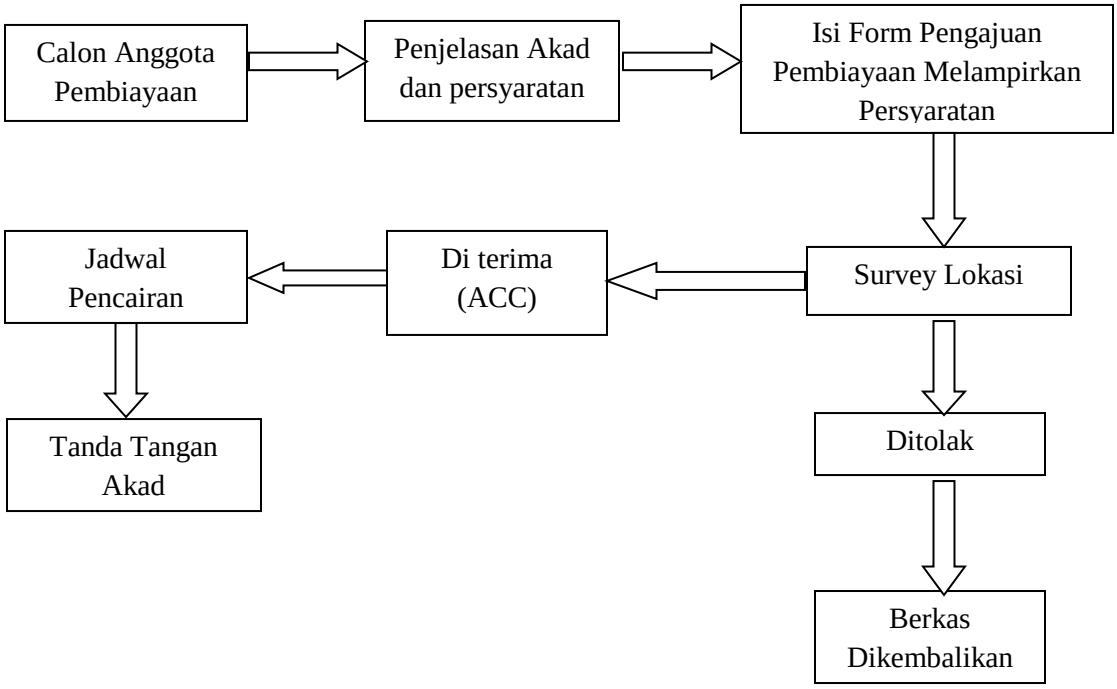
BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Pembiayaan *Murabahah* di KSPPS BMT Al Hikmah Ungaran

Pembiayaan dengan akad *Murabahah* ini merupakan pembiayaan yang digunakan KSPPS BMT Al Hikmah Ungaran untuk menyalurkan dana kepada anggota dalam bentuk pembiayaan multi barang seperti kepemilikan kendaraaan bermotor. Dalam pengajuan pembiayaan tersebut tentunya memiliki ketentuan yang harus dipenuhi oleh anggota. Pada prinsipnya ada beberapa prosedur yang harus dilakukan dalam pengajuan pembiayaan diantaranya :



Gambar 4.1 Prosedur Pengajuan Pembiayaan

Berikut adalah penjelasan mengenai prosedur pengajuan pembiayaan di KSPPS BMT Al Hikmah Ungaran :

1) Anggota datang ke kantor KSPPS BMT Al Hikmah untuk mengajukan pembiayaan
2) Pihak BMT menanyakan keperluan anggota dan tujuan dari pengajuan pembiayaan serta memberikan penjelasan mengenai persyaratan yang harus dipenuhi diantaranya :
   a) Persyaratan untuk yang sudah menikah
      1. Fotokopi KTP Suami Istri
      2. Fotokopi Kartu Keluarga
      3. Fotokopi Akta Nikah
         a. Jika sudah bercerai melampirkan akta cerai
         b. Jika sudah meninggal melampirkan surat kematian dari desa
   b) Persyaratan untuk yang belum menikah
      1. Fotokopi KTP Orang Tua (Kepala Keluarga)
      2. Fotokopi Anak (yang mengajukan)
      3. Fotokopi Kartu Keluarga
   c) Fotokopi agunan (milik sendiri/saudara kandung)
      1. BPKB, meliputi :
         a. Fotokopi BPKB
         b. Fotokopi STNK
         c. Foto barang jaminan/kendaraan
         d. Gesek No. Rangka/ No. Mesin
      2. Sertifikat, meliputi :
         a. Fotokopi Sertifikat
         b. Fotokopi surat pajak terakhir
         c. Surat pengantar kelurahan yang menyatakan bahwa sertifikat tersebut tidak dalam sengketa dan sertifikat tersebut benar miliknya
         d. Slip gaji terakhir untuk karyawan swasta dan PNS

