

IMPLEMENTASI MONITORING PEMBIAYAAN MUROBAHAH DI BMT MASLAHAH CABANG JEMBER TAHUN 2023

Supriyanto¹, Suparjo Adi Suwarno²

¹Sekolah Tinggi Ilmu Syariah Abu Zairi Bondowoso, supriyanto71984@gmail.com

²Sekolah Tinggi Ilmu Tarbiyah Togo Ambarsari Bondowoso, suparjoadisuwarno@stitta.ac.id

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini untuk mendeskripsikan implementasi dari monitoring Pembiayaan Murobahah di BMT Maslahah Cabang Jember Tahun 2023 dimana terdapat banyak sekali manfaat dilaksanakan monitoring diantara keefektifan pengembalian pinjamin dari kreditur pada pembiayaan syariah terutama di BMT Maslahah Cabang Jember Tahun 2023. Monitoring juga berfungsi untuk menilai sejauh mana implementasi murabahah berdampak positif pada pembiayaan syariah.

Kata Kunci : Monitoring, Murabahah, Implementasi

Absrtac

The aim of this research is to describe the implementation of Murobahah Financing monitoring at BMT Maslahah Jember Branch in 2023 where there are many benefits of carrying out monitoring including the effectiveness of loan repayment from creditors in sharia financing, especially at BMT Maslahah Jember Branch in 2023. Monitoring also functions to assess the extent of implementation Murabaha has a positive impact on sharia financing.

Keyword: Monitoring, Murabahah, Implementation

PENDAHULUAN

Dalam upaya mencapai tujuan pembangunan yang dilakukan, baik kebijakan fiskal maupun kebijakan moneter yang dilakukan oleh pemerintah yaitu di bidang perbankan. Bank sebagai badan usaha yang berorientasi pada pencapaian keuntungan (*Profit Oriented*) dan pemerintah sebagai *agent of diploma* yang memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang berkeinginan menghimpun sebuah usaha yang berawal dari masyarakat dan melepaskan kembali ke masyarakat yang berupa pembiayaan atau pembiayaan. Adapun jenis bank yang berkembang di Indonesia dewasa ini ada dua jenis bank yaitu Bank Syari'ah dan Bank Konvensional. Bank Syari'ah adalah salah satu bank umum yang berkembang di Indonesia yang ikut memberikan dukungan dalam pembangunan ekonomi di Indonesia melalui pembiayaan kepada nasabah dan memberi fasilitas jasa-jasa perbankan untuk menunjang aktifitas ekonomi rakyat.¹

¹ Lukman Dendawijaya, *Manajemen Perbankan*, Ghalia Indonesia: Jakarta, 2001, hal. 25.

Namun, sistem yang ditawarkan kedua bank tersebut dalam prinsipnya berbeda. Bank konvensional lebih bersifat *profit oriented*, sedangkan bank syariah lebih bersifat kemitraan, yaitu cara-cara bagi profit dan resiko dengan tujuan mewujudkan kegiatan ekonomi yang lebih adil dan lebih transparan. Dengan berkembangnya bank syariah dewasa ini, diharapkan mampu membunuh wabah penyakit *negative spirit* (Keuntungan minus) dari dunia perbankan dan diharapkan menghapus sampai ke akar-akarnya.

Hal ini diperkuat oleh desakan sebagian warga muslim yang menganggap bahwa bunga bank itu *riba* atau masalah *mutasyabihat* (Masalah yang masih samar).² Dari permasalahan ini timbul gagasan untuk segera mendirikan sebuah lembaga keuangan yang berbasis syariah atau bank syariah. Bank syariah adalah bank umum yang mulai dikaji oleh MUI pada tahun 1980. Akan tetapi realisasinya baru pada tahun 1992 dan bank syariah yang pertama kali lahir di Indonesia adalah bank muamalat Indonesia. Hal ini juga didukung oleh undang-undang No.10 tahun 1998 tentang diperbolehkannya beroperasinya bank syariah di Indonesia. Yang mana bank syariah beroperasi dengan menawarkan produk-produk pembiayaan *murobahah* atau jual beli barang dengan harga asal dan ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati bersama .

Pembelian ini memudahkan para nasabah tidak membayar secara kontan. Dalam pengelolaan pembiayaan pihak bank dalam pengontrolannya menggunakan rumus 5 C yaitu *character, capital, capasitas, control* dan *condition* sebagai upaya untuk meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah.³ Antara pembiayaan dan debitur biasanya menyepakati perikatan sebagaimana sistem pengangsurannya. Apabila pembiayaan *murobahah* tidak menentukan tingkat suku bunga. Hal ini biasanya berakibat pada peluang terjadinya resiko pengembalian pembiayaan yang lebih besar. Untuk itu perlu strategi mengantisipasi. Salah satu alat yang tepat dan efektif dalam menangani masalah pembiayaan, yaitu melaksanakan fungsi pengawasan dengan baik.

Adapun factor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan macet antara lain:

1. Kurangnya pengawasan internal
2. kurangnya informasi calon nasabah
3. Kurangnya analisa pembiayaan
4. Tidak adanya I'tikad baik dari nasabah

² Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, UPP AMP YKPN: Yogyakarta, 2002,hal. 07.

³ *Ibid*, hal. 261.

Dengan adanya pengawasan yang baik dari pihak bank, maka tingkat resiko pengembalian pembiayaan atau angsuran akan lebih ringan yang disebabkan oleh hal-hal yang dikemukakan diatas. Dan apabila terdapat hal-hal yang tidak diinginkan maka setidaknya akan mampu diantisipasi pihak bank sebab masing-masing pihak akan bertanggung jawab terhadap ketentuan-ketentuan yang telah disepakati bersama.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Studi kasus. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kondesasi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan, adapun keabsahan datanya adalah menggunakan tringulasi sumber dan triangulasi teknik.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. PEMBIAYAAN MUROBAHAH

