan temuan penelitian Siti Nurhaliza dan Ahmad Yani (2023) pada BPRS Amanah Ummat Gowa, yang menemukan bahwa frekuensi dan ketajaman pemantauan memiliki pengaruh signifikan terhadap penurunan tingkat Pembiayaan Tidak Lancar (NPF). Dengan memfokuskan perhatian pada akun-akun berisiko tinggi, Bank Muamalat KCP Bone dapat merespons secara cepat terhadap penyimpangan sebelum berkembang menjadi kredit macet. Hal ini juga mencerminkan penerapan prinsip kehati-hatian yang diatur dalam POJK No. 11/POJK.03/2023, di mana bank wajib memantau kualitas aset secara berkelanjutan dan sebanding dengan tingkat risikonya. Pendekatan ini memungkinkan bank untuk mengelola keterbatasan sumber daya manusia dengan cara yang paling optimal, yaitu dengan menempatkan tenaga pengawasan di titik-titik yang paling rentan terhadap risiko.[3]

Dalam proses pelaksanaan pemantauan di lapangan, petugas bank memeriksa serangkaian aspek

kritis yang mempengaruhi legalitas dan nilai ekonomi dari agunan. Aspek-aspek tersebut meliputi kondisi fisik aset (kerusakan, modifikasi, keausan), keabsahan dokumen kepemilikan, lokasi aset, serta dinamika pasar yang relevan. Tujuannya adalah untuk mengidentifikasi adanya perubahan signifikan yang dapat meningkatkan paparan risiko bagi bank. Elva Wulandari merincikan aspek pemeriksaan tersebut.

“Pihak bank akan melihat terlebih dahulu kondisi fisiki agunan, kelengkapan dan keabsahan dokumen, lokasi, serta kondisi pasar yang dapat mengetahui nilai agunan. Kami juga melihat apakah terdapat perubahan yang dapat meningkatkan resiko bagi bank.”[7]

Responsivitas terhadap temuan pemantauan ini merupakan kunci dalam meminimalisir potensi kerugian bank. Temuan ini memperkuat hasil penelitian Fitriani Yusuf (2024) yang menyatakan bahwa penilaian ulang berkala dan respons cepat terhadap perubahan kondisi agunan merupakan langkah vital dalam mengurangi risiko kerugian akibat penyusutan aset.[5] Selain itu, pendekatan proaktif ini juga mendukung teori Kasmir (2016) mengenai pentingnya pengawasan kredit sebagai fungsi pengendalian dalam manajemen perbankan untuk menjaga kualitas portofolio aset.

Tanpa pemantauan yang efektif, bank akan kehilangan informasi mengenai nilai aktual asetnya hingga terlambat untuk melakukan tindakan pencegahan.[9]

Untuk mengatasi kendala keterbatasan sumber daya manusia dan jangkauan geografis, Bank Muamalat KCP Bone juga mengandalkan sinergi informasi dari petugas pembiayaan yang menangani akun nasabah sehari-hari. Petugas lapangan berfungsi sebagai mata dan telinga bank yang memberikan laporan dini mengenai perubahan perilaku nasabah atau kondisi aset di luar jadwal pemantauan formal. Informan menjelaskan strategi kompensasi ini:

“Supaya perubahan kondisi agunan bisa cepat diketahui monitoring dilakukan secara berkala. Selain itu, informasi dari petugas yang menangani pembiayaan juga diperhatikan. Kalau ada perubahan atau masalah, bisa segera ditindak lanjuti”[7]

Mekanisme pelaporan berlapis ini memungkinkan bank tetap memiliki visibilitas terhadap portofolionya meskipun kunjungan fisik oleh tim pemantauan khusus tidak dapat dilakukan sesering idealnya. Hal ini relevan dengan temuan Andi Tenri Ampa (2021) yang menyoroti pentingnya spesialisasi peran dan koordinasi antar-unit dalam mitigasi risiko pembiayaan murabahah.

Seluruh rangkaian strategi pemantauan ini dilandasi oleh prinsip kehati-hatian dan kepatuhan terhadap prinsip syariah. Bank menekankan bahwa penilaian risiko tidak boleh hanya bergantung pada nilai jaminan, tetapi juga harus mempertimbangkan kemampuan bayar dan kemauan bayar nasabah. Lebih jauh, setiap tindakan pemantauan harus tetap berada dalam koridor akad yang telah disepakati dan tidak melanggar hak-hak nasabah sebagai mitra bisnis. Branch Manager, Arman Arisa, menegaskan komitmen etis ini:

“Kami tetap berhati-hati dalam setiap prosesnya. Jadi pembiayaan tidak hanya dilihat dari jaminannya, tetapi juga melihat kemampuan nasabah. Untuk prinsip syariah, semua proses tetap mengikuti akad dan ketentuan syariah yang berlaku di Bank Muamalat”[8]

Dengan demikian, pemantauan agunan di Bank Muamalat KCP Bone bukan sekadar prosedur administratif rutin, melainkan implementasi nyata dari tata kelola risiko yang amanah, transparan, dan sesuai syariat. Integrasi antara pengawasan teknis terhadap aset dan evaluasi perilaku nasabah menciptakan sistem pertahanan ganda yang efektif dalam menghadapi risiko penurunan nilai agunan di tengah dinamika ekonomi lokal Bone. Pendekatan ini memastikan bahwa bank tidak hanya melindungi asetnya, tetapi juga tetap memegang

teguh nilai-nilai keadilan dan tolong-menolong dalam hubungan dengan nasabah.

4) **Penanganan Pembiayaan Bermasalah.**

Dalam praktik operasional manajemen risiko kredit di Bank Muamalat KCP Bone, penanganan terhadap pembiayaan bermasalah khususnya kasus yang diperparah oleh adanya penurunan nilai agunan tidak dilakukan secara reaktif, emosional, atau impulsif. Sebaliknya, bank mengedepankan pendekatan investigatif yang sistematis, teliti, dan berjenjang untuk memahami akar permasalahan secara menyeluruh sebelum menentukan solusi akhir. Langkah pertama yang selalu menjadi prioritas utama adalah melakukan diagnosis mendalam terhadap kondisi nasabah. Proses ini mencakup analisis penyebab kemacetan pembayaran, evaluasi ulang terhadap kapasitas usaha, serta pemeriksaan kembali status fisik dan legalitas jaminan. Sebagaimana disampaikan oleh Branch Manager, Arman Arisa:

“Pihak bank terlebih dulu melihat penyebab pembiayaannya bermasalah dan kondisi nasabahnya. Setelah itu kami menentukan langkah penyelesaian yang sesuai, termasuk melihat kondisi agunannya.”

