

ABSTRACT

Mohamad Faiz, 0610230130. "Monitoring Implementation Financing Murabahah PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Sharia Branch Malang". *Brawijaya University*. Tutelage by Mr. Lutfi Harris, SE.,M.Ak.,Ak

This research have done at PT. Bank Tabungan Negara Tbk. Syariah Malang with the title "Monitoring Implementation Financing Murabahah PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Sharia Branch Malang". The goal of this research are to know the giveaway procedure of murabahah financing at PT. Bank Tabungan Negara Tbk. Syariah Malang and to know the implementation of monitoring murabahah financing at PT. Bank Tabungan Negara Tbk. Syariah Malang. The first step have done by writer are fixed a background of the problem an then formulate it. Data was collected by writer is seconder data. It was got from books, reports, Standart Operating Prosedur company that match with the goal of writing and with interview to staff of PT. Bank Tabungan Negara Tbk. Syariah Malang. From the seconder data writer get theory that will be analized and be evaluated so writer can give conclusion also suggestion. The result of research explain that implementation of giveaway procedure of murabahah financing is suitable with principle of syariah. The giveaway procedure of murabahah financing are, filling application form of murabahah financing by customer, Application of murabahah financing by A/M to Support Financing, BI Checking, Analyse and Taxation, continuing Analyse, yuridis Analyse, Sending the result of analyse, Preparing Commite, Decision of Commite, relationship, realization, saving the loan document. Implementation of monitoring consist of two activity. First, regular monitoring is visit the customer regularly and control paying the liability to bank every end of month. Second, Restructuring of financing was done if the financing that have given to customer to be a problem. From explanation above get the conclusion that giveaway procedure of murabahah financing and implementation of monitoring is management system of financing that have fixed by Bank.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

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. Adapun jenis Bank yang berkembang di Indonesia dewasa ini ada dua jenis Bank yaitu Bank Syariah dan Bank Konvensional. Bank Syariah 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. 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). 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 *Murabahah* 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. Antara pembiayaan dan debitur biasanya menyepakati perikatan sebagaimana sistem pengangsurannya.

Dari uraian diatas penulis mengambil sebuah obyek penelitian sebagai judul skripsi yaitu **Pelaksanaan Monitoring Pembiayaan Murabahah di PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Kantor Cabang Syariah Malang.**

1.2. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana prosedur pembiayaan Murabahah di PT. BTN KCS Malang?
2. Bagaimana pengawasan yang dilakukan di PT. BTN KCS Malang untuk mengantisipasi pembiayaan macet?
3. Bagaimana tingkat pengembalian pembiayaan Murabahah di PT. BTN KCS Malang?

1.3. TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk mengetahui prosedur pembiayaan Murabahah di PT. BTN KCS Malang.
2. Untuk mengetahui sistem pengawasan yang diterapkan di PT. BTN KCS Malang guna mengantisipasi pengembalian pembiayaan.
3. Untuk mengetahui tingkat pengembalian pembiayaan Murabahah di PT. BTN KCS Malang.

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1. BANK SYARIAH

2.1.1. Pengertian Bank Syariah

Pengertian Bank menurut UU No 7 tahun 1992 adalah badan usaha yang menghimpun dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Istilah Bank dalam literatur Islam tidak dikenal. Suatu lembaga yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali ke masyarakat, dalam literatur Islam dikenal dengan istilah *baitul mal* atau *baitul tamwil*. Istilah lain yang digunakan untuk sebutan Bank Islam adalah Bank Syariah. Secara akademik istilah Islam dan syariah berbeda, namun secara teknis untuk penyebutan Bank Islam dan Bank Syariah mempunyai pengertian yang sama.

Dalam RUU No 10 Tahun 1998 disebutkan bahwa Bank Umum merupakan Bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Lebih lanjut dijelaskan bahwa prinsip Syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara Bank dan pihak lain untuk menyimpannya, pembiayaan atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan Syariah. Berdasarkan rumusan masalah tersebut, Bank Syariah berarti Bank yang tata cara operasionalnya didasari dengan tatacara Islam yang mengacu kepada ketentuan Al-quran dan al-hadist.

2.1.2. Tujuan Perbankan Syariah

Ada beberapa tujuan dari perbankan Islam. Diantara para ilmuwan dan para professional Muslim berbeda pendapat mengenai tujuan tersebut. Menurut *Handbook of Islamic Banking*, Perbankan Islam ialah menyediakan fasilitas keuangan dengan cara mengupayakan instrumen-instrumen keuangan (Finansial Instrumen) yang sesuai dengan ketentuan dan norma Syariah. Menurut *Handbook of Islamic Banking*, Bank Islam berbeda dengan Bank konvensional dilihat dari segi partisipasinya yang aktif dalam proses pengembangan sosial ekonomi negara-negara Islam yang dikemukakan dalam buku itu, perbankan Islam bukan ditujukan terutama untuk memaksimalkan keuntungannya sebagaimana halnya sistem perbankan yang berdasarkan bunga, melainkan untuk memberikan keuntungan sosial ekonomi bagi orang-orang muslim.

2.1.3. Ciri Bank Syariah

Bank Syariah mempunyai ciri yang berbeda dengan Bank konvensional. cirri-ciri ini bersifat universal dan kualitatif, artinya Bank Syariah beroperasi dimana harus memenuhi ciri-ciri tersebut, antara lain:

- a. Beban biaya yang telah disepakati pada waktu akad perjanjian diwujudkan dalam bentuk jumlah nominal yang besarnya tidak kaku dan dapat ditawar dalam batas yang wajar.
- b. Penggunaan prosentase dalam hal kewajiban untuk melakukan pembayaran selalu dihindarkan.

