

**STRATEGI PENANGANAN PEMBIAYAAN BERMASALAH  
PADA PRODUK KPR iB MUAMALAT DI BANK MUAMALAT  
KANTOR CABANG UTAMA KEDIRI**

**SKRIPSI**



**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO**

**2021**

## ABSTRAK

**Wulandari, Nana.** 2021. Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk KPR iB Muamalat di Bank Muamalat Kantor Cabang Utama Kediri. **Skripsi.** Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Institut Agama Islam Negeri Ponorogo. Pembimbing Mansur Azis, M.S.I.

**Kata Kunci:** Pembiayaan Bermasalah.

KPR iB Muamalat merupakan salah satu produk yang dimiliki Bank Muamalat KCU Kediri, dimana produk ini merupakan salah satu produk unggulan yang banyak diminati oleh kalangan masyarakat untuk merenovasi rumah, membuat, dan membeli tempat tinggal, namun demikian pembiayaan yang disalurkan bank kepada nasabah tidak semuanya berjalan dengan lancar atau mengalami pembiayaan yang bermasalah. Pembiayaan bermasalah ini terbukti dari tahun 2017 s/d 2019 ada beberapa nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah yaitu di tahun 2017 ada 2,75 %, 2018 2,55%, dan di tahun 2019 ada 3,25 %.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah dan untuk mengetahui strategi yang digunakan untuk menangani pembiayaan bermasalah. Dalam penyusunan skripsi ini penulis menggunakan metode penelitian lapangan (*field research*), penelitian ini menggunakan pendekatan *deskriptif* kualitatif, teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan cara melakukan wawancara dan dokumentasi.

Dari hasil penelitian yang penulis lakukan dapat disimpulkan bahwa: (1) Faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCU Kediri disebabkan oleh dua faktor, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal ini disebabkan oleh pihak bank, seperti petugas bank yang kurang teliti dan kurang berhati-hati dalam melakukan analisis pembiayaan, petugas bank kurang optimal dalam melakukan kegiatan monitoring, serta petugas bank kurang tepat dalam menentukan jangka waktu pembiayaan/pembayaran angsuran. Sedangkan faktor eksternal penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah disebabkan oleh pihak nasabah, seperti karakter buruk nasabah, usaha nasabah bangkrut yang diakibatkan oleh manajemen usaha nasabah yang buruk, karyawan di PHK, dan terjadinya bencana alam. (2) Sedangkan strategi penanganan pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCU Kediri adalah dengan cara, melakukan pendekatan kepada nasabah, melakukan penagihan secara intensif/berkala, pemberian surat peringatan, restrukturisasi, dan eksekusi jaminan.

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Nana Wulandari

NIM : 210816119

Jurusan : Perbankan Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul:

### **Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk KPR iB Muamalat di Bank Muamalat Kantor Cabang Utama Kediri**

Secara keseluruhan adalah hasil penelitian/ karya saya sendiri, kecuali bagian tertentu yang dirujuk sumbernya.

Ponorogo, 04 April 2021

Pembuat Pernyataan,



Nana Wulandari

NIM: 210816119



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Puspita Jaya, Desa Jenangan, Ponorogo

LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Yang bertandatangan di bawah ini menerangkan bahwa ujian skripsi atas nama:


No	Nama	NIM	Jurusan	Judul Skripsi
1	Nana Wulandari	210816119	Perbankan Syariah	STRATEGI PENANGANAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA PRODUK KPR iB MUAMALAT DI BANK MUAMALAT KCU KEDIRI

Telah selesai melakukan bimbingan, dan selanjutnya disetujui untuk diujikan pada ujian skripsi.

Ponorogo, 04 April 2021

Mengetahui,

Ketua Jurusan Perbankan Syariah

  
Agung Eko Purwana, SE., M.S.I.

NIP. 197109232000031002

Menyetujui,



Mansur Azis, M.S.I.

DTNP. 20240686



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
Jl. Puspita Jaya, Desa Jenangan, Ponorogo**

**LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI**

NASKAH SKRIPSI BERIKUT INI:

Judul : Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk KPR  
iB Muamalat di Bank Muamalat Kantor Cabang Utama Kediri

Nama : Nana Wulandari

NIM : 210816119

Jurusan : Perbankan Syariah

Telah diujikan dalam sidang *Ujian Skripsi* oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Ponorogo dan dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana dalam bidang Ekonomi.

**DEWAN PENGUJI**

**Ketua Sidang**

Unun Roudlotul Janah, M. Ag.  
NIP. 197507162005012005

: (  )

**Penguji I**

Dr. H. Luthfi Hadi Aminuddin, M. Ag.  
NIP. 197207142000031005

: (  )

**Penguji II**



Mansur Azis, M.S.I.  
DTNP. 20240686

: (  )

Ponorogo, 06 Mei 2021

Mengesahkan,

Dekan FEBI IAIN Ponorogo

**Dr. H. Luthfi Hadi Aminuddin, M. Ag.**  
**NIP. 197207142000031005**

## SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nana Wulandari

NIM : 210816119

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Program Studi : Perbankan Syariah

Judul Skripsi : Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk  
KPR IB Muamalat di Bank Muamalat Kantor Cabang  
Utama Kediri

Menyatakan bahwa naskah skripsi/tesis telah diperiksa dan disahkan oleh dosen pembimbing. Selanjutnya saya bersedia naskah tersebut dipublikasikan oleh perpustakaan IAIN Ponorogo yang dapat diakses di [etheses.iainponorogo.ac.id](http://etheses.iainponorogo.ac.id). Adapun isi dari keseluruhan tulisan tersebut, sepenuhnya menjadi tanggung jawab dari penulis.

Demikian pernyataan saya untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Ponorogo, 06 Mei 2021

Penulis



Nana Wulandari

NIM. 210816119

## DAFTAR ISI

COVER

ABSTRAK

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI

DAFTAR ISI

### BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Sistematika Pembahasan.....	9

### BAB II PEMBIAYAAN BERMASALAH

A. Deskripsi Teori.....	11
1. Pembiayaan.....	11
2. Pembiayaan bermasalah.....	21
3. Strategi penanganan pembiayaan bermasalah.....	29
4. KPR iB Muamalat.....	33
B. Studi Penelitian Terdahulu.....	37

### BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	42
B. Lokasi/ Tempat Penelitian.....	43
C. Data dan Sumber Data.....	44

D. Teknik Pengumpulan Data.....	45
E..Teknik Pengecekan Keabsahan Data.....	46
F.. Teknik Pengolahan Data.....	48
G. Teknik Analisis Data.....	49

## **BAB IV DATA DAN ANALISIS**

A. DATA.....	50
1.. Gambaran umum dan objek penelitian.....	50
a.. Sejarah PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Kediri..	50
b.. Visi dan Misi Bank Muamalat.....	52
c.. Fungsi Bank Muamalat.....	53
d.. Produk-produk Bank Muamalat.....	53
e.. Struktur organisasi PT. Bank Muamalat KCU Kediri.....	54
f... Pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCU Kediri.....	56
g. Prosedur pembiayaan KPR iB Muamalat .....	58
h. Pengolongan kualitas pembiayaan pada pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCU Kediri.....	62
2.. Faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCU Kediri.....	63
3.. Strategi penanganan pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB Muamalat KCU Kediri.....	75
B..ANALISIS.....	85
1. Faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCU Kediri .....	85
2. Strategi penanganan pembiayaan bermasalah pada produk KPR IB Muamalat KCU Kediri.....	97



## **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	105
B..Saran/ rekomendasi.....	106

## **DAFTAR PUSTAKA**



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Bank syariah adalah lembaga keuangan yang menjalankan kegiatannya sesuai dengan prinsip syariah Islam yang mengacu kepada ketentuan-ketentuan Al-qur'an dan hadits.<sup>1</sup> Bank syariah juga disebut sebagai lembaga *intermediary* karena bank syariah merupakan lembaga keuangan yang berperan sebagai penghimpun dana dari masyarakat dan disalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan prinsip syariat Islam.<sup>2</sup> Bank syariah dalam istilah internasional dikenal dengan *Islamic banking* atau *interest free banking* yang merupakan suatu sistem perbankan yang dalam pelaksanaan operasionalnya tidak menggunakan sistem bunga (*riba*), spekulasi (*maysir*), dan ketidak pastian(*gharar*). Bagi mereka yang mempunyai kekhawatiran adanya ketiga unsur tersebut, maka bank syariah bisa menjadi alternatif sebagai sarana pinjaman modal atau untuk menginvestasikan dana.<sup>3</sup>

Bank Muamalat KCU Kediri merupakan salah satu bank syariah pada tingkat cabang yang beroperasi di Kota Kediri. Bank ini sesuai dengan salah satu fungsinya yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan disalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan dana untuk kegiatan usaha maupun kegiatan lainnya dalam bentuk pembiayaan sesuai dengan syariat

---

<sup>1</sup> Edy Wibowo, dkk, *Mengapa Memilih Bank Syariah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2005), 33

<sup>2</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam* (Jakarta: PT Pustaka Utama Graffiti, 2007), 1.

<sup>3</sup> Ahmad Dahlan, *Bank Syariah Teoritik, Praktik, Kritik* (Yogyakarta: Teras, 2012), 99.

Islam. Untuk penyaluran dana, salah satu produk pembiayaan yang disalurkan oleh Bank Muamalat KCU Kediri adalah pembiayaan dengan menggunakan akad murābahah. Salah satu jenis pembiayaan yang menggunakan akad murābahah di Bank Muamalat KCU Kediri adalah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) iB Muamalat. KPR iB Muamalat merupakan produk pembiayaan yang ditawarkan oleh Bank Muamalat untuk memiliki rumah tinggal, rumah susun, apartemen, serta renovasi dan pengembangan termasuk pengalihan (*take over*) KPR dari bank lain dengan jual beli atau kerjasama. Produk KPR iB Muamalat ini mempunyai tujuan dan manfaat yang menguntungkan bagi nasabah karena produk ini digunakan untuk pembelian *property* yang *ready stock* maupun *indent*. Hal tersebut tentunya memberikan manfaat bagi nasabah karena dapat memiliki rumah sebagai tempat hunian sekaligus peningkatan asset dan dapat membayar angsuran secara pasti sesuai prinsip syariah.<sup>4</sup>

Bank Muamalat KCU Kediri dalam rangka menyalurkan dananya kepada masyarakatnya tidak semuanya berjalan dengan lancar, melainkan ada beberapa nasabah yang mengalami hambatan atau permasalahan dalam hal pengembalian pembiayaan atau bisa disebut dengan *Non Performing Financing* (pembiayaan bermasalah). Pembiayaan bermasalah merupakan pembiayaan yang terdapat suatu penyimpangan oleh nasabah baik itu disengaja maupun tidak disengaja dalam hal pengembalian kewajiban (hutang) kepada pihak bank, dimana pihak nasabah mengalami kendala atau kesulitan dalam hal

---

<sup>4</sup> Putrid Kamilatur Rohmi, "Implementasi Akad Musyarakah Muntanaqisah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumajang", *Jurnal Ekonomi Islam* Volume 5, No. 1 (2015), 30.

pengembalian kewajibannya sehingga terjadi pembiayaan yang tidak lancar atau pembiayaan macet yang pada akhirnya akan berdampak negatif pada kedua belah pihak, yaitu pihak bank dan pihak nasabah itu sendiri yang nantinya juga berimbas pada kelancaran operasional bank dan bahkan jika dibiarkan akan mempengaruhi tingkat kesehatan bank.

Pembiayaan bermasalah ini tentunya tidak terjadi secara tiba-tiba, melainkan terdapat gejala-gejala yang menyebabkan timbulnya suatu masalah, hal ini disebabkan oleh dua faktor yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Oleh sebab itu harus dibutuhkan strategi yang tepat untuk menangani pembiayaan bermasalah tersebut. Jika penanganannya tidak tepat maka akan membuat keadaan semakin memburuk yang berakibat pada kerugian dari kedua belah pihak. Pembiayaan bermasalah dapat dikategorikan menjadi lima macam yaitu: (1) Lancar, (2) Dalam perhatian khusus, (3) Kurang lancar, (4) Diragukan, dan (5) Macet.<sup>5</sup>

Menurut peraturan Bank Indonesia tingkat NPF atau pembiayaan bermasalah tidak boleh melebihi angka 5%. Dari data awal yang diperoleh penulis dari bapak EryStiono selaku *Brand Collection Manager* Bank Muamalat KCU Kediri, berdasarkan data *Non Performing Financing* (NPF) selama 3 tahun terakhir yaitu mulai tahun 2017 sampai tahun 2019 jumlah nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah adalah sebagai berikut:

---

<sup>5</sup> Rahayu Ratnasari, *Analisis Perhitungan Tingkat Risiko Kredit Ditinjau Dari NPL Pada Koperasi KSP* (Jakarta: Bahagia Bandung, 2012), 7.

Tabel 1.1 jumlah nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah dari tahun 2017-2019 di Bank Muamalat KCU Kediri

Tahun	Presentase
Tahun 2017	2,75%
Tahun 2018	2,55%
Tahun 2019	3,25%

Sumber: Wawancara dengan bapak Ery Stiono selaku Brand Collection Manager Bank Muamalat KCU Kediri.

Berdasarkan tabel diatas jumlah NPF di Bank Muamalat KCU Kediri menunjukkan angka 2,75% dan mengalami penurunan pada tahun 2018, sedangkan pada tahun 2019 jumlah NPF di Bank Muamalat mengalami kenaikan yang cukup signifikan yakni mencapai 3,25%. Meskipun jumlah NPF di Bank Muamalat KCU Kediri tidak melebihi batas ketentuan dari Bank Indonesia yaitu 5%, akan tetapi apabila terus dibiarkan maka kondisi ini tentu akan berimbas pada kelancaran operasional bank.

Pembiayaan yang diberikan Bank Muamalat KCU Kediri kepada nasabah melalui proses yang panjang yaitu mulai dari proses analisis, akad pembiayaan, sampai dengan pencairan dana pembiayaan. Hal ini dilakukan dengan tujuan mengurangi resiko keuangan, akan tetapi kenyataannya masih banyak masalah-masalah yang mengakibatkan terjadinya pembiayaan bermasalah. Dari data awal yang diperoleh penulis dari ibu Puspa Kusuma Dewi selaku *Relationship Manager Financing SME* Bank Muamalat KCU Kediri mengatakan. Pembiayaan bermasalah dalam sebuah bank itu selalu ada, adapun pembiayaan

bermasalah tersebut disebabkan oleh faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal yaitu faktor yang disebabkan oleh pihak bank, salah satunya adalah bank salah menganalisa *character* seorang nasabah yang akan diberikan pembiayaan sehingga pada akhirnya nasabah tersebut bermasalah dengan pembiayaan tersebut. Sedangkan faktor eksternal yaitu faktor yang disebabkan oleh pihak nasabah. Salah satu faktor eksternal yaitu menurunnya usaha nasabah, sehingga membuat nasabah kesulitan dalam membayar kembali kewajibannya”.<sup>6</sup>

Pada dasarnya setiap pembiayaan memiliki potensi kegagalan. Idealnya sebuah pembiayaan adalah pembiayaan yang tidak bermasalah. Namun pada kenyataannya setelah penulis melakukan wawancara dengan petugas yang menangani pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCU Kediri, penulis menemukan adanya pembiayaan yang bermasalah pada produk KPR iB Muamalat. Hal ini selalu terjadi meski pemberian pembiayaan pada produk KPR iB Muamalat sudah melalui berbagai proses panjang dan analisis seksama.

Penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada umumnya disebabkan oleh dua faktor yaitu faktor internal dan faktor eksternal.<sup>7</sup> Faktor internal yang dapat memicu terjadinya pembiayaan bermasalah salah satunya disebabkan oleh pihak bank yang kurang berhati-hati dalam melakukan analisis pembiayaan serta kurang telitinya dalam hal pengecekan keaslian dan kebenaran dokumen calon nasabah. Sedangkan faktor eksternal yang dapat

---

<sup>6</sup> Wawancara dengan ibu Puspa Kusuma Dewi selaku *Relationship Manager* SME Bank Muamalat KCU Kediri, 11 September 2020, pukul 12:15.

<sup>7</sup> Khotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah (Dasar-Dasar Dan Dinamika Perkembangannya Di Indonesia)* (Jakarta: Rajawali Press, 2017), 219.

menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah yaitu disebabkan oleh dua unsur yakni unsur kesengajaan dan unsur ketidak sengajaan. Unsur kesengajaan yang dapat menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah yaitu nasabah sengaja tidak mau membayar kewajibannya kepada pihak bank sehingga terjadilah pembiayaan macet atau pembiayaan bermasalah. Adapun unsur ketidak sengajaan yang dapat menyebabkan pembiayaan bermasalah yaitu nasabah memiliki kemauan bayar dan masih menunjukkan itikad baik namun nasabah mengalami musibah seperti usaha yang dijalankan mengalami kebangkrutan, kebakaran, atau kebanjiran.<sup>8</sup>

Pembiayaan bermasalah akan menyebabkan ketidak stabilan pendanaan pada Bank Muamalat KCU Kediri, hal ini dikarenakan dana yang diberikan untuk suatu pembiayaan tidak dikembalikan tepat waktu, dan jika hal ini tidak dikelola dengan baik maka bank akan mengalami kegagalan bahkan kebangkrutan. Pembiayaan bermasalah juga memberikan dampak yang kurang baik bagi bank syariah yang bersangkutan. Diantara akibat pembiayaan bermasalah adalah tidak bisa terbayarnya kembali pembiayaan yang telah diberikan baik sebagian maupun keseluruhan. Semakin besar pembiayaan bermasalah yang dihadapi oleh bank maka akan menurunkan tingkat kesehatan operasional bank tersebut. Penurunan mutu pembiayaan dan tingkat kesehatan bank akan berpengaruh pada likuiditas keuangan dan solvabilitas bank yang dapat mempengaruhi kepercayaan nasabah penabung dan juga calon nasabah di bank tersebut. Dampak lain dari besarnya pembiayaan yang bermasalah yaitu

---

<sup>8</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: Rajawali Press, 2014), 120.

akan semakin besar pula tanggungan bank untuk menyediakan dana cadangan yaitu PPAP (Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif), karena kerugian yang ditanggung bank akan mengurangi modal bank. Demikian pula yang terjadi di Bank Muamalat KCU Kediri. Oleh karena itu dibutuhkan strategi yang tepat untuk menangani pembiayaan bermasalah tersebut.

Menurut Fathurrahman Djamil penyelamatan pembiayaan bermasalah dapat dilakukan dengan cara penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*).<sup>9</sup> Sedangkan menurut Muhammad proses penanganan pembiayaan dapat dilakukan sesuai dengan kolektabilitas pembiayaan.<sup>10</sup>

Hal tersebut sangat menarik bagi penulis karena sangat banyak fenomena-fenomena yang penulis jumpai yang mana problematika di lapangan menuntut penanganan yang tepat. Maka berdasarkan latar belakang diatas, penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut terkait dengan penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCU Kediri dan strategi yang digunakan Bank Muamalat dalam menangani pembiayaan bermasalah tersebut. Oleh karena itu dalam penelitian ini penulis mengambil judul “Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada Produk KPR iB Muamalat di Bank Muamalat Kantor Cabang Utama Kediri”

---

<sup>9</sup> Fathurrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 69.

<sup>10</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syariah* (Yogyakarta: STIM YKPN, 2011), 315.



## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka permasalahan yang dapat dirumuskan penulis dalam penelitian ini adalah:

1. Faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCU Kediri?
2. Bagaimana strategi penanganan pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCU Kediri?

## **C. Tujuan Penelitian**

Dalam penulisan laporan praktikum ini penulis ingin memperoleh jawaban dari permasalahan yang muncul di Bank Muamalat KCU Kediri yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCU Kediri.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis strategi penanganan pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCU Kediri.

## **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat bagi beberapa pihak terkait. Adapun manfaat yang diharapkan antara lain sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah dan memperluas wawasan mengenai bidang ilmu perbankan syariah pada umumnya dan secara khusus mengenai pembiayaan bermasalah dalam mengkaji tentang penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah dan strategi penanganan pembiayaan bermasalah.

## 2. Manfaat praktis

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai referensi, masukan, dan evaluasi bagi Bank Muamalat KCU Kediri dan Bank Umum Syariah (BUS) lainnya dalam mengetahui penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah dan dalam melakukan penanganan pembiayaan bermasalah pada pembiayaan yang disalurkan.

## E. Sistematika Pembahasan

Penelitian ini terdiri dari beberapa bagian yang disusun secara sistematis meliputi:

### BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini berisikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika pembahasan.

### BAB II PEMBIAYAAN BERMASALAH

Pada bab ini berisikan tentang teori yang membahas mengenai pembiayaan bermasalah atau NPF. Dan kajian teori atau penelitian terdahulu yang relevan.

### BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini berisikan tentang jenis dan pendekatan penelitian, lokasi/tempat penelitian (penelitian lapangan), data dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan data, teknik analisa data, dan teknik pengecekan keabsahan data.

#### BAB IV DATA DAN ANALISIS

Pada bab ini berisikan data dan analisis data dari hasil penelitian yang telah didapat mengenai faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCU Kediri, dan strategi penanganan pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCU Kediri yang kemudian diuraikan secara terperinci.

#### BAB V PENUTUP

Pada bab ini berisikan tentang kesimpulan dari hasil penelitian dan saran atau rekomendasi.



## BAB II

### PEMBIAYAAN BERMASALAH

#### A. Deskripsi Teori

##### 1. Pembiayaan

###### a. Pengertian pembiayaan

Pembiayaan atau *financing* merupakan istilah yang dipergunakan dalam bank syariah, sebagaimana istilah kredit atau *lending* dalam bank konvensional. Pembiayaan merupakan salah satu fungsi bank dalam menjalankan aktivitas penyaluran atau penggunaan dana. Dalam pelaksanaan pembiayaan, bank syariah harus memenuhi aspek syariah dan aspek ekonomi, yang berarti bahwa setiap realisasi pembiayaan kepada para debitur, bank syariah harus tetap berpedoman kepada syariat Islam dan tetap mempertimbangkan perolehan keuntungan baik bagi pihak bank syariah maupun nasabah bank syariah.<sup>1</sup>

Dalam undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah menjelaskan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan dana atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>2</sup>

Sedangkan dalam keputusan menteri koperasi usaha kecil dan menengah No. 91 tahun 2004 (kepmen No.91/IV/KUKM/DV2004)

---

<sup>1</sup> Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), 314.

<sup>2</sup> Wiroso, *Produk Perbankan Syariah* (Jakarta: LPFE Usakti, 2009), 166.

dijelaskan bahwa pembiayaan adalah kegiatan penyediaan dana untuk investasi atau kerjasama permodalan antara koperasi dengan anggota, calon anggota koperasi lain, dan atau anggotanya yang mewajibkan penerima pembiayaan itu untuk melunasi pokok pembiayaan yang diterima kepada pihak koperasi sesuai akad disertai dengan pembayaran sejumlah bagi hasil dari pendapatan atau laba dari kegiatan yang dibiayai atau penggunaan dana tersebut.<sup>3</sup>

b. Jenis-jenis pembiayaan

Pembiayaan di bank syariah terbagi menjadi beberapa jenis yaitu:<sup>4</sup>

1) Pembiayaan dilihat dari tujuan penggunaan

Dilihat dari tujuan penggunaannya, pembiayaan dibagi menjadi tiga jenis yaitu, pembiayaan investasi, modal kerja, dan konsumsi. Perbedaan masing-masing jenis pembiayaan disebabkan karena adanya perbedaan tujuan penggunaannya, perbedaan ini juga akan berpengaruh pada cara pencairan, pembayaran angsuran dan jangka waktunya.<sup>5</sup>

a) Pembiayaan investasi

Diberikan oleh bank syariah kepada nasabah untuk pengadaan barang-barang modal (*asset tetap*) yang mempunyai nilai ekonomis lebih dari satu tahun. Pembiayaan investasi

---

<sup>3</sup> Peraturan menteri negara koperasi dan usaha kecil dan menengah nomor 35.2/per/M. KUKM/X/2007. Jakarta, 2011, 4.

<sup>4</sup> Nikensari, Sri Indah, *Perbankan Syariah Prinsip, Sejarah & Aplikasinya* (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2012), 107.

<sup>5</sup> *Ibid.*, 108.

umumnya diberikan dalam nominal besar, serta jangka panjang dan menengah.

b) Pembiayaan modal kerja

Digunakan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja yang biasanya habis dalam satu siklus usaha. Pembiayaan modal kerja ini diberikan dalam jangka pendek, yaitu selama-lamanya satu tahun.

c) Pembiayaan konsumsi

Diberikan kepada nasabah untuk memberi barang-barang untuk keperluan pribadi dan tidak untuk keperluan usaha.

2) Pembiayaan dilihat dari jangka waktunya

a) Pembiayaan jangka pendek

Pembiayaan yang diberikan dengan jangka waktu maksimal satu tahun.

b) Pembiayaan jangka menengah

Diberikan dengan jangka waktu antara satu tahun sampai tiga tahun.

c) Pembiayaan jangka panjang

Pembiayaan yang jangka waktunya lebih dari tiga tahun.

### 3) Pembiayaan dilihat dari sektor usaha

#### a) Sektor industri

Pembiayaan ini diberikan kepada nasabah yang bergerak dalam bidang industri, yaitu bidang usaha yang mengubah bentuk dari bahan baku menjadi bahan jadi.

#### b) Sektor perdagangan

Pembiayaan ini diberikan kepada pengusaha yang bergerak dibidang perdagangan, baik pedagang kecil, menengah, maupun besar.

#### c) Sektor pertanian, peternakan, perkebunan, dan perikanan.

Pembiayaan ini diberikan dalam rangka meningkatkan hasil dari sektor pertanian, peternakan, perkebunan, dan perikanan

#### d) Sektor jasa

Beberapa sektor jasa yang dapat diberikan oleh bank secara kredit antara lain, jasa pendidikan, rumah sakit, angkutan, dan jasa lainnya.

#### e) Sektor perumahan

Bank syariah memberikan pembiayaan kepada mitra usaha yang bergerak dibidang pembangunan perumahan.<sup>6</sup>

### c. Prinsip analisis pembiayaan

Analisis pembiayaan merupakan suatu proses analisa yang dilakukan oleh bank syariah untuk menilai suatu permohonan

---

<sup>6</sup> Ibid.

pembiayaan yang telah diajukan oleh calon nasabah. Dengan melakukan analisis pembiayaan, bank syariah akan memperoleh keyakinan bahwa proyek yang akan dibiayai layak.<sup>7</sup> Analisis pembiayaan merupakan salah satu faktor yang sangat penting bagi bank syariah dapat dijadikan acuan dalam mengambil keputusan untuk menyetujui/ menolak permohonan pembiayaan.<sup>8</sup>

Analisis harus dilakukan petugas bank secara cermat, teliti, dan berhati-hati agar tidak ada kekeliruan dalam mengambil keputusan. Biasanya kriteria penilaian yang dilakukan petugas bank dalam melakukan analisis pembiayaan dengan menggunakan prinsip analisis 5C. Prinsip 5C merupakan salah satu cara untuk menciptakan perbankan syariah yang sehat. Berikut ini adalah penjelasan dari prinsip analisis 5C:

1) Karakter (*character*)

Yaitu menggambarkan watak dan kepribadian calon nasabah. Penilaian karakter dilakukan oleh bank kepada nasabah untuk mengetahui itikad dari nasabah tersebut apakah itikad nasabah benar-benar baik atau kurang baik. Oleh karena itu bank perlu melakukan analisis terhadap karakter calon nasabah dengan tujuan untuk mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar kembali pembiayaan yang telah diterima hingga lunas. Adapun gambaran mengenai penilaian tentang karakter calon nasabah, yaitu:

---

<sup>7</sup> Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2010), 111.

<sup>8</sup> Ismail, *Perbankan Syari'ah* (Jakarta: Kencana Pernada Media Group, 2011), 119.



- a) Meliputi riwayat hidup calon nasabah
- b) Verifikasi data dengan melakukan *interview*
- c) Melakukan *BI checking* dan meminta informasi antar bank
- d) Mencari informasi atau *trade checking* kepada asosiasi-asosiasi usaha dimana calon nasabah berada
- e) Mencari informasi tentang gaya hidup dan hobi calon nasabah.<sup>9</sup>

Sedangkan menurut Ismail dalam bukunya *perbankan syariah* menjelaskan bahwa cara yang perlu dilakukan oleh bank untuk mengetahui karakter calon nasabah antara lain:

a) *Bi Checking*

Bank dapat melakukan penelitian dengan melakukan *Bi Checking*, yaitu melakukan penelitian terhadap calon nasabah dengan melihat data nasabah melalui komputer yang *online* dengan Bank Indonesia. *Bi Checking* dapat digunakan oleh bank untuk mengetahui dengan jelas calon nasabahnya, baik kualitas pembiayaan calon nasabah apabila telah menjadi debitur bank lain. Informasi dari pihak lain

Dalam hal calon nasabah masih belum memiliki pinjaman di bank lain, maka cara yang efektif ditempuh yaitu dengan meneliti calon nasabah melalui pihak-pihak lain yang mengenal baik calon nasabah. Misalnya, mencari informasi tentang karakter calon nasabah melalui tetangga, teman kerja, atasan langsung, dan rekan

---

<sup>9</sup> Trisandi P. Usanti, *Transaksi Bank Syariah* (Jakarta:PT. Bumi Aksara, 2013), 67.

usahanya. *Character* merupakan faktor yang sangat penting dalam evaluasi calon nasabah.<sup>10</sup>

## 2) Kemampuan (*capacity*)

*Capacity* merupakan analisis yang ditujukan untuk mengetahui Kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu pembiayaan. Hal yang perlu diteliti oleh petugas bank adalah keahlian calon nasabah dalam mengelola usaha, keuangan, dan kemampuan manajerialnya. Bank perlu mengetahui dengan pasti kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya setelah bank syariah memberikan pembiayaan. Kemampuan keuangan calon nasabah sangat penting karena merupakan sumber utama pembayaran. Semakin baik kemampuan keuangan calon nasabah, maka akan semakin baik kemungkinan kualitas pembiayaan, artinya dapat dipastikan bahwa pembiayaan yang diberikan bank syariah dapat dibayar sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati.<sup>11</sup>

Beberapa cara yang dapat ditempuh dalam mengetahui kemampuan keuangan calon nasabah antara lain:

### a) Survei ke lokasi usaha calon nasabah

Survei ini diperlukan untuk mengetahui usaha calon nasabah dengan melakukan pengamatan secara langsung

---

<sup>10</sup> Ismail, *Perbankan Syari'ah*, 121.

