

BAB IV**PENGAWASAN DAN MONITORING PEMBIAYAAN MURABAHAH DI
BMT AMANAH KUDUS TERHADAP RISIKO PEMBIAYAAN****A. Gambaran Umum Objek Penelitian****1. Sejarah Perkembangan BMT Amanah Kudus**

BMT Amanah Kudus merupakan Unit Jasa Keuangan Syari'ah Koperasi Pondok Pesantren Amanah yang merupakan lembaga keuangan syari'ah yang berbadan hukum sebagai satu bidang ekonomi yang bernaung dibawah Yayasan Al Aqsho Pesantren Hidayatullah Kudus. Berdirinya BMT Amanah Kudus berawal dari rekomendasi beberapa donatur rutin Yayasan Al Aqsho Pesantren Hidayatullah Kudus yang ingin memiliki lembaga keuangan syari'ah yang berbadan hukum.

Latar belakang pendirian BMT Amanah yaitu : a) Kondisi dhuafa yang sering dimanfaatkan oleh tengkulak dan pemodal dengan tidak wajar, b) Sulitnya akses permodalan ke lembaga keuangan, c) Masih sulit dakwah menyentuh kalangan mikro atau masyarakat kecil, d) Upaya nyata dalam mewujudkan program ekonomi Yayasan Al Aqsho Pesantren Hidayatullah Kudus.

Untuk mendirikan BMT Amanah Kudus yaitu dengan diadakan musyawarah dari beberapa pengurus Yayasan Al Aqsho Pesantren Hidayatullah Kudus maka disepakati bulan Desember 2009 Bapak Saiful Anwar sebagai manajer BMT Amanah Kudus. Beliau dikirim ke BMT Al Amin Kudus untuk belajar atau magang selama 1 bulan. Dan awal tahun 2010 dimulai persiapan membuka kantor seperti cetak brosur, persiapan tempat dan operasional lain yang diperlukan. Dan atas kesepakatan bersama dibentuklah BMT yang diberi nama BMT Amanah Kudus pada tanggal 13 Mei 2010 BMT Amanah Kudus resmi dibuka.¹

Sebelum berganti nama menjadi BMT Amanah Kudus, dulu nama BMT Amanah adalah BMT Aqshol Madinah dengan rencana badan

¹ Dokumentasi BMT Amanah Kudus, tanggal 21 Juli 2016.

hukum KJKS, namun ketika mau mengurus perizinan ke Dinas PERINKOP dan UMKM Kota Kudus, pihak Dinas tersebut merekomendasikan tidak usah membuat izin baru tetapi menghidupkan kembali koperasi yang ada dibawah naungan Yayasan Al Aqsho Pesantren Hidayatullah yaitu Kopontren Amanah dan sejak itulah nama BMT Aqshol Madinah resmi berganti nama menjadi BMT Amanah.

Legalitas Kopontren Amanah Yayasan Hidayatullah Kudus

- a. Notaris : Liyanti Achwas
- b. Tanggal : 25 Juli 2013
- c. Nomor : 43,-
- d. Badan Hukum : KOPERASI
- e. No. Badan Hukum : 13308/BH/KWK.11/IX/1997
- f. Akta perubahan : 518.2.1.2/03/BH/PAD/10/2012
- g. SIUP : 510/032/11.25/PM/25.23/2012
- h. TDP : 11.25.2.65.00210
- i. NPWP : 1.641.888.1-506
- j. Ket Domisili : 89/VI/2013²

2. Visi, Misi dan Tujuan BMT Amanah Kudus

Dalam pelaksanaan usahanya BMT Amanah berpedoman pada visi, misi dan tujuan sebagai berikut :

- a. Visi
Mewujudkan kesejahteraan ummat islam khususnya anggota dengan penguatan pelaksanaan prinsip-prinsip ekonomi berdasar syariah.
- b. Misi
Mengelola BMT dengan :
 - 1) Penguatan modal
 - 2) Penguatan lembaga (standar SDM, Operasi, *Software* dan aplikasi Syariah)
 - 3) Penguatan pendampingan (manajemen dan kemitraan)

² Dokumentasi BMT Amanah Kudus, tanggal 21 Juli 2016.

- 4) Penguatan produk
 - 5) Penguatan *service* (*Home Banking*, SALUT (Sederhana, Aman, Lancar, Utuh, dan Transparan)
 - 6) ATM (Adil, Transparan, Menentramkan)
- c. Tujuan
- 1) Meningkatkan pendapatan anggota dan masyarakat umumnya
 - 2) Mengatasi ketimpangan ekonomi dan sosial
 - 3) Mempunyai posisi tawar atau daya saing anggota dan mitra binaan melalui kegiatan pendukung lainnya
 - 4) Peningkatan produktivitas usaha yang maksimal
 - 5) Pendapatan yang mampu mendorong pertumbuhan perkembangan usaha.³

3. Produk-produk BMT Amanah Kudus

BMT Amanah terdapat beberapa produk diantaranya simpanan, pembiayaan dan layanan jasa keuangan yang semuanya menerapkan sistem bagi hasil dan menghindari sistem bunga (riba). Adapun produk-produknya sebagai berikut :

a. Produk-produk Simpanan (*Funding*) BMT Amanah

1) Simpanan Anak Sholeh

Simpanan Anak Sholeh adalah simpanan berjangka dengan akad Mudharabah (bagi hasil) yang diperuntukkan bagi anggota dalam mempersiapkan biaya pendidikan atau sekolah putra-putrinya dimasa depan dengan lebih baik sekaligus mendidik anak menabung sejak dini. Simpanan anak sholeh dipersembahkan untuk buah hati anda dengan nama anak sendiri yang kami kelola dengan akad mudharabah untuk perencanaan kegiatan anak seperti pendaftaran sekolah, rihlah, wisuda, dan lain-lain.

a) Manfaat dan Kelebihan

1. Buku tabungan atas nama anak

³ Dokumentasi BMT Amanah Kudus, tanggal 21 Juli 2016.

2. Menata keuangan masa depan anak
3. Jangka waktu sesuai dengan kebutuhan
4. Perubahan jangka waktu tidak dikenakan biaya
5. Setoran dapat disesuaikan dengan kemampuan
6. Fasilitas autodebet dari rekening ayah atau bunda
7. Tanpa potongan biaya administrasi dan pajak bulanan
8. Mendapat bagi hasil bulanan

b) Simulasi simpanan anak sholeh

Jika usia anak anda sekarang 2 tahun dan biaya masuk sekolah adalah Rp. 5.000.000,- dengan asumsi kenaikan biaya pendidikan 20% per tahun maka estimasi biaya sekolah ketika anak anda usia 6 tahun adalah Rp. 9.000.000,- sehingga dana yang harus ditabungkan adalah $Rp. 9.000.000 : 48 \text{ bln} = Rp. 187.000,-$ (per bulan).⁴

2) Simpanan Sakinah

Simpanan sakinah adalah simpanan dengan akad mudharabah (bagi hasil) yang kami persembahkan untuk keluarga anda keluarga sakinah baik untuk kebutuhan perencanaan keuangan masa depan, kebutuhan harian, investasi maupun transaksi bisnis. Dana kami kelola dengan akad mudharabah dengan bagi hasil yang kompetitif.

Manfaat dan kelebihan

- a) Buku tabungan
- b) Tanpa potongan biaya administrasi dan pajak bulanan
- c) Mendapat bagi hasil bulanan
- d) Fasilitas kemudahan antar dan jemput dana
- e) Fasilitas autodebet pembayaran tagihan (PLN, Telkom, Speedy, Asuransi, Angsuran, dan lain-lain)
- f) Dapat transfer online ke seluruh bank
- g) Fasilitas autodebet zakat, infaq dan shodaqoh

3) Simpanan Mawaddah

⁴ Dokumentasi BMT Amanah Kudus, tanggal 25 Juli 2016.

Jika menabung bisa mendapat hadiah, kenapa memilih tabungan biasa? Produk simpanan mawaddah memfasilitasi anda yang memiliki dana *idle*/mengendap dengan penempatan dana dalam jumlah dan jangka waktu tertentu berdasarkan akad wadi'ah yad dhomanah. Anda berhak mendapatkan kesempatan mengikuti undian hadiah yang kami sediakan. Diantara persyaratannya adalah sebagai berikut :

- a) Mengisi formulir pembukaan rekening
- b) Menyerahkan *foto copy* identitas diri
- c) Melakukan setoran minimal Rp 5.000.000,-
- d) Menandatangani persyaratan kesiapan mengendapkan dana selama jangka waktu tertentu.