- c. Didalam kontrak pembiayaan proyek Bank tidak menetapkan perhitungan berdasarkan keuntungan yang pasti (*Fixed Return*) yang ditetapkan dimuka.
- d. Pengarahan dana masyarakat dalam bentuk deposito atau tabungan oleh penyimpan dianggap sebagai titipan (*al-wadi'ah*) sedangkan bagi Bank dianggap sebagai titipan yang diamanatkan.
- e. Bank Syariah tidak menerapkan jual beli atau sewa-menyewa uang dari mata uang yang sama dan transaksinya itu dapat menghasilkan keuntungan.
- f. Adanya Dewan Syariah yang bertugas mengawasi Bank dari sudut Syariah.
- g. Bank Syariah selalu menggunakan istilah-istilah dari bahasa arab dimana istilah tersebut tercantum dalam fiqih Islam
- h. Adanya produk khusus yaitu pembiayaan tanpa beban murni yang bersifat social.
- i. Fungsi lembaga Bank juga mempunyai fungsi amanah.

2.2. PEMBIAYAAN MURABAHAH

2.2.1. Pengertian Pembiayaan Murabahah

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 Murabahah yang lazim disebut pembiayaan Murabahah. Murabahah adalah jasa pembiayaan jual beli barang pada harga asli ditambah dengan

keuntungan yang telah disepakati. Dalam Murabahah penjual harus memberitahu harga pokok yang ia beli dan menentukan suatu keuntungan sebagai tambahan. Murabahah dapat dilakukan untuk pembelian secara pemesanan dan biasanya disebut dengan *bi' Murabahah* kepada pemesan, dalam kitab *Al-Usman Iman* menamai transaksi 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.

2.2.2. Landasan Hukum syariah

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

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ
الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ
اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا
سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا
خَالِدُونَ

Artinya:

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”

An-Nisa': 29

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

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
ditanggungkan, Murabahah, 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.

2.2.3. Syarat-Syarat Murabahah

Syarat-syarat Murabahah adalah sebagai berikut:

1. Penjual memberitahu modal pada nasabah
2. Kontrak pertama harus syah sesuai rukun yang ditetapkan.

3. Kontrak harus bebas dari riba
4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
5. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian misalnya, pembelian dilakukan secara hutang. secara prinsip jika syarat didalamnya (1), (4) atau (5) 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

2.2.4. Manfaat dan Resiko Pembiayaan Murabahah

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

Pembiayaan Murabahah memberikan banyak manfaat kepada Bank Syariah ataupun nasabahnya. Salah satu manfaat yang diperoleh Bank adalah, adanya keuntungan dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. selain itu sistem pembiayaan sangat sederhana dan memudahkan penanganan administrasi Bank Syariah. Diantara kemungkinan resiko yang harus diantisipasi antara lain:

- a. Default atau kelalaian.
- b. Fluktuasi harga komparatif.
- c. Penolakan nasabah.

d. Jual Beli.

2.2.5. Kaidah dan Hal-hal Yang Berhubungan Dengan Murabahah

Kaidah dan hal-hal yang berhubungan dengan Murabahah antara lain:

- a. Ia harus digunakan untuk barang yang halal
- b. Biaya aktual 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. Murabahah memegang kedudukan kunci nomor dua setelah prinsip bagi hasil dalam Bank Islam, ia dapat diterapkan dalam:
 - 1) Pembiayaan perdagangan barang
 - 2) Pembiayaan penyaluran *Letter Of Credit (C/L)*
- g. Murabahah 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.

2.2.6. Aspek Teknis Pembiayaan Murabahah

Dalam prinsip Murabahah, Bank syariah akan membeli barang atau jasa, lalu menjualnya kepada nasabah dengan mengambil margin keuntungan Bank akan memberikan waktu tangguh bayar selama tiga bulan sampai tiga tahun atau jangka waktu yang telah disepakati bersama.

Adapun mekanismenya antara lain:

- a. Bank menunjukan nasabahnya sebagai agen pembeli barang yang dimaksud diatas dan Bank membayar harga tersebut, pembayaran harga beli hanya sah bila dilengkapi dengan invoice, draft/bill, *confirmed delivery order* atau dokumen-dokumen sejenis Bank harus memastikan bahwa:
 - Draft tidak boleh kadaluarsa (Tidak boleh lebih dari 14 hari setelah akad disepakati).
 - Pembiayaan ganda (*Double Financing*) harus dihindari.
- b. Pihak Bank Syariah selanjutnya menjual barang ke nasabahnya beserta harga yang telah disepakati bersama, yaitu harga pembelian ditambah margin keuntungannya. Dengan pembayaran tangguh tempo atau pembelian dengan pembayaran angsuran sesuai dengan kesepakatan bersama.

c. Pada saat Murabahah jatuh tempo nasabah membayar kepada Bank dengan mendebit rekening koran di Bank yang bersangkutan atau clearing ceck (*Draft*).

2.3. PENGERTIAN PENGAWASAN

Pengertian pengawasan menurut Lukman Dandawijaya (*Manajemen Perbankan*) adalah proses pengamatan pada pelaksanaan seluruh kegiatan organisasi untuk menjamin agar supaya semua pekerjaan yang dilakukan berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditentukan semula. Sedangkan menurut M. Syarif Subekti (*Manajemen Resiko diklat perbankan Syariah*) adalah kegiatan manajer yang mengusahakan agar pekerjaan terlaksana sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan dan diatas hasil yang dikehendaki.

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.

2.4 PENGAWASAN PEMBIAYAAN

Seperti telah diuraikan sebelumnya, salah satu fungsi manajemen yang penting dalam setiap kegiatan usaha yaitu tahap pengawasan. Demikian juga dalam pembiayaan 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.

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*).

1. 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.

2. 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*.

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

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

4. 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 pembiayaan yang telah ditetapkan.

5. 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 di bidang pembiayaan.
- b. untuk memastikan kebenaran data administrasi dibidang pembiayaan serta penyusunan dekontaminasi pembiayaan yang lebih baik.
- c. Untuk memajukan efisiensi dibidang pengelolaan dan terlaksana usaha dibidang pembiayaan dan memdorong rencana yang telah ditetapkan.
- d. Untuk meningkatkan kepatuhan terhadap aturan yang telah ditetapkan dan penggarisan terhadap manual pembiayaan dalam pencapaian sasaran seperti yang diatas.