<sup>11</sup> *Ibid.*, 121-122.

b) Melihat laporan keuangan

Dalam laporan keuangan nasabah, maka akan dapat diketahui sumber dananya dengan melihat laporan arus kas. Didalam laporan arus kas secara keseluruhan dapat diketahui kondisi keuangan secara tunai dari calon nasabah dengan membandingkan antara sumber dana yang diperoleh dan penggunaan dana.

c) Memeriksa slip gaji dan rekening tabungan

Cara lain yang dapat ditempuh oleh bank syariah, bila calon nasabah pegawai, maka bank dapat meminta fotokopi slip gaji tiga bulan terakhir dan didukung oleh rekening tabungan sekurang-kurangnya untuk tiga bulan terakhir. Dari data slip gaji dan fotokopi rekening tabungan tiga bulan terakhir, maka akan dapat dianalisis tentang sumber dana dan penggunaan dana calon nasabah. Data keuangan digunakan sebagai asumsi dasar tentang kondisi keuangan calon nasabah setelah mendapat pembiayaan dari bank syariah.

3) Modal (*capital*)

*Capital* atau modal yang perlu disertakan dalam objek pembiayaan perlu dilakukan analisis yang lebih mendalam. Modal merupakan jumlah harta yang dimiliki oleh calon nasabah atau jumlah dana yang akan disertakan dalam proyek yang akan dibiayai. Semakin besar modal yang dimiliki dan disertakan oleh calon nasabah dalam objek pembiayaan akan semakin meyakinkan bagi bank dan

keseriusan calon nasabah dalam mengajukan pembiayaan dan mengembalikan pembiayaan.<sup>12</sup>

#### 4) Jaminan (*collateral*)

*Collateral* merupakan agunan yang diberikan calon nasabah atas pembiayaan yang diajukan. Agunan merupakan sumber pembayaran kedua. Dalam hal nasabah tidak dapat membayar angsurannya, maka bank syariah dapat melakukan penjualan terhadap agunan. Hasil penjualan agunan digunakan sebagai sumber pembayaran kedua untuk melunasi pembiayaannya. Dalam analisis agunan, faktor yang sangat penting dan harus diperhatikan adalah purnajual dari agunan yang diserahkan kepada bank.<sup>13</sup>

Kedudukan jaminan atau *collateral* bagi pembiayaan memiliki karakteristik khusus. Tidak semua property atau harta dapat dijadikan jaminan pembiayaan, melainkan harus memenuhi unsur *must principles* yaitu:

##### a) *Marketability*

Agunan yang diterima oleh bank haruslah agunan yang mudah diperjualbelikan dengan harga yang menarik dan meningkat dari waktu-kewaktu.

##### b) *Ascertainability of value*

Agunan yang diterima memiliki standar harga yang lebih pasti.

---

<sup>12</sup> Ibid., 123.

<sup>13</sup> Ibid., 124.

c) *Stability of value*

Agunan yang diserahkan bank memiliki harga yang stabil, sehingga ketika agunan dijual, maka hasil penjualan bisa *cover* kewajiban debitur.

d) *Transferability*

Agunan yang diserahkan mudah dipindah tangankan baik secara fisik maupun yuridis.<sup>14</sup>

Dalam analisis agunan, faktor yang sangat penting dan harus diperhatikan adalah purnajual dari agunan yang diserahkan kepada bank. Bank syariah perlu mengetahui minat pasar terhadap agunan yang diserahkan oleh calon nasabah. Apabila agunan merupakan barang yang diminati oleh banyak orang (*marketable*), maka bank yakin bahwa agunan yang diserahkan calon nasabah mudah diperjual belikan. Pembiayaan yang ditutup oleh agunan yang purna jualnya bagus, maka resikonya rendah.

5) Keadaan ekonomi calon nasabah (*condition of economic*)

*Condition of economic* merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian calon nasabah yang akan dibiayai, bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon nasabah dikaitkan dengan kondisi ekonomi. Bank perlu melakukan analisis dampak kondisi ekonomi terhadap calon nasabah di masa yang akan datang untuk

---

<sup>14</sup> Rammad Firdaus, Maya Ariyanti, *Manajemen Pengkreditan Bank Umum* (Bandung: Alfabeta, 2009), 87.

mengetahui pengaruh kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah.<sup>15</sup>

Beberapa analisis terkait dengan *condition of economy* antara lain:

a) Kebijakan pemerintah. Perubahan kebijakan pemerintah digunakan sebagai pertimbangan bagi bank untuk melakukan analisis *condition of economy*.

Bank syariah tidak terlalu fokus terhadap analisis *condition of economy* pada pembiayaan konsumsi. Bank akan mengaitkan antara tempat kerja calon nasabah dan kondisi ekonomi saat ini dan saat mendatang. Sehingga dapat diestimasi tentang kondisi perusahaan dimana calon nasabah bekerja. Kelangsungan hidup perusahaan dan pekerjaan calon nasabah menjadi bahan pertimbangan penting dalam pengambilan keputusan pembiayaan.

## 2. Pembiayaan bermasalah

### a. Pembiayaan bermasalah

Pembiayaan bermasalah atau yang sering disebut dengan *Non Performing Financing (NPF)* adalah suatu gambaran kondisi atau situasi, dimana persetujuan pengembalian pinjaman mengalami resiko kegagalan, bahkan cenderung menuju atau mengalami rugi yang potensial (*Potential Loss*). Keberadaan pembiayaan bermasalah dalam jumlah yang tinggi

---

<sup>15</sup> Ibid., 125.

akan menimbulkan kesulitan sekaligus akan menurunkan tingkat kesehatan bank yang bersangkutan.<sup>16</sup>

Pembiayaan bermasalah atau *Non Performing Financing* adalah suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan. Pembiayaan bank syariah dapat mengalami masalah walaupun telah dilakukan berbagai analisis secara seksama.<sup>17</sup>

Selain itu *Non Performing Financing* (NPF) merupakan resiko yang terkandung dalam setiap pemberian pembiayaan oleh bank. Resiko tersebut berupa keadaan dimana pembiayaan tidak dapat kembali tepat pada waktunya atau melebihi jangka waktu yang telah ditentukan.<sup>18</sup> Pembiayaan yang dikeluarkan bertujuan untuk membantu nasabah dalam membiayai usaha yang dijalankannya, namun tidak menutup kemungkinan dalam penyalurannya terjadi masalah atau pembiayaan macet, baik itu masalah yang disengaja maupun tidak disengaja.

#### 1) Penggolongan kolektibilitas pembiayaan

Ketidaklancaran nasabah membayar angsuran pokok maupun bagi hasil atau *profit margin* pembiayaan menyebabkan adanya

---

<sup>16</sup> Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), 204.

<sup>17</sup> Kuncoro Mudrajad, *Manajemen Perbankan: Teori dan Aplikasi* (Yogyakarta: BPF, 2002), 462.

<sup>18</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* (Jakarta: Kencana Perdana Media Group, 2007), 75.

*kolektabilitas* pembiayaan. Secara umum *kolektabilitas* pembiayaan dikategorikan menjadi lima.

Tabel 2.1 Kolektabilitas Pembiayaan<sup>19</sup>

<i>Kolektabilitas</i>	Keterangan
1	Lancar
2	Perhatian khusus
3	Kurang lancar
4	Diragukan
5	Macet

*Sumber: buku Muhammad, manajemen bank syariah, dan peraturan OJK nomor 40/ POJK.03/2019 tentang penilaian kualitas aset bank umum pasal 12 ayat 1 dan 2.*

a) Lancar

Adalah pembayaran angsuran tepat waktu, tidak ada tunggakan, sesuai dengan persyaratan akad, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, serta dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat.<sup>20</sup>

b) Perhatian khusus

Adalah terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin sampai dengan 90 hari selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, dokumentasi perjanjian piutang

<sup>19</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syariah* (Yogyakarta: STIM YKPN, 2011), 312., Peraturan OJK nomor 40/POJK.03/2019 “Tentang penilaian kualitas aset bank umum pasal 12 ayat 1 dan 2”, dalam <http://www.ojk.go.id/>, (diakses pada tanggal 26 juni 2020, jam 18.45).

<sup>20</sup> Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syari'ah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 66.



lengkap dan pengikatan agunan kuat, serta pelanggaran terhadap persyaratan perjanjian piutang yang tidak prinsipal.

c) Kurang lancar

Adalah terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 90 hari sampai dengan 180 hari, penyampaian laporan keuangan tidak teratur dan meragukan, dokumentasi perjanjian piutang kurang lengkap dan pengikatan agunan kuat, terjadi pelanggaran terhadap persyaratan pokok perjanjian piutang, dan berupaya melakukan perpanjangan piutang untuk menyembunyikan kesulitan keuangan.

d) Diragukan

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 180 hari sampai dengan 270 hari. Nasabah tidak menyampaikan informasi keuangan atau tidak dapat dipercaya, dokumentasi perjanjian piutang tidak lengkap dan pengikatan agunan lemah serta terjadi pelanggaran yang prinsipil terhadap persyaratan pokok perjanjian piutang.

e) Macet

Adalah pembiayaan yang dinilai sudah tidak bisa ditagih kembali atau:

- Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melampaui 270 hari.
- Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru.

- Dari segi jaminan dan kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai yang wajar.

b. Faktor penyebab pembiayaan bermasalah

Kasmir dalam bukunya yang berjudul *Manajemen Perbankan* mengatakan, hampir setiap lembaga keuangan baik syariah maupun konvensional dapat dijumpai adanya pembiayaan yang bermasalah. Bermasalahnya suatu pembiayaan disebabkan oleh dua faktor, yaitu:<sup>21</sup>

1) Dari pihak perbankan

Pembiayaan bermasalah dapat terjadi jika pihak analisis pembiayaan kurang teliti dalam mengecek kebenaran dan keaslian dokumen maupun salah dalam melakukan perhitungan. Hal ini mengakibatkan apa yang seharusnya terjadi tidak dapat diprediksi, pembiayaan bermasalah dapat terjadi juga jika ada persekongkolan antara pihak analisis dengan calon nasabah sehingga analisis tidak dilakukan secara objektif.

2) Dari pihak nasabah

Pembiayaan bermasalah yang disebabkan oleh nasabah yaitu disebabkan oleh dua hal diantaranya:

a) Adanya unsur kesengajaan.

Artinya nasabah sengaja tidak mau membayar kewajibannya kepada bank sehingga terjadi pembiayaan macet.

---

<sup>21</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: Rajawali Press, 2014), 120.

b) Adanya unsur ketidak sengajaan.

Artinya nasabah memiliki kemauan untuk membayar tetapi tidak mampu dikarenakan usaha yang dibiayai terkena musibah misalnya kebangkrutan, kebakaran, atau banjir.<sup>22</sup>

Djamil juga berpendapat, penyebab pembiayaan bermasalah disebabkan oleh dua faktor yaitu:<sup>23</sup>

a) Faktor internal yaitu dari pihak bank

- 1) Analisis yang dilakukan oleh bank kurang tepat, sehingga tidak dapat memprediksi apa yang terjadi dalam kurun waktu pembiayaan berlangsung.
- 2) Adanya keterbatasan pengetahuan pejabat bank terhadap jenis usaha nasabah sehingga tidak didapatkan analisis pembiayaan yang tepat dan akurat.
- 3) Kuantitas, kualitas, dan integrasi SDM yang kurang memadai.
- 4) Memberikan perlakuan khusus kepada nasabah yang kurang tepat.

b) Faktor eksternal yaitu dari pihak nasabah

Sebab-sebab pembiayaan bermasalah yang berasal dari nasabah terdapat pada setiap pokok aspek pembiayaan, yaitu:

- 1) Aspek manajemen karakter
  - Manajemen pengurus perusahaan tidak profesional yaitu tidak bisa memimpin dan lemah dalam perencanaan.

---

<sup>22</sup> Ibid.

<sup>23</sup> Fathurrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syari'ah*, 73.

- Kesalahan dalam kebijakan pengembangan perusahaan yaitu terlalu ekspansif, keberanian berspekulasi pada sektor usaha yang beresiko tinggi, serta penyimpanan dari *core* bisnisnya.
- Penyimpangan dari tujuan penggunaan pembiayaan dengan cara pembiayaan modal kerja digunakan untuk investasi, dana yang disediakan untuk produksi digunakan untuk konsumsi, serta pembiayaan investasi seharusnya digunakan untuk membeli barang baru digunakan untuk membeli barang bekas.
- Karakter/ itikad yang tidak baik yaitu melarikan diri setelah menarik pembiayaan, memalsukan usaha, suka berjudi, pola hidup mewah dan tidak sebanding dengan penghasilannya, serta tidak kooperatif.

## 2) Aspek *financial*

- Kesalahan dalam kebijakan pembelanjaan.
- *Debt of equality ratio* terlalu tinggi sehingga beban kewajiban nasabah sangat berat.
- Aktivitas usaha nasabah tidak efisien dan usaha peningkatan penjualan/ penempatan tidak tercapai sehingga tingkat *profitability* menurun atau usahanya rugi.
- Pemilik perusahaan tidak mampu atau tidak bersedia menambah modal.

- Piutang nasabah kepada pihak ketiga bermasalah dan/ atau persediaan/ *inventory* menumpuk, sehingga *cash flow* nasabah terganggu.

### 3) Aspek teknis/ produksi

- Biaya produksi atau harga pokok penjualan tinggi.
- Target produksi tidak tercapai.
- Tidak mampuan memenuhi kebutuhan AMDAL.
- Kelemahan teknis produksi/ ketidakmampuan untuk menghasilkan barang atau jasa yang sesuai dengan kebutuhan pasar.
- Kesalahan penempatan lokasi industri.

### 4) Aspek pemasaran

- Kualitas produk, harga *delivery* dan promosi tidak sesuai dengan kebutuhan konsumen sehingga pangsa pasar nasabah semakin kecil.
- Kondisi pasar untuk sektor usaha atau produk nasabah telah jenuh (*over supply*).
- Adanya pesaing-pesaing baru yang sangat potensial.
- Kesalahan dalam strategi pemasaran.