Manfaat dan kelebihan

- a) Bebas biaya pembukaan rekening
- b) Bebas potongan administrasi dan pajak bulanan
- c) Fasilitas gratis transfer online satu periode
- d) Bonus berbagai bingkisan menarik
- e) Kesempatan dapat banyak hadiah di akhir periode

- Produk ini tidak berlaku bagi seluruh pegawai BMT

Amanah

4) Simpanan Qurban

Produk simpanan ini dipersembahkan khusus bagi anda yang ingin menunaikan ibadah qurban agar berqurban terasa lebih ringan dengan berbagai pilihan jangka dan jumlah setoran bulanan yang dapat disesuaikan dengan keuangan anda.

Manfaat dan kelebihannya antara lain :

- a) Setoran awal ringan
- b) Tersedia pilihan jangka waktu dan setoran bulanan
- c) Pencairan dapat dipercepat atau ditunda (sesuai dengan hari raya idul adha)
- d) Bebas pajak dan potongan bulanan

- e) Fasilitas autodebet setoran bulanan
- f) Dapat ditarik tanpa ada pengendapan dana
- g) Dapat souvenir menarik
- h) Fasilitas pengadaan, perawatan, pengiriman, dan pendistribusian hewan qurban
- i) Bekerjasama dengan lembaga zakat nasional BMH (bagi nasabah berkenan untuk dibantu dalam pendistribusian).⁵

Tabel 4.1
Simulasi Simpanan Hewan Qurban

Tahun 2013		Tahun 2014	
Perk. Harga	Setoran/bln	Perk. Harga	Setoran/bln
2.500.000	208.000	3.175.000	132.000
2.222.500	186.000	2.822.500	118.000
1.905.000	159.000	2.420.000	101.000

Keterangan :

Pada tahun 2013 perkiraan harga pasar hewan qurban adalah sebesar Rp. 2.500.000, ketika diperkirakan setoran perbulan itu sebesar Rp.208.000, maka dalam 1 tahun yaitu $208.000 \times 12 = 2.500.000$. Kemudian dari tahun 2013 sampai 2014 itu pasti naik jumlah perkiraan harganya. Pada tahun 2014 perkiraan harga pasar hewan qurban adalah sebesar Rp. 3.175.000 dan diperkirakan setoran perbulan itu sebesar Rp.132.000, maka dalam 2 tahun yaitu $132.000 \times 24 = 3.175.000$.

5) Koin Dinar dan Dirham

Dalam waktu yang tidak lama lagi, transaksi dengan uang emas maupun perak akan segera dapat dilakukan kembali. Teruji puluhan abad uang ini tidak tergerus inflasi. Daya belinya sangat stabil karena memiliki nilai intrinsik yang sangat jelas. BMT

⁵ Dokumentasi BMT Amanah Kudus, tanggal 25 Juli 2016.

memfasilitasi anda untuk memiliki uang emas dan perak tersebut dalam bentuk Dinar emas dan Dirham perak.

Dinar adalah koin uang emas 22 K (91,7%) seberat 4,25 g, Dirham adalah koin uang perak (99,95%) seberat 2,975 g.

Manfaat dan kelebihan :

- a) Diterbitkan oleh Word Islamic Mint (WIM)
- b) Mengikuti sunnah transaksi nabi
- c) Daya beli stabil, tidak terdampak inflasi
- d) Sangat tepat untuk alat lindung nilai jangka panjang
- e) Sertifikat ke Aslian setiap keping

Data pertumbuhan Dinar dan Dirham

Harga Dinar Oktober 2003 Rp. 450.000, 2004 Rp. 540.000, 2005 Rp. 625.000, 2006 Rp. 785.000, 2007 Rp. 947.000, 2008 Rp. 1.200.000, 2009 Rp. 1.350.000, 2010 Rp. 1.600.000 , 2011 Rp. 2.200.000, 2012 Rp. 2.340.000.

Harga Dirham Oktober 2000 Rp. 11.000, 2009 Rp. 33.500, 2010 Rp. 39.500, 2012 Rp. 67.500.

Dalam sejarah, 1 Dinar selalu dapat diturunkan dengan satu sampai dua ekor kambing sedangkan Dirham setara dengan satu ekor ayam.⁶

b. Produk-produk Pembiayaan (*Leanding*) BMT Amanah

1) Pembiayaan Modal Usaha

Penyaluran pembiayaan modal usaha dengan skema bagi hasil (mudharabah) antara BMT sebagai pemodal dengan nasabah atau anggota sebagai pelaksana usaha dengan nisbah atau porsi bagi hasil sesuai kesepakatan.

2) Pembiayaan Multi Barang

Fasilitas pembiayaan dengan skema jual beli (Murabahah) dimana BMT selaku penjual dan nasabah atau anggota selaku

⁶ Dokumentasi BMT Amanah Kudus, tanggal 25 Juli 2016.

pembeli. Harga dasar dan margin keuntungan BMT disepakati oleh kedua belah pihak diawal proses pembiayaan. Produk ini dapat diakses untuk memenuhi kebutuhan pembelian berbagai jenis barang investasi dan kebutuhan konsumsi.

3) Pembiayaan Sewa

Fasilitas pembiayaan ini dapat diakses oleh nasabah atau anggota dengan akad sewa dimana BMT mengalihkan hak guna manfaat atas barang atau pekerjaan tertentu dalam jangka waktu tertentu dengan imbal jasa berupa ijarah atau upah yang disepakati oleh kedua belah pihak. Selain ijarah juga tersedia akad ijarah akad muntahiyah bit tamlik, dengan skema pengalihan hak kepemilikan kepada nasabah atau anggota setelah masa ijarah atau sewa selesai.

Ketentuannya antara lain :

- a) Memiliki usaha / pendapatan yang halal
- b) Pengajuan permohonan
- c) Menyerahkan *fotocopy* KTP suami dan istri, KK, rek. Listrik
- d) Menyerahkan *fotocopy* jaminan
- e) Bersedia disurvey.⁷

c. Layanan dan Jasa Keuangan

- 1) Tagihan layanan umum seperti : PLN, PAM Palyja, PAM Bintoro, PAM BSD, dan AETRA
- 2) Isi ulang pulsa handphone seperti : Simpati, Kartu AS, XL, Prabayar, Mentari, StarOne, IM3, IM2, Fren, Esia, Flexi, Trendy, Smart, HEPI, 3, dan Axis
- 3) Tagihan telepon pasca bayar seperti : Telkom, Matrix, Kartu HALO, Xplor, Flexi, Fren, Esia, Smart, dan StarOne
- 4) Cicilan seperti : FIF, ACC, Toyota Astra Finance, Pratama Finance, Trihamas Finance, dan KITA Finance

⁷ Dokumentasi BMT Amanah Kudus, tanggal 25 Juli 2016.