Proses verifikasi awal ini memiliki urgensi yang sangat tinggi karena berfungsi sebagai filter untuk membedakan dua

kategori nasabah yang berbeda secara fundamental. Kategori pertama adalah nasabah yang mengalami kesulitan likuiditas sementara akibat guncangan ekonomi sesaat namun masih memiliki aset produktif dan itikad baik untuk membayar. Kategori kedua adalah nasabah yang mengalami kebangkrutan permanen atau insolvensi total di mana kemampuan usahanya telah hilang sepenuhnya. Perbedaan ini krusial agar bank tidak salah mengambil tindakan; misalnya, tidak memaksakan eksekusi pada nasabah yang sebenarnya masih bisa diselamatkan melalui restrukturisasi, atau sebaliknya, tidak memberikan keringanan berlebihan kepada nasabah yang memang sudah tidak mampu bayar.

Dalam konteks pembiayaan murabahah, agunan memegang peran vital sebagai sumber pembayaran kedua (second way out) apabila arus kas utama dari usaha nasabah macet. Namun, ketika nilai aset jaminan tersebut mengalami penyusutan atau penurunan nilai pasar, posisi tawar bank dalam menutupi potensi kerugian menjadi semakin rentan dan berisiko. Staf Pembiayaan, Elva Wulandari, mengakui bahwa faktor ini menjadi pertimbangan utama dalam setiap keputusan penanganan masalah:

“Iya, penurunan nilai agunan menjadi salah satu pertimbangan karena berkaitan

dengan resiko pembiayaan yang dihadapi oleh bank.”

Oleh karena itu, bank wajib segera melakukan perhitungan ulang terhadap rasio kecukupan jaminan. Tujuannya adalah untuk memastikan apakah sisa nilai agunan setelah depresiasi masih memadai untuk menutupi pokok pembiayaan yang tersisa, atau apakah terjadi defisit yang memerlukan intervensi tambahan seperti permintaan penambahan jaminan (top-up collateral). Jika nilai agunan sudah jauh di bawah sisa kewajiban, bank harus lebih waspada dalam memilih strategi penyelesaian untuk meminimalkan kerugian akhir.

Sebelum memutuskan untuk mengambil jalan terakhir berupa eksekusi hukum atau penyitaan aset, Bank Muamalat KCP Bone menerapkan prinsip kehati-hatian melalui serangkaian pengecekan dan analisis mendalam. Tahap ini berfungsi sebagai mekanisme kontrol internal yang ketat untuk memastikan bahwa semua opsi penyelesaian yang lebih lunak, manusiawi, dan kooperatif telah dipertimbangkan secara matang. Arman Arisa menjelaskan prosedur pencegahan tindakan prematur ini:

“Sebelum mengambil tindakan terhadap agunan, kami melakukan pengecekan dan analisis terlebih dahulu terhadap kondisi nasabah pembiayaan, dan agunannya.”[8]

Verifikasi pada tahap ini mencakup validasi ulang

dokumen kepemilikan untuk memastikan tidak ada sengketa hukum, pengecekan fisik aset di lapangan untuk menilai kondisi terkini, serta penilaian ulang terhadap itikad baik dan kooperasi nasabah selama proses negosiasi. Pendekatan ini sejalan dengan prinsip eksekusi sebagai upaya terakhir (last resort) dalam manajemen kredit bermasalah, di mana penyitaan agunan hanya dilakukan ketika seluruh upaya musyawarah dan kooperatif telah gagal total. Temuan ini memperkuat hasil penelitian Fatimah Az-Zahra (2025) di BSI Maros, yang menemukan bahwa pendekatan persuasif dan restrukturisasi lebih efektif dalam menjaga hubungan baik dan meminimalkan biaya eksekusi dibandingkan ancaman lelang yang sering kali merugikan kedua belah pihak. Selain itu, pendekatan ini juga didukung oleh temuan Nurul Aisyah (2022) di BSI Watampone, yang menyoroti peran aktif Dewan Pengawas Syariah dalam merekomendasikan penyelesaian non-litigasi demi menjaga prinsip tolong-menolong (ta'awun) dan menghindari kezaliman.

Bagi nasabah yang masih menunjukkan komitmen tinggi, memiliki usaha yang berjalan, dan memiliki potensi pemulihan, bank menawarkan solusi restrukturisasi pembiayaan. Restrukturisasi dalam konteks ini bukan sekadar perpanjangan waktu pembayaran secara

administratif, melainkan merupakan rekayasa ulang struktur pembayaran yang disesuaikan dengan kapasitas arus kas baru nasabah pasca-guncangan ekonomi. Arman Arisa menjelaskan fleksibilitas kebijakan ini:

“Kalau nasabah mengalami kesulitan pembayaran tetapi masih mempunyai kemampuan dan itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya, bank dapat melakukan rekturisasi sesuai ketentuan yang berlaku.”

Opsi restrukturisasi dapat berupa penjadwalan ulang angsuran (rescheduling), penataan kembali persyaratan akad (reconditioning), atau bahkan penambahan fasilitas pembiayaan jika diperlukan untuk modal kerja. Tujuan utama dari langkah ini adalah memberikan ruang bernapas bagi nasabah untuk memulihkan usahanya tanpa harus kehilangan aset produktifnya. Bagi bank, strategi ini juga menguntungkan karena pembiayaan tetap dapat berjalan lancar dan terhindar dari status macet total, sehingga kualitas portofolio aset tetap terjaga.

Bank Muamalat KCP Bone berupaya menjaga keseimbangan yang halus dan sensitif antara kepentingan bisnis dalam meminimalkan angka Pembiayaan Tidak Lancar dan perlindungan hak-hak nasabah sebagai mitra dalam akad syariah. Prioritas utama selalu diberikan pada upaya

pembinaan, edukasi, dan penyelesaian secara musyawarah. Elva Wulandari menegaskan filosofi penanganan ini

“Kami berusaha menyelesaikan pembiayaan dengan melihat kondisi nasabah. Kalau masih bisa diselesaikan melalui pembinaan atau rekturisasi, itu yang kami upayakan terlebih dahulu. Kalau tidak memungkinkan, baru dilakukan langkah penyelesaian lainnya sesuai ketentuan bank.”