Secara umum pembiayaan bermasalah disebabkan oleh dua faktor yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal adalah faktor yang disebabkan oleh pihak bank itu sendiri, sedangkan faktor eksternal disebabkan oleh pihak nasabah. Faktor internal yang menyebabkan

terjadinya pembiayaan bermasalah paling dominan adalah faktor manajerial. Timbulnya kesulitan-kesulitan keuangan perusahaan yang disebabkan oleh faktor manajerial dapat dilihat dari beberapa hal, seperti kelemahan dalam hal kebijakan piutang yang kurang tepat, lemahnya pengawasan biaya dan pengeluaran, penempatan yang berlebihan pada aktiva tetap, dan permodalan yang tidak cukup. Sedangkan faktor eksternal adalah faktor-faktor yang berada diluar kekuasaan manajemen perusahaan, seperti terjadinya musibah bencana alam, peperangan, perubahan dalam kondisi perekonomian dan perdagangan, perubahan-perubahan teknologi, dan lain-lain.<sup>24</sup>

### 3. Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah

Penyelamatan pembiayaan (*restrukturisasi* pembiayaan) adalah istilah teknis yang biasa dipergunakan dikalangan perbankan terhadap upaya atau langkah-langkah dalam usaha menanganai pembiayaan yang bermasalah yang dihadapi oleh debitur yang masih memiliki propek usaha yang baik, mamun mengalami kesulitan pembayaran pokok atau kewajiban-kewajiban lainnya, agar debitur bisa memenuhi kewajibannya.<sup>25</sup> Penyelamatan *Restrukturisasi* pembiayaan merupakan suatu upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar nasabah dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain melalui penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*).

---

<sup>24</sup> Ibid.

<sup>25</sup> Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syari'ah*, 82.

Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) dapat melakukan *restrukturisasi* pembiayaan terhadap nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran dan masih memiliki prospek usaha yang baik serta mampu memenuhi kewajiban setelah *restrukturisasi*. Terdapat beberapa peraturan Bank Indonesia yang berlaku bagi BUS dan UUS dalam melakukan *restrukturisasi* pembiayaan, yaitu: peraturan Bank Indonesia No. 10/18/PBI/2008 tanggal 25 September 2008 tentang *restrukturisasi* pembiayaan bagi bank umum dan unit usaha syariah, sebagaimana telah diubah dengan PBI No.13/9/PBI/2011 Tanggal 8 Februari 2011.

*Restrukturisasi* pembiayaan juga diartikan sebagai upaya bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain: penjadwalan kembali (*rescheduling*) yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya. Persyaratan kembali (*reconditioning*) yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan, seperti perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayar kepada pihak bank. Penataan kembali (*restructuring*) yaitu perubahan persyaratan pembayaran tidak terbatas pada *rescheduling* atau *reconditioning* antara lain: penambahan dana fasilitas pembiayaan bank, konversi akad pembiayaan, konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah,

konversi pembiayaan menjadi persyaratan modal sementara perubahan nasabah.<sup>26</sup>

Menurut Muhammad, Proses penanganan pembiayaan bermasalah dapat dilakukan sesuai dengan kolektabilitas pembiayaan, diantaranya adalah sebagai berikut.<sup>27</sup>

a. Pembiayaan potensial bermasalah, dilakukan dengan cara:

- 1) Pembinaan anggota
- 2) Pemberitahuan dengan surat teguran
- 3) Kunjungan lapangan atau silaturahmi oleh bagian pembiayaan kepada nasabah
- 4) Upaya *prefentive* dengan penanganan *rescheduling*, yaitu penjadwalan kembali jangka waktu angsuran serta memperkecil jumlah angsuran. Juga dapat dilakukan dengan *reconditioning* yaitu memperkecil margin keuntungan atau bagi hasil.

b. Pembiayaan kurang lancar, dilakukan dengan cara:

- 1) Membuat surat teguran atau peringatan
- 2) Kunjungan lapangan atau silaturahmi oleh bagian pembiayaan kepada nasabah secara lebih sungguh-sungguh.
- 3) Upaya penyehatan dengan cara *rescheduling*, yaitu penjadwalan kembali jangka waktu angsuran serta memperkecil jumlah angsuran. Juga dapat dilakukan dengan *reconditioning*, yaitu memperkecil margin keuntungan atau bagi hasil.

---

<sup>26</sup> Wangsa Widjaja, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT. Gramedia, 2012), 448-449.

<sup>27</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, 305.



c. Pembiayaan diragukan atau macet, dilakukan dengan cara:

- 1) Dilakukan *rescheduling* yaitu penjadwalan kembali jangka waktu angsuran serta memperkecil jumlah angsuran.
- 2) Dilakukan *reconditioning*, yaitu memperkecil margin keuntungan atau bagi hasil usaha.
- 3) Dilakukan pengalihan atau pembiayaan ulang dalam bentuk pembiayaan *Qardul Hasan*.

Faturrahman Djamil juga berpendapat, ada beberapa cara yang bisa dilakukan oleh pihak bank untuk menyelamatkan pembiayaan bermasalah antara lain:<sup>28</sup>

- a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*) yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.
- b. Persyaratan kembali (*reconditioning*) yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank.
- c. Penataan kembali (*restructuring*) yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada *rescheduling* atau *reconditioning* antara lain meliputi:
  - 1) Penambahan dana fasilitas pembiayaan bank
  - 2) Konversi akad pembiayaan

---

<sup>28</sup> Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syari'ah*, 69.

- 3) Konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah
- 4) Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah.

d. Penyitaan agunan

Penyitaan agunan dilakukan jika upaya-upaya yang dilakukan bank syariah tidak membuahkan hasil mulai dari proses *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring*, dan mediasi. Penyitaan agunan ini merupakan jalan yang terakhir dilakukan bank jika pembiayaan tersebut tidak bisa diselamatkan.

#### 4. KPR iB Muamalat

a. Pengertian KPR iB Muamalat

KPR iB Muamalat merupakan produk pembiayaan yang akan membantu masyarakat untuk memiliki rumah tinggal, rumah susun, apartemen termasuk renovasi dan pembangunan serta pengalihan (*take over*) KPR dari bank lain dengan dua pilihan akad yaitu akad *murābahah* (jual beli) atau *musyarakah muntanākisah* (kerjasama sewa).<sup>29</sup>

KPR dalam hal ini menjadi perwujudan dari peranan bank sebagai *intermediary* dan peranan sebagai *intermediary* ini tidak hanya ada pada bank konvensional melainkan juga terdapat pada bank syariah, yaitu mengarahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat. Bedanya bank syariah dalam melakukan

---

<sup>29</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syariah* (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2002), 23.

kegiatan usaha tidak berdasarkan bunga tetapi berdasarkan prinsip syariah yaitu prinsip pembiayaan keuntungan dan kerugian. Bank syariah sebagai *intermediary*, berdiri sebagai badan hukum nyata dari implementasi dual banking sistem pada perbankan nasional. Di Indonesia bank syariah dikukuhkan menjadi hukum positif dalam UU No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah yang sebelumnya belum diakui oleh UU No. 7 tahun 1992 tentang perbankan dan diamandemenkan dengan UU No. 10 tahun 1998 tentang perubahan atas UU No. 7 tahun 1992 tentang perbankan.

b. Jenis-jenis Pembiayaan KPR iB Muamalat

Adapun pembiayaan yang biasa digunakan dalam pembiayaan Bank Muamalat adalah:

1) *Al-Murābahah*

*Murābahah* adalah transaksi jual beli barang dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Untuk memenuhi kebutuhan barang oleh nasabahnya, bank membeli barang dari *supplier* sesuai dengan spesifikasi barang yang dipesan atau dibutuhkan nasabah. Kemudian bank menjual kembali barang tersebut kepada nasabah dengan memperoleh margin keuntungan yang telah disepakati.

2) *Musyārakah Muntanakhisah*

Adalah suatu skim musyarakah, dimana porsi dana salah satu pihak akan menurun terus hingga akhirnya menjadi nol. Pada saat porsi dana salah satu pihak menjadi nol, maka akan terjadi

perpindahan kepemilikan dari satu pihak kepada pihak lainnya. Pada skim ini bank dan nasabah saling mencampurkan dananya untuk membiayai satu proyek. Kemudian secara bertahap bank akan mengurangi porsi modalnya hingga menjadi nol dalam suatu saat.

c. syarat-syarat pengajuan pembiayaan KPR iB Muamalat

Sebelum melakukan pembiayaan kepemilikan rumah (KPR), ada beberapa persyaratan umum dan persyaratan khusus yang perlu diketahui calon nasabah dalam memperoleh pembiayaan kepemilikan rumah antara lain:

1) Persyaratan umum.

- a) Nasabah perorangan
- b) Warga negara Indonesia (WNI).
- c) Karyawan tetap dengan pengalaman kerja minimal 2 tahun.
- d) Wiraswasta dengan pengalaman praktek minimal 2 tahun.
- e) Usia minimal pada saat diberikan pembiayaan adalah 21 tahun dan maksimal usia pensiun untuk karyawan atau 65 tahun untuk wiraswasta dan professional.
- f) Tidak termasuk dalam daftar pembiayaan bermasalah.
- g) Memiliki atau bersedia membuka rekening tabungan pada bank muamalat.

2) Persyaratan khusus.

- a) Karyawan tetap dengan penghasilan tetap
  - Aplikasi pemohon

- Fotokopi KTP pemohon dan istri pemohon
  - Fotokopi KK
  - Fotokopi surat nikah/cerai
  - Fotokopi NPWP pribadi
  - Fotokopi surat persetujuan suami dan istri peminjam
  - Fotokopi slip gaji/ surat keterangan penghasilan
  - Fotokopi SK pengangkatan pegawai
  - Fotokopi tabungan tiga bulan terakhir
- b) Wiraswasta
- Aplikasi pemohon
  - Fotocopy KTP pemohon dan istri pemohon
  - Fotocopy KK
  - Fotocopy surat nikah/ cerai
  - Fotocopy NPWP pribadi/ perusahaan
  - Fotocopy surat persetujuan suami/ istri pemohon
  - Fotocopy SPT pajak 1 tahun terakhir
  - Fotocopy tabungan 3 bulan terakhir
  - Fotocopy laporan keuangan
  - Fotocopy izin-izin usaha, yaitu TDP dan SIUP
- 3) Data jaminan
- a) Sertifikat tanah (SHGB dan SHM)
  - b) Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

c) PBB terakhir.<sup>30</sup>

#### 4) Keunggulan pembiayaan KPR iB Muamalat

KPR iB Muamalat diperuntukkan bagi perorangan (warga negara Indonesia) yang cakap hukum dan berusia minimal 21 tahun atau maksimal 55 tahun untuk karyawan dan 60 tahun untuk wiraswasta atau professional pada saat jatuh tempo pembiayaan KPR iB Muamalat. KPR iB Muamalat ini memiliki fitur keuntungan sebagai berikut:

- a) Sesuai dengan prinsip syariah
- b) Angsuran tetap hingga akhri pembiayaan sesuai perjanjian dengan akad murabahah
- c) Plafond pembiayaan lebih besar
- d) Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun
- e) Pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan denda
- f) Dapat digunakan untuk pembelian rumah, ruko, kios, apartemen, dan untuk *take over* KPR/ pembiayaan sejenis dari bank lain.

### B. Studi Penelitian Terdahulu

Tabel 2.2 Studi penelitian terdahulu

No	Nama Peneliti	Judul	Persamaan	Perbedaan	Hasil Penelitian
1	Laili Maulistiana mahasisiwi Universitas Islam Negeri (UIN) tahun 2017	Strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah terhadap akad murabahah dalam perspektif ekonomi Islam (studi pada bank	Sama-sama membahas mengenai penyelesaian pembiayaan bermasalah	Ada pun berbedaannya adalah dari segi lokasi, produk, strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah, dan	Diperoleh hasil penelitian bahwa strategi penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah pada BPRS Bandar Lampung

<sup>30</sup> Persyaratan Pengajuan KPR iB Muamalat dalam <http://www.bankmuamalat.co.id/visi-misi>, (diakses pada tanggal 29 Oktober 2020).

		pembiayaan rakyat syariah Bandar Lampung)		teori.	dilakukan dengan tahap yang cukup panjang, yaitu melalui jalur litigasi dan non-litigasi.
2	Laode Hendra, mahasiswa Universitas Islam Negeri Antasari tahun 2017	Strategi penanganan pembiayaan bermasalah Produk Griya iB Hasanah dengan akad murabahah pada BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin	Penelitian ini sama-sama membahas mengenai strategi penanganan pembiayaan bermasalah dan faktor penyebab pembiayaan bermasalah yang disebabkan oleh dua faktor yaitu faktor internal dan faktor eksternal	Perbedaannya terletak pada segi lokasi, produk dan teori	Diperoleh hasil bahwa manajemen risiko dalam pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad murabahah yang dilakukan pada BNI Syariah Cabang Banjarmasin menggunakan proses analisis 5C, dan penyebab pembiayaan bermasalah disebabkan oleh dua faktor yakni faktor intern dan ekstern.
3	Tiara Agustina mahasiswi UIN Rden Intan Lampung tahun 2017.	Analisis penyebab terjadinya pembiayaan macet dan penyelesaiannya terhadap produk pembiayaan ijarah multijasa (studi PT. BPRS Bandar Lampung).	Persamaan Penelitian terdahulu dengan penelitian penulis adalah sama-sama membahas mengenai penyelesaian pembiayaan bermasalah, faktor penyebab dan penyelesaian pembiayaan bermasalah.	Sedangkan perbedaannya terletak pada lokasi, produk dan teori yang di gunakan.	Dari hasil penelitian tersebut diperoleh faktor penyebab pembiayaan bermasalah adalah disebabkan oleh faktor internal (pihak bank) dan faktor eksternal (pihak nasabah), dan strategi penyelesaiannya menggunakan sistem

					<i>rescheduling, reconditioning, dan restructuring.</i>
4	Nur Awali Khoirunnisa, mahasiswi fakultas ekonomi dan bisnis islam, universitas islam negeri (UIN) sunan ampel surabaya pada tahun 2018	Implementasi <i>recheduling, reconditioning, dan restructuring</i> sebagai upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah produk KPR Muamalat iB pada Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mas Mansyur Surabaya	Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian penulis yaitu sama-sama membahas mengenai pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaan KPR iB Muamalat	Adapun perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian penulis terletak pada segi lokasi dan teori	Diperoleh hasil penelitian bahwa implementasi <i>recheduling, reconditioning, dan restructuring</i> produk KPR dilakukan dengan memeruntukan nasabah Perseroan Terbatas (PT) dan Perorangan yang keduanya dilakukan dengan proses yang sistematis dan berhasil menjadi solusi pembiayaan bermasalah, terbukti dari menurunnya nasabah bermasalah dan menurunnya tingkat NPF.