- 5) Pembayaran Zakat seperti : Wakaf Al-Qur'an, Baitul Maal Hidayatullah, Dompot Dhuafa, Rumah Zakat, UPS BMT Amanah Syari'ah
- 6) *Personal Loan* seperti : KTA, SCB, KTA HSBC, Pinjaman HSBC, KTA RBS/ABN AMRO, dan *Personal Loan* Citibank
- 7) *Transfer Online* dan *Realtime* seperti :
 - *Transfer* antar Rekening BMT Amanah
 - *Transfer online realtime* ke bank lain anggota jaringan ALTO, ATM Bersama dan Prima
- 8) Tagihan kartu kredit seperti : Amanah kartu kredit, semua kartu kredit Visa, Mastercard, Amex, dan JCB yang terbit di Indonesia
- 9) Tiket pesawat terbang seperti : Garuda Indonesia, Citilink-Garuda Indonesia, Air Asia, Mandala, Lion Air, dan Voltras
- 10) Biaya pendidikan seperti : Universitas Indonesia, Al Azhar Syifa Budi, Al Azhar, BPK Penabur, PAHOA, Kairos Gracia, Santa Angela Bandung, UKSW, UNS, UNAKI, Universitas Parahyangan
- 11) Tagihan internet dan TV berlangganan seperti : Telkom Speedy, CBN, I-PAY dan Indovision
- 12) Asuransi seperti : Prudential, Allianz, SIGNA, Manulife, Sequislife, Commonwealth life, Equity life, Asuransi Astra Buana, Takaful Keluarga, ACE life Assurance.⁸

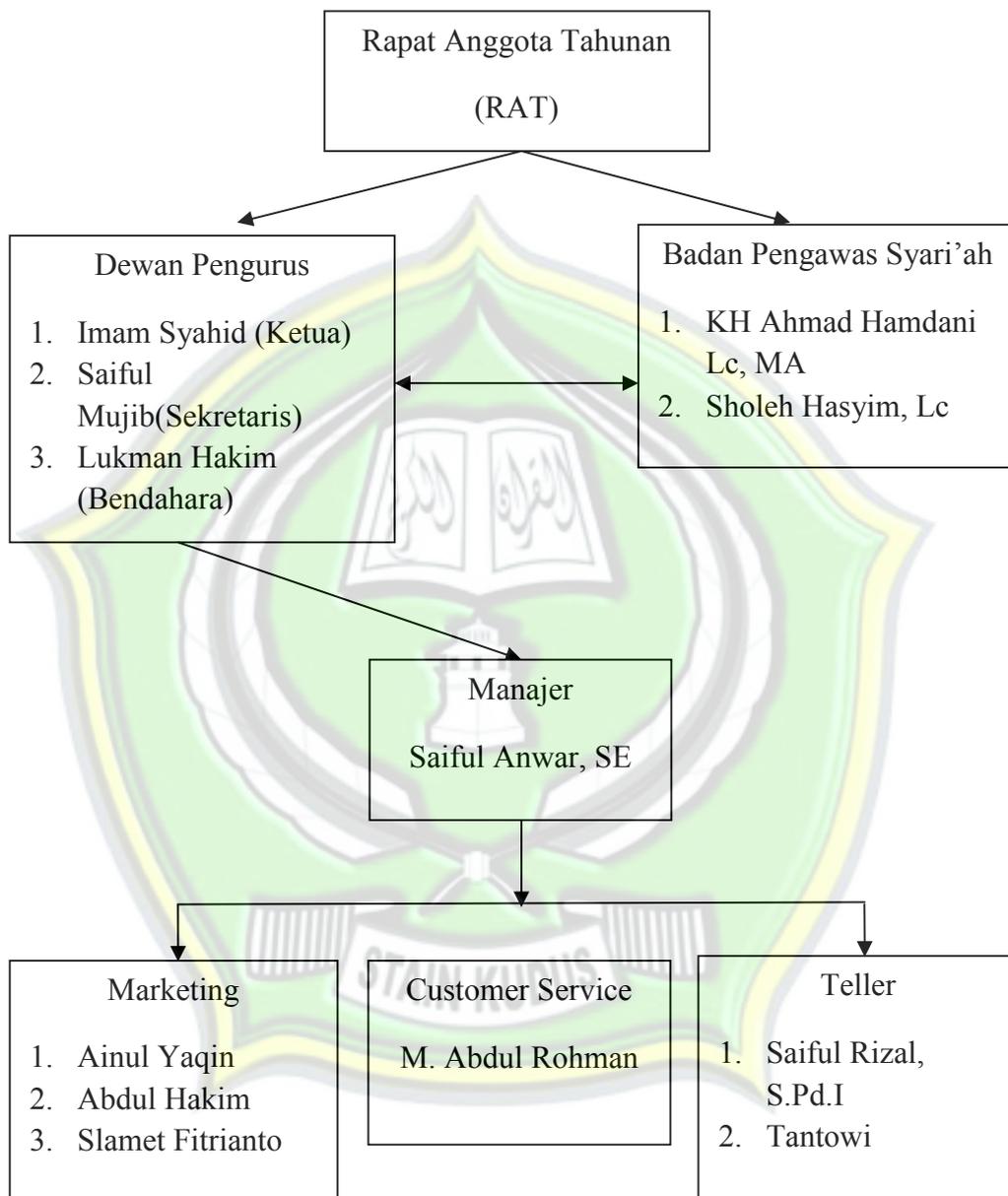
4. Struktur Organisasi BMT Amanah Kudus

Sebuah organisasi tidak akan lepas dengan yang namanya struktur organisasi. Adapun susunan struktur organisasi BMT Amanah Kudus adalah sebagai berikut :⁹

⁸ Dokumentasi BMT Amanah Kudus, tanggal 25 Juli 2016.

⁹ Dokumentasi BMT Amanah Kudus, tanggal 25 Juli 2016.

Gambar 4.2
Struktur Organisasi BMT Amanah Kudus



Untuk spesifikasi pembagian tugas dalam BMT Amanah adalah sebagai berikut :

a. Dewan Pengawas Syariah

Ketua : KH. Ahmad Hamdani, Lc, MA
: Ust. Sholeh Hasyim, Lc

b. Dewan Pengawas

Ketua : Muh. Yasin Adnan
: Imam Syahid

c. Dewan Pengurus

Ketua : Imam Syahid
Sekretaris : Saiful Mujib
Bendahara : Luqman Hakim

d. Manajemen Operasional

Manajer Umum : Saiful Anwar, SE
Manajer Operasional : Slamet Fitrianto
Manajer Marketing : Ainul Yaqin
Account Officer : Ainul Yaqin
Funding Officer : Ainul Yaqin
Accounting & CS : M. Abdul Rohman
Teller : Saiful Rizal, S.Pd.I

5. Job Description

a. Ketua

- 1) Menjalankan tugas memimpin rapat-rapat anggota dan rapat pengurus, dan memberikan laporan pertanggung jawaban kepada anggota pada rapat anggota.
- 2) Menjalankan tugas kepemimpinan diantara anggota pengurus.
- 3) Membina pengelola.

- 4) Menandatangani surat-surat berharga dan surat-surat lainnya dalam penyelenggaraan semua usaha BMT Amanah
- 5) Menjalankan tugas sebagaimana diamanahkan sesuai dengan ketentuan AD/ART khususnya dalam hal pencapaian tujuan, visi, misi dan prinsip dasar usaha.

Dengan sekertaris, apabila kegiatan menyangkut bidang idiil BMT Amanah, tata usaha umum, personalia seperti buku anggota, SK pegawai dan lain-lain.

Dengan bendahara, meliputi bidang keuangan seperti penanda tanganan laporan keuangan, investasi, perjanjian terkait keuangan dan lain-lain.

Dengan manajer, meliputi perjanjian kerjasama dengan pihak lain.

b. Sekertaris

- 1) Menyelenggarakan dan memelihara buku-buku organisasi (buku daftar anggota, membuat serta memelihara berita acara yang asli dan lengkap dari rapat-rapat anggota pengurus).
- 2) Menyelenggarakan dan memelihara arsip-arsip keputusan rapat anggota, rapat pengurus dan surat menyurat.
- 3) Memelihara tata kerja, merencanakan peraturan-peraturan khusus serta ketentuan lainnya.
- 4) Menyusun laporan-laporan organisasi.
- 5) Bertanggung jawab atas pemberitahuan kepada anggota sebelum rapat anggota diadakan sesuai dengan AD/ART.

c. Bendahara

- 1) Merencanakan anggaran pendapatan dan belanja unit usaha.
- 2) Mencari dana dengan menghimpun simpanan dan sumber dana lain yang potensial.
- 3) Memelihara semua harta kekayaan lembaga.
- 4) Mengatur pengeluaran uang agar tidak melampaui anggaran.

- 5) Menyiapkan laporan keuangan secara periodik.
- 6) Membimbing dan mengawasi pekerjaan manajer dalam pengadministrasian keuangan.
- 7) Bersama dengan manajer, menandatangani rekening buku bank.
- 8) Memberikan catatan-catatan keuangan usaha.
- 9) Memverifikasi dan memberikan saran kepada ketua tentang berbagai situasi dan mengatur efektifnya pengamanan kekayaan, rekening bank atas nama koperasi dan komite pembiayaan.

d. Manajer

1) Fungsi Utama Jabatan

Merencanakan, mengkoordinasi dan mengendalikan seluruh aktifitas lembaga yang meliputi penghimpunan dana dari pihak ketiga serta penyaluran dana yang merupakan kegiatan utama lembaga serta kegiatan-kegiatan yang berhubungan langsung dengan aktifitas utama dalam upaya mencapai target.