Pendekatan ini mencerminkan implementasi nyata nilai-nilai syariah yang menekankan pada tolong-menolong (ta'awun) dan keadilan ('adl). Tindakan tegas terhadap agunan, meskipun secara legal diperbolehkan oleh peraturan perbankan, dianggap sebagai opsi terakhir yang hanya diambil apabila nasabah benar-benar tidak memiliki itikad baik, menyembunyikan aset, atau sama sekali tidak memiliki kemampuan bayar. Dengan demikian, prinsip kemanusiaan dalam transaksi keuangan tetap terjaga, dan citra bank syariah sebagai lembaga yang berpihak pada kesejahteraan umat dapat terus dibangun di tengah masyarakat Kabupaten Bone. Hal ini selaras dengan temuan Andi Mappanyuki (2024) mengenai efektivitas pendekatan lunak (soft collection) bagi nasabah UMKM di daerah pedesaan, di mana tekanan sosial dan hubungan personal memainkan peran besar dalam

keberhasilan pemulihan pembiayaan.

5) Pencegahan Risiko Penurunan Nilai Agunan

Strategi pencegahan risiko di Bank Muamalat KCP Bone tidak bersifat reaktif atau menunggu masalah muncul, melainkan telah terintegrasi secara sistematis dan preventif sejak tahap awal seleksi pembiayaan. Bank menerapkan standar penilaian (appraisal) yang ketat dan selektif untuk memastikan bahwa hanya aset dengan nilai pasar yang stabil, likuiditas tinggi, serta legalitas dokumen yang lengkap yang diterima sebagai jaminan. Proses verifikasi awal ini kemudian dilanjutkan dengan mekanisme pengawasan berkelanjutan selama seluruh tenor pembiayaan berjalan, yang bertujuan untuk mendeteksi dini setiap anomali pada kondisi fisik maupun nilai ekonomi aset sebelum berkembang menjadi kerugian nyata. Sebagaimana diungkapkan oleh Elva Wulandari, Staf Pembiayaan:

“Bank melakukan penilaian agunan sejak awal dan tetap memantau kondisinya selama pembiayaan berlangsung untuk mengurangi resiko penurunan nilai.” [7]

Pendekatan preventif ini bertujuan untuk memutus mata rantai potensi kerugian sejak fase inkubasi, sehingga bank tidak perlu menghadapi biaya pemulihan yang mahal akibat kredit macet. Dengan mencegah penurunan nilai agunan sejak

dini, bank dapat menjaga kualitas portofolio asetnya tetap sehat dan minim risiko.

Untuk menjaga kualitas dan nilai likuiditas aset jaminan sepanjang periode pembiayaan, Bank Muamalat KCP Bone melaksanakan protokol pengecekan berkala yang terstruktur dan disiplin. Aktivitas monitoring ini melampaui sekadar verifikasi administratif di atas kertas, tetapi melibatkan inspeksi fisik langsung ke lokasi aset guna memastikan tidak terjadi kerusakan parah, penyalahgunaan fungsi aset, atau penyusutan nilai yang signifikan akibat kelalaian nasabah dalam perawatan. Informan menekankan konsistensi dan ketertiban dalam pelaksanaan pengawasan ini:

“Agunan tetap dipantau selama pembiayaan berjalan. Pengecekan dilakukan secara berkala untuk melihat apakah ada perubahan pada kondisi agunan.”

Melalui disiplin monitoring tersebut, bank dapat segera mengidentifikasi degradasi kualitas aset—seperti ausnya onderdil kendaraan atau rusaknya alat usaha—dan mengambil langkah korektif, seperti menegur nasabah atau meminta perbaikan, sebelum nilai jaminan anjlok drastis. Hal ini sejalan dengan temuan Yusril Gunawan (2022) yang menyatakan bahwa bank dengan prosedur pemantauan rutin dan ketat cenderung memiliki risiko

penurunan nilai agunan yang lebih kecil dibandingkan bank yang longgar dalam pengawasan. Konsistensi dalam pengecekan fisik menjadi kunci utama dalam mempertahankan nilai residu aset bergerak yang rentan terhadap penyusutan cepat.

Operasionalisasi strategi pencegahan ini didukung sepenuhnya oleh keberadaan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang baku dan jelas sebagai pedoman teknis bagi seluruh jajaran petugas, mulai dari analis kredit hingga petugas lapangan. SOP ini mengatur alur kerja secara rinci, mulai dari metodologi penilaian awal, frekuensi minimal pemantauan, hingga kriteria evaluasi ulang nilai aset jika terjadi fluktuasi pasar. Arman Arisa selaku Branch Manager menyatakan:

“Bank memiliki ketentuan dan prosedur pembiayaan yang menjadi pedoman dalam mengantisipasi risiko, mulai dari penilaian sampai pemantauan agunan.”

Standarisasi proses ini merupakan manifestasi nyata dari prinsip kehati-hatian (prudential banking) untuk melindungi portofolio pembiayaan bank dari volatilitas nilai agunan. Dengan adanya SOP yang seragam, setiap petugas memiliki panduan yang sama dalam menangani kasus potensial, sehingga mengurangi variasi penanganan yang dapat menimbulkan celah risiko atau ketidakadilan. SOP juga

memastikan bahwa tidak ada tahapan penting yang terlewat, baik dalam verifikasi dokumen maupun inspeksi fisik, sehingga pencegahan risiko berjalan secara sistematis dan terukur.

Efektivitas strategi pencegahan ini sangat bergantung pada peran aktif dan ketanggapan petugas pembiayaan yang berfungsi sebagai "ujung tombak" pengawasan di lapangan. Petugas tidak hanya bertugas sebagai administrator yang mengurus berkas, tetapi juga bertindak sebagai pengawas yang responsif terhadap dinamika kondisi nasabah dan aset jaminannya. Apabila ditemukan indikasi penyimpangan, seperti modifikasi ilegal pada kendaraan atau tanda-tanda kesulitan usaha nasabah, petugas wajib segera melaporkan dan memicu proses evaluasi manajemen untuk menentukan tindak lanjut yang tepat. Terkait hal ini, salah satu informan menjelaskan:

“Petugas pembiayaan berperan dalam memantau pembiayaan dan kondisi agunan nasabah. Jika ditemukan perubahan atau masalah, akan dilakukan evaluasi dan tindak lanjut.”

Ketanggapan petugas dalam merespons perubahan kondisi lapangan menjadi faktor kunci dalam keberhasilan mitigasi risiko. Peran manusia (human element) dalam mendeteksi sinyal-sinyal halus yang mungkin tidak tertangkap

oleh sistem digital masih sangat vital, terutama di wilayah seperti Bone di mana interaksi sosial dan kondisi lokal sangat mempengaruhi nilai aset.