3) Anggota mengisi formulir pengajuan pembiayaan dan menyerahkan persyaratan yang diminta pihak KSPPS BMT Al Hikmah dan pihak BMT akan mengeceknya
4) Bagian marketing melakukan survey ke lokasi tempat tingal anggota dan melakukan wawancara dengan anggotaa serta mencari informasi dari tetangga atau temannya untuk mencocokkan data dengan kondisi yang sebenarnya. Apabila agunan berupa kendaraan maka akan dicek nomor mesinnya kemudian melampirkan pada hasil laporan pemeriksaan
5) Pihak BMT akan mempertimbangkan hasil laporan dari marketing kemudian memutuskan apakah pembiayaan tersebut disetujui atau tidak
6) Untuk pembiayaan yang disetujui maka akan dilakukan akad dan mempersiapkan akad pembiayaan
7) Pihak BMT menyiapkan dokumen yang dibutuhkan berupa akad yang akan dilakukan
8) Setelah dokumen disiapkan pihak BMT melakukan akad dengan anggota serta menjelaskan isi akad, tata tetib pembiayaan, meminta agunan dan anggota menandatangani berkas pembiayaan yang kemudian ditandatangani oleh marketing serta kepala operasional
9) Berkas tersebut diarsipkan dan diserahkan kepada Teller. Kemudian dokumen lain seperti bukti penyetoran, nota pencairan dan slip penarikan diteruskan ke bagian teller untuk pencairan dana
10) Penyerahan dana kepada anggota[1]

Di KSPPS BMT Al Hikmah Ungaran ini, pada umumnya jaminan yang digunakan adalah BPKB dan Sertifikat. Dari kedua jaminan tersebut masing-masing memiliki kelemahan dan kelebihannya sendiri yaitu :

1. BPKB
   a) Kelebihan :

[1] Wawancara dengan Bapak MD Burhanuddin M, S. Pd selaku Kepala Operasional Kantor Pusat KSPPS BMT Al Hikmah Ungaran pada tanggal 2 Mei 2017

Eksekusi lebih mudah karena merupakan barang bergerak

b) Kelemahan :

1. Jika orang tersebut tidak bertanggung jawab, dapat saja jaminan tersebut digadaikan walaupun secara hukum hal tersebut tidak dibenarkan.
2. Adanya upaya menghilangkan barang jaminan

2. Sertifikat

a) Kelebihan :

1. Risiko kehilangannya kecil karena merupakan barang tak bergerak
2. Jauh lebih aman dan jika terjadi masalah pasti akan terselesaikan

b) Kelemahan :

Pada sertifikat ini, proses eksekusi akan lebih repot karena melibatkan beberapa pihak penting seperti Notaris, pihak lelang dan sebagainya.

Pada pembiayaan *Murabahah* jika suatu saat terjadi permasalahan dalam pembiayaan *Murabahah* yang melebihi hingga empat bulan atau yang artinya pembiayaan nasabah telah dinyatakan macet, maka dari pihak bank akan segera melakukan langkah-langkah penanganan, berikut adalah langkah-langkah yang akan dilakukan bank dalam usaha menyelesaikan permasalahan: [2]

1) Pendekatan Melalui Keluarga

Proses ini dilakukan dengan cara mendatangi anggota dan mendiskusikan secara kekeluargaan untuk memberitahukan bahwa anggota harus segera menyelesaikan tanggungannya.