6. Ruang lingkup pengawasan

Ruang lingkup dari pengawasan meliputi:

a. Pengawasan dalam arti sempit yaitu berupa pengawasan administratif 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 kontrol yang mempunyai ruang lingkup yang lebih luas dibidang :

1) Financial, didalam pelaksanaannya sering disebut dengan audit

2) Operasional, dalam pelaksanaan disebut dengan operasional audit.

3) Manajemen dalam pelaksanaan disebut dengan manajemen audit.

7. Sarana pengawasan pembiayaan

Sarana pengawasan dalam prepembiayaan adalah sama dengan administrasi pembiayaan namun ditinjau dari sudut pandang yang berbeda. Sarana pengawasan mempunyai tingkatan tertinggi dalam UU perbankan dan kegiatan perdagangan pada umumnya dan khususnya dalam mengatur perpembiayaan. 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 pembiayaan.

8. Teknik pengawasan

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

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 negatif 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 mengubah 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 spot*) terhadap aktifitas usaha yang tengah dilakukan dan atas hal-hal yang telah dilaporkan. Adapun sasaran umum pengawasan fisik adalah:

- 1) personalia dan organisasi
- 2) administrasi dan keuangan
- 3) mesin-mesin peralatan dan proses produksi

4) stok barang dagangan, bahan baku dan barang setengah jadi

5) jaminan pembiayaan

- c. Pengawasan melalui laporan informasi eksteren dan interen yang dikombinasikan, untuk selanjutnya di ambil langkah-langkah pengamanan secara dini bila terdapat hal-hal atau masalah yang mengarah kepada 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 spot*).
- d. Pengawasan dalam arti audit yaitu untuk mengetahui sejauh mana peklaksanaan rencana kerja di bidang pembiayaan yang telah di lakukan. Untuk itu menjemen perlu memerlukan penelitian yang obyektif dan mandiri guna mengkaji kegiatan dibidang keuangan, administrasi dan kegiatan oprasional lainnya yang menyangkut bidang pembiayaan, sebagai dasar-dasar penyampaian jasa-jasa yang bersifat konstruktif pada pihak menejemen.

2.5 PENELITIAN TERDAHULU

Sebagai bahan perbandingan, dalam penulisan skripsi ini penyusun mengambil sebagian data berdasarkan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Eko. M, Fika Mai Mandasari, dan Nurul Maulidah yang disajikan sebagai perbandingan dalam latar belakang masalah dan hasil penelitian yang diperoleh. Berikut tabel yang menggambarkan perbandingan dengan penelitian terdahulu:

Perbandingan Penelitian Sebelumnya

Nama Peneliti	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
Eko. M	Sistem Pengendalian Pembiayaan Murabahah Dan Mudharabah Pada Bank Muamalat Indoensia Malang	Pembiayaan berdasarkan konsep murabahah dan mudharabah lebih kmplek permasalahannya. Kelebihan sistem pengendalian pada BMI terletak pada ikatan religius antara bank dengan nasabah yang memungkinkan terjadinya kerjasama yang baik antara kedua belah pihak, kelebihan lainnya adalah dalam segi pembinaan dan jaminan pembinaan tersebut dipisahkan untuk mengembangkan usaha nasabah dimana dalam jangka panjang nasabah diharapkan akan menjadi mitra BMI.

<p>Fika Mai Mandasari</p>	<p>Sistem Pengendalian Pembiayaan Murabahah Pada BPRS Bhakti Haji Malang</p>	<p>Secara umum BPRS BHM tidak memiliki pedoman kinerja, kebijakan pembiayaan maupun pengendalian secara tertulis, melainkan didasarkan pada arahan direksi sesuai dengan AD/ART serta kaidah perundangan yang berlaku dan hanya sedikit berdasarkan aturan tertulis, surat ederan, dan juklak pelaksanaan. Sistem pengendalian tercermin dalam struktur organisasi pembiayaan, usaha pengawasan dan pembinaan terhadap pembiayaan yang dilakukan.</p>
<p>Nurul Mulidah</p>	<p>Aplikasi 6c Dalam Analisis Murabahah Di Bank Syariah Mandiri Malang</p>	<p>Dari analisis yang dilakukan, bahwa aplikasi 6c yang ada di BSM Malang adalah benar-benar diterapkan dan dilapangan analisis 6c dikembangkan menjadi 7A (aspek hukum, aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis produksi, aspek manajemen, aspek jaminan, aspek keuangan, aspek social ekonomi).</p>

		Adapun permasalahan pembiayaan yang terjadi di BSM Malang telah diselesaikan dengan adanya model-model penyelamatan pembiayaan bermasalah.
--	--	--

Berdasarkan atas penelitian terdahulu di atas, maka ada keterkaitan antara peneliti yang dilakukan Eko M, Fika Mai Mandasari, dan Nurul Maulidah dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti yaitu, sama-sama menerapkan Pembiayaan Murabahah. Adapun perbedaaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu terletak pada objek penelitian.

BAB III

METODELOGI PENELITIAN

3.1. Pendekatan dan jenis penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, yaitu sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data diskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari subyek yang diamati. Pendekatan ini memiliki ciri-ciri antara lain (1) desain penelitian bersifat literatur dan terbuka (2) data penelitian diambil dari latar alami (*natural setting*); data yang dikumpulkan meliputi data diskriptif dan data reflektif; (4) lebih mementingkan proses daripada hasil; (5) sangat mementingkan makna; (6) sampling dilakukan secara internal yang didasarkan pada subyek yang memiliki informasi paling representatif; (7) analisis data dilakukan pada saat dan setelah mengumpulkan data; (8) kesimpulan dari penelitian kualitatif dikonfirmasi dengan informan.

Adapun jenis penelitian ini adalah studi kasus. Studi kasus ini merupakan pengungkapan secara rinci tentang suatu keadaan, satu subyek dan tempat dokumen maupun fakta dari peristiwa tertentu. Dalam penelitian ini study kasus dibaratkan pada pelaksanaan monitoring pembiayaan Murabahah di PT. BTN KCS Malang.