1. Pengertian Pembiayaan Murobahah

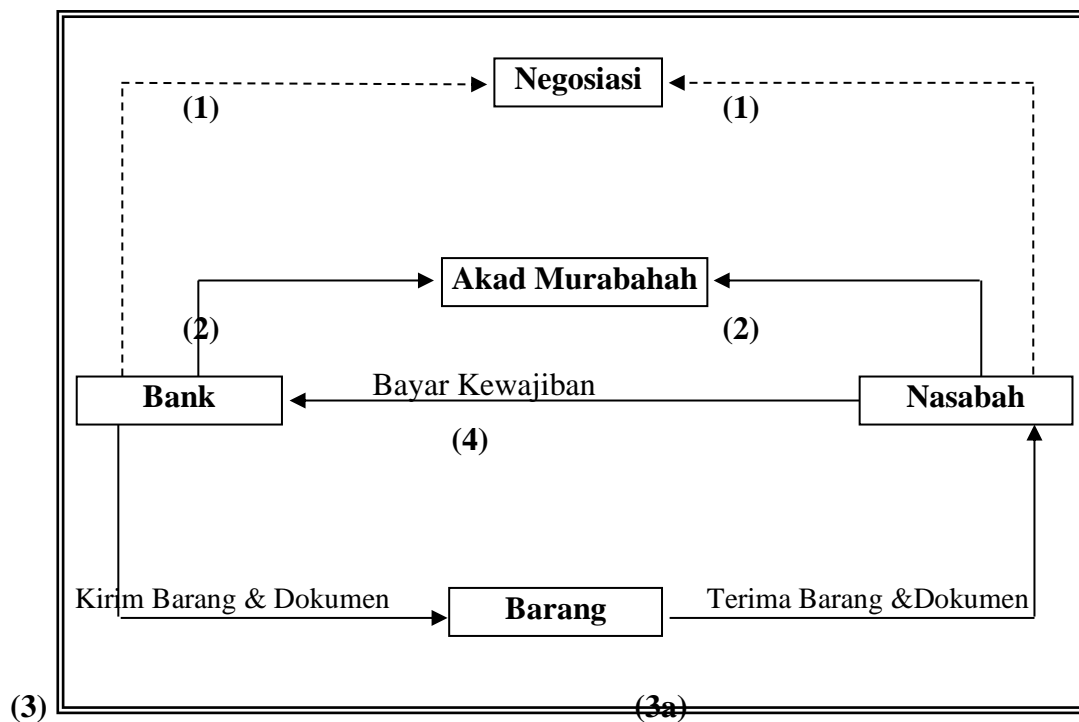
Ada beberapa bentuk jual beli yang diperbolehkan dalam Islam. Salah satu bentuk jual beli yang diterapkan di lembaga keuangan syariah adalah yang berbentuk bank dan non bank, yaitu jual beli secara murobahah yang lazim disebut pembiayaan murobahah. Murobahah adalah jasa pembiayaan jual beli barang pada harga asli ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati. Dalam murobahah penjual harus memberitahu harga pokok yang ia beli dan menentukan suatu keuntungan sebagai tambahan.⁴ Murobahah dapat dilakukan untuk pembelian secara pemesanan dan biasanya disebut dengan *bi'murobahah* kepada pemesan, dalam kitab *Al-Usman Iman* menamai teransaksi ini dengan istilah *Al-Amir Al-Bassiri* dalam hal ini calon pembeli atau pemesan dapat memesan kepada seseorang untuk membelikan suatu barang yang diinginkannya.

Kedua belah pihak membuat kesepakatan mengenai barang tersebut, serta harga asal pembelian yang masih sanggup ditanggung oleh pemesan. Setelah itu, kedua belah pihak juga harus menyepakati beberapa keuntungan yang harus dibayarkan kepada pemesannya. Jika harga jual beli telah ditetapkan dan telah disepakati, maka harga tersebut tidak boleh diubah atau diimplementasikan walaupun terjadi kenaikan tingkat suku bunga bank dipasaran. Hal inilah yang membedakan konsep ekonomi Islam dengan konsep ekonomi konvensional. Di mana konsep ekonomi konvensional menetapkan imbalan atas pembiayaan atau pembiayaan

⁴ M. Syafi'i Antonio, "*Bisnis dan Perbankan dalam Prespektif Islam*", Jakarta : Tazkiya Institute, 2002, hal 9.

atau yang diberikan berdasarkan prosentase tertentu (sesuai tingkat suku bunga pasar) dari saldo pembiayaan atau pembiayaan yang dibebankan kepada nasabah yang akan mengikuti pergerakan naik atau turunnya tingkat suku bunga.

Skema Pembiayaan Murobahah



Teknis pelaksanaannya sebagai berikut:

- Bank memberikan pembiayaan dalam bentuk barang dengan membeli secara tunai kepada supplier kemudian menjualnya barang tersebut dengan pembayaran secara angsuran atau tempo.
- Selanjutnya bank menjual barang tersebut kepada nasabahnya dengan harga yang telah disepakati bersama dengan menambah margin keuntungan dengan kesepakatan harga yang disepakati bersama.
- Nasabah membayar harga barang dengan cara mengangsurkan dengan cara angsuran yang telah disepakati jangka waktunya. Dari angsuran kemudian nasabah memungkinkan melakukan pola pembayaran secara bertahap sesuai jangka waktu yang

telah disepakati bersama dari angsuran tersebut biasanya pihak bank menaikkan harga bila waktunya semakin lamam dan menurunkan harga bila jangka waktunya lebih pendek dari konsekwensi yang timbul dari jual beli adalah:

- (1) Pembiayaan berkaitan dengan sektor riil kerana harus berupa barang.
- (2) Harga jual sudah ditetapkan diawal dan tidak berubah hingga akad berahir.
- (3) Tidak ada peluang untuk melipatgandakan.
- (4) Tidak ada pinalti atau keterlambatan.
- (5) Pembiayaan hanya menyediakan barang-barang yang di halalkan sesuai dengan rukun dan syarat jual beli.

2. Landasan Hukum syariah

- a. Al-Qur'an (Al-Baqarah: 125)

Artinya:

"Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba"

An-Nisa': 29

Artinya:

"Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan dengan cara suka sama suka sesamamu"

- b. Al-Hadist

Dari sohib Arrumi RA bahwa Rasulullah SAW bersabda, tiga hal yang didalamnya terdapat keberkatan: Jual beli yang ditangguhkan, murobahah, dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah untuk dijual belikan. (HR. Ibnu Majah).