Secara keseluruhan, kombinasi antara penilaian awal yang akurat, monitoring rutin yang disiplin, serta keterlibatan aktif petugas dinilai cukup efektif oleh pihak bank dalam menekan risiko penurunan nilai agunan yang tidak terdeteksi. Sistem ini memungkinkan bank untuk menangkap sinyal perubahan kondisi aset lebih awal, sehingga intervensi dapat dilakukan secara cepat dan tepat sasaran sebelum masalah membesar. Branch Manager menyatakan keyakinannya terhadap efektivitas sistem ini:

“Menurut pihak bank, strategi tersebut cukup efektif karena melalui penilaian dan pemantauan secara rutin, perubahan kondisi agunan dapat diketahui lebih awal dan segera ditindak lanjuti.” [8]

Hal ini membuktikan bahwa manajemen risiko yang proaktif dan preventif jauh lebih unggul dibandingkan pendekatan reaktif dalam menjaga kesehatan aset perbankan. Temuan ini memperkuat teori Kasmir (2016) mengenai pentingnya fungsi pengendalian internal dalam manajemen perbankan, diangka pencegahan selalu lebih efisien daripada penyelesaian masalah. Dengan menerapkan strategi pencegahan yang komprehensif, Bank Muamalat KCP Bone berhasil menciptakan lapisan

pertahanan pertama yang kuat terhadap risiko depresiasi agunan, sekaligus menjaga keseimbangan antara kepentingan bisnis dan prinsip syariah.

b. Tantangan yang dihadapi Bank Muamalat KCP Bone dalam Menghadapi Resiko Penurunan Nilai Agunan.

Implementasi strategi manajemen risiko penurunan nilai agunan di Bank Muamalat KCP Bone tidak berjalan tanpa hambatan. Berdasarkan hasil wawancara mendalam, observasi lapangan, dan studi dokumentasi, peneliti mengidentifikasi enam tantangan multidimensi yang dihadapi oleh bank. Tantangan-tantangan ini mencakup aspek teknis penilaian, kendala operasional monitoring, karakteristik intrinsik aset, perilaku nasabah, dinamika ekonomi eksternal, serta keterbatasan sumber daya internal. Berikut adalah uraian analitis mendalam mengenai masing-masing tantangan tersebut.

1) Kendala Penilaian Agunan (Appraisal)

Tantangan pertama dan paling mendasar berkaitan dengan akurasi dan objektivitas proses penilaian awal aset. Dalam upaya menentukan nilai agunan yang akurat, Bank Muamalat KCP Bone menghadapi sejumlah kendala teknis yang bersifat dinamis dan kompleks. Kendala utama tidak hanya berasal dari aspek administratif seperti kelengkapan dokumen legalitas, tetapi sangat dipengaruhi oleh heterogenitas kondisi fisik setiap

aset jaminan. Setiap agunan, terutama yang berupa kendaraan bekas atau alat usaha mikro, memiliki karakteristik unik (seperti riwayat perawatan, modifikasi, atau tingkat keausan) yang sulit diseragamkan dalam satu tabel harga baku. Hal ini memaksa petugas bank untuk melakukan verifikasi lapangan secara mendetail agar nilai taksiran tidak menyimpang dari realitas.

Sebagaimana diungkapkan oleh Branch Manager, Arman Arisa:

“Kalau untuk kendalanya biasanya dari kondisi agunan, kelengkapan surat-suratnya, kemudian harga pasarnya juga. Karena kondisi setiap agunan kan berbeda, jadi perlu dicek dulu supaya nilainya sesuai.”

Pernyataan tersebut menegaskan bahwa akurasi penilaian sangat bergantung pada ketelitian dan pengalaman subjektif petugas dalam memvalidasi data awal sebelum keputusan pembiayaan diambil. Jika petugas kurang teliti atau kurang memahami spesifikasi teknis aset, risiko overvaluation (penilaian terlalu tinggi) akan meningkat, yang berpotensi menyebabkan kerugian bagi bank jika agunan harus dieksekusi di masa depan.

Selain heterogenitas fisik, volatilitas harga pasar merupakan variabel eksternal yang paling signifikan dan sulit diprediksi dalam proses appraisal. Nilai aset tidak bersifat statis, melainkan fluktuatif mengikuti tren

ekonomi makro dan mikro yang berlaku saat itu. Ketidakpastian ini menjadi hambatan serius bagi bank dalam menetapkan nilai wajar yang stabil dan dapat dipertanggungjawabkan.

Informan mengakui dinamika tersebut:

“Iya, perubahan harga pasar bisa menjadi kendala karena harga aset itu tidak selalu tetap, bisa naik dan bisa juga turun tergantung kondisi pasar.”

Fluktuasi harga pasar, terutama untuk aset bergerak seperti kendaraan bermotor, membuat nilai taksiran awal berpotensi menjadi usang dalam waktu singkat. Tanpa akses ke database harga pasar yang terupdate secara otomatis dan real-time, bank rentan terhadap kesalahan estimasi yang dapat berujung pada ketidaksesuaian antara nilai buku agunan dengan nilai likuidasi riil di pasar sekunder.

Untuk memitigasi kesulitan dalam memperoleh data harga pasar yang terkini dan relevan, Bank Muamalat KCP Bone menerapkan metode komparasi pasar (market comparison approach). Pendekatan ini dilakukan dengan membandingkan aset jaminan dengan objek sejenis yang sedang beredar di pasaran lokal untuk memastikan kewajaran harga. Informan menjelaskan strategi ini:

“Biasanya informasi harga pasar bisa dilihat dari harga aset yang sejenis dan kondisi pasar saat itu. Jadi

sebelum menentukan nilainya, informasi tersebut ikut diperhatikan.”

Dengan menggunakan benchmark eksternal ini, bank berupaya menciptakan standar penilaian yang objektif, transparan, dan dapat dipertanggungjawabkan secara profesional. Namun, tantangan tetap muncul karena data pasar di Kabupaten Bone belum sepenuhnya terdigitalisasi, sehingga bank masih sangat bergantung pada observasi manual dan informasi informal dari dealer atau bengkel setempat.

Ketika ditemukan disparitas atau kesenjangan antara hasil penilaian internal bank dengan kondisi pasar aktual, mekanisme koreksi melalui pengecekan ulang segera diaktifkan. Proses ini melibatkan verifikasi kembali terhadap kondisi fisik agunan serta penyesuaian dengan harga pasar yang berlaku pada momen tersebut. Terkait hal ini, informan menyatakan:

“Kalau ada perbedaan antara hasil penilaian dengan kondisi pasar, biasanya dilakukan pengecekan kembali. Dilihat lagi kondisi agunannya dan harga pasar yang sedang berlaku, kemudian disesuaikan dengan hasil penilaian.”