5	Hartuti Mirtasari mahasiswi UIN Sumatra Utara Medan tahun 2019	Analisis Penyelesaian pembiayaan bermasalah produk KPR iB dengan akad musyarakah mutanaqisah pada bank Muamalat Indonesia menurut fatwa DSN MUI	Sama-sama membahas mengenai pembiayaan bermasalah pada produk KPR IB di Bank Muamalat beserta strategi penanganannya	Perbedaannya terletak pada segi lokasi, dan fokus penelitian. Penelitian terdahulu lebih fokus pada prosedur pembiayaan sedangkan pada penelitian penulis lebih fokus pada penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah.	Pada penelitian terdahulu diperoleh hasil penelitian bahwa prosedur dan penerapan pembiayaan kepada nasabah harus memenuhi ketentuan musyarakah muntanaqisah yang meliputi identitas diri, dokumen pribadi nasabah, dan data jaminan. Bank muamalat dalam menganalisis calon nasabah menggunakan prinsip 5C, dan dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah menggunakan cara <i>rescheduling</i> , <i>reconditioning</i> , dan <i>restructuring</i> .
---	--	---	--	---	--

Posisi penelitian ini terhadap penelitian sebelumnya adalah meneruskan kajian dari kelima penelitian diatas, kesamaan dari kelima penelitian tersebut yaitu sama-sama menganalisis pembiayaan bermasalah yang terdapat di bank syariah, sehingga penulis akan melanjutkan penelitian dari Laili Maulistiana, Laode Hendra, Tiara Agustina, Nur Awali Khoirunnisa dan Hartuti Mirtasari. Tetapi juga ada perbedaannya, penelitian ini akan mengkaji lebih dalam

tentang faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah pada pembiayaan KPR iB Muamalat dan bagaimana strategi penanganan pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCU Kediri yang sebelumnya belum diteliti.



## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

##### 1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian lapangan (*field research*), yaitu pengamatan langsung terhadap objek yang diteliti guna mendapatkan data yang relevan.<sup>1</sup>Jadi peneliti terjun langsung ke lapangan untuk mencari data yang dibutuhkan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Pada penelitian ini peneliti terjun langsung ke lapangan yang berlokasi di Bank Muamalat KCU Kediri untuk mencari tahu apa faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah dan bagaimana strategi penanganan pembiayaan bermasalah pada pembiayaan KPR iB Muamalat. Peneliti menjadikan beberapa teori yang berkaitan dengan pembiayaan bermasalah (*non performing financing*), sebagai pijakan atau pedoman penulis melakukan penelitian dan membuat kebenaran di lapangan.

##### 2. Pendekatan penelitian

Dalam penelitian ini, jenis pendekatan penelitian yang digunakan peneliti adalah pendekatan kualitatif, yaitu penelitian yang mengarah pada pendeskripsian yang menghasilkan data berupa kata-kata tertulis atau lisan dari permasalahan yang dikaji. Penelitian kualitatif adalah jenis penelitian yang temuan-temuannya tidak diperoleh melalui prosedur statistik atau bentuk hitungan lainnya dan bertujuan mengungkap gejala secara

---

<sup>1</sup> Sugiono, *Metode Penelitian Pendidikan Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2013), 17.

*holistic-kontekstual* melalui pengumpulan data dari latar alami dengan memanfaatkan diri penulis sebagai *instrument* kunci.<sup>2</sup> Tujuan utama pendekatan kualitatif adalah mengembangkan pengertian konsep-konsep yang pada akhirnya menjadi teori. Pada penelitian ini mengungkapkan kejadian, keadaan yang terjadi saat penelitian berlangsung di Bank Muamalat KCU Kediri.

## **B. Lokasi/Tempat Penelitian**

Penelitian yang dilakukan penulis bertempat di Jl. Sultan Hasanuddin, No. 26, Dandangan, Kec.Kota Kediri, Kota Kediri Jawa Timur, tepatnya di Bank Muamalat Kantor Cabang Utama Kediri. Alasan memilih lokasi penelitian di Bank Muamalat KCU Kediri karena Bank Muamalat KCU Kediri adalah lembaga keuangan yang hanya memiliki satu akad pembiayaan saja yaitu *murābahah*. Salah satu bentuk pembiayaan di Bank Muamalat KCU Kediri yang menggunakan akad *murābahah* adalah pembiayaan KPR, dimana pembiayaan KPR ini merupakan pembiayaan yang mengalami banyak pembiayaan bermasalah. Sehingga masalah yang penulis angkat dalam penelitian ini terdapat pada lokasi tersebut. Alasan yang paling mendasar yaitu bahwa di bank tersebut pembiayaan bermasalah selalu terjadi disetiap tahunnya dengan jumlah yang berfluktuasi.

---

<sup>2</sup> Eko Sugiarto, *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif Skripsi dan Tesis* (Yogyakarta: Suaka Media, 2005), 8.

## C. Data dan Sumber Data

### 1. Data

Data adalah sesuatu yang tidak dapat dipisahkan dari penelitian kualitatif, sebagaimana yang dikemukakan oleh Sutanta (2004:5) adalah sebagai bahan keterangan tentang kejadian nyata atau fakta-fakta yang dirumuskan dalam sekelompok lambang tertentu yang tidak acak yang menunjukkan jumlah, tindakan, atau hal.<sup>3</sup>

Data yang penulis gunakan adalah data yang berkaitan dengan faktor-faktor penyebab pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaan KPR iB Muamalat dan strategi penanganannya di Bank Muamalat KCU Kediri.

### 2. Sumber Data

Menurut Lofland, sumber data utama peneliti kualitatif adalah kata-kata dan tindakan. Selengkapnya data tambahan seperti data dan lain-lain. Berkaitan dengan hal itu, pada bagian ini data dibagi menjadi beberapa sumber yaitu kata-kata, tindakan, sumber data tertulis dan foto.

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari ibu Puspa Kusuma Dewi selaku *Relationship Marketing Financing* (RM), bapak Eri Setiono selaku *Branch Collection Manager* (BCM), dan bapak Alan Januar Ahmed selaku *Branch Manager* (BM) Bank Muamalat KCU Kediri yang memberikan keterangan mengenai data yang dibutuhkan peneliti.

---

<sup>3</sup> Albi Anggito, *Metode Penelitian Kualitatif* (Sukabumi: CV Jejak, 2018), 212.

#### D. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan hal yang paling utama dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang ditetapkan.<sup>4</sup>

Hal yang menjadi dasar penentu pilihan penggunaan teknik penelitian adalah kebutuhan peneliti untuk memperoleh data yang valid. Dengan demikian, pertimbangan untuk menggunakan teknik tertentu adalah kebutuhan peneliti untuk mendapatkan informasi tertentu dan informasi yang valid.<sup>5</sup> Teknik pengumpulan data yang penulis gunakan adalah wawancara dan dokumentasi.

##### 1. Wawancara (*interviewer*)

Wawancara (*interview*) adalah percakapan dengan maksud tertentu yang dilakukan oleh dua pihak yaitu pewawancara (*interviewer*) sebagai orang yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (*interviewee*) yaitu orang yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu.<sup>6</sup> Wawancara yang penulis terapkan adalah jenis wawancara terstruktur dan tidak terstruktur. Dalam hal ini tidak semua pegawai Bank Muamalat KCU Kediri diwawancarai oleh penulis, hanya beberapa saja yang bersangkutan dengan data yang dibutuhkan penulis yaitu wawancara dengan *Relationship*

---

<sup>4</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*, 308.

<sup>5</sup> Afrizal, *Metode Penelitian Kualitatif* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014), 134.

<sup>6</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2016), 186.

*marketing* (RM), *Brand Collection Manager*, dan *Brand Manager* bank Muamalat KCU Kediri.

## 2. Dokumentasi

Penulis juga menggunakan teknik dokumentasi dalam mengumpulkan data. Dokumen merupakan catatan tentang peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang. Dokumen berbentuk tulisan misalnya catatan harian, sejarah kehidupan, ceritera, biografi, peraturan, dan kebijakan. Dokumen yang berbentuk gambar misalnya foto, gambar hidup, sketsa, dan lain-lain. Studi dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara.<sup>7</sup>

Dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data yang digunakan untuk melengkapi penelitian, baik berupa sumber data tertulis, gambar dan karya-karya monumental yang memberikan informasi bagi proses penelitian. Adapun peneliti menggunakan metode dokumentasi untuk memperoleh data letak geografis, sejarah, visi, misi, tujuan organisasi di Bank Muamalat KCU Kediri serta produk-produk yang ada di Bank Muamalat KCU Kediri.

### **E. Teknik Pengecekan Keabsahan Data**

Teknik pemeriksaan keabsahan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik *triangulasi*. *Triangulasi* adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain diluar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data tersebut. Terdapat empat

---

<sup>7</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*, 240.

macam *triangulasi* sebagai teknik pemeriksaan yang memanfaatkan sumber, metode, penyidik dan teori. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan teknik pemeriksaan keabsahan data *triangulasi* dengan sumber data dan *triangulasi* dengan metode.

*Triangulasi* dengan sumber berarti membandingkan dan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda dalam penelitian kualitatif.<sup>8</sup> Sedangkan menurut Patton dalam Moleong, *triangulasi* dengan metode terdapat dua strategi yaitu, (1) pengecekan derajat kepercayaan penemuan hasil penelitian beberapa teknik pengumpulan data dan (2) pengecekan derajat kepercayaan beberapa sumber data dengan metode yang sama.

Dengan teknik *triangulasi* dengan sumber, peneliti tersebut dapat membandingkan hasil wawancara yang diperoleh dari masing-masing sumber dari informan penelitian sebagai pembanding untuk mengecek kebenaran informasi yang didapatkan. Selain itu peneliti juga melakukan pengecekan derajat kepercayaan melalui teknik *triangulasi* dengan metode, yaitu dengan melakukan pengecekan hasil penelitian dengan teknik pengumpulan data yang berbeda yakni, wawancara, dan observasi sehingga derajat kepercayaan data dapat valid.

---

<sup>8</sup> Ibid., 273-274.



## F. Teknik Pengolahan Data

Pada saat pengumpulan data dengan wawancara, peneliti telah melakukan analisis terhadap jawaban yang diwawancarai. Menurut Miles dan Huberman aktivitas pengolahan dan analisis data terdiri dari tiga langkah yaitu:

### 1. Reduksi data (*data reduction*)

Data yang diperoleh dari lapangan jumlahnya cukup banyak, oleh karena itu perlu dicatat secara teliti dan terperinci. Mereduksi data berarti merangkum dan memilih hal-hal pokok, fokus pada hal-hal yang penting, dan dicari tema beserta polanya. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas. Dalam penelitian ini penulis mereduksi data terkait penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah dan strategi penanganannya pada produk KPR iB Muamalat agar lebih jelas.<sup>9</sup>

### 2. Penyajian data (*data display*)

Setelah data direduksi, langkah selanjutnya adalah mendisplay data atau menyajikan data. Dengan mendisplay data akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami. Dalam penelitian ini penulis mendisplay data mengenai penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah dan strategi penanganannya pada produk KPR iB Muamalat yang telah diperoleh.

### 3. Kesimpulan/ verifikasi (*Conclution Drawing/ Verification*)

Setelah data didisplay selanjutnya adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Dalam penelitian ini penulis menarik kesimpulan mengenai

---

<sup>9</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*, 134.

penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah dan strategi penanganannya pada produk KPR iB Muamalat.

### **G. Teknik Analisa Data**

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik analisis data deduktif, yaitu pembahasan yang diawali dengan menggunakan teori-teori yang bersifat umum dan selanjutnya dikemukakan kenyataan-kenyataan yang bersifat khusus yaitu dengan cara mengamati kejadian di lapangan kemudian di analisis dan di tarik kesimpulannya.

Analisis data merupakan proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data kedalam kategori, menjabarkan kedalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun kedalam pola, memilih manayang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.

Dalam hal ini, setelah memperoleh data penulis akan melakukan analisis mengenai faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB Muamalat dan strategi penyelesaiannya yang dilakukan oleh Bank Muamalat KCU Kediri. Analisis ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB Muamalat dan strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh Bank Muamalat KCU Kediri.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Ibid., 131.

## **BAB IV**

### **DATA DAN ANALISIS**

#### **A. Data**

##### **1. Data umum**

##### **a. Gambaran umum PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Kediri**

###### **1) Sejarah PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Kediri**

PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Kediri didirikan pada tanggal 15 Maret 2004 di Jl. Hasanudin No. 26 Kediri. Letak geografis Bank Muamalat di Kediri bisa dikatakan strategis, karena letaknya mudah dijangkau dan merupakan jalur transportasi umum maupun pribadi, seluruh staf yang ada di Bank Muamalat Kediri mempunyai tugas dan tanggung jawab masing-masing.

Sedangkan PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk memulai perjalanan bisnisnya sebagai bank syariah pertama di Indonesia pada 1 November 1991 atau Rabi'us Tsani 1412 H. pendirian Bank Muamalat Indonesia digagas oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI), Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) dan pengusaha Muslim yang kemudian mendapat dukungan dari pemerintah Republik Indonesia. Sejak resmi beroperasi pada 1 Mei 1992 atau Syawal 1412 H, Bank Muamalat Indonesia terus berinovasi dan mengeluarkan produk-produk keuangan syariah seperti asuransi syariah (asuransi takaful), Dana Pension Lembaga Keuangan Muamalat (DPLK

Muamalat) dan *Multifinance Syariah (Al-Ijārah Indonesia Finance)* yang seluruhnya menjadi terobosan di Indonesia.

Selain produk bank yang *Shar-e* yang diluncurkan pada tahun 2004 juga merupakan tabungan instan pertama di Indonesia. Produk *Shar-e Gold Debit Visa* yang diluncurkan pada tahun 2011 tersebut mendapatkan penghargaan dari Musium Rekor Indonesia (MURI) sebagai Kartu Debit Syariah dengan teknologi *chip* pertama di Indonesia serta layanan *e-channel* seperti *internet banking*, *mobile banking*, ATM, dan *cash managemen*. Seluruh produk-produk tersebut menjadi pionir produk syariah di Indonesia dan menjadi tonggak sejarah penting di industri perbankan syariah.

Pada 27 oktober 1994, bank Muamalat Indonesia mendapatkan izin sebagai Bank Devisa dan terdaftar sebagai perusahaan publik yang tidak listing di Bursa Efek Indonesia (BEI). Pada tahun 2003, bank dengan percaya diri melakukan penawaran umum terbatas (PUT) dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebanyak 5 (lima) kali dan merupakan lembaga perbankan pertama di Indonesia yang mengeluarkan sukuk subordisi mudharabah. Aksi korporasi tersebut semakin menegaskan posisi Bank Muamalat Indonesia di peta industri perbankan Indonesia.

Seiring kapasitas bank yang semakin diakui, bank semakin melebarkan sayap dengan terus menambah jaringan kantor cabangnya di seluruh Indonesia. Pada tahun 2009, bank mendapatkan izin untuk

membuka Kantor Cabang di Kuala Lumpur, Malaysia dan menjadi bank pertama di Indonesia serta satu-satunya yang mewujudkan ekspansi bisnis di Malaysia. Hingga saat ini, bank telah memiliki 363 kantor layanan termasuk 1 (satu) kantor cabang di Malaysia.

Operasional Bank juga didukung oleh jaringan layanan yang luas berupa 1.337 unit ATM Muamalat, 120.000 jaringan ATM Bersama dan ATM Prima, 103 Mobil Kas Keliling (*mobile branch*) serta lebih dari 11.000 jaringan ATM di Malaysia melalui Malaysia *Electronic Payment* (MEPS).<sup>1</sup>

## 2) Visi dan misi Bank Muamalat

PT. Bank Muamalat Tbk memiliki visi yaitu *The Best Islamic Bank and Top 10 Bank in Indonesia with Strong Regional Presence* maksudnya: menjadi bank syariah terbaik dan termasuk dalam 10 besar bank di Indonesia dengan eksistensi yang diakui di tingkat regional. Untuk mencapai visi tersebut Bank Muamalat Indonesia Tbk memiliki misi yaitu membangun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkesinambungan dengan penekanan pada semangat kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati-hatian, keunggulan sumber daya manusia yang islami dan professional serta orientasi yang inovatif, untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Sejarah Bank Muamalat dalam <http://www.bankmuamalat.co.id>, (diakses pada 22 Oktober 2020 pada pukul 13.33).