- c. Ijma'

Umat Islam telah berkonsesus terhadap keabsahan jual beli karena manusia sebagai mahluk sosial selalu membutuhkan apa yang dihasilkan dan dimiliki orang lain. Oleh karena itu jual beli adalah salah satu jalan untuk mendapatkan secara sah.⁵

3. Syarat-Syarat Murobahah

Syarat-syarat murobahah adalah sebagai berikut:

- a. Penjual memberitahu modal pada nasabah
- b. Kontrak pertama harus syah sesuai rukun yang ditetapkan.

⁵ Lukman Dandawijaya., *Op. cit.*,: 104.

- c. Kontrak harus bebas dari Riba
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian misalnya, pembelian dilakukan secara hutang. secara prinsip jika syarat didalamnya (a), (d) atau (e) tidak dipenuhi, maka pembeli memiliki pilihan:
 - a. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya
 - b. Kembali kepada penjual dan mengatakan ketidaksetujuannya atas barang yang tidak dijual.
 - c. Membatalkan kontrak

Jual beli secara *murobahah* diatas hanya untuk barang atau produk yang telah dikuasai dan dimiliki oleh penjual pada waktu bernegosiasi pada waktu melakukan kontrak. Bila dari produk tersebut tidak dimiliki penjual, system yang digunakan adalah *murobahah* kepada pemesan pembelian (*Murobahah KPP*), hal ini dinamakan karena sipenjual semata-mata menyediakan barang untuk memenuhi sipembeli yang memesannya,.

4. Manfaat dan Resiko Pembiayaan *Murobahah*

Sesuai dengan sifat bisnis (*tijarah*), transaksi al-*murobahah* memiliki beberapa manfaat, demikian juga resiko yang harus disepakati.

Pembiayaan *murobahah* memberikan banyak manfaat kepada bank syari'ah ataupun nasabahnya. Salah satu manfaat yang diperoleh bank adalah, adanya keuntungan dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. selain itu system pembiayaan sangat sederhana dan memudahkan penanganan administrasi bank syari'ah. Diantara kemungkinan resiko yang harus diantisipasi antara lain:

- a. Default atau pelalaian: Nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- b. Fluktuasi harga komparatif. ini terjadi bila harga dipasar naik setelah bank membelinya untuk nasabah, Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut.
- c. Penolakan nasabah: Barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan hingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu, sebaiknya dilindungi oleh asuransi. Kemungkinan lain karena nasabah masih spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan. Bila Bank telah menangani kontrak pembeli dengan penjualnya, barang tersebut akan menjadi

milik bank. Dengan demikian, Bank mempunyai resiko untuk menjualnya kepada pihak lain.

- d. Jual Beli: Karena pembiayaan *murobahah* bersifat jual beli dengan utang maka ketika kontrak ditandatangani, barang tersebut menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap asset miliknya tersebut, termasuk menjualnya. Jika terjadi demikian resiko untuk Default akan besar.

5. Kaidah dan Hal-hal Yang Berhubungan Dengan *Murobahah*

Kaidah dan hal-hal yang berhubungan dengan *murobahah* antara lain:

- a. Ia harus digunakan untuk barang yang halal
- b. Biaya actual dari barang yang akan diperjual belikan harus diketahui oleh pembeli.
- c. Harus ada kesepakatan kedua belah pihak (Penjual dan Pembeli). Atas harga jual yang termasuk didalamnya harga pokok penjualan (*Cost Of Goods Sold*) dan margin keuntungan.
- d. Jika ada perselisihan atas harga pokok penjualan, pembeli mempunyai hak untuk menghentikan dan membatalkan perjanjian.
- e. Jika barang yang dijual tersebut dibeli dari pihak ketiga, maka perjanjian jual beli yang dengan pihak pertama harus sah menurut syariat Islam.
- f. *Murobahah* memegang kedudukan kunci nomor dua setelah prinsip bagi hasil dalam bank Islam, ia dapat diterapkan dalam:
 - Pembiayaan perdagangan barang
 - Pembiayaan penyaluran *Letter Of Credit (C/L)*
- g. *Murobahah* akan sangat berguna sekali bagi seseorang yang membutuhkan barang secara mendesak tapi kekurangan dana. Ia meminta pada Bank agar membiayai pembelian barang tersebut dan ia bersedia untuk menebusnya saat ia menerima. Harga jual pada pemesan adalah harga beli pokok dan margin keuntungan yang telah disepakati.

B. PENGERTIAN PENGAWASAN

Pengertian pengawasan menurut adalah proses pengamatan pada pelaksanaan seluruh kegiatan organisasi untuk menjamin agar supaya semua pekerjaan yang dilakukan berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditentukan semula.⁶ Sedangkan menurut M.

⁶ Lukman Dandawijaya, "Manajemen Perbankan", Jakarta : Ghalia Indonesia, 2001, hal 37.

Syarif Subekti adalah kegiatan manajer yang mengusahakan agar pekerjaan terlaksana sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan dan diatas hasil yang dikehendaki.⁷

Dengan mengamati kedua definisi diatas dapat dilakukan bahwa pengawasan ialah suatu proses kegiatan yang menetapkan standar yang menggambarkan pekerjaan yang dikehendaki, meneliti hasil yang dicapai, membandingkan pelaksanaan dengan standart untuk mengetahui perbedaan serta penyimpangan. Soekarno dalam bukunya dasar-dasar managemen mengemukakan bahwa tujuan dari pengawasan adalah:

1. Untuk mengetahui apakah sesuatu berjalan sesuai rencana
2. Untuk mengetahui apakah sesuatu dilaksanakan sesuai dengan instruksi serta azas-azas yang telah di instruksikan.
3. Untuk mengetahui kesulitan, kelemahan-kelemahan dalam bekerja.
 1. untuk mengetahui apakah berjalan secara efisien
 2. untuk mencari solusi, bila ternyata dijumpai kesulitan, kelemahan-kelemahan atau kegagalan-kegagalan kearah perbaikan

C. PENGAWASAN PEMBIAYAAN

Seperti telah diuraikan sebelumnya, salah satu fungsi manajemen yang penting dalam setiap kegiatan usaha yaitu tahap pengawasan. Demikian jga dalam perpembiayaan karena kegiatan pengawasan adalah merupakan penjagaan dan pengamanan terhadap suatu kekayaan bank yang disalurkan atau diinvestasikan