2) Tanggung Jawab

- a) Tersusunnya sasaran, rencana jangka pendek, rencana jangka panjang serta proyeksi (finansial maupun non finansial)
- b) Tercapainya target yang telah ditetapkan secara keseluruhan.
- c) Terselenggaranya penilaian kerja terhadap karyawan
- d) Tercapainya lingkup kerja yang aman dan nyaman untuk semua karyawan untuk pencapaian target.
- e) Terjalinnnya kerjasama dengan pihak lain dalam rangka memenuhi kebutuhan lembaga.
- f) Terjaganya dana-dana anggota yang terhimpun dan pembiayaan yang diberikan kepada seluruh anggota.
- g) Menjaga BMT agar dalam aktifitasnya senantiasa tidak lari dari visi dan misinya.

3) Wewenang

- a) Memimpin rapat komite untuk memberikan keputusan terhadap pengajuan pembiayaan.
- b) Menyetujui atau menolak secara tertulis pengajuan rapat komite secara musyawarah dengan alasan yang jelas.
- c) Menyetujui pengeluaran uang untuk pengeluaran kas kecil dan biaya operasional lain sesuai dengan batas wewenang.
- d) Memberikan teguran dan sanksi atas pelanggaran yang dilakukan bawahan.
- e) Mengusulkan promosi, rotasi, dan PHK yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- f) Memutuskan dan menolak kerjasama dengan pihak lain dalam kegiatan utama (simpan pinjam) dengan alasan yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

e. Manajer operasional

1) Fungsi Utama Jabatan

Merencanakan, mengarahkan, mengontrol serta mengevaluasi seluruh aktifitas dibidang operasional baik yang berhubungan dengan pihak internal maupun eksternal yang dapat meningkatkan profesionalisme BMT khususnya dalam pelayanan terhadap mitra maupun anggota.

2) Tanggung Jawab

- a) Terselenggaranya pelayanan yang memuaskan (*service exxelent*) kepada anggota BMT
- b) Terevaluasi atau terselesaikannya seluruh permasalahan yang ada dalam operasional BMT.
- c) Terbitnya laporan keuangan, perkembangan pembiayaan, dan laporan mengenai penghimpunan dana anggota secara lengkap dan akurat serta sah baik harian, bulanan, maupun sesuai periode yang dibutuhkan.

- d) Tersampainya seluruh dokumen-dokumen keuangan, dokumen lembaga, serta dokumen-dokumen penting lainnya.
 - e) Tersampainya surat masuk dan keluar serta notulansi rapat manajemen dan rapat operasional.
 - f) Terselenggaranya seluruh aktifitas rumah tangga BMT yang mendukung aktifitas BMT.
 - g) Terselenggaranya absensi dan dokumentasi hasil penilaian karyawan.
- 3) Wewenang
- a) Mengeluarkan biaya operasional rutin dalam batas wewenang
 - b) Mengajukan biaya operasional dan kebutuhan-kebutuhan lain yang dibutuhkan untuk mendukung pekerjaan di bidang operasional kepada manajer untuk dipertimbangkan.
 - c) Menyetujui penarikan kas untuk penarikan tabungan dalam batas wewenang.
 - d) Melakukan kontrol terhadap kehadiran karyawan.
 - e) Menegur karyawan dibidang operasional ketika bekerja tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku.
 - f) Menyetujui pemotongan biaya administrasi tabungan untuk tabungan yang tidak bermutasi selama 6 bulan atau sesuai dengan kebijakan BMT.
 - g) Memberikan masukan dan membantu bagian operasional lainnya yang memerlukan bantuan, dalam kapasitasnya sebagai manajer operasional.

B. Pengawasan dan Monitoring Pembiayaan Murabahah yang Dilakukan BMT Amanah Kudus

Pengawasan dan monitoring pembiayaan pada BMT dilakukan secara kontinue guna menjamin pembiayaan serta menghindari pembiayaan bermasalah. Kegiatan pengawasan yang dilakukan oleh BMT Amanah yaitu dengan pengawasan secara preventif dan pengawasan secara represif.

a. Pengawasan Preventif

Pengawasan untuk mencegah terjadinya masalah dalam pembiayaan yang dapat dilakukan dengan prinsip kehati-hatian terhadap setiap proses pemberian pembiayaan, dari permohonan pembiayaan sampai dengan pencairan pembiayaan. Seseorang yang berhubungan dengan pembiayaan harus menempuh prosedur pembiayaan yang sehat, yang meliputi prosedur persetujuan pembiayaan, prosedur administrasi, serta prosedur pengawasan pembiayaan.

1) Administrasi Pembiayaan

Yaitu pengawasan dimana BMT Amanah dalam memberikan pembiayaannya kepada anggota harus mengawasi secara detail proses pembiayaan mulai dari pengajuan sampai dengan pencairan sehingga bila ada anggota yang melanggar kewenangannya dapat segera diketahui. Pengawasan yang dilakukan yaitu : mulai pada saat proses pengajuan yaitu memeriksa kelengkapan persyaratan hingga sampai pada tahap pencairan.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Saiful Anwar selaku manajer BMT Amanah mengatakan bahwa,

“Untuk proses pengajuan pembiayaan yaitu diawali dari anggota datang ke BMT untuk mengajukan pembiayaan murabahah, kemudian dilanjutkan dengan melengkapi berkas administrasi persyaratan, kemudian dilanjutkan dengan survey lapangan, silaturahmi ke lokasi yang bersangkutan, kemudian dilanjutkan dengan rapat komite pembiayaan untuk menentukan di acc atau tidaknya, kita analisis yang bersangkutan jika sudah memungkinkan untuk direalisasi maka pengadaan barang menjadi tanggung jawab BMT, setelah barang

*tersedia baru dilakukan transaksi penjualan kepada nasabah yang bersangkutan.*¹⁰

Prosedur pemberian pembiayaan menurut Kasmir adalah sebagai berikut :

- a) Pengajuan berkas-berkas, anggota atau calon anggota mengisi formulir pengajuan permohonan pembiayaan.
 - b) Penyelidikan berkas pinjaman, *customer service* mengecek kelengkapan dokumen.
 - c) Wawancara, merupakan penyidikan kepada calon peminjam, karena untuk mengetahui keinginan dan kebutuhan nasabah yang sebenarnya.
 - d) *On the spot* merupakan kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau berbagai objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan.
 - e) Keputusan pembiayaan, dilakukan rapat komite pembiayaan untuk melakukan analisis lebih detail membahas terkait dengan direalisasi atau tidak dari pengajuan nasabah. Pengajuan pembiayaan yang ditolak maka hendaknya dikirim surat penolakan sesuai dengan alasannya masing-masing
 - f) Penandatanganan akad pembiayaan, merupakan kelanjutan dari diputuskannya pembiayaan, maka sebelum pembiayaan dicairkan terlebih dahulu anggota atau calon anggota menandatangani akad pembiayaan.
 - g) Realisasi pembiayaan.
 - h) Penyaluran.¹¹
- 2) Penilaian dan Analisis Kelayakan Pembiayaan

Penilaian pembiayaan merupakan suatu proses analisis yang dilakukan oleh bank syari'ah untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah dilakukan oleh calon anggota.

¹⁰ Wawancara dengan Saiful Anwar Manajer BMT Amanah, tanggal 21 Juli 2016.

¹¹ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 92.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Saiful Anwar selaku manajer BMT Amanah mengatakan bahwa,

“Penilaian yang diberikan kepada calon anggota/anggota yaitu karakter kepribadian yang bersangkutan, kemampuan pembayaran angsuran, terkait dengan agunan, terkait penggunaan modal, dan kondisi ekonomi juga dinilai, 5C itu kita terapkan dalam penilaian sebelum kita betul-betul bertransaksi kepada yang bersangkutan.”¹²

Dengan melakukan analisis permohonan pembiayaan, bank syariah akan memperoleh keyakinan bahwa proyek yang akan dibiayai layak.