<sup>2</sup> Visi Misi Bank Muamalat Dalam <http://www.bankmuamalat.co.id/visi-misi>, (diakses pada tanggal 29 Oktober 2020).

### 3) Fungsi Bank Muamalat

Bank Muamalat Indonesia mempunyai fungsi yang sama dengan bank konvensional, yaitu memegang fungsi intermediasi yang artinya sebagai perantara antar pihak-pihak yang mengalami surplus dana dan pihak yang mengalami defisit dana. Dalam melakukan kegiatan utamanya, Bank Muamalat berbeda dengan bank konvensional. Bank Muamalat dalam melaksanakan aktivitasnya langsung menyediakan kebutuhan nasabah yang diperlukan dan sesuai dengan aturan muamalah dengan koridor bagi hasil.

### 4) Produk-produk PT. Bank Muamalat

Produk-produk pembiayaan yang dimiliki oleh PT. Bank Muamalat KCU Kediri adalah sebagai berikut:

#### a) Produk pembiayaan

- Kredit Kepemilikan Rumah iB Muamalat (KPR)
- Back To Back
- Small Medium Enterprises (SME)

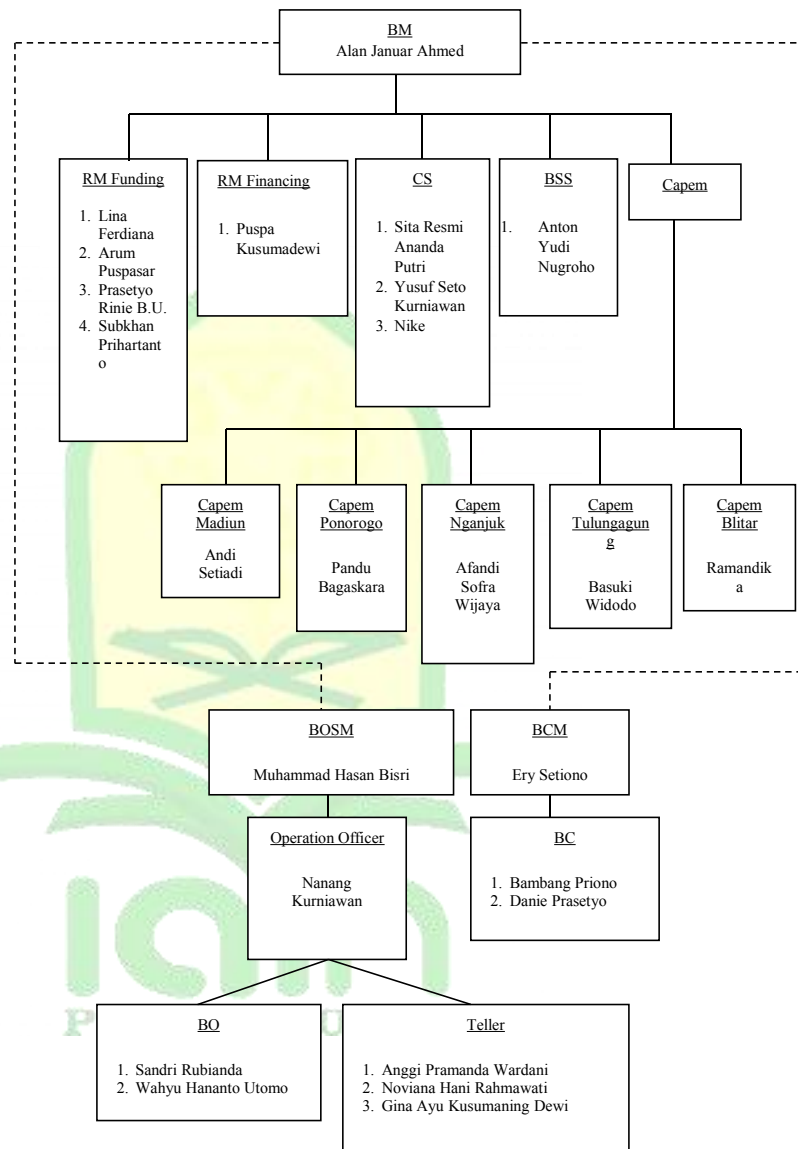
#### b) Produk tabungan

- Tabungan iB Muamalat
- Tabungan Muamalat Mudharabah Corporate iB
- Tabungan Muamalat Prima
- Tabungan Muamalat Rencana
- Tabungan Muamalat Umroh

## 5) Struktur organisasi PT. Bank Muamalat KCU Kediri

## a) Struktur organisasi.

Gambar 4.1 struktur organisasi Bank Muamalat KCU Kediri



b) Deskripsi tugas:

- *Branch Manager*

Sebagai pemimpin dari setiap kegiatan, tugas branch manager menjadi pengawas dan bertanggung jawab pada setiap kegiatan yang ada ditingkat kantor cabang. Selain tugas-tugas tersebut tugas lainnya yaitu mengkoordinasi, memeriksa, menandatangani, dan memberikan otoritas atas transaksi di kantor cabang.

- *Relationship manager funding*

*Relationship manager funding* merupakan *marketing funding/pendanaan*. Seorang *marketing funding* mempunyai tugas dan wewenang yaitu harus bertanggung jawab pada *coord of funding* untuk pencapaian target bidang usaha *funding*. Seorang *marketing funding* juga harus berorientasi pada target pendanaan yang ditetapkan serta bertugas dalam memperkenalkan, mempromosikan, memasarkan produk, dan memperluas jaringan atau relasi antar perbankan.

- *Account manager financing*

*Account manager financing* merupakan *marketing financing/lending* yang bertanggung jawab kepada *coord of financing* dalam pencapaian target penjualan produk pembiayaan, berorientasi pada target pemasaran produk pembiayaan yang telah ditentukan, melakukan analisa awal



kelayakan pengajuan pembiayaan nasabah, dan juga mengawal proses pembiayaan mulai dari pengajuan pembiayaan, analisa kelayakan pembiayaan mengawasi dan mengingatkan nasabah dalam pembayaran angsuran pembiayaan.

- *Customer service*

*Customer service* bertugas sebagai orang yang menginformasikan segala produk dan urusan yang ada di bank, memproses buka tutup rekening tabungan/ giro/deposito, melayani dan menangani keluhan *customer*, dan lain sebagainya.

- *Teller*

*Teller* bertugas menginput setoran, penarikan uang, pemindah bukuan, melayani transfer, menjalankan nota debit/kredit, dan mencairkan pembiayaan. Seorang *teller* harus memastikan setiap transaksi yang dilakukan oleh nasabah berjalan sesuai harapan, sikap seorang *teller* juga harus penuh dengan keramahan dan ketelitian.

6) Pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCU Kediri

KPR iB Muamalat merupakan produk pembiayaan yang akan membantu masyarakat untuk memiliki rumah tinggal, rumah susun, apartemen termasuk renovasi dan pembangunan serta pengalihan (*take over*) KPR dari bank lain dengan dua pilihan akad yaitu akad

*murābahah* (jual beli) atau *musyārahah muntanākisah* (kerjasama sewa).<sup>3</sup>

KPR dalam hal ini menjadi perwujudan dari peranan bank sebagai *intermediary* dan peranan sebagai *intermediary* ini tidak hanya ada pada bank konvensional melainkan juga terdapat pada bank syariah, yaitu mengarahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat. Bedanya bank syariah dalam melakukan kegiatan usaha tidak berdasarkan bunga tetapi berdasarkan prinsip syariah yaitu prinsip pembiayaan keuntungan dan kerugian. Bank syariah sebagai *intermediary*, berdiri sebagai badan hukum nyata dari implementasi dual banking sistem pada perbankan nasional. Pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCP Kediri ini dijalankan dengan menggunakan akad *murābahah* dengan sistem angsuran tetap hingga akhir masa pembiayaan sehingga memudahkan nasabah dalam mengelola keuangannya.

Menurut ibu Puspa Kusuma Dewi, selaku *relationship manager financing* di Bank Muamalat KCU Kediri, menjelaskan bahwa pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCU Kediri menggunakan akad *murābahah* (jual beli). Dengan tujuan pembiayaan untuk membeli, membangun, dan merenovasi rumah. Pembiayaan KPR iB Muamalat ini diperuntukkan bagi karyawan, pengusaha, dan profesional yang ingin memiliki hunian atau ruko yang syariah.

---

<sup>3</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syariah* (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2002), 23.

Adapun dalam sistem angsuran jumlah angsurannya tidak terpengaruh oleh suku bunga dalam arti angsuran tetap sama setiap bulannya sampai lunas.

#### 7) Prosedur pembiayaan KPR iB Muamalat

Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Kediri dapat dilakukan dengan pola jual beli. Nasabah yang membutuhkan pembiayaan dapat mengajukan permohonan pembelian kepada bank. Bank selaku penjual dan nasabah sebagai pembeli bermufakat untuk menetapkan harga yang disepakati atas barang yang dibutuhkan nasabah sesuai dengan jangka waktu pembayaran yang dilakukan nasabah. Bank akan mengadakan barang yang dibutuhkan nasabah, selanjutnya nasabah akan mencicil pembayaran kepada bank sesuai *schedule* yang ditetapkan, tetapi sebelum melaksanakan suatu pembiayaan, nasabah harus melengkapi beberapa persyaratan terlebih dahulu yang diajukan oleh pihak Bank Muamalat KCU Kediri. Ibu Puspa Kusuma Dewi selaku *Relationship Manager Financing* Bank Muamalat KCU Kediri mengatakan bahwa:

“Langkah pertama dalam mengajukan suatu pembiayaan adalah permohonan pengajuan pembiayaan oleh nasabah untuk pembelian rumah. Setelah itu pengisian formulir dan mengumpulkan kelengkapan dokumen ke bagian marketing. Kemudian pihak marketing bank akan melakukan pengecekan data. Pengecekan yang dilakukan pihak marketing tersebut meliputi kelengkapan dan keaslian data. Misalnya terkait dengan pekerjaan calon nasabah yang akan diklarifikasi langsung dengan cara menelpon pihak perusahaan tersebut. Dan jika nasabah mempunyai usaha maka pihak bank akan melakukan

survei atau mendatangi langsung ke lokasi usaha calon nasabah.”<sup>4</sup>

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat diketahui bahwa tahap pertama dari pembiayaan adalah permohonan pengajuan pembiayaan untuk pembelian rumah, mengisi formulir pengajuan pembiayaan dan melengkapi dokumen. Dokumen yang sudah dilengkapi kemudian dikumpulkan kepada pihak marketing bank. Setelah itu data yang sudah dikumpulkan akan dicek kelengkapan dan keasliannya oleh pihak marketing. Misalnya jika nasabah adalah seorang pegawai maka akan divalidasi pekerjaannya dengan cara menghubungi pihak perusahaan tempat kerja calon nasabah. Jika calon nasabah adalah seorang pengusaha maka petugas bank akan langsung mengunjungi atau mensurvei tempat usaha calon nasabah tersebut. Tahap selanjutnya adalah verifikasi data dan analisis pembiayaan, seperti yang disampaikan oleh ibu Puspa Kusuma Dewi selaku *Relationship Manager Financing* Bank Muamalat KCU Kediri yang mengatakan bahwa:

“Setelah data dikumpulkan dan dicek kemudian akan diverifikasi kebenaran data dari calon nasabah tersebut. Apabila tidak ada masalah maka tahap analisis dapat dilanjutkan. Analisis yang dilakukan Bank Muamalat menggunakan analisis 5C. dan pada tahap ini pihak bank juga melakukan *BI Checking* terhadap calon nasabah untuk mengetahui *history* pembayaran pembiayaan nasabah. Selain melakukan *BI Cheking*, pihak bank juga melaksanakan *Financing Risk Assesment* (FRA) atau sebuah penilaian berbentuk peringkat terkait resiko yang mungkin terjadi jika pembiayaan tersebut diberikan. Setelah berkas dinilai sudah lengkap dan telah disetujui tahap selanjutnya adalah penandatanganan akad sekaligus pengikatan

---

<sup>4</sup> Puspa Kusuma Dewi, *Wawancara*, 11 September 2020.

jaminan setelah itu tahap pencairan dan yang terakhir pihak bank melakukan monitoring.”<sup>5</sup>

Berdasarkan hasil wawancara diatas tahap pembiayaan selanjutnya adalah verifikasi data nasabah, analisis pembiayaan, disetujui, penandatanganan akad dan pengikatan jaminan, pecairan, dan yang terakhir monitoring. Analisis pembiayaan di lakukan oleh Bank Muamalat KCU Kediri. Dalam melakukan analisis pihak bank menggunakan analisis 5C yaitu *Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition Of Economy*. Dan pada tahap ini pihak Bank Muamalat juga melakukan *BI Checking* terhadap calon nasabah untuk mengetahui history pembayaran pembiayaan nasabah. Selain melakukan *BI Checking*, pihak bank juga melaksanakan *Financing Risk Assetment (FRA)* atau sebuah penilaian berbentuk peringkat terkait resiko yang mungkin terjadi jika pembiayaan tersebut diberikan.

Setelah berkas dinilai sudah lengkap dan telah disetujui, tahap selanjutnya adalah penandatanganan akad. Dalam hal ini nasabah melakukan penandatanganan akad sekaligus pengikatan jaminan dimana akad yang digunakan saat ini adalah akad *murābahah*, dan jaminan harus berupa sertifikat tanah dan bangunan. Kemudian tahap selanjutnya adalah pencairan. Untuk pencairan nasabah harus membuka rekening di Bank Muamalat sebagai wadah untuk pencairan pembiayaan tersebut. Tahap yang terakhir adalah monitoring, dimana

---

<sup>5</sup> Ibid.

petugas bank melakukan pemantauan secara langsung maupun tidak langsung kepada nasabah mengenai perkembangan usahanya, begitu juga dengan nasabah yang menunggak, pihak bank juga memonitoring secara langsung atau melalui via telephon dalam bentuk penagihan, hal ini bertujuan untuk mengingatkan nasabah agar nasabah segera membayar.

Adapun syarat-syarat umum yang harus dipenuhi oleh pihak nasabah dalam melakukan pengajuan pembiayaan, adalah sebagai berikut:

- a) Pemohon minimal berusia 21 tahun
- b) Karyawan/ wiraswasta/ professional dengan masa kerja minimal 2 tahun
- c) Mempunyai penghasilan tetap dan mampu mengangsur
- d) Memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian bank

Sedangkan kelengkapan dokumen yang harus dipenuhi dalam pengajuan pembiayaan KPR iB Muamalat adalah sebagai berikut:

- a) Fotokopi KTP calon nasabah dan pasangan (suami/istri)
- b) Fotocopi surat nikah
- c) Fotokopi kartu keluarga (KK)
- d) Fotocopi NPWP
- e) Fotocopy rekening Koran/ tabungan 3 bulan terakhir
- f) Asli slip gaji terakhir/ surat keterangan penghasilan.