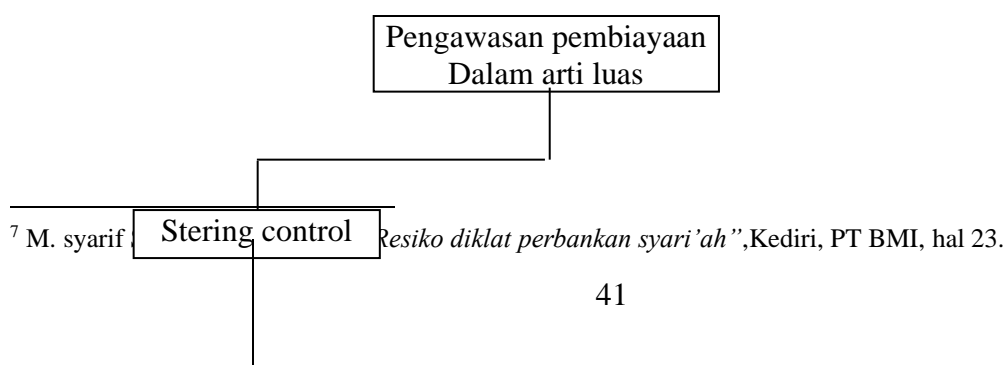
kegiatan pengawasan ini jadi lebih penting bila kita ketahui bahwa pembiayaan merupakan kekayaan yang berisiko karena aset tersebut dikuasi oleh luar bank.

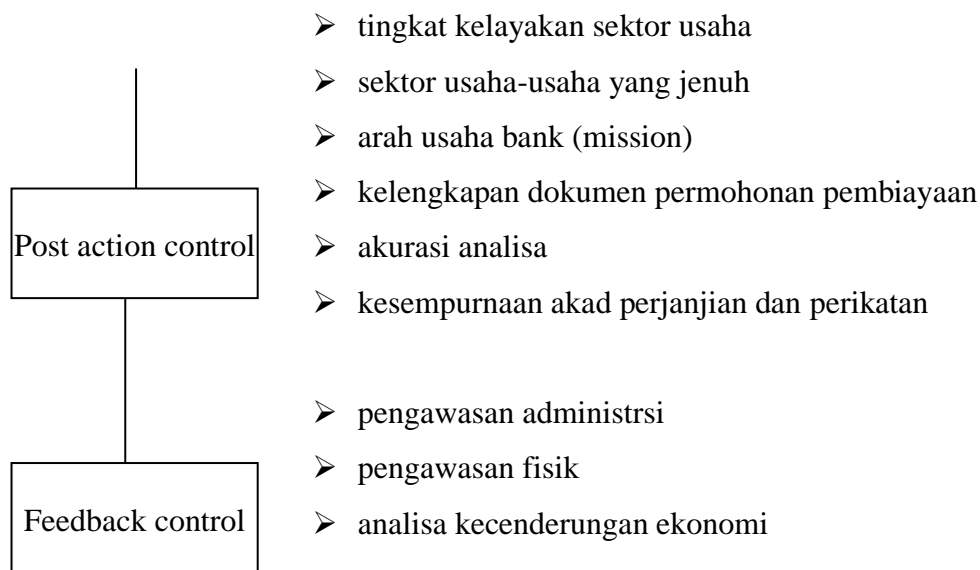
1. Pengawasan pembiayaan dalam arti luas

Pengawasan pembiayaan dalam arti luas meliputi pengawasan sebelum pembiayaan diberikan (*steering control*), pengawasan pada waktu proses persetujuan pembiayaan (*post action control*) dan pengawasan setelah pembiayaan diberikan (*feedback control*) yang dapat dilihat pada gambar berikut ini:

Gambar 1

Pengawasan pembiayaan dalam arti luas





a. Pengawasan pembiayaan dimuka (*stering control*)

Pengawasan ini lebih banyak dalam bentuk rekomendasi dari hasil analisis departemen/unit yang menangani riset dan pengembangan suatu usaha bank. Hasil analisis tentang tingkat ranting kelayakan usaha dari perusahaan sejenis dalam insdustri yang sama. Kelompok industri yang sama dengan tingkat IRR yang tinggi, sedang dan rendah. Analisis tentang tingkat kejenuhan sektor usaha tertentu atau industri tertentu baik tingkat kejenuhan secara nasional maupun analisis regional dengan ukuran tingkat kejenuhan lebih tinggi, sedang dan rendah. Analisis tentang kecenderungan perkembangan ekonomi saat ini, apakah sedang booming krisis atau normal. Selanjutnya, hasil tentang tinggi rendahnya tingkat kemacetan usaha dari berbagai sektor usaha atau industri dalam system ekonomi yang dapat diukur dengan tingklat kemacetan yang tinggi, sedang dan rendah. Kemudian manajemen menetapkan kebijakan tentang arah usaha bank yaitu dari arah penetapan dana dibidang pembiayaan. Hasil analisis diatas menetapkan rekomendasi yang diberikan oleh departemen riset dan pengembangan bank kepada departemen analisa pembiayaan untuk memproses pencairan pendanaan. Selanjutnya para analis dapat melakukan pengawasan pendahuluan sebelum proses analis pembiayaan dilakukan melalui siklus hidup perusahaan, pengecekan daftar pembiayaan macet dan daftar hitam yang diberikan oleh bank sentral.

b. Pengawasan pembiayaan pada waktu proses analisa (*post action control*)

Pengawasan pembiayaan merupakan pengawasan administrasi meliputi kelengkapan dan keabsahan dokumen permohonan pembiayaan, akurasi analisis dan kesempurnaan market-market dan perikatan. Pengawasan dapat dilakukan menggunakan checklist

c. Pengawasan pada waktu pembiayaan berjalan (*Feedback control*)

Pengawasan ini meliputi pengawasan administratif, pengawasan fisik terhadap kegiatan usaha debitur di lapangan dan analisis kecenderungan ekonomi.

2. Fokus pengawasan pembiayaan

Pengawasan adalah suatu fungsi manajemen dalam usahanya untuk melakukan penjagaan dan pengamanan atas pengelolaan kekayaan bank yang lebih baik dan efisien, guna untuk menghindari terjadinya penyimpangan-penyimpangan dengan cara mendorong dipatuhinya kebijakan perpembinaan yang telah ditetapkan.