3.2. Kehadiran Peneliti

Sesuai dengan pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini, yakni pendekatan kualitatif, maka kehadiran peneliti di lapangan adalah

sangat penting dan perlu dioptimalkan. Dalam penelitian ini peneliti bertindak sebagai instrumen sekaligus alat pengumpul data atau sebagai instrumen kunci.

3.3. Lokasi (Latar) Penelitian

Adapun lokasi penelitian adalah di PT. BTN KCS Malang. Adapun Lokasi PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Kantor Cabang Syariah Malang terletak di Jalan Bandung No. 40, Kelurahan Penanggungan, Kecamatan Klojen, Malang, Jawa Timur.

3.4. Sumber data

- a. Data Primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumber data melalui wawancara dan Observasi.
- b. Data sekunder yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung dari sumber data seperti buku, artikel, majalah, internet, makalah dan hasil karya ilmiah sebelumnya, dan lain-lain.

3.5. Prosedur Pengumpulan data

Dalam penelitian ini data diperoleh melalui

a. Studi Pustaka

Studi Pustaka yaitu tehnik pengumpulan data dengan melakukan study literer terhadap buku-buku yang relevan terhadap penulisan karya ilmiah ini.

b. wawancara

Metode ini mencakup cara yang digunakan untuk suatu tujuan tertentu, mencoba mendapatkan keterangan atau pendapat lisan secara langsung

dari responden atau informan. Adapun yang diwawancarai adalah karyawan atau pegawai di PT. BTN KCS Malang.

c. Observasi

Observasi adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan secara sistematis dan sengaja, dan dimulai pengamatan terhadap gejala-gejala yang diselidiki.

d. Dokumentasi

Dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, laporan keuangan, jurnal PT. BTN KCS Malang dsb.

e. Analisa data

Analisa data adalah proses pelacakan dan pengaturan secara sistematis, transkrip wawancara, catatan lapangan dan bahan-bahan lain yang dikumpulkan untuk meningkatkan pemahaman terhadap bahan-bahan tersebut agar dapat diprosentasikan kepada orang lain.

BAB IV

PEMBAHASAN

4. 1. Profil PT. Bank Tabungan Negara, Tbk.

Sikap umat Islam pada umumnya yang masih ragu-ragu dan bersikap pesimis tentang bunga Bank dalam dunia perbankan. Di satu pihak disesuaikan dengan tuntutan perkembangan jaman dan kebutuhan ekonomi, mereka harus berhubungan dengan Bank, dipihak lain dalam hati mereka masih khawatir akan riba yang diakibatkan oleh sistem di dunia perbankan karena itu yang dilarang agama. Sikap umat Islam yang masih ragu-ragu tersebut tidak bisa dibiarkan berlangsung karena bisa menimbulkan ketidakpastian atas hukum bunga Bank di masyarakat, juga untuk mengoptimalkan peranan umat Islam dalam dunia perbankan dan pembangunan ekonomi bangsa dan negara umat islam merupakan aset terbesar bagi pembangunan dan pemulihan ekonomi di indonesia.

BTN Syariah merupakan Unit Usaha Syariah (UUS) dari Bank BTN (Persero).Tbk yang menjalankan bisnis dengan prinsip Syariah. BTN Syariah mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan Kantor Cabang Syariah pertama di Jakarta, sampai dengan Desember 2009 telah dibuka 20 Kantor Cabang, 1 Kantor Cabang Pembantu Syariah, dengan 119 Kantor Layanan Syariah.

Tujuan dari pendirian UUS Bank BTN adalah untuk memenuhi kebutuhan nasabah akan produk dan layanan perbankan sesuai prinsip

Syariah dan memberi manfaat yang setara dan seimbang dalam pemenuhan kepentingan nasabah dan Bank.

Sebagai bagian dari Bank BTN yang merupakan Bank BUMN BTN Syariah menjalankan fungsi intermediasi dengan menghimpun dana masyarakat melalui produk-produk Giro, Tabungan, dan Deposito, dan menyalurkan kembali ke sektor riil melalui berbagai produk pembiayaan KPR, Multiguna, Investasi dan Modal Kerja.

Sesuai dengan motonya : "Maju dan Sejahtera Bersama" maka BTN Syariah mengutamakan prinsip keadilan dan kesetaraan dalam penerapan imbal hasil antara Nasabah dan Bank.

4.2. Profil PT. Bank Tabungan Negara, Tbk Kantor Cabang Syariah Malang

PT. Bank Tabungan Negara, Tbk Kantor Cabang Syariah Malang berdiri pada tahun 2005. Pemilihan lokasi merupakan hal terpenting dalam menjalankan usaha perbankan. Adanya lokasi yang strategis dapat membantu pihak Bank dalam mencapai tujuannya, Adapun Lokasi PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Kantor Cabang Syariah Malang terletak di Jalan Bandung No. 40, Kelurahan Penanggungan, Kecamatan Klojen, Malang, Jawa Timur. Lokasi ini berada dekat dengan pusat kota, lembaga Pendidikan, Perkantoran, Mall dan Kampus sehingga dipandang strategis untuk melakukan aktivitas industri perbankan, dikarenakan mudah dijangkau dari semua akses dan lokasi tempat strategis lainnya yang banyak dikunjungi orang banyak.

4.3. PRODUK-PRODUK PEMBIAYAAN

Produk Bank BTN Syariah terbagi dalam dua produk, yaitu Pendanaan (*founding*) dan Pembiayaan (*financing*).

