

BAB IV

ANALISIS PELAKSANAAN PENGAWASAN DAN MONITORING PEMBIAYAAN MURABAHAH, DAN PENGELOLAAN RISIKO PADA KJKS BINAMA TLOGOSARI SEMARANG.

A. Analisis Pelaksanaan Pengawasan dan Monitoring Pembiayaan Murabahah.

1. Analisis prosedur pembiayaan murabahah pada KJKS BINAMA Tlogosari Semarang.

KJKS BINAMA Tlogosari Semarang memberikan definisi, bahwa murabahah adalah pembiayaan dengan sistem jual beli, dimana KJKS BINAMA dapat membantu anggota dengan pembelian barang yang dibutuhkan oleh anggota/calon anggota tersebut kemudian oleh KJKS BINAMA dijual dengan harga sesuai kesepakatan dengan anggota/calon anggota.

Seorang anggota/calon anggota yang bermaksud untuk membeli suatu asset, tetapi ia mempunyai uang yang tidak mencukupi, ia bisa mengajukan permohonan ke KJKS untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan murabahah. Atau bisa calon anggota/anggota tersebut langsung berhubungan dengan pihak *supplier/dealer* serta menetapkan harga barang tersebut, kemudian menginformasikan ke pihak KJKS. Apabila cara kedua ini yang dipilih, pihak *supplier* akan menghubungi KJKS yang ditunjuk oleh calon pembeli/anggota, dan apabila

permohonan anggota/calon anggota disetujui oleh KJKS, maka terlebih dahulu anggota/calon anggota menyetorkan sebagian dana yang dimilikinya serta biaya lain-lain yang ditentukan oleh KJKS. Setelah itu KJKS akan membelikan barang tersebut secara tunai, kemudian dijual kepada anggota/calon anggota dengan harga jual yang disepakati, yakni harga pokok ditambah dengan margin keuntungan KJKS. Anggota/calon anggota kemudian melunasi harga jual tersebut secara angsuran dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan.

Setelah semua proses dilalui oleh anggota/calon anggota dan telah menandatangani form pengajuan pembiayaan sebenarnya secara formal anggota/calon anggota telah menyetujui semua persyaratan yang disodorkan oleh KJKS.

- a. Anggota/calon anggota harus membuka rekening di KJKS yang bersangkutan.
- b. Telah melunasi biaya-biaya untuk pencairan (administrasi, asuransi jiwa, asuransi kerugian, notaris)
- c. Adanya barang yang dijaminkan, dan wewenang KJKS untuk menyita jaminan apabila terjadi *wanprestasi* oleh anggota/calon anggota.
- d. Menandatangani akad *murabahah*. Sebagai tanda persetujuan terhadap surat tersebut, anggota/calon anggota harus

menandatanganinya berserta istri/suaminya, apabila sudah menikah.

Prosedur yang harus dilewati oleh anggota/calon anggota adalah prosedur pengajuan pembiayaan, prosedur wawancara, prosedur kunjungan kelapangan, prosedur pembuatan analisis pembiayaan, prosedur rapat komite, prosedur pelaksanaan, prosedur persiapan pencairan, prosedur pencairan dana, dan prosedur pasca pencairan.

Persetujuan pembiayaan kepada setiap anggota/calon anggota harus dilakukan melalui proses penilaian yang objektif terhadap berbagai aspek yang berhubungan dengan objek pembiayaan, sehingga memberikan keyakinan kepada semua pihak yang terkait, bahwa anggota/calon anggota dapat memenuhi segala kewajibannya sesuai dengan persyaratan dan jangka waktu yang di sepakati. Apabila terjadi hal yang kemudian menyebabkan ketidakmampuan anggota/calon anggota untuk memenuhi kewajibannya, maka KJKS benar-benar telah menguasai jaminan sebagai jalan keluarnya.

Prinsip-prinsip analisa pembiayaan juga harus digunakan dalam melakukan penilaian permohonan pembiayaan. Seorang petugas bagian pembiayaan pada KJKS harus memperhatikan beberapa prinsip utama yang berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan anggota/calon anggota. Dalam lembaga perbankan atau KJKS, prinsip penilaian tersebut dikenal dengan unsur 5C + 1S, 8P, dan 3R.