Langkah korektif ini krusial untuk menjaga integritas portofolio jaminan bank agar tetap likuid dan sehat, sehingga risiko kerugian akibat selisih nilai dapat diminimalisir. Upaya

peningkatan ketepatan penilaian agunan terus dilakukan melalui pemeriksaan dokumen yang lebih teliti dan pemantauan harga pasar yang berkelanjutan. Informan menegaskan komitmen ini:

“Untuk meningkatkan penilaian, kondisi agunan dan dokumen-dokumennya diperiksa dengan baik. Kemudian harga pasar juga ikut diperhatikan supaya nilai yang diterapkan tidak terlalu jauh dari kondisi sebenarnya.” [7]

Temuan ini sejalan dengan penelitian Rahmat Hidayatullah (2024) di Parepare, yang menemukan bahwa kesenjangan nilai taksiran internal dengan harga pasar riil merupakan kendala umum di daerah tingkat dua. Melalui pendekatan yang hati-hati, berbasis data, dan adaptif terhadap perubahan pasar, Bank Muamalat KCP Bone berupaya membangun sistem penilaian agunan yang kuat (robust) untuk mendukung kesehatan pembiayaan murabahah, meskipun menghadapi keterbatasan data pasar yang terintegrasi.

2) Kendala Monitoring

Tantangan kedua berkaitan erat dengan aspek geografis, logistik, dan efisiensi sumber daya dalam pelaksanaan monitoring berkala. Pelaksanaan monitoring agunan di Bank Muamalat KCP Bone tidak luput dari sejumlah hambatan operasional, terutama yang berkaitan dengan sebaran lokasi

agunan yang jauh atau sulit dijangkau. Hambatan utama sering kali muncul akibat topografi wilayah Kabupaten Bone yang luas dan beragam, sehingga memerlukan alokasi waktu, biaya transportasi, dan koordinasi ekstra untuk melakukan verifikasi fisik secara langsung. Sebagaimana diungkapkan oleh Staf Pembiayaan, Elva Wulandari:

“Kalau monitoring, kendalanya bisa dari lokasi yang jauh atau tersebar, kemudian waktu untuk melakukan pengecekan juga menjadi pertimbangan. Jadi monitoring disesuaikan dengan kondisi dengan kondisi dan tingkat resiko pembiayaannya.”

Hal ini menegaskan bahwa efisiensi pemantauan sangat bergantung pada aksesibilitas aset jaminan di lapangan. Petugas pembiayaan sering kali harus menempuh jarak jauh untuk mencapai lokasi agunan di kecamatan terpencil, yang memakan biaya operasional signifikan. Dengan rasio petugas kredit terhadap jumlah nasabah yang tidak ideal, bank tidak mungkin melakukan inspeksi fisik ke seluruh agunan secara serentak dan dengan frekuensi tinggi.

Selain faktor jarak, keterbatasan waktu dan biaya operasional juga menjadi variabel pembatas dalam menentukan intensitas frekuensi monitoring. Bank tidak dapat melaksanakan inspeksi fisik ke setiap lokasi agunan secara rutin

tanpa mempertimbangkan efisiensi sumber daya. Informan mengakui hal ini sebagai bagian dari strategi pengelolaan:

“Iya, waktu dan biaya operasinal juga menjadi pertimbangan. Jadi dalam melakukan monitoring biasanya dilihat dulu mana yang lebih perluh diprioritaskan berdasarkan kondisi pembiayaannya.” [7]

Oleh karena itu, bank menerapkan sistem prioritas berbasis risiko (risk-based monitoring), di mana pembiayaan dengan indikasi risiko lebih tinggi (sep adanya tunggakan angsuran atau laporan kerusakan) akan mendapatkan perhatian dan frekuensi pemantauan yang lebih intensif dibandingkan dengan pembiayaan yang berjalan lancar. Risiko dari pendekatan ini adalah potensi terlambatnya deteksi kerusakan aset pada nasabah yang secara administratif terlihat "lancar" namun sebenarnya abai terhadap perawatan agunannya.

Untuk memitigasi kendala keterbatasan sumber daya tersebut, bank mengandalkan mekanisme pelaporan dan sinergi dengan petugas pembiayaan yang menangani akun nasabah sehari-hari. Informasi dari lapangan menjadi indikator awal bagi tim monitoring untuk menentukan langkah selanjutnya. Informan menjelaskan strategi kompensasi ini:

“Supaya perubahan kondisi agunan bisa cepat diketahui monitoring dilakukan secara berkala. Selain itu, informasi dari petugas yang menangani pembiayaan juga diperhatikan. Kalau ada perubahan atau masalah, bisa segera ditindak lajuti.”

Sinergi antara petugas lapangan dan tim monitoring memungkinkan bank merespons perubahan kondisi agunan dengan lebih cepat meskipun dengan keterbatasan kunjungan fisik formal. Hal ini relevan dengan temuan Siti Nurhaliza dan Ahmad Yani (2023), yang menekankan bahwa frekuensi monitoring berpengaruh signifikan terhadap kualitas pembiayaan. Namun, di Bank Muamalat Bone, keterbatasan fisik diatasi dengan mengandalkan intelligence dari petugas penagihan yang lebih sering berinteraksi dengan nasabah, meskipun hal ini tidak sepenuhnya menggantikan validitas inspeksi fisik oleh spesialis agunan. Dengan demikian, meskipun terdapat hambatan geografis dan operasional, Bank Muamalat KCP Bone berupaya memitigasi risiko melalui pengaturan prioritas monitoring yang berbasis risiko dan pemanfaatan informasi dari petugas lapangan.