Pada tahap pertama pengawasan pembiayaan merupakan upaya dalam penjagaan dan pengamanan harta bank dalam bentuk pembiayaan. Pengertian penjagaan lebih bersifat preventif sedangkan pengamanan lebih bersifat represif, untuk menghindarkan kemungkinan kerugian yang timbul dikemudian hari, pengawasan pembiayaan merupakan pengendalian pembiayaan dalam bentuk manajemen control yang meliputi audit financial, audit operasional dan audit manajemen atau kebijakan.

3. Tujuan pengawasan pembiayaan

Secara rinci tujuan atau sasaran pengawasan pembiayaan dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a. untuk menghindari penyelewengan, baik intern maupun ekstern bank dalam mengelola kekayaannya dibidang perpembinaan
- b. untuk memastikan kebenaran data administrasi dibidang perpembinaan serta penyusunan dokumentasi perpembinaan yang lebih baik.
- c. Untuk memajukan efisiensi dibidang pengelolaan dan terlaksana usaha dibidang perpembinaan dan mendorong rencana yang telah ditetapkan.
- d. Untuk meningkatkan kepatuhan terhadap aturany telah ditetapkan dan penggarisan terhadap manual perpembinaan dalam pencapaian sasaran seperti yang diatas.

Dari uraian diatas masing-masing tujuan tersebut mempunyai keterkaitan erat antara satu dengan lainnya, dengan memiliki administrasi perpembinaan yang

dilakukan secara teliti dan tertib dan benar akan membantu dan mempermudah mengantisipasi bila terjadi penyimpangan atau penyelewengan dikemudian hari.

4. Ruang lingkup pengawasan

Ruang lingkup dari pengawasan meliputi :

- a. Pengawasan dalam arti sempit yaitu berupa pengawasan administrative yang mempunyai ruang lingkup untuk mengetahui kebenaran data.
- b. Pengawasan dalam arti luas yaitu merupakan kegiatan pengendalian dilakukan dalam suatu perusahaan yang dikenal dengan manajemen control yang mempunyai ruang lingkup yang lebih luas dibidang :
 - Financial, didalam pelaksanaannya sering disebut dengan audit
 - Operasional, dalam pelaksanaan disebut dengan operasional audit
 - Manajemen dalam pelaksanaan disebut dengan manajemen audit.

5. Sarana pengawasan pembiayaan

Sarana pengawasan dalam perpendanaan adalah sama dengan administrasi perpendanaan namun ditinjau dari sudut pandang yang berbeda. Sarana pengawasan mempunyai tingkatan tertinggi dalam UU perbankan dan kegiatan perdagangan pada umumnya dan khususnya dalam mengatur perpendanaan. Tingkat berikutnya keputusan presiden, keputusan menteri dan keputusan gubernur BI untuk mengatur tentang kebijakan manajemen bank agar ketentuan-ketentuan diatas dapat berjalan dengan baik, maka perlu dituangkan dalam bentuk perundang-undangan sebagai berikut:

- a. Perangkat keras, meliputi sebagai bentuk formulir standar berbagai alat tulis kantor, alat deteksi dokumen palsu, mesin computer, mesin penghitung, feeling cabinet, alat komunikasi dan alat transportasi dan lain-lain.
- b. Tenaga kerja yang merupakan sumber daya manusia, sebagai tenaga pelaksana dan staf agar perangkat-perangkat keras tersebut dapat berfungsi dengan baik antara operator dan pengelola
- c. Perangkat lunak agar perangkat keras dan tenaga kerja tersebut berfungsi dengan baik dan terarah, maka perlu adanya aturan main yang disusun secara sistematis yang berlaku dalam organisasi bank maupun yang berlaku secara khusus dalam bidang perpendanaan

6. Teknik pengawasan

Dari penjelasan di atas dapat diumpamakan bahwa kegiatan pengawasan pembiayaan adalah ibarat pisau bermata dua, yaitu untuk pengawasan eksteren dan interen

Sedangkan yang dimaksud dengan teknik pengawasan pembiayaan adalah pendekatan-pendekatan yang dapat di pakai manajemen suatu bank dalam melakukan kegiatan pengawasan.⁸ Namun mengingat kegiatan perkereditan bersifat kasuistis yaitu masing-masing dicitur mempunyai kasus yang berlainan, maka pendekatan yang akan ditempuh mengikuti pola permasalahan yang dihadapi oleh masing-masing dicitur dan dilengkapi dengan pengawasan secara menyeluruh. Adapun beberapa teknik pengawasan pembiayaan dijelaskan sebagai berikut:

- a. Adakalanya kegiatan pengawasan kredit ditekankan pada hal-hal yang memerlukan perhatian khusus. Pendekatan hal-hal yang bersifat khusus tersebut, dapat dilakukan dengan menggunakan analisis SWOT.
 - *strengths*, melakukan analisis atas suatu obyek untuk didefinisikan sebagai hal yang telah baik dan positif dan untuk sementara intensitas pengawasan dapat dikurangi
 - *weaknessis*, mengelompokkan hal-hal yang masih lemah atau negative yang ditemui oleh obyek pengawasan.
 - *oportunis*, kelompok yang memungkinkan untuk dikembangkan, terdapat pada kesempatan untuk maju, adanya potensi yang baik.
 - *thrats*, adanya pembatasan-pembatasan atau ancaman yang membahayakan kelangsungan perusahaan.

Atas dasar prinsip kontrol, maka sasaran identitas pengawasan dititik beratkan pada hal-hal yang lemah dan yang membahayakan merupakan sasaran perencanaan untuk mngubah hal-hal yang bersifat potensial menjadi riil.
- b. Pengawasan fisik yaitu pengawasan yang dilakukan dengan mengadakan pemeriksaan secara langsung di tempat kegiatan usaha nasabah (on the sport) terhadap aktifitas usaha yang yang dilakukan dan atas hal-hal yang telah dilaporkan. Adapun sasaran umum pengasan fisik adalah:
 - ✓ personalia dan organisasi
 - ✓ administrasi dan keuangan

⁸ Lukman Dendawijaya, *Op. Cit.*, 21.