Adapun analisis pembiayaan berdasarkan prinsip 5C menurut Kasmir yaitu :

a) *Character*

Suatu keyakinan bahwa, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan pembiayaan benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang nasabah baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi.

b) *Capacity*

Untuk melihat nasabah dalam kemampuannya dalam bidang bisnis yang dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan-ketentuan pemerintah.

c) *Capital*

Untuk penggunaan modal apakah efektif, dilihat laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) dengan melakukan pengukuran seperti dari likuiditas, solvabilitas, rentabilitas, dan ukuran lainnya.

d) *Colleteral*

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah pembiayaan yang diberikan.

e) *Condition*

¹² Wawancara dengan Saiful Anwar Manajer BMT Amanah, tanggal 21 Juli 2016.

Dalam menilai pembiayaan hendaknya juga dinilai dari kondisi ekonomi dan politik sekarang dan dimasa yang akan datang sesuai sektor masing-masing, serta prospek usaha dari sektor yang dia jalankan.¹³

Melihat dari data yang ada diatas, dapat peneliti analisis mengenai prosedur pembiayaan murabahah pada BMT Amanah Kudus bahwa anggota/calon anggota yang hendak melakukan pembiayaan harus melewati prosedur-prosedur yang telah ditetapkan oleh BMT Amanah yaitu dari prosedur wawancara sampai dengan prosedur kunjungan usaha anggota/calon anggota oleh pihak BMT Amanah. Setelah prosedur tersebut dilewati, pihak BMT Amanah menganalisis formulir permohonan pembiayaan murabahah yang telah diisi oleh anggota/calon anggota. Dalam menganalisis formulir permohonan yang telah diisi oleh anggota/calon anggota, pihak BMT Amanah mengacu pada prinsip 5C (*character, capacity, capital, collateral and condition*) dalam memutuskan apakah permohonan pembiayaan anggota/calon anggota disetujui atau tidak. Apabila komite pembiayaan BMT Amanah telah menyetujui formulir yang diajukan oleh anggota/calon anggota, selanjutnya anggota/calon anggota menandatangani surat pembiayaan murabahah dengan menggunakan akad murabahah.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa dari data-data yang peneliti dapat dari BMT Amanah tentang prosedur pengajuan pembiayaan murabahah dan peneliti bandingkan dengan teori yang ada, prosedur pengajuan pembiayaan murabahah yang diterapkan di BMT Amanah Kudus sudah bisa dikatakan baik, karena prosedur yang ditetapkan sudah tersusun secara sistematis dari tahap wawancara sampai dengan tahap kunjungan usaha, dan dalam memutuskan persetujuan pembiayaan pihak BMT Amanah berpedoman pada prinsip 5C (*character, capacity, capital, collateral and condition*).

¹³ Kasmir, *Op, Cit*, hlm. 104.

b. Pengawasan Represif

Pengawasan untuk memperbaiki masalah yang terjadi dalam pembiayaan yang dapat dilakukan dengan berbagai macam cara setelah pembiayaan direalisasikan dan digunakan oleh anggota sampai dengan pembiayaan lunas. Pengawasan represif sangat penting bagi BMT, karena pada umumnya permasalahan perkreditan muncul setelah pembiayaan dcairkan.

Setelah adanya realisasi pembiyaan bukan berarti tugas BMT Amanah telah selesai, hal yang penting yang harus dilakukan oleh BMT Amanah masih ada yaitu pengawasan dan monitoring pembiayaan yang telah disalurkan kepada anggota.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Slamet Fitrianto marketing BMT Amanah yang mengatakan bahwa,

“Pengawasan dan monitoring pembiayaan di BMT Amanah dilakukan secara terus-menerus guna menjamin pembiayaan serta menghindari pembiayaan bermasalah atau untuk meminimalisir risiko pembiayaan.”¹⁴

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Saiful Anwar selaku manajer BMT Amanah mengatakan bahwa,

“Kalau untuk pengawasan dan monitoring pihak BMT menggunakan dua strategi, yang pertama strategi lapangan yaitu lewat marketing, kemudian yang kedua strategi operasional lewat sms banking, kalau operasional dilapangan itu kita mengadakan silaturahmi, kita kunjungi yang bersangkutan, dan termasuk jadwal angsuran kita ambil, itu adalah bentuk dari pengawasan dan monitoring, kemudian yang dari kantor yaitu kita suport dengan sms banking, satu hari sebelum tanggal jatuh tempo angsuran sudah kita ingatkan lewat sms secara masa, setelah itu hari berikutnya baru marketing mendatangi untuk melakukan pengawasan dan pengambilan angsuran dari anggota yang bersangkutan.”¹⁵

Pengawasan pembiayaan dapat diartikan sebagai salah satu fungsi manajemen yang berupaya untuk menjaga dan mengamankan pembiayaan itu sebagai kekayaan. Secara umum terdapat dua cara pengawasan

¹⁴ Wawancara dengan Slamet Fitrianto Marketing BMT Amanah, tanggal 25 Juli 2016.

¹⁵ Wawancara dengan Saiful Anwar Manajer BMT Amanah, tanggal 21 Juli 2016.

pembiayaan, yaitu pengawasan secara administratif dan pengawasan secara fisik.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Muhammad Rahman selaku nasabah BMT Amanah mengatakan bahwa,

“Iya ada pengawasan dari BMT Amanah, jika anggota yang terlambat/menunda dalam mengangsur pembiayaan, maka dari BMT Amanah itu akan mengingatkan nasabah yang sudah jatuh tempo dengan melalui sms banking, cara pengawasan itu dilakukan dengan menggunakan sistem software yang termonitor di BMT Amanah, disistem itu sudah ada jadwalnya, jadi kita dapat mengetahui anggota yang terlambat/menunda dalam mengangsur pembiayaan dan mendatangi nasabah dengan silaturahmi ke rumah atau tempat usaha anggota untuk menanyakan mengapa anggota tidak membayar.”¹⁶

Kegiatan pengawasan yang dilakukan oleh BMT Amanah sesuai dengan teori Sondang yaitu sebagai berikut :

1) Pengawasan Langsung

Yaitu pengawasan yang diadakan oleh BMT Amanah yang dilakukan dengan mengadakan pemeriksaan langsung ke tempat usaha anggota. Pengawasan langsung sangat efektif karena dengan pengawasan langsung BMT Amanah dapat melihat langsung usaha yang dibiayainya dilapangan. Selain melakukan kunjungan ketempat anggota, pihak BMT juga melakukan informasi seperti sms atau telepon untuk mengingatkan anggota bila terjadi tunggakan. Tujuan dari *inspeksi on the spot* ini untuk mengecek kebenaran dari seluruh data maupun laporan oleh anggota dibandingkan dengan jumlah dan keadaannya secara fisik. Oleh karena itu pelaksanaan *inspeksi on the spot* perlu dilakukan tidak hanya bersifat insidental tetapi juga harus dilakukan secara rutin.

Hal ini ditujukan bagi semua anggota tidak terkecuali bagi anggota yang mengalami permasalahan dan pihak BMT Amanah juga harus menyelamatkan pembiayaan bermasalah tersebut. Sehingga bila terjadi

¹⁶ Wawancara dengan Muhammad Rahman Nasabah BMT Amanah Kudus, tanggal 31 Agustus 2016.

permasalahan, maka pihak BMT segera membantu mencari jalan keluarnya.