4.4.1. Pendanaan (*Founding*)

- a. Giro BTN iB
- b. Giro BTN Investa iB
- c. Tabungan BTN Batara iB
- d. Tabungan BTN Prima iB
- e. Tabungan BTN Haji iB
- f. Deposito BTN iB
- g. TabunganKu iB

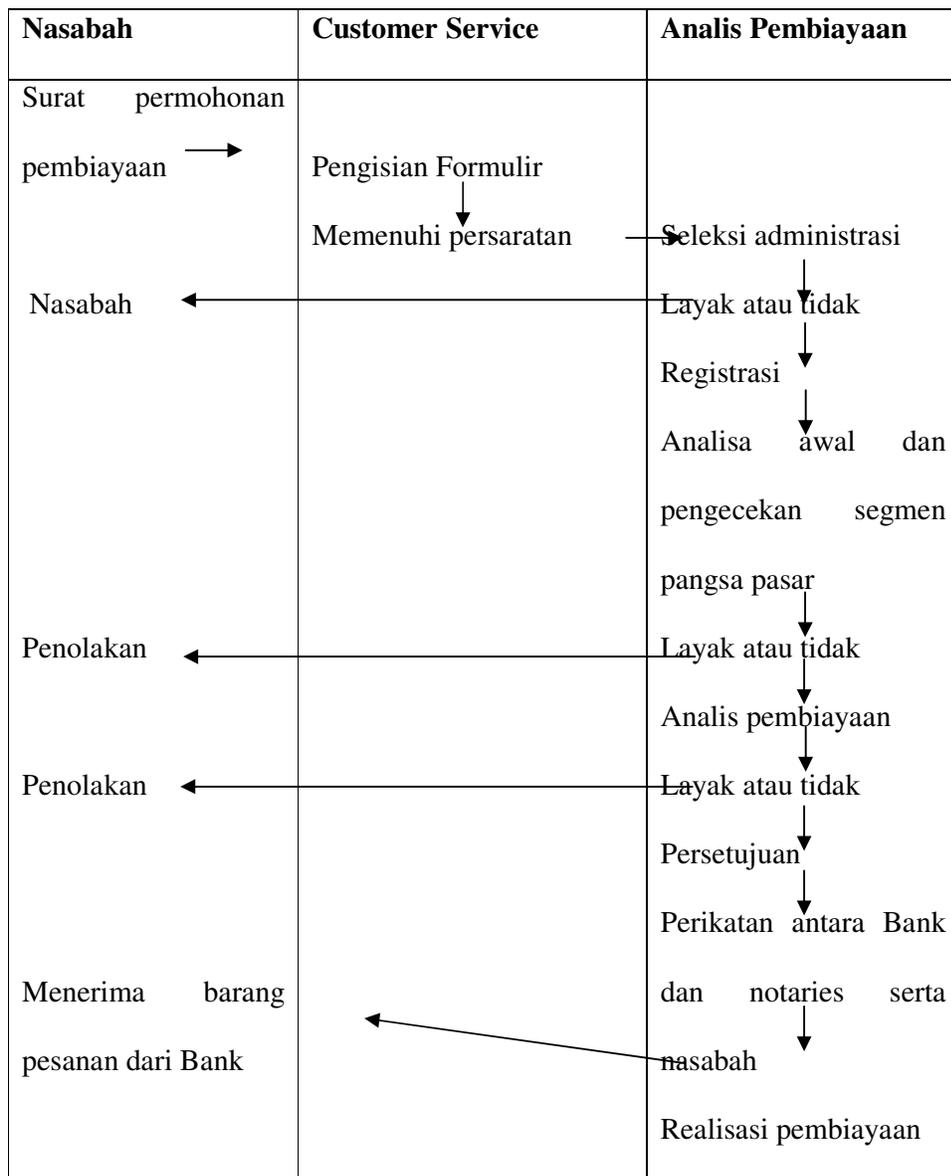
4.4.2. Pembiayaan (*Financing*)

- a. KPR BTN Platinum iB
- b. KPR BTN Indent iB
- c. Multi Manfaat BTN iB
- d. Kendaraan Bermotor BTN iB
- e. Modal Kerja BTN iB
- f. Pembiayaan Kontruksi BTN iB
- g. Investasi BTN iB
- h. Gadai Syariah
- i. Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB

4.5. Strategi dan Prosedur Pembiayaan Murabahah

Adapun strategi dan prosedur pembiayaan murabahah di PT. BTN KCS

Malang sebagai berikut:



Dari skema diatas ada 5 hal yang pokok dan amat penting dalam prosedur pembiayaan di PT. Bank Tabungan Negara, Tbk Cabang Malang :

a. Mengisi formulir pembiayaan murabahah

Melalui cara ini formulir pemohon di isi oleh calon nasabah selanjutnya diserahkan ke customer service, kemudian dokumen diserahkan ke bagian spot pembiayaan. Petugas wajib melakukan penelitian dan kelengkapan dokumen yang diserahkan oleh pemohon serta dokumen lain yang diperlukan. Kelengkapan dokumen dituangkan dalam formulir *Checklist* jika ada salah satu persyaratan yang harus dipenuhi belum lengkap, maka proses permohonan pembiayaan tidak dilanjutkan.

b. Persyaratan Pembiayaan Murabahah di PT. Bank Tabungan Negara, Tbk Cabang Malang:

- 1) Pemohon berusia 21 tahun
- 2) Pemohon berstatus PNS, Pegawai BUMN, BUMD, Anggota TNI/POLRI, Perusahaan multinasional, Warga RI, Pensiunan PNS dan Purnawirawan TNI/POLRI
- 3) Pemohon mempunyai penghasilan tetap dan mampu mengangsur
- 4) Mempunyai masa kerja minimal 3 tahun atau sebagai pegawai tetap.
- 5) Mengajukan permohonan dengan mengisi formulir serta wawancara langsung dengan petugas dengan melampirkan dokumen-dokumen antara lain:
 - a) Foto Copy KTP

- b) Foto Copy kartu keluarga
- c) Foto Copy Slip gaji atau bukti penghasilan
- d) Foto Copy surat persetujuan suami istri kalau sudah berkeluarga
- e) Foto Copy surat nikah
- f) Foto Copy NPWP dan SIUP bagi badan usaha atau koperasi
- g) Surat jaminan
- h) Foto copy laporan keuangan selama 2 tahun apabila yang mengajukan lembaga keuangan atau badan usaha lainnya.