- ✓ mesin-mesin peralatan dan proses produksi
 - ✓ stok barang dagangan, bahan baku dan barang setengah jadi
 - ✓ jaminan pembiayaan
- c. Pengawasan melalui laporan informasi eksteren dan interen yang dikombinasikan, untuk selanjutnya di ambil langkah-langkah pengamanan secara dini bilal terdapat hal-hal atau masalah yang mengarah jkepada timbulnya kerugian bank. Laporan atau informasi interen yang dimaksud meliputi transaksi aktivitas rekening Koran, pembayaran bunga tepat pada waktu, pembayaran angsuran sesuai dengan schedule. Laporan informasi eksteren meliputi posisi kesediaan, laporan aktivitas usaha jual beli laporan keuangan dan laporan penyusutan serta laporan kunjuangan setempat (on the sport).
- d. Pengawasan dalam arti auidit yaitu untuk mengatahui sejauh mana peklaksanaan rencana kerja di bidang pembiayaan yang telah di lakukan. Untuk itu menjemen perlu memerlukan penelitian yang obyektif dan mandiuriguna mengkaji kegiatan dibidang keuangan, atministrasi dan kegiatan oprasional lainnya yang menyangkut bidang perpembiayaan, sebagaia dasar-dasar penyampaian jasa-jasa yang bersifat kontruktif pada pihak menejemen. Adapun kegiatan audit meliputi:
- ❖ Financial audit, yaitu audiyt yang bertujuan untuk mengkaji tingkat kewajaran dan kecermatan maupun kebenaran data keuangan untuk memberikan perlindungan atas keamanan harta perusahaan, melakukan evaluasi atas kelayakan internal atau memberi control yang telah diuterapkan apabila telah dianggap mematuhi atau tidak oprasional atau porform audit, yaitu gegiatan penilaian yang sistematis yang dilakukan oleh internal auditor secara independent dan terorientasi untuk masa yang akan datang bagi semua kegiatan yang ada dalam organisasi tersebut. Tujuan audit adalah untuk melakukan perbaikan rencanan kerja bank maupun nilai tingkat pencapaian diri tujuan itu sendiri, kualitas sumberdaya manusia dalam pengembangannya se4rta peningkatan manfaat yang dapat di terima oleh masyarakat.
 - ❖ Menejemen audit atau policy audit, penilaian menyeluruh secara sistematis dan independent yang berorientasi kemasa yang akan datyang atas semua kegiatan dibidang perpembiayaan yang dilakukan oleh manajemen melalui fungsi-

fungsinya dan kebijakan dilaksanakan dapat diukur dari tingkat pencapaian tujuan yang telah ditetapkan atau kemampuan dalam meningkatkan perolehan laba bank. Kategori ini dilakukan sambil membuat coding tahap akhir dari analisa data ini adalah mengadakan pemeriksaan keabsahan data.⁹

D. PELAKSANAAN MONITORING PEMBIAYAAN MUROBAHAH GUNA MENGANTISIPASI PEMBIAYAAN MACET DI BMT MASLAHAH CABANG JEMBER

1. Pengawasan Administrasi

Pada dasarnya pengawasan bersifat administrasi dilakukan di BMT Masalahah Cabang Jember sejak nasabah mengisi formulir dan memenuhi prosedur persyaratan pembiayaan murobahah. Ketika nasabah mengajukan permohonan pembiayaan hingga terealisasinya pembiayaan seperti yang telah dijelaskan sebelumnya ada 5 tahapan yang dilakuka pihak bank dalam pengawasannya:

a. Mengisi Formulir

Pada saat nasabah mengisi formulir, pihak bank akan mengajukan formulir tersebut ke kelompok pemutus pembiayaan. Dari situ dapat diperoleh informasi yang diberikan mengenai biodata yang berkaitan dengan calon nasabah baru tersebut.

b. Memenuhi Administrasi

Setelah nasabah mengisi formulir maka nasabah harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang diajukan pihak bank.

c. Melakukan Seleksi Administrasi

Dalam proses ini penyeleksi administrasi harus dapat memastikan apakah persyaratan yang telah diajukan telah memenuhi atau belum. Apabila terjadi kejanggalan atau tidak sahnya persyaratan yang dianggap sangat krusial dan memungkinkan terjadinya kerugian di pihak bank dimasa yang akan datang atau dianggap tidak layak, maka dengan berat hati pihak bank akan menolak permohonan tersebut tetapi bila semua persyaratan telah dipenuhi dan layak maka permohonan tersebut akan diproses kebagian analisa pembiayaan.

d. Melakukan Analisa Pembiayaan

⁹ Moelung, 190.

Ketika melakukan analisa pembiayaan kelompok pemutus Pembiayaan (KPP) diharapkan berhati-hati terhadap jasa nasabah yang dikumpulkan dan juga analisis pembiayaan yang berdasarkan 5 C haruslah diterapkan sepenuhnya.

e. Persetujuan Pembiayaan

Pada saat persetujuan pembiayaan dilakukan isi persetujuan haruslah jelas karena persetujuan sebagai dasar oleh pihak bank dan nasabah apabila terjadi permasalahan atau persengketaan. Disinilah peran pengawasan yang bersifat administrasi yang diperlukan. Apabila berjalan dengan baik akan mempermudah proses selanjutnya.

2. Pemantauan

Pemantauan adalah proses selanjutnya yang dilakukan pihak kelompok Pemutus Pembiayaan. Adapun proses penentuan dilakukan di BMT Maslahah Cabang Jember adalah sebagai berikut:

a. Pemantau

Untuk petugas yang memantau haruslah menguasai proses pembiayaan hingga nasabah bias melunasi utangnya tersebut.

b. Obyek Pemantauan

Ada tiga hal yang diawasi oleh kelompok pemantau pembiayaan

- 1) Angsuran pembiayaan
- 2) Keperluan Pembiayaan
- 3) Jaminan

c. Waktu Pemantauan

Waktu pemantauan dimulai, selambat-lambatnya 1 bulan setelah realisasi terjadi setidaknya ada 3 tahap waktu pemantauan di BMT Maslahah Cabang Jember

1. Satu Bulan

Setiap 1 bulan pihak bank memantau nasabah minimal 1 atau 2 hari sebelum waktu pembiayaan tiba. Pengawasan ini bertujuan untuk mengingatkan kepada nasabah bahwa waktu angsuran bulanan sudah dekat juga mengantisipasi apabila nasabah menunggak pembayarannya. Apabila hal tersebut terjadi, maka pihak

bank mulai menyusun langkah-langkah antisipatif agar nasabah tidak menunggak pembayaran angsurannya pada hari yang telah ditetapkan.