2) Pengawasan Administratif

Administrasi pembiayaan sebagai salah satu objek pengawasan pembiayaan merupakan kegiatan untuk mengumpulkan atau menyusun dan memeriksa data-data maupun surat-surat kelengkapan anggota yang dibutuhkan selama proses kegiatan pembiayaan tersebut berlangsung, seperti kartu tanda pengenal, surat ijin usaha, surat perjanjian pembiayaan dan sebagainya. Untuk memudahkan pengawasan dan supaya setiap pembiayaan diikuti dengan baik maka disusun kolektabilitas pembiayaan, atas pembagian tersebut *customer service* dapat melakukan identifikasi terhadap pembiayaan yang mungkin menjadi masalah dan mulai melakukan rencana penyelesaian sebelum pembiayaan tersebut menjadi macet atau tidak dapat ditagih.¹⁷

Sementara untuk monitoringnya, BMT Amanah menggunakan tiga jenis monitoring antara lain :

- 1) *On desk monitoring*, yaitu berupa pengecekan surat-surat atau formulir pembiayaan yang masuk. Disini surat-surat yang merupakan informasi data anggota akan dicek kelengkapannya. Proses *checking* ini juga dilakukan melalui sistem informasi yang berada dalam komputer, dengan melihat tanggal jatuh tempo atau berdasarkan angsuran anggota yang sudah masuk. Dari sini akan terlihat mana anggota yang memenuhi kewajibannya dan mana anggota yang belum memenuhi kewajibannya. Pengecekan atau *checking* ini biasanya dilakukan di *office*, maupun petugas lapangan yang setiap harinya diberi kewajiban untuk mengecek anggota-anggota yang seharusnya membayar kewajibannya.
- 2) *On site monitoring*, yaitu survey lokasi yang dilakukan oleh pihak BMT Amanah seperti meninjau usaha yang dijalankan oleh anggota, apakah usaha yang dijalankan anggota masih berjalan atau sudah tidak.

¹⁷ Sondang P. Siagan, *Manajemen Stratejik*, PT Bumi Aksara, Jakarta, 2005, hlm. 259.

Proses ini dilakukan oleh petugas lapangan atau marketing BMT Amanah.

- 3) *Exception* monitoring, merupakan suatu monitoring lebih lanjut oleh BMT Amanah untuk pembiayaan-pembiayaan yang berada dalam kategori dalam perhatian khusus. Pada hal ini, akan terlihat hal-hal yang kurang berjalan dengan baik, menindak lanjuti kasus seperti ini, BMT Amanah akan melakukan:
 - a) Teguran secara langsung kepada anggota untuk memenuhi kewajibannya membayar angsuran
 - b) Teguran secara tertulis, yakni dengan diberi surat berupa surat peringatan
 - c) Mendatangi anggota yang bersangkutan jika anggota masih belum memenuhi kewajibannya. Dalam pemantauan ini, anggota akan diberi pengarahan dan mencari jalan keluar agar bisa memenuhi kewajibannya membayar angsuran. Jika masih belum mampu membayar maka pihak BMT akan mengeksekusi barang yang dijadikan jaminan.

Melihat dari data yang ada diatas, dapat peneliti analisis mengenai pengawasan dan monitoring pembiayaan murabahah pada BMT Amanah Kudus dengan melakukan pengawasan langsung dan pengawasan administratif. Pengawasan langsung dilakukan dengan mengunjungi tempat usaha anggota, selain melakukan kunjungan ketempat anggota, pihak BMT juga melakukan informasi seperti sms atau telepon untuk mengingatkan anggota bila terjadi tunggakan. Sedangkan pengawasan administratif merupakan pengawasan untuk mengumpulkan atau menyusun dan memeriksa data-data maupun surat-surat kelengkapan anggota yang dibutuhkan selama proses kegiatan pembiayaan tersebut berlangsung, seperti kartu tanda pengenal, surat ijin usaha, surat perjanjian pembiayaan dan sebagainya.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa dari data-data yang peneliti dapat dari BMT Amanah tentang pengawasan dan monitoring

pembiayaan murabahah dan peneliti bandingkan dengan teori yang ada, pengawasan dan monitoring pembiayaan murabahah yang diterapkan di BMT Amanah Kudus sudah bisa dikatakan baik, karena pengawasan dan monitoring pembiayaan murabahah yang dilakukan berjalan secara berkesinambungan dari data administratifnya sampai dengan kegiatan usaha anggota di lapangan, hal tersebut akan selalu memberi informasi kepada BMT Amanah tentang perkembangan pembiayaan murabahah yang telah disalurkan kepada para anggota/calon anggotanya.

C. Dampak Pengawasan dan Monitoring Pembiayaan Murabahah di BMT Amanah Kudus terhadap Pembiayaan

Pengawasan dilakukan untuk meminimalisir risiko dalam pembiayaan bermasalah dan pembiayaan bermasalah itu tetap berpotensi ada selama pembiayaan belum lunas karena itu pengawasan dan monitoring difungsikan untuk mencegah terjadinya risiko. Proses pemberian pembiayaan membutuhkan berbagai pertimbangan agar terhindar dari kemungkinan terjadinya hal-hal yang dapat merugikan.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Saiful Anwar selaku Manajer BMT Amnah, mengatakan bahwa,

*“Tujuan dari pengawasan adalah untuk mengidentifikasi kelemahan yang terjadi dalam proses pemberian pembiayaan serta mencari solusi atas kelemahan tersebut sehingga tujuan BMT untuk mengembangkan portofolio yang sehat dapat tercapai.”*¹⁸

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Slamet Fitrianto marketing BMT Amanah mengatakan bahwa,

*“Bahwa dampak dari pengawasan dan monitoring pembiayaan murabahah terhadap pembiayaan yaitu pembayarannya belum sesuai jadwal.”*¹⁹

Sedangkan hasil wawancara penulis dari Saiful Anwar selaku manajer BMT Amanah mengatakan bahwa,

¹⁸ Wawancara dengan Saiful Anwar Manajer BMT Amanah, tanggal 21 Juli 2016.

¹⁹ Wawancara dengan Slamet Fitrianto Marketing BMT Amanah, tanggal 25 Juli 2016.

“Dampaknya memang secara langsung kita berharap itu risiko termiliminer, risiko-risiko kemacetan, risiko kegagalan bayar atau wanprestasi dalam akad pembiayaan itu bisa terminimalisir dengan adanya fungsi-fungsi seperti itu, meskipun itu sebenarnya dengan adanya transaksi pembiayaan, anggota datang ke BMT untuk mengangsur, untuk memerlukan informasi dan tentang yang lain, tidak semua begitu sehingga kita harus datang ke lapangan.”²⁰

Hampir setiap lembaga keuangan syariah dapat dijumpai adanya pembiayaan yang bermasalah termasuk di BMT Amanah Kudus. Pembiayaan bermasalah tidak terjadi secara tiba-tiba, melainkan melalui suatu proses. Pada saat pembiayaan dicairkan kepada nasabah, saat itu pula pihak lembaga keuangan/BMT yang mencairkan dana sudah mempunyai risiko yang akan ditanggung dikemudian hari, dan risiko tersebut terjadi karena ada pihak-pihak atau ada nasabah yang tidak bertanggung jawab.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Saiful Anwar selaku manajer BMT Amanah mengatakan bahwa,

“Yang pertama dilihat dari sudut pandang nasabah itu ada dua hal yaitu faktor internal nasabah dan faktor eksternal nasabah, faktor internal itu misalnya karakter yang bersangkutan kurang baik, kemampuan bayarnya kurang baik, agunan mencukupi dan lain sebagainya, kemudian yang kedua itu faktor eksternal dari nasabah misalnya karena kondisi ekonomi global yang memburuk sehingga kemampuan usahanya menurun/pendapatannya menurun, ketika pendapatannya menurun otomatis kemampuan angsurannya menurun juga, kalau angsurannya menurun itu akan mengakibatkan angsuran di BMT bisa menjadi risiko, sedangkan dari pihak BMT itu misalnya SOP tidak dijalankan, penilaian pada waktu survey itu tidak dipenuhi, syarat-syarat tidak terpenuhi tetapi tetap direalisasi, itu potensinya jauh lebih besar dari pada semua yang terpenuhi persyaratan dan SOP / prosedur, jadi itu lebih kepada kesalahan manajemen.”²¹

Dalam realisasi suatu pembiayaan terdapat risiko yang melekat, yakni pembiayaan bermasalah hingga kondisi terburuk menjadi macet. Terjadinya pembiayaan bermasalah dapat disebabkan baik oleh pihak BMT maupun pihak nasabah. Adapun faktor-faktor penyebab pembiayaan bermasalah menurut Mudrajad Kuncoro dan suhardjono adalah sebagai berikut :

a. Faktor eksternal

²⁰ Wawancara dengan Saiful Anwar Manajer BMT Amanah, tanggal 21 Juli 2016.