8) Penggolongan kualitas pembiayaan pada pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCU Kediri

Pembiayaan dikatakan bermasalah apabila terjadi keterlambatan dalam membayar angsuran, pembiayaan bermasalah juga terjadi di Bank Muamalat KCU Kediri. Bapak Ery Setiono selaku *Branch Collection Manager* (BCM) mengatakan kategorisasi pembiayaan yaitu:

“Pembiayaan bermasalah itu sendiri diartikan bahwa nasabah tidak menepati janjinya seperti yang telah disepakati diawal akad. Semisal nasabah waktu jatuh tempo pembayarannya tanggal 15 tetapi nasabah sampai tanggal 16, 17 belum juga melakukan pembayaran maka nasabah tersebut sudah dikatakan pembiayaan bermasalah. Namun pembiayaan bermasalah itu ada golongannya sendiri-sendiri sehingga penanganan bank juga berbeda-beda. Pada bank muamalat KCU Kediri terdapat 5 (lima) kategori yakni kolektibilitas 1 (lancar), kolektibilitas 2 (perhatian khusus), kolektibilitas 3 (kurang lancar), kolektibilitas 4 (diragukan), dan kolektibilitas 5 (macet). Pembiayaan bermasalah di bank Muamalat KCU Kediri, jika keterlambatan angsuran nasabah lebih dari 90 hari atau kol 3”.<sup>6</sup> Hal ini juga disampaikan oleh ibu Puspa Kusuma Dewi selaku

*Relationship Manager Financing* bank Muamalat KCU Kediri bahwa pembiayaan bermasalah terdapat beberapa kategorisasi yaitu:

“Kol. 1 itu lancar 0 hari, kol 2 dalam perhatian khusus, kol 2 terdapat 3 kategori yaitu 2a terlambat angsuran 1 bulan, 2b terlambat angsuran 2 bulan, 2c terlambat angsuran 3 bulan, kol 3 kurang lancar lebih 90 hari tapi tidak melebihi dari 120 hari, kol 4 diragukan lebih dari 120 hari tetapi tidak lebih dari 180 hari. Apabila nasabah termasuk kategori kol 2a sudah timbul adanya pembiayaan bermasalah. Maka pihak bank akan melakukan penanganan dengan melakukan penelponan secara berkala dan kunjungan secara intensif”.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Eri Setiono, *Wawancara*, 12 September 2021.

<sup>7</sup> Puspa Kusuma Dewi, *Wawancara*, 11 September 2021.

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan bermasalah itu apabila sudah memasuki keterlambatan lebih dari 90 hari, secara kolektibilitas yaitu termasuk kol 3 (kurang lancar) lebih dari 90 hari tetapi tidak lebih dari 120 hari. Namun apabila nasabah sudah mengalami kol 2a yaitu keterlambatan 1 bulan maka bank akan memberikan penanganan khusus dengan menelphon nasabah secara berkala dan melakukan kunjungan secara intensif.

Tabel 4.1 kolektibilitas pembiayaan

No.	Kolektibilitas	Keterangan
1	Lancar	0 hari
2	Perhatian khusus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2a (30 hari)</li> <li>• 2b (60 hari)</li> <li>• 2c (90 hari)</li> </ul>
3	Kurang lancar	120 hari
4	Diragukan	150 hari
5	Macet	180 hari

*Sumber: wawancara dengan ibu Puspa Kusuma Dewi selaku Relationship Manager financing Bank Muamalat KCU Kediri*

## 2. Data Khusus

### a. Faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan Bermasalah Pada Produk KPR iB Muamalat Di Bank Muamalat KCU Kediri

Pada dasarnya setiap pembiayaan memiliki potensi kegagalan. Salah satunya adalah pembiayaan yang disalurkan oleh Bank Muamalat KCU Kediri yaitu pembiayaan KPR iB Muamalat. Pembiayaan KPR iB Muamalat yang bergerak di bidang perumahan, yakni membeli,



membangun, dan merenovasi rumah. Penyaluran pembiayaan melalui produk KPR iB Muamalat ini ternyata tidak semuanya berjalan dengan lancar, masih banyak terjadi keterlambatan pengembalian oleh para nasabah sehingga menimbulkan pembiayaan bermasalah. Oleh karena itu dalam setiap pemberian pembiayaan diperlukan adanya pertimbangan serta kehati-hatian agar kepercayaan yang merupakan unsur utama dalam pembiayaan benar-benar terwujud sehingga pembiayaan yang diberikan dapat mengenai sasarannya dan terjaminnya pengembalian pembiayaan tersebut tepat waktu sesuai dengan perjanjian. Pada umumnya pembiayaan bermasalah ini disebabkan oleh dua faktor yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Seperti yang dikatakan oleh Ibu Puspa Kusuma Dewi selaku *Relationship Manager Financing* yang mengatakan bahwa:

“Penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah disebabkan karena dua faktor, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal disebabkan oleh pihak bank, sedangkan faktor eksternal disebabkan dari pihak nasabah”.<sup>8</sup>

Dari pemaparan data diatas secara umum penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah disebabkan oleh dua faktor yaitu faktor internal yang disebabkan oleh petugas bank dan faktor eksternal disebabkan oleh nasabah. Adapun faktor internal yang menyebabkan pembiayaan bermasalah diantaranya:

- 1) Petugas bank lalai dan kurang berhati-hati dalam melakukan analisis kepada calon nasabah.

---

<sup>8</sup> Ibid.,

Kelalaian dan kurangnya kehati-hatian petugas bank dalam melakukan analisis kepada nasabah merupakan salah satu faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah, hal ini seperti yang dikatakan oleh ibu Puspa Kusuma Dewi selaku *Relationship Manager Financing* Bank Muamalat KCU Kediri mengatakan:

“Pembiayaan bermasalah yang disebabkan oleh faktor internal ini salah satunya disebabkan karena kelalaian dari petugas bank itu sendiri, seperti contoh kasus yang sering terjadi di lapangan adalah karena petugas bank kurang teliti dalam menganalisis calon nasabah, hal tersebut dikarenakan kurangnya sumber daya manusia, oleh karena itu semua staf pegawai saling bahu membahu untuk menjalankan semua operasional bank, petugas bank harus kerja extra untuk menangani pembiayaan terutama dalam mengkoscek berkas-berkas kelengkapan pengajuan pembiayaan sampai dengan akad untuk pencairan pembiayaan meskipun disisi lain setiap staf memiliki tanggung jawab masing-masing. Dan alhasil realisasi operasional pada fungsi pembiayaan kurang efektif dan efisien sehingga pada akhirnya memicu timbulnya pembiayaan bermasalah”.<sup>9</sup>

Hal tersebut juga dikatakan oleh bapak Alan Januar Ahmed selaku *Branch Manager* di Bank Muamalat KCU Kediri yang mengatakan:

“Faktor internal yang menyebabkan pembiayaan bermasalah yaitu analisis yang dilakukan petugas bank kurang teliti dan kurang berhati-hati, hal tersebut dikarenakan kurangnya jumlah SDM sehingga semua pegawai bank saling bekerja sama dalam menjalankan kegiatan operasional bank, hal ini diiringi dengan semakin meningkatnya jumlah volume anggota baik dari anggota simpanan maupun pembiayaan yang membuat petugas bank harus bekerja lebih ekstra agar kegiatan operasional bank dapat berjalan dengan optimal. Namun alhasil realisasi operasional pada fungsi pembiayaan kurang efektif. Sehingga memicu resiko timbulnya pembiayaan bermasalah.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Ibid.

<sup>10</sup> Alan Januar Ahmed, *Wawancara*, 12 September 2021.

Dari pemaparan diatas dapat diketahui bahwa salah satu faktor internal penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah yaitu disebabkan karena petugas bank kurang teliti dan berhati-hati dalam melakukan analisis pembiayaan kepada calon nasabah, analisis yang kurang tepat dapat menimbulkan masalah yang tidak bisa diprediksi. Hal ini dikarenakan kurangnya sumber daya manusia (SDM), oleh karena itu semua staf pegawai harus saling bahu membahu atau bekerjasama untuk semua kegiatan operasional bank, petugas bank harus bekerja extra untuk menangani pembiayaan terutama dalam mengkoscek berkas-berkas kelengkapan pengajuan pembiayaan sampai dengan akad untuk pencairan pembiayaan, meskipun setiap staf mempunyai tanggung jawab masing-masing. Oleh karena itu akibat dari dari kurang berhati-hatinya petugas bank dalam melakukan analisis pembiayaan terhadap calon nasabah, sehingga kurang memperhatikan prosedur, alhasil realisasi operasional pada fungsi pembiayaan kurang efektif dan efisien sehingga memicu timbulnya pembiayaan bermasalah.

2) Petugas bank kurang optimal dalam melakukan kegiatan monitoring

Selain dikarenakan kelalaian petugas bank, faktor internal penyebab pembiayaan bermasalah juga disebabkan karena kurang optimalnya pihak bank dalam melakukan kegiatan monitoring, seperti yang telah dikatakan oleh Ibu Puspa Kusuma Dewi selaku *Relationship Manager Financing* yang mengatakan bahwa:

“Faktor internal lainnya yang menyebabkan pembiayaan bermasalah yaitu dikarenakan petugas bank kurang optimal dalam melakukan kegiatan monitoring, petugas bank jarang mengunjungi atau melakukan pemantauan secara langsung kepada pihak nasabah, sehingga pihak bank tidak begitu mengetahui kondisi nasabah yang sebenarnya. Hal tersebut dikarenakan jumlah SDM tidak sebanding dengan jumlah nasabah sehingga kegiatan pengunjungan nasabah belum dapat berjalan dengan maksimal”.<sup>11</sup>

Dari pemaparan diatas dapat diketahui bahwa faktor internal penyebab pembiayaan bermasalah juga dapat disebabkan karena kurangnya optimal petugas bank dalam melakukan kegiatan monitoring, sehingga pihak bank tidak bisa mengetahui secara pasti kondisi nasabah yang sebenarnya. Hal ini dikarenakan jumlah sumber daya manusia di Bank Muamalat lebih sedikit daripada jumlah nasabah yang selalu bertambah. Oleh karena itu kegiatan monitoring belum bisa berjalan dengan lancar.

3) Petugas bank kurang tepat dalam menentukan jangka waktu pembiayaan/pembayaran angsuran

Selain kelalaian dari pihak bank dan juga kurangnya kegiatan monitoring, pembiayaan bermasalah yang disebabkan oleh faktor internal lainnya yaitu disebabkan karena petugas bank kurang tepat dalam menentukan jangka waktu pembiayaan/ pembayaran angsuran sehingga pada akhirnya memicu timbulnya pembiayaan bermasalah, seperti yang telah dikatakan oleh bapak Alan Januar Ahmed selaku *Branch Manager* yang mengatakan:

---

<sup>11</sup> Puspa Kusuma Dewi, *Wawancara*, 11 September 2021.

“Faktor internal penyebab pembiayaan bermasalah juga bisa disebabkan karena kurang tepatnya bank dalam menetapkan jangka waktu pembiayaan/ pembayaran, seperti halnya pembayaran jangka panjang yang pada mulanya bank memberikan pembayaran jangka panjang ini bertujuan untuk memberikan keringanan dan kelonggaran kepada nasabah untuk membayar angsurannya. Karena jika bank memberikan pembayaran jangka pendek justru akan membuat nasabah merasa sangat terbebani dan terburu-buru dalam membayar angsurannya, akan tetapi nasabah malah melalaikannya dan menganggap enteng”.<sup>12</sup>

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat diketahui bahwa faktor internal yang menyebabkan pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat KCU Kediri disebabkan karena kurang tepatnya kebijakan bank dalam menentukan jangka waktu pembayaran. Setiap kredit yang diberikan pastinya memiliki jangka waktu tertentu. Jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Biasanya bank memberikan pembayaran jangka panjang kepada nasabah dengan tujuan untuk meringankan beban nasabah dalam memenuhi kewajibannya. Karena jika bank memberikan pembayaran jangka pendek maka nasabah akan merasa sangat terbebani dan terburu-buru dalam membayar angsurannya, maka tidak heran apabila banyak nasabah yang sepakat untuk melakukan pembayaran angsuran dengan menggunakan pembayaran jangka panjang. Namun niat baik bank tersebut malah seringkali dilalaikan oleh pihak nasabah dan dianggap enteng.

---

<sup>12</sup> Alan Januar Ahmed, *Wawancara*, 11 September 2021.

Sedangkan faktor eksternal ini timbul dari pihak nasabah baik dikarenakan unsur kesengajaan maupun unsur ketidaksengajaan. Disengaja disini adalah karena nasabah sengaja kabur dari tanggung jawabnya sebagai peminjam dana, nasabah menyelewengkan uang yang seharusnya untuk membayar/ mengembalikan kewajibannya tetapi malah digunakan untuk keperluan yang lain. Sedangkan hal-hal yang tidak disengaja nasabah adalah seperti usaha nasabah bangkrut yang disebabkan oleh peraturan pemerintah, nasabah mendapat musibah seperti bencana alam, kebakaran dan lain sebagainya sehingga pendapatannya terus menurun bahkan terjadi kebangkrutan pada usahanya.

#### 1) Karakter nasabah yang buruk

Karakter buruk nasabah menjadi penyebab utama terjadinya pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat KCU Kediri, yang mana karakter nasabah ini sendiri tidak dapat diprediksi karena karakter tersebut akan berubah-ubah seiring berjalannya waktu dalam konteks memenuhi kewajibannya kepada bank. Adapun faktor eksternal yang disebabkan oleh karakter nasabah yang buruk yaitu seperti nasabah yang suka berhutang ke bank tetapi pada saat tiba waktunya mengangsur malah uang tersebut digunakan untuk kepentingan yang lain bukan untuk mengangsur hutangnya ke bank. Seperti yang telah dikatakan oleh Bapak Eri Setiono selaku *Branch Collection Manager* di Bank Muamalat KCU Kediri yang mengatakan:

“Pembiayaan bermasalah yang disebabkan oleh faktor eksternal salah satunya disebabkan karena karakter nasabah yang buruk, yang mana karakter nasabah itu sendiri sangatlah sulit untuk diprediksi. Meskipun sudah dilakukan analisa namun tetap saja karakter menjadi penyebab utama terjadinya pembiayaan bermasalah. Adapun karakter buruk nasabah seperti contoh nasabah yang suka berhutang tetapi tidak mau membayar, dan apabila mempunyai uang tetapi uang tersebut tidak digunakan untuk membayar kewajibannya kepada bank melainkan digunakan untuk keperluan yang lain”.<sup>13</sup>

Hal serupa juga dikatakan oleh ibu Puspa Kusuma Dewi selaku

*Relationship Manager Financing* yang mengatakan:

“Faktor eksternal penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah salah satunya bisa disebabkan oleh karakter nasabah yang buruk, yaitu seperti nasabah yang pada saat dilakukan analisis nasabah menunjukkan karakter baik namun lama-kelamaan menunjukkan karakter buruknya, seperti gaya hidup yang bermewah-mewahan dan apabila mempunyai uang tidak mendahulukan membayar kewajibannya kepada bank tetapi malah digunakan untuk hal-hal yang lain atau dana tersebut diselewengkan”.<sup>14</sup>

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat diketahui bahwa faktor eksternal penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah salah satunya disebabkan karena karakter nasabah yang buruk, dimana karakter buruk ini menjadi penyebab utama terjadinya pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat KCU Kediri. Dan karakter nasabah itu sendiri sangatlah sulit untuk diprediksi karena sebagian besar saat petugas bank melakukan analisis karakter kepada calon nasabah banyak nasabah yang menunjukkan karakter baik, namun seiring berjalannya waktu nasabah perlahan-lahan menunjukkan karakter buruknya seperti hidup yang suka bermewah-mewahan dan nasabah

<sup>13</sup> Eri Setiono, *Wawancara*, 12 September 2021.