Dari data yang diperoleh peneliti mengenai prosedur pembiayaan murabahah pada KJKS BINAMA Tlogosari Semarang bahwa anggota/calon anggota yang hendak melakukan pembiayaan harus melewati prosedur-prosedur yang telah ditetapkan oleh KJKS BINAMA Tlogosari Semarang yaitu dari prosedur wawancara sampai dengan prosedur kunjungan usaha anggota/calon anggota oleh pihak KJKS BINAMA Tlogosari Semarang. Setelah prosedur tersebut dilewati, pihak KJKS BINAMA menganalisis formulir permohonan pembiayaan murabahah yang telah diisi oleh anggota/calon anggota. Dalam menganalisis formulir permohonan yang telah diisi oleh anggota/calon anggota, pihak KJKS BINAMA mengacu pada prinsip 5C dalam memutuskan apakah permohonan pembiayaan anggota/calon anggota disetujui atau tidak. Apabila Komite KJKS BINAMA telah menyetujui formulir yang diajukan oleh anggota/calon anggota, selanjutnya anggota/calon anggota menandatangani surat wakalah dan surat persetujuan pembiayaan murabahah. Pada KJKS BINAMA akad wakalah dan akad murabahah dilakukan secara bersamaan.

“Akad wakalah dan akad murabahah dilakukan secara bersamaan, walaupun pada teorinya akad murabahah harus dilakukan setelah akad wakalah dan setelah barang murabahah telah dibeli”.⁸⁷

⁸⁷ Wawancara dengan Bapak Adi Prabowo, tanggal 12 September 2012.

Dari uraian diatas peneliti dapat menarik sebuah kesimpulan bahwa dari data-data yang telah peneliti dapat dari KJKS BINAMA Tlogosari Semarang tentang prosedur pengajuan pembiayaan murabahah dan peneliti bandingkan dengan teori yang ada, prosedur pengajuan pembiayaan murabahah yang diterapkan KJKS BINAMA Tlogosari Semarang sudah bisa dikatakan cukup baik, karena prosedur yang ditetapkan sudah tersusun secara sistematis dari tahap wawancara sampai dengan tahap kunjungan usaha, dan dalam memutuskan persetujuan pembiayaan pihak KJKS BINAMA Tlogosari Semarang berpedoman pada prinsip 5C. Namun ada sedikit kerancuan dalam penerapan akad pembiayaan, KJKS BINAMA Tlogosari Semarang dalam pembelian barang diwakilkan kepada anggota dengan akad wakalah, akad murabahah harus di akadkan ketika barang murabahah sudah dibeli. Namun tidak demikian di KJKS BINAMA, akad wakalah dan akad murabahah dilakukan secara bersama ketika anggota menandatangani surat wakalah.

2. Analisis pelaksanaan pengawasan dan monitoring pembiayaan murabahah pada KJKS BINAMA Tlogosari Semarang.

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 pembiayaan, yaitu pengawasan secara administratif dan pengawasan secara fisik.

Pengawasan pembiayaan yang menjadi objek dari penelitian skripsi ini merupakan kegiatan pengawasan yang dilakukan terhadap proses pemberian pembiayaan yang dimulai sejak dari penentuan pasar sasaran, kriteria risiko yang dapat diterima, analisis dan evaluasi pembiayaan, putusan pembiayaan, sampai dengan pembiayaan tersebut dibayar lunas oleh debitur. Fungsi pengawasan dalam bidang pembiayaan sangat penting untuk mengantisipasi timbulnya risiko kerugian dalam pemberian fasilitas pembiayaan. pelaksanaan pengawasan dan pembinaan pembiayaan bertujuan untuk memberikan arah agar pemberian pembiayaan berjalan sesuai dengan tujuannya dan untuk mengidentifikasi kelemahan yang terjadi dalam proses pemberian pembiayaan serta mencaai solusi atas kelemahan tersebut sehingga tujuan KJKS untuk mengembangkan portofolio yang sehat dapat tercapai.