²¹ Wawancara dengan Saiful Anwar Manajer BMT Amanah, tanggal 21 Juli 2016.

- 1) Adanya maksud tidak baik dari para anggota yang diragukan.
 - 2) Adanya kesulitan atau kegagalan dalam proses likuiditas dari perjanjian pembiayaan yang telah disepakati antara nasabah dengan bank.
 - 3) Kondisi manajemen dan lingkungan usaha nasabah.
 - 4) Musibah (misal : kebakaran, bencana alam) atau kegagalan usaha.
- b. Faktor internal
- 1) Kurang adanya pengetahuan dan keterampilan para pengelola pembiayaan.
 - 2) Tidak adanya kebijakan perkreditan pada bank yang bersangkutan.
 - 3) Pemberian dan pengawasan pembiayaan yang dilakukan oleh bank menyimpang dari prosedur yang telah ditetapkan.
 - 4) Lemahnya organisasi dan manajemen dari bank yang bersangkutan.²²

Penyebab timbulnya pembiayaan bermasalah selain dari pihak BMT dan anggota, juga dipengaruhi oleh informasi-informasi yang diberikan pihak BMT kurang dimengerti oleh anggotanya.

Dari analisis data yang diperoleh penulis mengenai faktor-faktor penyebab pembiayaan bermasalah pada BMT Amanah Kudus, dapat diketahui pada umumnya disebabkan oleh :

a. Keadaan ekonomi

Keadaan ekonomi ini disebabkan karena dalam kondisi ekonomi global yang memburuk sehingga kemampuan usahanya menurun / pendapatannya menurun, ketika pendapatannya menurun otomatis kemampuan angsurannya menurun juga, kalau angsurannya menurun itu akan mengakibatkan angsuran di BMT bisa menjadi risiko.

b. Kegagalan usaha anggota

Kegagalan usaha anggota biasanya disebabkan karena ketidak mampuan anggota dalam mengelola usahanya. Hal ini dilihat dari adanya kelemahan pada kebijaksanaan dalam pembelian dan penjualan, tidak

²² Suhardjono, *Manajemen Perbankan Teori dan Aplikasi*, BPFE, Yogyakarta, 2011, hlm. 128.

efektifnya kontrol dan biaya pengeluaran, serta piutang yang sulit ditagih. Faktor-faktor diatas menyebabkan usaha anggota menurun.

c. Kualitas itikad baik anggota

Kurangnya itikad baik anggota merupakan faktor luar BMT yang sulit dihindari, karena tergantung pada diri pribadi masing-masing anggota. Kepercayaan kepada nasabah tidak selamanya akan berlaku baik, karena seringkali disalah gunakan anggota.

Melihat dari data diatas, dapat dianalisis bahwa pengawasan dilakukan untuk meminimalisir risiko dalam pembiayaan bermasalah. Sesuai dengan teori dalam menghadapi risiko ada beberapa alternatif bisa diambil oleh manajer dalam mengelola risiko / meminimalisir risiko sebagai berikut :

a. Menghindari Risiko (*Risk Avoidance*)

Keputusan untuk tidak melakukan suatu aktivitas bisnis merupakan cara yang paling mudah, namun hal ini merupakan keputusan yang tidak strategis dalam usaha mengharapkan keuntungan.

b. Pengendalian Risiko (*Risk Control*)

Pengendalian risiko dilakukan dengan menerima risiko pada tingkat tertentu dengan melakukan tindakan untuk mengurangi dan mengendalikan risiko melalui peningkatan kontrol, kualitas proses serta aturan yang jelas terhadap pelaksanaan aktivitas dan risikonya.

c. Penangguhan atau Penahanan Risiko (*Risk Retention*)

Perusahaan menanggung sendiri risiko yang muncul yaitu dengan cara menyediakan dana untuk menanggung risiko tersebut. Pendanaan bisa dilakukan melalui beberapa cara, seperti menyisihkan dan cadangan, *self insurance* dan lain-lain.

d. Pengalihan Risiko (*Risk Transfer*)

Pengalihan hal ini dilakukan dengan mengalihkan risiko pada pihak lain. Konsekuensinya terdapat biaya yang harus dikeluarkan atau berbagi profit dengan pihak lain.²³

²³ Sumar'in, *Konsep Kelembagaan Bank Syari'ah*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2012, hlm. 121-122.

D. Solusi Alternatif Pengawasan dan Monitoring Pembiayaan Murabahah untuk Mengurangi Risiko di BMT Amanah Kudus

Pembiayaan bermasalah memerlukan penanganan demi kepentingan BMT Amanah maupun anggota sendiri. Risiko yang sering muncul dari transaksi pembiayaan murabahah di BMT Amanah adalah risiko pembayaran.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Saiful Anwar selaku manajer BMT Amanah mengatakan bahwa,

“Kalau untuk mengatasi risiko itu yang pertama ada pencegahan, dan penanganan, untuk pencegahan kita lakukan memverifikasi pengajuan yang masuk, kemudian dipilih-pilih mana yang layak direalisasi mana yang tidak, itu adalah termasuk dari manajemen risiko untuk mengatasi pembiayaan bermasalah, setelah sudah diverifikasi diawal masih lolos, orang-orang yang tetap terealisasi biasanya nanti dipembinaan jadi kita pantau terus, ketika jadwal angsuran kita datang, jika masih lolos lagi kita kasih surat peringatan dan penagihan, kalau penagihan itu masih tidak berjalan, kemudian terakhir yaitu baru penanganan dengan negosiasi jaminan, hasil penjualannya kita alokasikan untuk pembayaran kewajibannya, jika masih sisa kita kembalikan dan jika masih kurang yang bersangkutan itu menambahi.”²⁴

Saat terjadi risiko pada pembiayaan murabahah pihak BMT melakukan beberapa cara untuk mengatasi risiko pembiayaan bermasalah yaitu :

- a. Pencegahan, dan penanganan, untuk pencegahan kita lakukan memverifikasi pengajuan yang masuk, kemudian dipilih-pilih mana yang layak direalisasi mana yang tidak, itu adalah termasuk dari manajemen risiko untuk mengatasi pembiayaan bermasalah, setelah sudah diverifikasi diawal masih lolos, orang-orang yang tetap terealisasi biasanya nanti dipembinaan jadi kita memantau terus, ketika jadwal angsuran kita datang.
- b. Jika masih lolos lagi kita kasih surat peringatan dan penagihan, marketing BMT melakukan silaturahmi ke rumah atau tempat usaha anggota untuk menanyakan mengapa anggota mengalami pembiayaan macet.
- c. Kalau penagihan itu masih tidak berjalan, kemudian mengambil tindakan penyehatan dengan cara penyelamatan pembiayaan yang bermasalah dapat dilakukan dengan tindakan alternatif penanganan secara penjadwalan

²⁴ Wawancara dengan Saiful Anwar Manajer BMT Amanah, tanggal 21 Juli 2016.

kembali (*rescesduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), penataan kembali (*restructuring*) dan penjualan barang-barang yang dijadikan agunan dalam pelunasan utang (*liquidation*).

- d. Melalui jalur hukum yang diambil jika anggota tidak mengindahkan adanya pemberitahuan serta peringatan dalam pembayaran angsuran pada pembiayaan murabahah.