3) Kondisi dan Penyusutan Aset

Tantangan ketiga bersumber dari karakteristik intrinsik jenis agunan yang dominan di Bank Muamalat

KCP Bone. Dalam dinamika pengelolaan risiko agunan, bank mengidentifikasi bahwa tidak semua jenis aset memiliki stabilitas nilai yang sama. Jenis agunan yang paling rentan mengalami penurunan nilai secara signifikan adalah kendaraan bermotor dan alat-alat usaha produktif. Hal ini disebabkan oleh sifat aset-aset tersebut yang digunakan secara intensif setiap hari, sehingga proses penyusutan (depreciation) terjadi lebih cepat dibandingkan aset tetap seperti tanah atau bangunan. Sebagaimana diungkapkan oleh Staf Pembiayaan, Elva Wulandari

“Kalau yang lebih mudah mengalami penurunan nilai biasanya kendaraan atau alat usaha, karena aset seperti itu digunakan setiap hari dan mengalami penyusutan.” [7]

Karakteristik fisik dan fungsi operasional dari aset-aset ini menjadikan volatilitas nilainya sebagai tantangan struktural yang sulit dihindari. Dominasi agunan berupa sepeda motor, mobil operasional, dan alat usaha mikro berarti bank berhadapan dengan aset yang nilainya menyusut secara alami seiring waktu (natural depreciation).

Penyusutan nilai agunan tidak terjadi secara acak, melainkan dipengaruhi oleh sejumlah faktor determinan yang saling berkaitan. Faktor-faktor utama meliputi usia teknis aset, kondisi fisik terkini, frekuensi penggunaan, adanya kerusakan

mekanis, serta tren harga pasar sekunder. Informan menjelaskan kompleksitas faktor ini:

“Biasanya dipengaruhi oleh usia aset, kondisi fisiknya, seberapa sering digunakan, ada kerusakan atau tidak, dan bagaimana kondisi harga di pasar.” [8]

Pemahaman mendalam terhadap variabel-variabel ini sangat krusial bagi bank untuk memproyeksikan nilai likuidasi aset di masa depan. Dampak langsung dari penyusutan kendaraan atau alat usaha adalah menurunnya harga jual kembali aset tersebut seiring berjalannya waktu. Semakin lama aset digunakan, nilai ekonomisnya akan terus terkikis, yang pada gilirannya mengurangi margin keamanan bagi pembiayaan yang diberikan. Informan menegaskan hubungan sebab-akibat ini:

“Penyusutan kendaraan atau alat usaha tertentu berpengaruh terhadap nilai agunan. Semakin lama digunakan, biasanya harga jualnya juga semakin turun, jadi hal tersebut perlu diperhatikan.”

Selain faktor internal aset, kondisi infrastruktur lokal di Kabupaten Bone turut memperparah laju depresiasi. Kondisi jalan di beberapa wilayah pedesaan yang masih kurang memadai (berlubang atau berbatu) mempercepat kerusakan fisik kendaraan, sehingga nilai ekonomisnya turun lebih cepat dari standar normal. Temuan ini memperkaya literatur Andi Tenri

Ampa (2021) dan Hasanuddin Basri (2021) dengan menyoroti bahwa karakteristik geografis dan infrastruktur lokal secara langsung memengaruhi laju depresiasi aset. Ini adalah variabel unik yang jarang dibahas dalam studi-studi sebelumnya yang berfokus pada kota besar dengan infrastruktur lebih baik.

Dampak ekonomi lokal juga turut memperparah penyusutan nilai. Staf Pembiayaan menambahkan:

“Kondisi ekonomi di daerah juga berpengaruh. Misalnya kalau daya beli masyarakat sedang turun, permintaan terhadap suatu aset bisa ikut berkurang. Kalau permintaannya turun harga asetnya juga bisa ikut turun.”

Ketika ditemukan perubahan kondisi fisik agunan akibat kerusakan atau pemakaian berlebihan, bank segera melakukan verifikasi ulang untuk mengukur dampaknya terhadap nilai jaminan. Tindakan ini bertujuan untuk memastikan bahwa nilai buku agunan masih relevan dengan kondisi aktual di lapangan. Terkait hal ini, informan menyatakan

“Kalau agunannya mengalami kerusakan atau kondisinya berubah bank akan melakukan pengecekan lagi. Dari situ bisa dilihat apakah perubahan tersebut berpengaruh terhadap nilai agunannya atau tidak.”

Responsivitas terhadap perubahan fisik aset ini

merupakan bagian integral dari strategi mitigasi risiko untuk mencegah under-collateralization. Dengan demikian, manajemen risiko agunan di Bank Muamalat KCP Bone tidak hanya melihat aspek teknis aset, tetapi juga mempertimbangkan dinamika ekonomi lokal dan infrastruktur yang mempengaruhi nilai realisasi aset tersebut.

4) Perilaku dan Kepatuhan Nasabah

Tantangan keempat berasal dari sisi nasabah, khususnya terkait literasi finansial, kesadaran, dan kepatuhan dalam merawat agunan. Tanggung jawab nasabah dalam ekosistem pembiayaan syariah tidak hanya sebatas menerima dana, melainkan juga mencakup kewajiban memelihara aset jaminan. Realitas di lapangan menunjukkan bahwa Bank Muamalat KCP Bone masih kerap menemui kendala terkait tingkat kesadaran nasabah terhadap perawatan agunan. Ketidakhahaman mengenai korelasi antara kondisi fisik aset dengan nilai jaminan sering kali menyebabkan nasabah kurang memperhatikan aspek pemeliharaan. Branch Manager, Arman Arisa, mengungkapkan temuan ini:

“Ada, terutama kalau nasabah kurang memperhatikan kondisi agunan atau kurang memahami bahwa kondisi aset juga bisa memengaruhi nilai

jaminan. Karena itu, hal tersebut tetap perlu dipantau.” [8]

Temuan tersebut mengindikasikan adanya kesenjangan literasi finansial dan aset pada sebagian nasabah. Banyak nasabah menganggap agunan hanya sebagai formalitas administratif untuk mendapatkan pinjaman, sehingga mereka lalai dalam melakukan servis rutin atau perawatan preventif. Sikap ini meningkatkan risiko moral hazard, di mana nasabah tidak memiliki insentif kuat untuk menjaga nilai aset karena merasa banklah yang akan menanggung kerugian jika terjadi gagal bayar.

Pendekatan persuasif melalui pemberian arahan dan pengingat berkala menjadi strategi bank dalam menyikapi sikap nasabah yang kurang responsif. Tindakan ini dimaknai sebagai bentuk pembinaan agar aset tetap bernilai optimal sepanjang tenor pembiayaan, bukan sekadar teguran administratif. Informan menjelaskan mekanisme komunikasi tersebut:

“Kalau nasabah kurang memperhatikan kondisi aset, pihak bank akan memberikan arahan dan mengingatkan nasabah agar agunan tetap dijaga dengan baik selama pembiayaan berjalan.”

Strategi lunak ini selaras dengan prinsip muamalah yang mengedepankan nasihat-menasihati sebelum menempuh langkah represif, sehingga relasi antara bank dan nasabah tetap terjaga secara harmonis.