Dalam melakukan pengawasan dan monitoring pembiayaan murabahah KJKS BINAMA Tlogosari Semarang dengan melakukan pengawasan langsung dan pengawasan administratif. Selain kedua pengawasan tersebut, sebetulnya KJKS BINAMA mempunyai strategi pengawasan dan monitoring yang baik yaitu memberi konsultasi usaha dan manajemen kepada semua anggota, kegiatan tersebut bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah usaha yang dihadapi anggota dan sebagai

ajang untuk lebih menambah kedekatan antara pihak manajemen KJKS BINAMA dengan anggotanya. Selain itu tujuan dari konsultasi manajemen adalah untuk mengawasi dan memonitoring pembiayaan yang telah diberikan kepada anggota/calon anggota. Namun, strategi tersebut baru wacana dan belum di aplikasikan.

Dari pelaksanaan pengawasan dan monitoring pembiayaan murabahah yang dilakukan oleh KJKS BINAMA Tlogosari Semarang menurut penulis sudah bisa dikatan cukup baik, karena pengawasan dan monitoring yang dilakukan berjalan secara berkesinambungan dari data administratifnya sampi dengan kegiatan usaha anggota di lapangan, hal tersebut akan selalu memberi informasi kepada KJKS BINAMA tentang perkembangan pembiayaan murabahah yang telah disalurkan kepada para anggota/calon anggotanya. Dan pengawasan pembiayaan murabahah yang disalurkan KJKS BINAMA akan lebih baik apabila konsultasi usaha dan manajemen sudah di aplikasikan.

Dari data mengenai pembiayaan murabahah yang diberikan oleh KJKS BINAMA Tlogosari Semarang kepada anggota/calon anggota dan jumlah pembiayaan bermasalah tersebut, maka langkah dalam melakukan analisis terhadap data yang ada adalah dengan menghitung prosentase jumlah pembiayaan murabahah bermasalah terhadap jumlah pembiayaan murabahah yang disalurkan.

Tabel 8
Perbandingan Jumlah Pembiayaan Murabahah Terhadap Jumlah Pembiayaan Murabahah Bermasalah.

Tahun	Jumlah Pembiayaan	Pembiayaan Bermasalah	NPF %
2009	17.699.125.563	692.913.326	4%
2010	21.391.530.853	1.035.559.983	4,8%
2011	30.368.820.997	1.596.928.651	5,25%

Sumber: Bagian administrasi KJKS BINAMA dan diolah oleh peneliti.

Dari tabel diatas dapat di lihat pada tahun 2009 jumlah pembiayaan murabahah sebesar Rp. 17.699.125.563 disalurkan kepada 1.654 anggota. Tahun berikutnya 2010 pembiayaan yang diberikan meningkat sebesar Rp. 21.391.530.853 disalurkan kepada 1.957 anggota. Dan pada tahun 2011 pembiayaan yang diberikan meningkat lagi menjadi Rp. 30.368.820.997 yang disalurkan kepada 2.310 anggota.

Pada tabel 6 dapat dilihat bahwa kolektibilitas pembiayaan murabahah pada KJKS BINAMA Tlogosari Semarang terdiri dari kolektibilitas lancar, kurang lancar, diragukan dan macet. Pembiayaan bermasalah pada KJKS BINAMA Tlogosari Semarang adalah pembiayaan yang tergolong dalam kolektibilitas kurang lancar, diragukan dan macet. Dari tahun 2009 sampai tahun 2011 jumlah terbesar dalam pembiayaan bermasalah dilihat dari nominal dan jumlah debitur yang menunggak adalah pada kolektibilitas macet pada tahun 2011. Secara

teoritis keadaan ini sudah dikatakan membahayakan karena pada kategori macet merupakan keadaan dimana anggota sudah tidak lagi membayar angsuran yang harus dibayarkan dalam jangka waktu tertentu kepada pihak yang memberi fasilitas pembiayaan.