2) Pemberian Surat Peringatan

Di KSPPS BMT Al Hikmah Ungaran jika setelah jangka waktu yang diberikan telah selesai atau jatuh tempo, namun anggota tersebut tidak

[2] Fathoni, Manajemen …, hlm. 16

segera menyelesaikan hutang-hutangnya maka terdapat surat peringatan yang diberikan kepada anggota dengan ketentuan :

a. SP1 : diberikan waktu satu minggu, jika tidak ada respon maka akan diberikan surat peringatan berikutnya
b. SP2 : diberikan waktu 3 hari
c. SP3 : diberikan waktu satu hari, dan dalam hal ini sebenarnya barang jaminan tersebut sudah dapat diambil alih oleh BMT.

3) Pelelangan Jaminan

Jika usaha-usaha yang telah dilakukan diatas tidak membuahkan hasil, maka pihak BMT terpaksa untuk melelang jaminan anggota. Hal tersebut dilakukan untuk menyelamatkan asset BMT, namun proses pelelangan merupakan usaha terakhir yang dilakukan oleh pihak BMT.

B. Pengelolaan Manajemen Risiko di KSPPS BMT Al Hikmah Ungaran

Pembiayaan dengan akad *Murabahah* ini merupakan pembiayaan yang paling banyak digunakan di dunia perbankan, terlebih lagi khususnya di KSPPS BMT Al Hikmah Ungaran. Dengan banyaknya penggunaan akad ini tentu banyak pula risiko yang muncul. Risiko-risiko tersebut dapat berasal dari dua faktor yaitu internal dan eksternal.[3]

1) Faktor Internal

Faktor internal ini merupakan faktor yang berasal dari dalam, yaitu karyawan BMT Al Hikmah Ungaran antara lain :

a. Karyawan tersebut mengenal calon debitur, sehingga analisa pembiayaannya tidak sesuai aturan. Misalnya nilai jaminan orang tersebut rendah namun karena kenal sehingga dibuat tinggi agar pembiayaan tersebut terrealisasi

[3] Wawancara dengan Bapak MD Burhanuddin M, S. Pd selaku Kepala Operasional Kantor Pusat KSPPS BMT Al Hikmah Ungaran pada tanggal 2 Mei 2017

b. Seringkali karyawan tidak melihat akibatnya dimasa depan . Hal ini dapat disebabkan karena mereka terlalu terpaku pada target yang dibebankan dan tidak melihat efek samping dari pemberian pembiayaan tersebut.
c. Petugas tidak melihat kemampuan bayar calon debitur atau salah taksir kemampuan membayar anggota
d. Pengikatan jaminan yang kurang sempurna

2) Faktor eksternal

Faktor ini merupakan faktor yang timbul dari pihak luar atau dalam hal ini adalah anggota / calon debitur, antara lain :

a. Karakter anggota

Karakter anggota merupakan salah salah satu faktor penting yang menjadi penilaian dalam pemberian pembiayaan. Setiap orang memiliki karakternya masing-masing seperti misalnya ada yang jujur dan tidak jujur. Menurut Bapak Burhanudin selaku Kepala Operasional BMT Al Hikmah terkadang ada orang yang sejak awal sudah memiliki niat yang tidak baik. Sering terjadi bahwa BMT ini dijadikan tempat pelarian orang-orang yang sudah sering bermasalah / menjadi daftar blacklist pada Bank maupun BPR lain. Hal-hal tersebut tentu akan menimbulkan masalah dikemudian hari dan dapat menyebabkan adanya pembiayaan bermasalah.

b. Kapasitas anggota yang tidak mampu membayar angsuran

Misalnya nasabah tersebut seorang karyawan pabrik dan memiliki tanggungan hutang ditempat lain, maka secara otomatis akan mengurangi gajinya dan pada akhirnya tanggungan hutangnya kepada BMT akan terkalahkan.

Pada umumnya dalam akad apapun risiko yang terjadi adalah sama yaitu berkaitan dengan risiko gagal bayar anggota. Namun

beberapa hal dapat dilakukan demi memperkecil risiko yang akan terjadi diantaranya berkaitan dengan :

1. Kalkulasi kemampuan mengangsur anggota *(Capacity)*

   Dalam pemberian pembiayaan harus memperhatikan pekerjaan atau usaha anggota, termasuk memperhitungkan kebutuhan-kebutuhan mereka. Hal ini bermaksut agar pembiayaan yang diberikan adalah tepat sasaran.