c. Seleksi Administrasi

Seleksi administrasi yang dimaksud adalah mengecek persyaratan-persyaratan pemohon yang telah dilengkapi dan layak untuk diproses pada tahap berikutnya atau tidak. Apabila terdapat kejanggalan atau tidak dipenuhinya persyaratan yang dianggap signifikan dan memungkinkan akan merugikan pihak Bank dimasa yang akan datang, maka Bank akan menolak permohonan tersebut tetapi apabila persyaratan telah dipenuhi maka pemohon tersebut akan diproses dibagian analisa pembiayaan.

d. Proses Analisa Pembiayaan di PT. Bank Tabungan Negara, Tbk Cabang Malang

1. Pengumpulan data

Pengumpulan data adalah sebuah proses awal yang penting dan wajib dilakukan oleh petugas analisa pembiayaan karena apabila data-data itu tidak benar maka hasil analisisnya tidak benar pula. Kegiatan ini dilakukan untuk memperoleh informasi atau keterangan calon

nasabah yang akan mengajukan pembiayaan tersebut juga jadi pijakan awal sekaligus bahan pertimbangan kelayakan untuk menerima pembiayaan kemudian data-data tersebut diterima oleh kelompok pemutus pembiayaan (KPP) diterima atau ditolak.

2. Wawancara

a. Wawancara secara langsung

Ketika calon nasabah sudah mengisi dokumen-dokumen atau persyaratan-persyaratan yang diajukan petugas Bank dan sudah dianggap sudah memenuhi persyaratan maka petugas Bank langsung berkunjung kerumah atau kantor calon nasabah untuk diwawancarai. Adapun tujuannya untuk memastikan apakah persyaratan yang ditentukan sudah sesuai dengan keadaan dan lengkap dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang pihak Bank inginkan. Kemudian hasil wawancara tersebut dimasukan kedalam formulir aplikasi permohonan dan wajib ditandatangani kedua belah pihak.

b. Wawancara yang dilakukan oleh petugas Bank terhadap orang-orang ter dekat calon nasabah, misalnya istri, sahabat, tetangga, teman kerja dan bila dianggap perlu terhadap pimpinan dimana ia bekerja.

3. Kunjungan OTS atau *On The Spot*

Pada tahap ini petugas Bank melakukan kunjungan terhadap calon nasabah pada saat melakuka on the spot jangan diberitahukan

kepada calon nasabah agar lebih obyektif kunjungan ini disebut kunjungan pemastian meliputi:

a. Tempat tinggal nasabah

Petugas Bank ingin mengetahui secara langsung dimana tempat tinggal atau domisili calon nasabah Bank tersebut.

b. Jaminan

Jaminan yang dijadikan anggunan oleh nasabah kepada pihak Bank harus diteliti secara benar keabsahannya dan juga kondisi jaminan tersebut sesuai yang telah disampaikan oleh nasabah.

c. *Performance* nasabah

Untuk mendapatkan *performance* nasabah selain pihak Bank mendapatkan data informasi dari calon nasabah itu sendiri, pihak Bank juga mencari pihak lain dan informasi dari orang terdekat calon nasabah misalnya sahabat, kerabat, tetangga atau pimpinan instansi tempat ia kerja dan lain-lain.

4.5.1. Analisa Pembiayaan Berdasarkan 5 C

Sebelum fasilitas pembiayaan pihak Bank diberikan kepada calon nasabah pihak Bank harus yakin pembiayaan yang harus diberikan akan kembali. Keyakinan ini diperoleh dari hasil penelitian yang dilakukan petugas Bank sebelum pembiayaan diluncurkan. Salah satu pengawasan yang dilakukan pihak Bank adalah menggunakan rumus 5 C.

Adapun penjelasan 5 C adalah sebagai berikut:

a. *Charakter*

Suatu keyakinan bahwa sifat dari orang-orang yang diberi pembiayaan bias dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang yang bersifat pribadi maupun pekerjaan, cara hidup, keadaan keluarga, hoby dan sifat. Dari semua tercermin latar belakang kepribadian calon nasabah untuk menentukan kredibilitas Bank.

b. *Capacity*

Untuk melihat nasabah dalam kemampuannya dalam bidang bisnis, yang diukur dalam kemampuannya dengan sistem manajemen bisnis kekuatan yang dimiliki dan angsuran yang ia mampu dimasa pengembalian pembiayaan serta bukti-bukti lain yang mungkin dimiliki contohnya jaminan yang dijadikan anggunan

c. *Capital*

Untuk melihat modal apakah yang dilakukan sudah efektif dilihat dari laporan keuangan (neraca rugi laba). Dengan melakukan pengukuran seperti itu likuiditas, stabilitas dan rentabilitas dan ukuran lainnya, capital dapat diukur darimana saja investasi yang digunakan sekarang ini.

d. *Control*

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah, baik jaminan yang berupa fisik maupun non fisik. jaminan hendaknya melebihi jumlah pembiayaan yang diberikan. jaminan juga diteliti tingkat

keabsahannya sehingga tidak terjadi sesuatu masalah dikemudian hari maka jaminan yang dititipkan dapat di pergunakan untuk mengganti utang yang belum ia bayar tersebut.

e. *Condition*

Dalam menilai calon debitur hendaknya dimulai kondisi calon nasabah, kemudian kelanjutan ekonominya dimasa yang akan datang sehingga kemungkinan terjadinya pembiayaan masalah sangat kecil. Setelah melakukan analisa pembiayaan dan memutuskan apakah permohonan nasabah dilanjutkan atau tidak. Secara otomatis pihak Bank akan menolak permohonan tersebut apabila tidak memenuhi kredibilitas calon nasabah, namun apabila dianggap pemohon layak dengan melakukan pertimbangan dari hasil analisa pembiayaan maka permohonan akan disetujui oleh kelompok pemutus pembiayaan.