Dari tabel 8 dapat dilihat pembiayaan murabahah bermasalah pada KJKS BINAMA Tlogosari Semarang dari tahun 2009 samapi tahun 2011 terus mengalami kenaikan, yaitu pada tahun 2009 pembiayaan bermasalah adalah Rp. 692.913.326, di tahun 2010 naik menjadi Rp. 1.035.559.983 dan di tahun 2011 naik lagi sebesar Rp. 1.596.928.651. Hal tersebut perlu mendapat perhatian mengapa timbul pembiayaan bermasalah. Untuk itu, peran pengawasan dan monitoring pembiayaan sangat diperlukan untuk membuat pembiayaan yang ada dapat ditekan serendah mungkin sehingga semakin banyak pembiayaan yang tergolong dalam kolektibilitas lancar.

Dari tabel 2 dan tabel 8 dapat diketahui bahwa jumlah pembiayaan murabahah yang diberikan oleh KJKS BINAMA dari tahun ke tahun selalu mengalami kenaikan begitu juga dengan anggota/calon anggota yang mendapat fasilitas pembiayaan, akan tetapi kenaikan jumlah pembiayaan tersebut selalu diikuti dengan kenaikan pembiayaan bermasalah dari tahun 2009, tahun 2010 dan tahun 2011.

Dari data yang ada dapat dilihat pada tahun 2009 jumlah pembiayaan murabahah yang diberikan KJKS BINAMA Tlogosari

Semarang kepada debitur adalah sebesar Rp. 17.699.125.563 dan pembiayaan bermasalah yang terjadi adalah sebesar Rp. 692.913.326 atau sebesar 4%. Tahun berikutnya tahun 2010 pembiayaan murabahah yang diberikan meningkat sebesar Rp. 21.391.530.853 dan diikuti peningkatan pembiayaan bermasalah yaitu sebesar Rp. 1.035.559.983 atau sebesar 4,08%. Pada tahun berikutnya tahun 2011 jumlah pembiayaan yang diberikan naik kembali sebesar Rp. 30.368.820.997 dan diikuti lagi dengan kenaikan pembiayaan bermasalah yaitu sebesar Rp. 1.596.928.651 atau 5,25%. Dari analisis diatas dapat disimpulkan bahwa kenaikan jumlah pembiayaan selalu diikuti dengan kenaikan jumlah pembiayaan bermasalah dari tahun ke tahun.

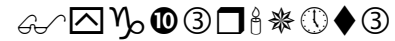
Dalam lembaga keuangan untuk mengukur tingkat permasalahan pembiayaan yang dihadapi dengan melihat NPF yang terjadi, semakin tinggi rasio ini, menunjukkan bahwa kualitas pembiayaan semakin tidak sehat, batasan NPF maksimalnya adalah 5%. Bila dilihat di tabel 8 dapat diketahui bahwa tingkat NPF di KJKS BINAMA dari tahun ketahun terus mengalami peningkatan terutama pada tahun 2011 sudah melebihi 5%, jadi dapat dikatakan bahwa pembiayaan di KJKS BINAMA pada tahun 2011 tidak sehat, dari keadaan ini berarti KJKS BINAMA perlu meningkatkan pengawasan dan monitoring pembiayaan yang telah disalurkan agar pembiayaan di KJKS BINAMA tergolong dalam pembiayaan yang lancar dan sehat.

B. Analisis Penanganan Risiko Pembiayaan Murabahah Pada KJKS BINAMA Tlogosari Semarang.

Pembiayaan bermasalah memerlukan penanganan demi kepentingan KJKS BINAMA Tlogosari Semarang maupun anggota sendiri. Risiko yang sering muncul dari transaksi pembiayaan murabahah di KJKS BINAMA adalah risiko pembayaran, risiko-risiko yang lain jarang di hadapi karena pengadaan barang diwakilkan kepada anggotanya sendiri.