2. Tri Wulan

Dalam hal ini KPP memastikan apakah keperluan pembiayaan sudah dilaksanakan atau belum atau sampai ke obyek pembiayaan tersebut misalnya nasabah mengajukan pembiayaan murobahah untuk membangun rumah maka tiap tiga bulannya pihak bank mengawasi pembangunan rumah tersebut bahkan jika diperlukan sampai selesainya pembangunan rumah tersebut

3. Enam Bulan

Pada pengawasan pembiayaan minimal 6 bulan sekali petugas akan mengawasi jaminan yang dijadikan anggunan dan memastikan kondisi jaminannya masih dalam keadaan baik, sesuai dengan kondisi ketika melakukan perikatan.

3. Masalah-Masalah Pemantauan

Apabila terjadi permasalahan pada pemantauan, telah terjadi penundaan angsuran maka pihak KPP akan melakukan pendekatan kepada pihak nasabah tersebut. Kenapa terjadi penunggakan angsuran ada unsure kesengajaan atau tidak, Pihak KPP akan memberikan peringatan kepada nasabah dan meminta kapan angsuran akan diberikan namun apabila terjadi musibah atau hal yang tidak diinginkan maka pihak bank akan memberikan keringanan juga akan membuat surat perjanjian baru sesuai dengan keadaan yang baru pula. Pendekatan lain yang digunakan oleh petugas bank kepada nasabah yang menunda angsuran dengan pendekatan emosional seperti kunjungan non-formal dan memberi penjelasan-penjelasan dana yang diberikan tersebut adalah dana milik umat yang diberikan tanggung jawab untuk pengelolaannya kepada pihak bank, apabila sering terjadi penundaan atau pembiayaan macet maka kredibilitas bank akan menurun. Bila nasabah dalam keadaan pailit dan gagal dalam menyelesaikan utangnya karena kejadian diluar dugaan contoh bencana alam atau kecelakaan lain maka pihak pembiayaan haruslah menunda tagihan sampai ia sanggup membayar utangnya.

4. Tingkat Pengembalian Murobahah di PT. BMI Cabang Kediri

Tingkat pengembalian murobahah selama ini tidak ada permasalahan yang dihadapi. Dalam arti lain nasabah selalu tepat waktu dalam membayar angsuran

sesuai dengan perjanjian. Dengan demikian, salah satu faktor yang mendukung terjadinya pembayaran angsuran yang on time (tepat waktu) adalah sistem *monitoring* atau pengawasan efektif yang diterapkan di PT. BMI Cabang Kediri.

E. PERANAN MONITORING PEMBIAYAAN MUROBAHAH

1. Peranan Monitoring Pembiayaan Murobahah di PT. BMI Cabang Kediri

Pengawasan sangatlah penting dalam fungsi manajemen, tak terkecuali pengelolaan pembiayaan. Karena sebuah keamanan pembiayaan adalah menjaga kekayaan yang dimiliki, yang diinvestasikan di bidang pembiayaan.

Adapun keamanan dalam prosedur monitoring pembiayaan murobahah adalah sebagai berikut:

- a. Sebagai wadah pemeriksaan administrasi pembiayaan pada saat analisa dilakukan sehingga hasil data-data lebih akurat dan memberi keuntungan pada pihak bank.
- b. Untuk memantau sejauh mana rencana kerja kelompok pengawas pembiayaan
- c. Mempermudah kelompok pengawas pembiayaan dalam menyeleksi nasabah-nasabah yang kemungkinan menunda angsuran atau kemungkinan menyelewengkan angsurannya.
- d. Sebagai langkah antisipasi apabila telah terjadi penundaan angsuran.
- e. Sebagai wadah pendekatan kepada nasabah yang bermasalah.

2. Analisa Data Monitoring Pembiayaan Murobahah Di PT. BMI Cabang Kediri

Berdasarkan teori didaftar pustaka dan peraturan diatas, bahwasanya system pelaksanaan monitoring pembiayaan murobahah adalah sebagai berikut:

- a. Proses pengawasan yang dilakukan pada saat prosedur pembiayaan berlangsung berjalan dengan baik dan efektif. Sehingga kemungkinan penundaan angsuran atau penyelewengkan pembiayaan sangat kecil terjadi.
- b. Pendekatan yang digunakan untuk memantau nasabah, adalah pendekatan kekeluargaan dan humanis, yang disesuaikan dengan ajaran Islam sehingga terjadi jalinan kekeluargaan antara nasabah dengan pihak bank.
- c. Terjalannya kerjasama yang baik antara personal-personal bank serta bertanggungjawab dalam kelompok pemutus pembiayaan.
- d. Adapun manajemen yang baik dalam pengelolaan pengawasan disesuaikan dengan target atau jadwal yang telah ditentukan semula.

- e. Apabila terjadi penundaan angsuran, maka pihak bank harus mengambil langkah antisipatif untuk memantau nasabah tersebut sebelum hari pembayaran angsuran.
- f. Apabila terjadi penundaan angsuran yang diakibatkan musibah yang menimpa nasabah, maka pihak bank harus memberi keringanan, dengan menunda pembayaran angsuran tersebut.
- g. Karena jumlah nasabah yang diawasi cukup banyak, dan jumlah personal kelompok pemutus pembiayaan terbatas, hasil analisa diatas dan system monitoring pembiayaan murobahah di PT. BMI Cabang Kediri bisa berjalan dengan baik dan efektif sehingga pengembalian angsuran pembiayaan berjalan sesuai yang diharapkan.

3. Pelaksanaan Monitoring Pembiayaan Murobahah guna mengantisipasi Kredit macet di PT.BMI TBK. Cabang Kediri

Proses monitoring/pengawasan di BMI Cabang Kediri sebenarnya telah dilakukan sejak pengajuan permohonan pinjaman pembiayaan murobahah dilakukan oleh nasabah. Hal itu terbukti dengan persyaratan yang rumit dan analisa mendalam dengan mengadakan uji validitas ke lapangan. Yang paling nyata terlihat pada saat pembahasan di KPP dengan mempertimbangkan 5 C yaitu, Character, Capacity, Capital, Contol, Condition.