4.5.2. PERSETUJUAN

Dalam mengambil persetujuan yang dibicarakan mengenai :

1. Maksimal pinjaman pokok

Sesuai dengan ketentuan aturan ukuran di PT. BTN KCS Malang maksimal pembiayaan yang diberikan kepada nasabah maksimal sebesar 40% dari penghasilan. Misalnya seseorang yang ingin memiliki sepeda motor dengan mengajukan pembiayaan murabahah kepada Bank hingga dia memiliki sepeda motor dengan harga 10 juta dan margin keuntungannya Rp.2 Juta dalam jangka waktu 2 tahun maka penghasilan nasabah perbulan sebesar 1.250.000 maka angsuran yang

ditanggung nasabah perbulannya sebesar Rp.500.000 atau 40% dari penghasilan.

2. Marjin pembiayaan

Dalam hal ini penambahan harga terhadap harga pokok dalam pembiayaan, Bank mendapatkan keuntungan dari hasil pembiayaan tersebut. Adapun penentuan margin keuntungan harus disepakati kedua belah pihak.

3. Keperluan pembiayaan

Dalam hal ini Bank telah mengatur bahwa segala sesuatu yang berkaitan dengan Bank syariah harus disesuaikan dengan prinsip-prinsip hukum Islam, maka keperluan pembiayaan murabahah yang dipergunakan harus barang yang halal.

4. Jangka Waktu

Ada 2 macam jangka waktu pembiayaan murabahah yang berlaku di PT. BTN KCS Malang:

a) Jangka Pendek

Adalah memberikan pembiayaan tangguh bayar kepada nasabah selama 3-9 bulan dan waktu lain yang telah disepakati.

b) Jangka Panjang

Adalah jangka yang diberikan dalam waktu yang cukup lama kepada nasabah untuk mengangsur utangnya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Biasanya waktu yang diberikan 1-3 tahun atau jangka waktu lain yang disepakati.

4.6. PELAKSANAAN MONITORING

4.6.1. Pengawasan Administrasi

Pada dasarnya pengawasan bersifat administrasi dilakukan di PT. BTN KCS Malang sejak nasabah mengisi formulir dan memenuhi prosedur persyaratan pembiayaan murabahah. Ketika nasabah mengajukan permohonan pembiayaan hingga terealisasinya pembiayaan seperti yang telah dijelaskan sebelumnya ada 5 tahapan yang dilakukan 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 kejangalan atau tidak sahnya persyaratan yang dianggap sangat krusial dan memungkinkan terjadinya kerugian di pihak Bank dimasa yang akan datang atau dianggap tidak layak, maka 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

Ketika melakukan analisa pembiayaan kelompok pemutus Pembiayaan (KPP) diharapkan berhati-hati terhadap jasa nasabah yang dikumpulkan dan juga analisa 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.

4.6.2. Pemantauan

Pemantauan adalah proses selanjutnya yang dilakukan pihak kelompok Pemutus Pembiayaan. Adapun proses penentuan dilakukan di PT. BTN KCS Malang adalah sebagai berikut:

a. Pemantau

Untuk petugas yang memantau haruslah menguasai proses pembiayaan hingga nasabah bisa 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 PT. BTN, Tbk KCS Malang

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 murabahah 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.

4.6.3. 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 unsur 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 pembiayaanur haruslah menunda tagihan sampai ia sanggup membayar utangnya.

4.7. TINGKAT PENGEMBALIAN MURABAHAH.

Tingkat pengembalian pembiayaan murabahah yang terjadi di Bank PT. BTN KCS Malang selama ini mengalami pasang surut. Salah satu faktor yang mendukung terjadinya pembayaran angsuran yang *on time* (tepat waktu) adalah sistem *monitoring* atau pengawasan efektif yang diterapkan oleh manajemen suatu Bank. Jika Bank telah menjalankan system *monitoring* atau pengawasan pelaksanaan pembiayaan dengan efektif dan efisien maka akan tercapai tujuan pembiayaan yang baik dan lancar.

Semakin kecil prosentase kredit macet/ *non-performing finance (NPF)* suatu Bank maka berarti tingkat kesehatan bank semakin baik. Begitu pula sebaliknya, semakin tinggi tingkat NPF suatu Bank maka tingkat kesehatan Bank makin buruk.

Bank Indonesia (BI) selaku Bank sentral yang mengendalikan dan mengatur semua Bank yang ada di Indonesia memberikan kebijakan batasan maksimal tingkat NPS sebesar 5%. Jika suatu Bank memiliki tingkat NPF lebih besar dari 5% maka Bank tersebut dikategorikan Bank tidak sehat dan dalam pengawasan BI.

Berikut data presentase tingkat pengembalian PT. BTNK KCS Malang dalam dua periode :

NPF BTN KCS MALANG			
2011		2012	
Januari	0.15%	Januari	0.14%
Februari	0.15%	Februari	0.16%
Maret	0.12%	Maret	0.16%
April	0.19%	April	0.32%
Mei	0.11%	Mei	0.45%
Juni	0.11%	Juni	0.21%
Juli	0.10%	Juli	0.28%
Agustus	0.17%	Agustus	0.33%
September	0.10%	September	0.29%
Oktober	0.10%	Oktober	0.37%
November	0.10%	November	0.38%
Desember	0.80%	Desember	0.23%

Dari data diatas dapat kita ketahui bahwa pada tahun 2011 tingkat pengembalian pembiayaan Murabahah PT. BTNK KCS Malang yang tidak terbayarkan/dilunasi memiliki rata-rata tingkat pengembalian sebesar 0.12% dalam tiap bulan kecuali pada bulan desember yang mengalami kenaikan yang sangat signifikan sebesar 0.80%.

Jika dibandingkan dengan tahun 2012, maka terjadi peningkatan dalam presentase pengembalian pembiayaan yang tidak dibayar/dilunasi. Pada tahun

2012 tingkat pengembalian pembiayaan yang tak terbayarkan memiliki rata-rata sebesar 0.22%. terjadi peningkatan sebesar 0.10% dari tahun 2011.