Dalam Fiqh Muamalah disebutkan bahwa jika orang yang berhutang benar-benar dalam keadaan terdesak dan telah jatuh miskin (bangkrut) dalam Islam diwajibkan hutang orang tersebut untuk dihapuskan. Dan langkah-langkah penyelesaian seseorang yang berhutang dan tidak mampu membayarnya, pertama diberi penundaan waktu pembayaran (perpanjangan waktu pinjaman), apabila dalam perpanjangan waktu tidak dapat melunasi, maka, dianjurkan untuk memaafkan dan menganggap uang yang telah dihutangkan sebagai shadaqah. Namun pada aktifitas lembaga keuangan sekarang dalam hal pembiayaan anggota wajib meberikan jaminan atas uang yang diterima, sehingga apabila anggota tidak mampu melunasi pembiayaan maka lembaga keuangan menguasai jaminan tersebut. Sebagai dasar rujukan pendapat diatas adalah ayat Al-Qur'an dan hadis Nabi sebagai berikut:

Landasan Al-Qur'an tentang penanganan pembiayaan bermasalah adalah.⁸⁸



Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.* (QS. Al Maidah [5]: 1)⁸⁹

Sedangkan landasan hadits yang menjadi rujukan adalah hadits Nabi Muhammad SAW yang diriwayatkan oleh Bukhari:⁹⁰

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ كَانَ تَأْجِرُ يَدَا بَيْنَ النَّاسِ فَأَيُّ دَارٍ أَيْ
مُعْسِرًا قَالَ لِفَتْيَانِهِ نَجَا وَزُ وَأَعْنَهُ لَعَلَّ اللَّهُ أَنْ يَنْجَا وَزَعَنَّا فَتَجَا وَزَالَهُ عَنْهُ (رواه
البخارى)

Artinya: *Diriwayatkan oleh Abu Hurairah RA bahwa Nabi SAW bersabda: terdapat seseorang pedagang yang memberikan kepada orang lain pinjaman (sudah menjadi kebiasaannya) jika dia mengetahui bahwa pinjaman dalam keadaan susah, dia akan memerintahkan pelayannya untuk menghapuskan utang itu, dengan harapan semoga Allah mengampuninya (pemilik), karena perbuatan itulah Allah memaafkan kelebihan yang didapatnya.* (H.R Bukhari).⁹¹

⁸⁸ Muhammad, hlm. 166

⁸⁹ Departemen Agama RI, *Op. Cit*, hlm. 156

⁹⁰ Hendi Suhendi, *Op. Cit*, hlm.303

⁹¹ Abdullah Muhammad bin Ismail al Bukhari, *Shahih al Bukhari Jus 3*, Beirut: Darul al Kitab al "Ilmiyyah, 1992, hlm. 13

Langkah pencegahan pembiayaan bermasalah yang dapat dilakukan oleh KJKS BINAMA Tlogosari Semarang antara lain:

1. Menaati prosedur dan persyaratan pemberian pembiayaan.
2. Tidak bersifat obyektif dalam proses proposal pembiayaan.
3. Tidak bersikap spekulatif dalam pengambilan keputusan pembiayaan.

Apabila telah terjadi pembiayaan bermasalah dan macet, maka KJKS BINAMA Tlogosari Semarang pada umumnya menempuh langkah sebagai berikut:

1. Meneruskan hubungan kepada anggota.

Apabila hasil analisis yang dilakukan oleh KJKS BINAMA menunjukkan bahwa anggota yang bersangkutan masih memiliki peluang yang cukup besar untuk meneruskan usahanya dengan baik, KJKS dapat mempertimbangkan untuk meneruskan hubungan ini dengan baik, anggota harus mengembangkan rencana yang terarah, yang dapat menanggulangi penyebab timbulnya kemacetan pada pembiayaan yang disalurkan oleh KJKS.

Dalam meneruskan hubungan ini *account officer* harus mengusahakan agar KJKS berada dalam posisi yang lebih menguntungkan. Beberapa hal yang berhubungan dengan hal ini adalah:

- a) Mengadakan restrukturisasi pinjaman, terutama untuk pinjaman modal kerja (*revolving*) ke jenis pinjaman *non revolving* (misalnya

kejenis *term loan*) sehingga seiring dengan pelunasan yang dilakukan anggota/calon anggota risiko pembiayaan KJKS berkurang.