Sosialisasi intensif mengenai kewajiban menjaga agunan telah dilaksanakan sejak tahap akad sebagai upaya preventif. Pemahaman bahwa aset jaminan harus dirawat layaknya milik sendiri ditanamkan kepada nasabah. Terkait hal ini, informan menyatakan:

“Biasanya nasabah diberikan penjelasan sejak awal mengenai pentingnya menjaga agunan. Nasabah juga diinginkan agar aset yang dijadikan jaminan tetap dalam kondisi baik selama pembiayaan berjalan.”

Upaya pencegahan ini bertujuan meminimalisir risiko depresiasi nilai yang bersumber dari kelalaian atau penyalahgunaan fungsi aset oleh debitur. Analisis kasus per kasus diterapkan bank ketika nasabah menghadapi kesulitan ekonomi yang berimbas pada ketidakmampuan merawat agunan. Evaluasi ulang terhadap kapasitas finansial dan kondisi aset dilakukan secara komprehensif tanpa serta merta menyalahkan nasabah. Informan menegaskan pendekatan humanis ini:

“Kalau nasabah sedang mengalami kesulitan ekonomi dan nilai agunannya juga menurun, bank akan melihat dulu kondisi nasabah dan pembiayaannya. Setelah itu baru ditentukan langkah yang paling sesuai, sehingga penyelesaiannya tetap mempertimbangkan kondisi nasabah.”

Fleksibilitas dalam menangani nasabah yang terdampak masalah ekonomi mencerminkan implementasi nilai keadilan ('adl) dan tolong-menolong (ta'awun) dalam praktik perbankan syariah. Berbeda dengan penelitian Fatimah Az-Zahra (2025) yang lebih fokus pada restrukturisasi, temuan di Bone menunjukkan bahwa pencegahan melalui edukasi perilaku nasabah sama pentingnya dengan mitigasi teknis, mengingat rendahnya kesadaran awal masyarakat lokal terhadap konsep pemeliharaan nilai aset jaminan.

5) **Perubahan Kondisi Pasar dan ekonomi**

Tantangan kelima berkaitan dengan faktor eksternal makro dan mikro ekonomi yang berada di luar kendali bank. Dinamika ekonomi memiliki pengaruh yang signifikan terhadap stabilitas nilai agunan nasabah. Fluktuasi kondisi ekonomi dapat berdampak langsung pada harga pasar serta tingkat permintaan terhadap berbagai jenis aset, yang pada akhirnya menentukan nilai likuiditas jaminan. Sebagaimana dijelaskan oleh Staf Pembiayaan, Elva Wulandari:

“Perubahan kondisi ekonomi bisa memengaruhi harga dan permintaan terhadap suatu aset. Kalau kondisi ekonomi sedang menurun, nilai beberapa jenis aset juga bisa ikut mengalami penurunan.” [7]

Hal ini menunjukkan bahwa bank tidak dapat mengisolasi penilaian agunan hanya dari aspek fisik semata, melainkan harus senantiasa peka terhadap gelombang perubahan ekonomi yang terjadi di luar kendali mereka. Volatilitas harga pasar menjadi tantangan dinamis yang mengharuskan bank untuk selalu memperbarui data valuasi agar tetap relevan dengan kondisi terkini. Nilai agunan bukanlah angka yang statis, melainkan dapat berubah sewaktu-waktu seiring dengan pergeseran tren pasar. Informan mengakui kompleksitas ini:

“Iya, perubahan harga pasar menjadi salah satu tantangan karena nilai agunan bisa berubah dari waktu ke waktu. Jadi kondisi pasar tetap perlu diperhatikan dalam pengelolaan risiko agunan.”

Ketidakpastian ini menuntut bank untuk bersikap adaptif dan responsif dalam mengelola portofolio pembiayaan agar tidak terjebak pada nilai jaminan yang sudah usang atau tidak lagi mencerminkan realitas pasar. Ketika terjadi penurunan nilai agunan akibat faktor eksternal seperti perubahan harga komoditas atau resesi ekonomi, bank segera melakukan pemantauan intensif dan evaluasi ulang terhadap kondisi pembiayaan. Langkah ini krusial untuk menentukan apakah diperlukan tindakan mitigasi lebih lanjut guna menjaga

keamanan aset bank. Terkait hal ini, informan menyatakan:

“Kalau nilai agunan turun karena perubahan harga komoditas atau kondisi pasar, bank akan melakukan pemantauan dan evaluasi kembali terhadap kondisi agunan dan pembiayaannya. Dari situ bisa ditentukan langkah yang sesuai.”

Kondisi ekonomi lokal di wilayah Bone juga menjadi pertimbangan spesifik dalam pengelolaan risiko agunan, mengingat karakteristik masyarakat dan struktur perekonomiannya yang unik. Sebagai daerah dengan basis ekonomi agraris-perdagangan, daya beli masyarakat Bone sangat sensitif terhadap musim panen, harga komoditas, dan inflasi. Ketika daya beli menurun, permintaan terhadap aset sekunder (seperti kendaraan bekas atau alat usaha) ikut anjlok, yang berimbas langsung pada penurunan harga pasar agunan. Informan menyoroti keterkaitan ini:

“Iya, kondisi ekonomi lokal Bone juga menjadi salah satu hal yang diperhatikan, terutama karena kondisi ekonomi dapat memengaruhi harga dan permintaan terhadap aset yang dijadikan agunan.”

Strategi manajemen risiko bank disesuaikan secara fleksibel mengikuti perkembangan pasar agar respons terhadap perubahan nilai aset dapat dilakukan secara cepat dan tepat. Bank tidak

menerapkan pendekatan kaku, melainkan terus melakukan monitoring dan evaluasi berkala untuk menangkap setiap anomali ekonomi. Informan menegaskan komitmen ini:

“Strateginya disesuaikan dengan kondisi dan perkembangan pasar. Bank tetap melakukan monitoring dan evaluasi terhadap risiko pembiayaan, sehingga kalau terjadi perubahan kondisi pasar bisa segera diketahui dan ditindaklanjuti.”

Hal ini mirip dengan temuan Rahmat Hidayatullah (2024) di Parepare, namun dengan nuansa lokal yang lebih kuat di Bone, di mana pergerakan harga aset sangat dipengaruhi oleh siklus pertanian dan perdagangan tradisional, bukan hanya oleh indikator ekonomi nasional.