Dari penelitian yang dilakukan diperoleh faktor-faktor penyebab meningkatnya tingkat pengembalian pada tahun 2011 dan tahun 2012 adalah faktor ekonomi dari nasabah. Ketidakmampuan dalam ekonomi membuat nasabah tidak mampu melakukan kewajibannya untuk membayar tagihan dari pembiayaan yang dilakukan nasabah. Faktor lainnya adalah disebabkan nasabah pindah tempat tinggal yang kemudian sulit dilacak atau dipantau oleh pihak Bank.

Dari penjelasan di atas dapat kita ketahui bahwa PT. BTN KCS Malang mengalami peningkatan tingkat NPF pada tahun 2011 dan 2012. Salah satu faktor penting penyebab kredit macet/NPF tersebut adalah faktor ekonomi nasabah. Namun PT. BTN KCS Malang tetap menjadi atau termasuk dalam kategori Bank yang sehat karena tingkat memiliki tingkat NPF jauh dibawah 5%. Hal ini tidak lepas dari peran manajemen dalam melakukan pengawasan maupun masyarakat sebagai nasabah yang memiliki tingkat kesadaran cukup tinggi.

4.8. PERANAN MONITORING PEMBIAYAAN MURABAHAH

4.8.1. Peranan Monitoring Pembiayaan Murabahah di PT. BTN KCS Malang

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 murabahah adalah sebagai berikut:

1. sebagai wadah pemeriksaan administrasi pembiayaan pada saat analisa dilakukan sehingga hasil data-data lebih akurat dan memberi keuntungan pada pihak Bank.
2. untuk memantau sejauh mana rencana kerja kelompok pengawas pembiayaan
3. mempermudah kelompok pengawas pembiayaan dalam menyeleksi nasabah-nasabah yang kemungkinan menunda angsuran atau kemungkinan menyelewengkan angsurannya.
4. sebagai langkah antisipasi apabila telah terjadi penundaan angsuran.
5. sebagai wadah pendekatan kepada nasabah yang bermasalah.

4.7.2. Analisa Data Monitoring Pembiayaan Murabahah Di PT. BTN KCS Malang

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

1. proses pengawasan yang dilakukan pada saat prosedur pembiayaan berlangsung berjalan dengan baik dan efektif. Sehingga kemungkinan penundaan angsuran atau penyelewengan pembiayaan sangat kecil terjadi.

2. 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.
3. terjalinnya kerjasama yang baik antara personal-personal Bank serta bertanggungjawab dalam kelompok pemutus pembiayaan.
4. adapun manajemen yang baik dalam pengelolaan pengawasan disesuaikan dengan target atau jadwal yang telah ditentukan semula.
5. apabila terjadi penundaan angsuran, maka pihak Bank harus mengambil langkah antisipatif untuk memantau nasabah tersebut sebelum hari pembayaran angsuran.
6. apabila terjadi penundaan angsuran yang diakibatkan musibah yang menimpa nasabah, maka pihak Bank harus memberi keringanan, dengan menunda pembayaran angsuran tersebut.
7. karena jumlah nasabah yang diawasi cukup banyak, dan jumlah personal kelompok pemutus pembiayaan terbatas, hasil analisa diatas dan sistem monitoring pembiayaan murabahah di PT. BTN KCS Malang bisa berjalan dengan baik dan efektif sehingga pengembalian angsuran pembiayaan berjalan sesuai yang diharapkan.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

A. Berdasarkan dari pembahasan dan analisa, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

Peranan monitoring pembiayaan murabahah sangat penting sebab:

1. 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.
2. sebagai pisau analisa atau alat untuk mengetahui rencana yang telah dilakukan kelompok pemutus pembiayaan.
3. sebagai alat untuk mempermudah pemutus pembiayaan, untuk mengevaluasi nasabah-nasabah yang kemungkinan menyalah gunakan pembiayaan-pembiayaan.
4. sebagai sarana-sarana menentukan langkah-langkah antisipasi apabila terjadi penundaan pembayaran.
5. sebagai wadah pendekatan kepada nasabah yang bermasalah.

B. Pelaksanaan Monitoring yang diterapkan di PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Kantor Cabang Syariah Malang.

Melaksanakan pengawasan administrasi ini digunakan untuk mengawasi prosedur pembiayaan murabahah, sebelum realisasi terlaksana, ada lima proses yang harus dilaksanakan, yaitu:

1. mengisi formulir pengajuan permohonan pembiayaan.
2. pemenuhan-pemenuhan persyaratan pembiayaan murabahah.
3. seleksi administrasi.
4. analisa pembiayaan.

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

5.2. Saran-saran

Setelah mengetahui segala sesuatu yang telah terjadi di dalam dunia perbankan yang kemungkinan bisa dimanfaatkan oleh Bank muammalat dan kelompok pemutus pembiayaan, maka penulis menyarankan beberapa hal sebagai berikut:

1. dalam melakukan pengawasan, pihak perbankan diharapkan dapat mengembangkan prinsip-prinsip syariah dengan pendekatan-pendekatan yang bersifat kekeluargaan.
2. diharapkan partisipasi Bank syariah secara maksimal dalam pembangunan perekonomian bangsa.
3. diharapkan praktisi-praktisi Bank syariah harus mengerti dan memahami mengenai kaidah-kaidah fiqh yang diterapkan di perbankan syariah.
4. agar setiap aktivitas yang diterapkan di dunia perbankan khususnya dalam pembiayaan supaya bisa mencapai hasil yang maksimal, maka fungsi pengawasan harus diterapkan dengan tepat dan benar.

Demikian kesimpulan dan saran-saran yang dapat penulis lakukan, mudah-mudahan dapat bermanfaat bagi semua orang khususnya praktisi Bank syariah untuk meningkatkan mutu perbankan dan juga bagi pemulihan ekonomi khususnya umat Islam di Indonesia. Dengan demikian peningkatan kesejahteraan atau kemakmuran masyarakat akan segera tercapai.