Secara detil monitoring yang dilakukan oleh BMI Cabang Kediri meliputi beberapa hal sebagai berikut:

a. Pemantau

Guna menjaga agar pinjaman murobahah yang dilakukan dapat berjalan sebagaimana yang ditetapkan dan agar jaminan yang diajukan nasabah tetap terjaga, maka dilakukan pengawasan secara kontinue. Untuk pengawasan ditugaskan pada satu bidang yaitu Analis Kredit. Bidang tersebut bertugas mengawasi obyek pembiayaan yang meliputi; angsuran pembiayaan, keperluan pembiayaan dan jaminan.

b. Waktu pembahasan

Di BMI Cabang Kediri dan BMI pada umumnya pengawasan telah dimulai selambat-lambatnya sejak 1 bulan setelah realisasi dilakukan. Adapun waktu pemantauan setidaknya ada 3 tahap, yaitu:

1. satu bulan, yang dilakukan minimal 1 atau 2 hari sebelum waktu pembiayaan tiba guna mengingatkan nasabah akan waktu jatuh tempo pembiayaan.
2. Triwulan, dalam hal ini analisis kredit akan memantau seputar pelaksanaan pembiayaan untuk memastikan apakah keperluan pembiayaan sudah dilakukan atau belum.
3. Semester, pada pengawasan ini petugas akan memantau jaminan yang dijadikan anggunan dan memastikan kondisi jaminannya masih dalam keadaan baik sesuai dengan kondisi pada saat melakukan perikatan.

Dalam prakteknya meskipun tidak banyak ditemui, namun ada juga nasabah yang tidak dapat membayar tepat waktu. Dalam kondisi demikian maka KPP/analisis kredit akan melakukan pendekatan kepada nasabah tersebut sehingga nasabah dapat segera membayarnya. Namun demikian jika alasan molornya pembayaran dikarenakan musibah yang terjadi, bank melalui pengawas akan memberikan keringanan kepada nasabah berupa perjanjian ulang, bahkan jika nasabah dalam keadaan pailit maka pihak pembiayaan akan menunda tagihan sampai ia sanggup untuk membayarnya. Model pendekatan tersebut merupakan bagian dari teknik pengawasan yang diterapkan di BMI cabang Kediri guna menjamin pengawasan berjalan secara efektif. Hal itu senada dengan yang dikemukakan oleh Lukman Dendawijaya seputar teknik yang dapat digunakan manajemen untuk melakukan pengawasan.¹⁰

F. Tingkat Pengembalian Pembiayaan Murobahah di PT.BMI TBK. Cabang Kediri

Dari data yang diperoleh di BMI cabang Kediri hingga penelitian selesai dilakukan nasabah murobahah terdapat 487. Dari jumlah nasabah tersebut 70% adalah nasabah yang meminjam dalam waktu jangka panjang diantaranya berupa sepeda motor dan mobil. Dari 70% tersebut baru 55% nasabah yang telah selesai melakukan proses pembayaran.

Dari nasabah yang telah selesai melakukan pembayaran hanya kurang dari 10% yang pernah mengalami keterlambatan pembayaran, namun tidak sampai terjadi dalam jangka waktu yang lama. Selebihnya pembayaran dapat berjalan dengan efektif baik yang angsuran maupun tempo. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa BMI Cabang Kediri memiliki kredibilitas yang cukup tinggi. Hal ini tidak lepas dari peran manajemen dalam melakukan pengawasan maupun masyarakat sebagai nasabah yang memiliki tingkat kesadaran cukup tinggi.

¹⁰ Lukman Dendawijaya, Op cit, hal.21

KESIMPULAN

Peranan monitoring pembiayaan murobahah sangat penting antara lain : sebagai wadah atau alat yang baik dalam memproses pemeriksaan administrasi pembiayaan, terutama pada saat melakukan analisa pembiayaan sehingga hasil yang dicapai akurat dan dapat memberikan margin keuntungan pada pihak bank.,Sebagai pisau analisa atau alat untuk mengetahui rencana yang telah dilakukan kelompok pemutus pembiayaan. Sebagai alat untuk mempermudah pemutus pembiayaan, untuk mengevaluasi nasabah-nasabah yang kemungkinan menyalah gunakan pembiayaan-pembiayaan. Sebagai sarana-sarana menentukan langkah-langkahantisipasi apabila terjadi penundaan pembayaran. Serta sebagai wadah pendekatan kepada nasabah yang bermasalah.

Apabila pengawasan telah direncanakan dan berjalan dengan baik. Maka dapat dfipastikan permasalahan-permasalahan yang berkaitan dengan resiko pengembalianpembiayaan, atau penundaan angsuran dapat diantisipasi. Sehingga salah satu faktor yang mendukung terjadinya permasalahan yang sangat signifikan dalam pengembalian pembiayaan murobahah adalah dengan menerapkan strategi pengawasan yang baik dan benar. Menurut informasi dari petugas bank, selain tidak ada permasalahan atas pengembalian pembiayaan murobahah sehingga tidak ada permasalahan yang berarti karena selama ini pembiayaan murobahah dikembalikan sesuai dengan perjanjian yang dilakukan sebelumnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Adi Warman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Karim Bisnis Konsultan: Jakarta, 2003.
- Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosda Karya: Bandung, 1996.
- Lukman Dendawijaya, *Manajemen Perbankan*, Ghalia Indonesia: Jakarta, 2003.
- Muamalah Tim, *Manajemen Perbankan Syari'ah*, PT. Bank Muamalah Indonesia Cabang Kediri, 2005.
- Muamalat Institute Tim, *Kebijakan Umum dalam Penanaman Dana*, Muamalat Institute;
- Muamalat Institute Tim, Faris M. Bahaswa dan Setiabudi, *Konsep Umum Analisa Pembiayaan*, Muamalat Institute.
- Muamalat Intitute tim, *Taining Perbankan Syari'ah*, Muamalat Institute;

Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil Bank Syari'ah*, UII Press: Yogyakarta, 2001.

Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, UPP AMP YKPN: Yogyakarta. 2002.

Muhammad Syarif Subekti, *Manajemen Resiko Bagi Perbankan Syari'ah*, PT. Bank Muamalah Indonesia Tbk;

Qordowi, Yusuf, *Norma Etika Bisnis Islam*, Gema Insani Pers: Jakarta, 2000.

Suharismi Arikunto, *Prosedur Penelitian suatu pensdekatan praktek*, Rineka Cipta: Jakarta, 1996.

Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah Analisis Kekuatan, Kelemahan, Peluang dan Ancaman*, Econisia: Yogyakarta, 2002.