Bila anggota benar-benar tidak mampu membayar angsuran pokok secara teratur yang mengakibatkan pembiayaan macet maka pihak BMT mengambil kebijakan secara kekeluargaan dengan cara melelang jaminan atau agunan. Agunan tersebut tidak sepenuhnya diambil nilai harganya oleh BMT, tetapi dimusyawarahkan terlebih dahulu kepada anggota apakah jaminan tersebut dijual sendiri oleh anggota lalu membayarkan kepada BMT sebesar kewajibannya yang belum dibayar. Jika ada jumlah uang yang tersisa maka akan dikembalikan ke anggota, dan jika masih kurang dalam membayar kewajibannya maka yang bersangkutan harus menambahinya. Jika anggota tidak mengindahkan adanya pemberitahuan serta peringatan dalam pembayaran angsuran pada pembiayaan murabahah maka solusi alternatif yang diambil pihak BMT yaitu dengan menggunakan jalur hukum, ketentuannya adalah mengajukan surat perjanjian notaris.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Saiful Anwar selaku manajer BMT Amanah mengatakan bahwa,

“Solusi Alternatif untuk mengurangi risiko itu kira-kira sama seperti yang diatas dalam mengatasi risiko, paling penambahannya disisi agunan, orang itu kan biasanya paling serius kalau menempatkan agunan, karena mengangsurnya itu lebih serius, kalau dulu itu kita terlalu mudah untuk menyederhanakan agunan tetapi sekarang sudah kita perketat, dulu agunan tidak kita notariskan tetapi sekarang agunan sudah kita notariskan, kita kerjasama dengan notaris, dengan begitu agunan-agunan yang kita anggap bermasalah, pembiayaannya bisa kita negosiasi lebih mudah karena kita mempunyai kekuatan hukum lebih kuat.”²⁵

Melihat dari data diatas, dapat dianalisis bahwa BMT Amanah akan mengatasi pembiayaan bermasalah dengan melakukan penagihan secara rutin,

²⁵ Wawancara dengan Saiful Anwar Manajer BMT Amanah, tanggal 21 Juli 2016.

maksudnya adalah terencana dan terjadwal sampai habis jangka waktu pembiayaannya. Selain itu, petugas BMT juga akan melakukan pengawasan, pengecekan dan penanganan yang lebih intensif bagi pembiayaan yang bermasalah tersebut. Jika sampai habis jangka waktunya namun anggota belum melunasi pembayaran maka pihak BMT akan memberikan surat peringatan dan marketing BMT melakukan silaturahmi ke rumah atau tempat usaha anggota untuk menanyakan mengapa anggota mengalami pembiayaan macet. Jika anggota tidak sanggup untuk membayar maka baru dengan negosiasi jaminan.

Hal ini juga diperkuat oleh Slamet Fitrianto marketing BMT Amanah yang mengatakan bahwa,

“apabila terjadi risiko pembiayaan murabahah, untuk mengatasi risiko yaitu dengan selalu silaturahmi kepada yang bersangkutan, kemudian marketing ke lokasi untuk menanyakan mengapa anggota bisa mengalami pembiayaan macet, kemudian melakukan negosiasi bagaimana akad ini tetap bisa berjalan.”²⁶

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa dari data-data yang peneliti dapat dari BMT Amanah tentang penanganan pembiayaan bermasalah dan peneliti bandingkan dengan teori yang ada, penanganan pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh BMT Amanah sudah bisa dikatakan baik. Solusi alternatif yang dilakukan oleh BMT Amanah yaitu dengan langkah-langkah sebagai berikut :

- a. Pengiriman surat peringatan dan penagihan, marketing BMT melakukan silaturahmi ke rumah atau tempat usaha anggota untuk menanyakan mengapa anggota mengalami pembiayaan macet.
- b. Pinjaman bermasalah harus diselesaikan agar kerugian yang lebih besar dapat dihindari dengan cara sebagai berikut :

- 1) *Rescheduling* (penjadwalan kembali)

Yaitu suatu tindakan yang diambil dengan cara memperpanjang jangka waktu pembiayaan untuk membayar angsuran. Dimana nasabah diberikan keringanan dalam jangka waktu pembiayaan, misalnya

²⁶ Wawancara dengan Slamet Fitrianto Marketing BMT Amanah, tanggal 25 Juli 2016.

perpanjangan jangka waktu pembiayaan dari 6 bulan menjadi 1 tahun, sehingga nasabah mempunyai waktu yang lebih lama untuk mengembalikannya. Dalam BMT Amanah melakukan masa tenggang kepada anggota dalam membayar angsuran dengan ketentuan bahwa memberikan keringanan dalam menggansur, misalnya anggota membeli motor melalui BMT Amanah dengan biaya 14.000.000 dengan angsuran selama 30 bulan anggota harus membayar angsuran perbulan sebesar Rp. 467.000, namun untuk menjadikan keringanan membayar angsuran ditambah menjadi 32 bulan sehingga anggota membayar angsuran sebesar Rp. 437.500 per bulan.

2) *Reconditioning* (persyaratan kembali)

Yaitu dengan cara mengubah berbagai persyaratan yang ada seperti penurunan suku bunga / memperkecil margin keuntungan. Cara ini dilakukan untuk membantu anggota dari masalah kesulitan dana. Dalam BMT Amanah melakukan pembagian hasil dengan ketentuan yang ringan pada anggota, misalnya pemilik bengkel membeli peralatan bengkel melalui BMT Amanah sebesar Rp. 1.500.000 maka dari pihak BMT Amanah memberikan keringanan angsuran perhari sebesar Rp. 10.000 selama 5 bulan.

3) *Restructuring* (penataan kembali)

Yaitu mengubah struktur pembiayaan dari pembiayaan berjangka menjadi pembiayaan angsuran dengan harapan suatu saat nanti pembiayaan ini akan selesai atau lunas. Di BMT bisa dilakukan penambahan dana BMT, memberikan pinjaman ulang, mungkin dalam bentuk al qardhul hasan, murabahah, mudharabah, BMT Amanah melakukan pengecekan ulang kepada anggota, artinya dimana ada anggota yang pernah pinjam mau pinjam lagi, maka pihak BMT Amanah memberikan pinjaman kembali.

4) Penyitaan Jaminan

Yaitu jalan terakhir apabila nasabah sudah benar-benar tidak mempunyai niat baik atau sudah tidak mampu membayar hutang-

hutangnya. Pelaksanaan penyitaan agunan dilakukan terhadap kategori pembiayaan yang menuntut BMT benar-benar sudah tidak dapat dibantu untuk disehatkan kembali atau anggota sudah tidak memiliki prospek untuk dikembangkan. Dalam hal ini, jika anggota tidak bisa melunasi angsuran maka agunan akan dilelang oleh pihak BMT.²⁷

- c. Mengambil jalur hukum jika anggota tidak mengindahkan adanya pemberitahuan serta peringatan dalam pembayaran angsuran pada pembiayaan murabahah.

Dari pemaparan di atas, ilmu bantu yang digunakan dalam penelitian ini adalah ilmu bantu sosiologi menurut pandangan Max Weber. Max Weber mengatakan bahwa suatu tindakan hanya dapat disebut sebagai tindakan sosial apabila tindakan tersebut dilakukan dengan mempertimbangkan perilaku orang lain dan berorientasi pada perilaku orang lain.²⁸ Terlihat adanya tindakan sosial yang dilakukan pihak BMT Amanah Kudus dalam rangka pengawasan dan monitoring pembiayaan murabahah kepada anggota. Pengawasan yang dilakukan BMT Amanah dalam pengawasan dan monitoring pembiayaan murabahah kepada anggota/calon anggota antara lain: dengan silaturahmi ke rumah atau tempat usaha anggota.

Hubungan tersebut tercipta karena sebagai makhluk sosial manusia mempunyai dorongan untuk mengadakan hubungan dengan orang lain. Dengan adanya dorongan tersebut, maka manusia akan mencari orang lain untuk mengadakan interaksi, dan interaksi hanya akan terjadi apabila ada kontak sosial dan komunikasi. Interaksi yang terjadi disini adalah karena adanya kontak sosial antara pihak BMT Amanah Kudus dengan anggota pembiayaan murabahah. Selain juga adanya komunikasi antar keduanya, terkait dengan keterlambatan anggota membayar angsuran sehingga mengakibatkan terjadinya risiko. jika anggota yang terlambat/menunda dalam mengangsur pembiayaan, maka dari BMT Amanah itu akan mengingatkan

²⁷ Kasmir, *Op, Cit*, hlm. 116.

²⁸ Peter Beilharz, *Teori-teori Sosial*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2003, hlm. 367.

nasabah yang sudah jatuh tempo dengan melalui sms banking, cara pengawasan itu dilakukan dengan menggunakan sistem software yang termonitor di BMT Amanah, disistem itu sudah ada jadwalnya, jadi kita dapat mengetahui anggota yang terlambat/menunda dalam mengangsur pembiayaan dan mendatangi nasabah dengan silaturahmi ke rumah atau tempat usaha anggota untuk menanyakan mengapa anggota tidak membayar.²⁹



²⁹ Wawancara dengan Muhammad Rahman Nasabah BMT Amanah Kudus, tanggal 31 Agustus 2016.