- b) Mengadakan penjadwalan kembali pinjaman sehingga anggota dapat mengangsur dalam jangka waktu pembiayaan yang lebih panjang yang berarti jumlah angsuran yang lebih kecil. KJKS BINAMA akan melihat permasalahannya terlebih dahulu agar bisa melakukan penanganan secara tepat.
- c) Mempertimbangkan pemberian pembiayaan baru untuk memulihkan usaha anggota. Dalam pemberian pembiayaan baru ini AO harus memperoleh jaminan baru dengan *safety margin* yang tinggi.

2. Pengembalian pokok.

Pembiayaan diragukan atau macet, dilakukan dengan cara pengalihan atau pembiayaan ulang dalam bentuk pembiayaan *al-Qadhul Hasan*. KJKS BINAMA juga menawarkan pengembalian pokok yaitu anggota hanya diwajibkan untuk mengembalikan jumlah pokok dari cicilan yang harus dibayar pada KJKS. Hal ini bertujuan agar anggota bisa mengembalikan cicilannya dan memperkecil risiko yang terjadi akibat pembiayaan murabahah yang dilakukan anggota.

3. Peringatan I, II dan III.

Cara yang dilakukan KJKS dalam menangani risiko pembiayaan murabahah adalah dengan memberikan surat teguran atau peringatan bertahap. Surat peringatan akan diberikan kepada anggota

yang bermasalah sehingga mengakibatkan risiko pada KJKS BINAMA. Surat peringatan akan keluar bertahap, jika surat peringatan I tidak dihiraukan maka akan keluar surat peringatan ke II dan jika tetap tidak dihiraukan maka akan keluar surat peringatan ke III. Jarak masing-masing surat peringatan adalah tiga bulan.

4. Menjual barang jaminan.

Prosedur yang dijalankan dalam hal ini adalah jika sebelumnya telah diadakan perjanjian atau di dalam akad secara tertulis untuk menjual barang jaminan. Jika nilai jaminan tidak sebanding dengan nilai yang dipinjamkan maka dari salah satu kedua belah pihak anggota atau KJKS harus menutupinya. Prosedur penjualan barang jaminan adalah dijual kemudian di konversikan kemudian ditutupi.

5. Penyitaan barang jaminan pembiayaan.

Jaminan yang dijaminan anggota kepada KJKS dapat dilakukan *pinalty* atau penyitaan. Kalaupun terpaksa harus dilakukan penyitaan, maka penyitaan dilakukan kepada anggota memang nakal dan tidak mengembalikan pembiayaan. namun tetap dilakukan dengan cara-cara sebagaimana yang diajarkan menurut ajaran Islam.

Sita jaminan dilakukan jika anggota susah diajak kerjasama dalam pemecahan masalahnya, sita jaminan akan dilakukan setelah surat peringatan I, II dan III keluar. Anggota yang disita barang jaminannya dan tetap tidak bisa melunasi cicilan pembiayaanya maka pihak KJKS

BINAMA akan menawarkan barang jaminan tersebut untuk dijual sendiri oleh anggota atau dijualkan oleh pihak KJKS BINAMA untuk melunasi kewajibanya.

6. Evaluasi.

Tindakan berikutnya dalam melakukan pengawasan pembiayaan murabahah bermasalah di KJKS BINAMA adalah evaluasi. Evaluasi merupakan tindakan yang dilakukan untuk mengontrol atau mengawasi sejauh mana penanganan pembiayaan murabahah bermasalah yang telah dilaksanakan agar tidak timbul pembiayaan macet kembali. Evaluasi dilakukan langsung oleh manager yaitu dengan cara manajer benar-benar memantau kerja karyawan yang ditugaskan untuk melakukan pengawasan pembiayaan murabahah, agar bias terselesaikan dengan baik dan tidak terjadi kredit macet kembali.

7. Hapus buku.

Hapus buku merupakan langkah terakhir yang dilakukan KJKS BINAMA jika memang pembiayaan bermasalah sudah tidak bisa diatasi lagi. Nasabah yang melakukan pembiayaan pada KJKS BINAMA akan tetapi nasabah tersebut melarikan diri dan sudah tidak bisa dicari lagi oleh KJKS maka akan dilakukan hapus buku.