2. Pengikatan yang kuat pada jaminan *(Collateral)*

   Fungsi dari jaminan itu sendiri adalah sebagai bentuk tanggung jawab anggota kepada BMT. Jaminan atau agunan adalah aset pihak peminjam yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jika peminjam gagal bayar, pihak pemberi pinjaman dapat memiliki agunan tersebut .

   Di KSPPS BMT Al Hikmah ini terdapat beberapa kriteria pengikatan jaminan yang tergantung pada nilai realisasi pembiayaan yaitu :

   a. Rp. 0 – Rp. 10.000.000 pengikatannya Non notaries. Artinya dalam pembiayaan ini masih dapat ditangani sendiri oleh pihak BMT.
   b. Rp. 10.000.000 – Rp. 30.000.000 diikat dengan SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan). SKMHT ini merupakan dokumen lain, dalam hal ini sertifikat masih utuh dan tidak terdapat pergantian nama pemilik. Dalam hal ini jika barang yang dijaminkan adalah mobil maka terdapat pengikatan sendiri yaitu dengan Fidusia.
   c. Diatas Rp.30.000.000 diikat dengan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan). Dalam APHT nama pemilik akan diganti coret dan diganti menjadi milik BMT, dan setelah

pembiayaan dilunasi maka akan dikembalikan menjadi milik orang tersebut. Biaya pengurusan tersebut dibebankan oleh anggota itu sendiri.

3. Lebih jeli dalam menilai karakter Anggota *(Character)*

   Karakter anggota ini menjadi salah satu hal yang penting. Jika debitur memiliki sifat tanggung jawab, meskipun dalam hal angsuran kurang lancar, namun mereka akan tetap berusaha untuk melunasinya. Sebaliknya jika orang tersebut tidak bertanggung jawab, walaupun dalam hal finansial mereka mampu untuk membayar, dapat saja mereka tidak segera menyelesaikan angsurannya. Oleh karena itu sebelum memberikan pembiayaan, pihak marketing harus melakukan wawancara dan mencari informasi kepada tetangga terdekat terkait karakter anggota tersebut.

4. Adanya pengawasan bertingkat

   Salah satu risiko yang mungkin timbul dalam pembiayaan ini adalah adalah '*fraud*' atau tindak kecurangan dari karyawan itu sendiri yang mungkin sulit dideteksi secara dini. Jika hal ini terjadi pihak BMT dapat melakukan tindakan misalnya pemecatan karyawan yang telah melanggar peraturan tersebut. Oleh sebab itu terdapat pengawasan pada setiap bagian oleh Manajer, dan Manajer pun akan diawasi oleh bagian yang berada diatasnya agar dampak yang akan muncul nanti dapat di minimalisir.[4]

5. Cadangan Penghapusan Piutang (CPP).

   Setiap bulan KSPPS BMT Al Hikmah selalu menyisihkan sebagian dari pendapatan bulanannya untuk digunakan sebagai cadangan penghapusan piutang ini. Misalnya pendapatan

[4] Wawancara dengan Bapak MD Burhanuddin M, S. Pd selaku Kepala Operasional Kantor Pusat KSPPS BMT Al Hikmah Ungaran pada tanggal 2 Mei 2017

bulanannya adalah Rp. 300.000.000 maka dapat diambil Rp. 3.000.000 sebagai cadangan untuk menghapus hutang.

Penghapusan piutang ini dilaksanakan setiap akhir tahun agar tidak terjadi penumpukan pembiayaan bermasalah. Masing-masing kantor cabang diminta untuk mengusulkan daftar anggota mereka yang akan dihapuskan hutangnya. Namun telebih dahulu akan dilakukan analisa atau seleksi. Apabila jaminannya hilang maka tidak termasuk kriteria yang dapat dihapuskan hutangnya. Jadi setiap tahun pasti ada yang akan dihapuskan piutangnya, misalnya setelah diseleksi terdapat 10 orang yang akan dihapuskan . Namun jaminan mereka akan tetap di BMT dan jika suatu saat orang tersebut mau melunasinya maka akan dikembalikan.