Dengan demikian, Bank Muamalat KCP Bone berupaya membangun ketahanan portofolio pembiayaannya melalui integrasi antara analisis internal aset dan pemantauan eksternal terhadap dinamika pasar dan ekonomi.

6) Keterbatasan SDM dan Teknologi

Tantangan terakhir adalah keterbatasan kapasitas internal bank dalam hal SDM dan dukungan teknologi. Dalam operasionalisasi manajemen risiko agunan, Bank Muamalat KCP Bone menghadapi tantangan internal terkait kapasitas sumber daya manusia ketika berhadapan dengan

volume pembiayaan dan jumlah agunan yang harus dipantau dalam skala besar. Keterbatasan jumlah petugas sering kali menjadi hambatan dalam melakukan pengawasan fisik secara menyeluruh terhadap setiap aset jaminan. Branch Manager, Arman Arisa, mengakui realitas ini:

“Keterbatasan sumber daya manusia bisa menjadi kendala kalau jumlah pembiayaan dan agunan yang harus dipantau cukup banyak. Karena itu, pembagian tugas dan prioritas monitoring menjadi penting.” [8]

Hal ini menunjukkan bahwa efisiensi kerja sangat bergantung pada bagaimana bank mengalokasikan tenaga kerjanya secara strategis agar tidak terjadi kelengahan dalam pemantauan. Untuk mengoptimalkan kinerja di tengah keterbatasan personel, bank menerapkan mekanisme pembagian tugas yang jelas berdasarkan tanggung jawab fungsional masing-masing petugas. Ada spesialisasi peran antara petugas yang menangani proses awal pembiayaan dan petugas yang fokus pada pemantauan berkelanjutan. Informan menjelaskan strategi ini:

“Pembagian tugas dilakukan sesuai dengan tanggung jawab masing-masing petugas. Ada yang menangani proses pembiayaan ada yang melakukan pemantauan,

sehingga pekerjaan bisa lebih terarah.”

Di sisi lain, pemanfaatan teknologi informasi telah menjadi pendukung utama dalam mempermudah proses monitoring nilai dan kondisi agunan. Sistem digital memungkinkan bank mengakses data pembiayaan secara real-time tanpa harus selalu mengandalkan kunjungan fisik ke lokasi aset. Terkait hal ini, informan menyatakan:

“Teknologi cukup membantu dalam proses monitoring karena informasi pembiayaan dapat dipantau dengan lebih mudah. Jadi, petugas tidak hanya mengandalkan pengecekan secara langsung.”

Namun, tantangan tetap muncul dalam hal ketersediaan dan integrasi data harga pasar yang terkini serta seragam untuk berbagai jenis aset. Informasi valuasi eksternal tidak selalu tersedia secara instan atau konsisten, yang menyulitkan proses penyesuaian nilai agunan secara akurat. Informan menyoroti kendala teknis ini:

“Kendalanya biasanya informasi harga pasar tidak selalu tersedia secara cepat atau seragam untuk semua jenis aset karena itu, perlu dilakukan pengecekan dan perbandingan dari informasi yang tersedia.”

Analisis mendalam mengungkap bahwa meskipun bank telah menggunakan sistem digital untuk administrasi pembiayaan, integrasi data harga

pasar real-time masih belum optimal. Bank Muamalat KCP Bone masih bergantung pada input data manual untuk valuasi aset, yang rentan terhadap keterlambatan dan subjektivitas. Keterbatasan jumlah petugas juga memaksa bank untuk melakukan trade-off antara kedalaman monitoring dan cakupan wilayah.

Upaya mengatasi keterbatasan SDM dan teknologi dilakukan melalui kombinasi antara optimalisasi pembagian tugas, pemanfaatan maksimal infrastruktur IT yang ada, serta peningkatan kompetensi individu. Bank berupaya memastikan bahwa setiap petugas memiliki kemampuan analisis yang memadai untuk mendukung proses penilaian dan monitoring yang efektif. Informan menegaskan komitmen pengembangan kapasitas ini:

“Untuk mengatasi keterbatasan tersebut, bank melakukan pembagian tugas dengan baik dan memanfaatkan teknologi yang tersedia. Selain itu, petugas juga perlu meningkatkan kemampuan agar proses penilaian dan monitoring agunan dapat dilakukan dengan lebih efektif.”

Temuan ini kontras dengan penelitian Sri Wahyuni (2025) di Sinjai yang sudah memanfaatkan aplikasi mobile field officer untuk unggah foto real-time. Di Bone, adopsi teknologi semacam itu masih dalam tahap pengembangan atau terbatas, sehingga

ketergantungan pada SDM manual masih tinggi. Ini menjadi area kritis yang perlu diperbaiki untuk meningkatkan efisiensi manajemen risiko di masa depan. Melalui pendekatan holistik ini, Bank Muamalat KCP Bone berusaha meminimalisir dampak keterbatasan sumber daya terhadap kualitas pengelolaan risiko agunan.

5. REFERENSI

- [1] N. A. Masyhudi and F. Setiawan, “Analisis Mitigasi Risiko Pembiayaan Murabahah di BPRS Amanah Sejahtera,” *J. Sharia Econ.*, vol. 5, no. 2, p. 170, 2023.
- [2] B. P. S. K. Bone, *Kabupaten Bone dalam Angka 2024*. Bone: BPS Bone, 2024.
- [3] S. Nurhaliza and A. Yani, “Pengaruh Monitoring Agunan terhadap Kualitas Pembiayaan Murabahah pada BPRS Amanah Ummat Cabang Gowa,” *J. Ekon. Syariah Sulsel*, vol. 8, no. 1, p. 115, 2023.
- [4] R. Hidayatullah, “Manajemen Risiko Kredit Bermasalah Akibat Penurunan Nilai Jaminan Kendaraan pada Bank Syariah Indonesia Cabang Parepare,” IAIN Parepare, 2024.
- [5] F. Yusuf, *Strategi Pengendalian Risiko Penurunan Nilai Agunan dalam Pembiayaan Murabahah pada BPRS Sejahtera*. Medan: Ar-Rahn Publishing, 2024.

- [6] S. Mardhia, "Islamic Ethical Risk Management in Modern Sharia Banking," *Int. J. Islam. Econ.*, vol. 8, no. 1, p. 51, 2023.
- [7] E. Wulandari, "Wawancara dengan Elva Wulandani Staf Pembiayaan Bank Muamalat KCP Bone." Bone.
- [8] A. Arisa, "Wawancara dengan Arman Arisa Branch Manager Bank Muamalat KCP Bone." Bone.
- [9] Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan dan Manajemen Risiko Perbankan*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2023.