<sup>14</sup> Puspa Kusuma Dewi, *Wawancara*, 11 September 2021.

suka berhutang tetapi tidak mau membayar dan apabila mempunyai uang, uang tersebut tidak digunakan untuk membayar kewajibannya akan tetapi malah digunakan untuk keperluan yang lain.

- 2) Usaha nasabah bangkrut, yang disebabkan manajemen nasabah kurang baik.

Faktor eksternal yang lain yang dapat menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah dikarenakan usaha nasabah bangkrut, hal ini dikarenakan manajemen usaha nasabah kurang baik. Seperti yang dikatakan oleh ibu Puspa Kusuma Dewi selaku *Relationship Manager Financing* yang mengatakan:

“penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah secara eksternal adalah karena nasabah bangkrut atau sedang mengalami penurunan hasil usaha, hal ini bisa juga diakibatkan karena manajemen nasabah yang kurang baik seperti nasabah belum melakukan pembukuan atau pencatatan secara teratur, atau hanya mencatat hal-hal yang dianggapnya penting sehingga ketika terdapat permasalahan dalam usaha, beliau kesulitan dalam menemukan letak permasalahan karena terkadang masalah yang ada berawal dari hal-hal kecil yang tidak dicatat. sehingga lambat laun bisa berpengaruh terhadap perkembangan usaha nasabah yang akhirnya akan bisa menyebabkan kebangkrutan, dan hal ini tentu saja berdampak kepada bank yaitu berpengaruh terhadap tingkat kelancaran pembayaran kewajiban kepada pihak bank”.<sup>15</sup>

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat diketahui bahwa penyebab pembiayaan bermasalah secara eksternal yaitu bisa juga disebabkan karena usaha nasabah bangkrut, atau sedang usaha nasabah mengalami penurunan hasil usaha, hal ini biasanya diakibatkan karena manajemen nasabah yang buruk atau kurang baik

---

<sup>15</sup> Puspa Kusuma Dewi, *Wawancara*, 11 September 2021.



seperti nasabah belum melakukan pembukuan atau pencatatan secara teratur, atau nasabah hanya mencatat hal-hal yang dianggapnya penting sehingga ketika terdapat permasalahan dalam usaha, nasabah kesulitan dalam menemukan letak permasalahan karena terkadang masalah yang ada berawal dari hal-hal kecil yang tidak dicatat. Sehingga lambat laun bisa berpengaruh terhadap perkembangan usaha nasabah yang pada akhirnya bisa menyebabkan kebangkrutan, dan hal ini tentu saja berdampak kepada bank yaitu berpengaruh terhadap tingkat kelancaran pembayaran kewajiban kepada pihak bank.

### 3) Karyawan di PHK

Faktor eksternal yang lain yang dapat menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah yaitu karyawan di PHK. Karyawan yang telah di PHK otomatis akan kehilangan pekerjaannya, dan hal ini tentunya sangat berpengaruh terhadap pengembalian kewajiban kepada pihak bank, seperti yang telah disampaikan oleh bapak Eri Setiono selaku *Branch Collection Manager* di Bank Muamalat KCU Kediri yang mengatakan:

“Faktor eksternal penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah yaitu bisa disebabkan karena karyawan di PHK. Karyawan yang di PHK otomatis akan kehilangan pekerjaannya dan penghasilannya pun akan menurun atau bahkan sudah tidak memiliki penghasilan lagi. Karyawan yang awalnya dapat membayar tepat waktu dan karena sekarang sudah tidak memiliki penghasilan otomatis dia tidak bisa membayar angsurannya sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Meskipun dia masih sanggup membayar, akan tetapi dia tidak bisa membayar penuh atau sesuai dengan jumlah angsuran yang harus dibayarkan seperti kesepakatan di awal. Misalnya jumlah

angsuran yang harus dibayar sebesar dua juta tetapi nasabah hanya mampu membayar separuhnya yaitu satu juta”.<sup>16</sup>

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat diketahui bahwa faktor eksternal yang menyebabkan pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat KCU Kediri yaitu karena karyawan yang terkena PHK, Karyawan yang di PHK otomatis sudah tidak lagi memiliki pekerjaan, dan yang pastinya nasabah akan merasa kebingungan apabila nasabah mempunyai tanggungan hutang atau pinjaman kepada bank, karena hal tersebut tentunya sangat berpengaruh terhadap tingkat kelancaran nasabah dalam hal mengembalikan kewajibannya kepada bank. Karyawan yang awalnya dapat membayar tepat waktu dan karena sekarang sudah tidak memiliki penghasilan otomatis dia tidak bisa membayar angsurannya sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Meskipun dia masih sanggup membayar, akan tetapi dia tidak bisa membayar penuh atau sesuai dengan jumlah angsuran yang harus dibayarkan seperti kesepakatan diawal. Misalnya jumlah angsuran yang harus dibayar sebesar dua juta tetapi nasabah hanya mampu membayar separuhnya yaitu satu juta.

#### 4) Terjadinya bencana alam

Bencana alam merupakan hal yang datangnya tidak bisa diprediksi oleh pihak bank dan nasabah itu sendiri. Terjadinya musibah bencana alam seperti banjir, gempa bumi, angin puting

---

<sup>16</sup> Eri Setiono, *Wawancara*, 12 September 2021.

beliung, dan kebakaran yang menimpa usaha nasabah dapat menyebabkan kerugian yang sangat besar kepada nasabah. Pendapatan yang seharusnya didapat oleh nasabah untuk membayar kewajibannya kepada bank pada akhirnya akan tertahan karena musibah yang menimpanya, seperti yang telah dikatakan oleh bapak Eri Setiono selaku *Branch Collection Manager* di Bank Muamalat KCU Kediri yang mengatakan:

“Faktor eksternal yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah yang terakhir adalah terjadinya bencana alam seperti banjir, angin puting beliung, gempa bumi dan kebakaran, sehingga hal ini mengakibatkan kerusakan pada tempat usaha nasabah dan bahkan dapat menyebabkan kerugian yang sangat besar kepada nasabah. Pendapatan yang seharusnya didapat oleh nasabah untuk membayar kewajibannya kepada bank pada akhirnya akan tertahan karena musibah yang menimpanya”.<sup>17</sup>

Hal serupa juga dikatakan oleh ibu Puspa Kusuma Dewi selaku *Relationship Manager Financing* di Bank Muamalat KCU Kediri yang mengungkapkan bahwa:

“Penyebab pembiayaan bermasalah lainnya disebabkan karena adanya bencana alam seperti gempa bumi, banjir, tsunami dan bencana alam lainnya. Bencana alam ini tidak bisa diprediksi oleh siapapun termasuk pihak bank dan pihak nasabah itu sendiri. Adapun dampak dari bencana alam yang telah menimpa usaha nasabah akan membuat nasabah menjadi kesulitan untuk memenuhi kebutuhannya dan juga berdampak pada hal pengembalian kewajiban kepada bank”.<sup>18</sup>

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat diketahui bahwa faktor eksternal penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah dapat disebabkan karena adanya bencana alam seperti gempa bumi, angin

---

<sup>17</sup> Eri Setiono, *Wawancara*, 12 September 2021.

<sup>18</sup> Puspa Kusuma Dewi, *Wawancara*, 11 September 2021.

puting beliung, banjir, tsunami, dan kebakaran. Bencana alam ini merupakan hal yang datangnya tidak bisa diprediksi oleh siapapun termasuk pihak bank dan nasabah itu sendiri. Sehingga hal ini mengakibatkan kerusakan pada tempat usaha nasabah dan bahkan dapat menyebabkan kerugian yang sangat besar kepada nasabah. Pendapatan yang seharusnya didapat oleh nasabah untuk membayar kewajibannya kepada bank pada akhirnya akan tertahan karena musibah yang menimpanya.

#### **b. Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk KPR iB Muamalat KCU Kediri**

Penanganan merupakan tahapan dimana masalah yang timbul dapat diatasi dengan adanya beberapa upaya. Ketika suatu masalah terjadi maka disitulah pihak bank harus mencari cara yang baik dan tepat untuk menangani hal tersebut. Seperti halnya pembiayaan bermasalah, hal tersebut harus segera ditindak lanjuti dan ditangani. Penanganan pembiayaan bermasalah adalah upaya yang dilakukan oleh bank untuk memaksimalkan *profit* dari pembiayaan yang diberikan, dengan cara meminimalisir *cost of finance*/ kerugian. Langkah ini terdiri atas: pertama, penyelamatan, apabila bank masih berkehendak melanjutkan dengan nasabah. Kedua adalah penyelesaian, apabila bank berkehendak untuk mengakhiri hubungan kerjasama dengan nasabah.

Dalam menangani pembiayaan bermasalah tentunya harus dibutuhkan strategi yang matang dan tepat, hal ini bertujuan untuk

memperbaiki posisi pembiayaan dan keadaan keuangan perusahaan nasabah. Pembiayaan bermasalah memberikan dampak yang kurang baik bagi kesehatan dan kelancaran operasional bank. Ada beberapa strategi yang digunakan oleh pihak bank untuk menangani pembiayaan bermasalah, diantaranya adalah pendekatan kepada nasabah, penagihan secara berkala, restrukturisasi, dan eksekusi jaminan. Hal tersebut seperti yang disampaikan oleh bapak Eri Setiono selaku *Branch Collection Manager* (BCM) Bank Muamalat KCU Kediri mengatakan:

“Strategi penanganan pembiayaan bermasalah pada pembiayaan KPR iB Muamalat adalah dengan cara melakukan pendekatan kepada nasabah, penagihan secara berkala, pemberian surat peringatan, melakukan upaya restrukturisasi, serta melakukan eksekusi jaminan”<sup>19</sup>

Dari hasil wawancara tersebut strategi yang digunakan Bank Muamalat KCU Kediri untuk menangani pembiayaan bermasalah adalah dengan melakukan beberapa cara diantaranya yaitu, melakukan pendekatan kepada nasabah, penagihan angsuran secara rutin, pemberian surat peringatan, *restrukturisasi*, dan yang terakhir melakukan eksekusi agunan atau jaminan.

a. Pendekatan dengan nasabah

Pendekatan dilakukan petugas bank dengan tujuan untuk mencari tau apa sebenarnya yang menyebabkan nasabah mengalami masalah dengan pembayaran pinjaman pembiayaan, menurut bapak Eri Setiono selaku *Branch Collection Manager* (BCM) Bank Muamalat KCU Kediri mengatakan:

---

<sup>19</sup> Eri Setiono, *Wawancara*, 11 September 2021.

“Untuk nasabah yang mengalami permasalahan pembiayaan atau dalam kategori kurang lancar, maka kita lakukan pendekatan dengan cara mendatangi langsung ke rumah nasabah, kita cari tau dulu masalahnya dengan cara mencari informasi mengenai nasabah, informasi ini dapat kita peroleh dari nasabah itu sendiri dan juga dari tetangga disekitar tempat tinggal nasabah. Setelah ketemu permasalahannya apa, maka kita lakukan musyawarah dengan nasabah dan keluarga nasabah. Bahwa nasabah masih mempunyai kewajiban, yaitu harus melunasinya pinjaman kepada Bank Muamalat KCU Kediri.”<sup>20</sup>  
 Dari hasil wawancara diatas pendekatan yang dilakukan Bank

Muamalat KCU Kediri adalah dengan cara mendatangi nasabah ke lokasi usahanya atau langsung kerumah nasabah, kemudian petugas akan melihat kondisi usaha nasabah seperti apa, apakah ada kemajuan atau tidak. Petugas bank juga memperoleh informasi dari tetangga disekitar rumah tempat tinggal nasabah atau dari masyarakat disekitar tempat usaha nasabah. Pendekatan tersebut bertujuan untuk mencari tahu permasalahan apa yang membuat nasabah mengalami masalah dengan pembiayaannya.

b. Penagihan secara intensif

Seperti yang disampaikan oleh ibu Puspa Kusuma Dewi selaku *Relationship Manager Financing* di bank Muamalat KCU Kediri mengungkapkan bahwa penagihan secara intensif yang dilakukan yaitu:

“Dalam menghadapi nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah bank tidak boleh membiarkannya begitu saja, pihak bank harus terus melakukan penagihan secara berkala baik melalui telfon ataupun mendatangi langsung usaha nasabah untuk mengetahui kondisi sebenarnya yang dialami nasabah. dan membicarakan dengan baik penyebab dan solusi permasalahan

---

<sup>20</sup> Ibid.

angsuran pembiayaannya. Karena jika bank tidak melakukan penagihan secara terus menerus hingga nasabah mampu membayar kembali kewajibannya bukan hanya pihak bank saja yang akan rugi, tetapi juga pihak nasabah, karena apabila nasabah suatu saat melakukan pengajuan di bank lain tidak akan diterima karena sudah bermasalah di SID (*System Informasi Debitur*) *BI Checking*".<sup>21</sup>

Berdasarkan hasil wawancara diatas bahwa tahap selanjutnya dalam meangani pembiayaan bermasalah adalah melakukan penagihan secara intensif dengan cara menelphon nasabah dan mengunjungi usaha nasabah secara berkala atau terus menerus. Membicarakan secara kekeluargaan dan mencari jalan keluar permasalahannya. Tujuan Bank Muamalat KCU Kediri melakukan penagihan secara intensif selain agar pihak tidak rugi tetapi juga agar tidak merugikan pihak nasabah itu sendiri, karena apabila suatu saat nasabah tersebut akan melakukan pengajuan di bank lain maka tidak bisa lagi dikarenakan sudah mengalami maalah dalam hal pembiayaannya.

c. Proses restrukturisasi

Proses restrukturisasi ini dilakukan petugas apabila nasabah mengalami penurunan pendapatan dan masih mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada bank dan pihak nasabah masih mampu bertahan dengan terus menjalankan usahanya, maka pihak bank akan melakukan beberapa upaya untuk membantu memecahkan permasalahan nasabah tersebut. Seperti yang dikatakan

---

<sup>21</sup> Puspa Kusuma Dewi, Wawancara, 11 September 2021.

oleh bapak Eri Setiono selaku *Branch Collection Manager* (BCM)

Bank Muamalat KCU Kediri mengatakan:

“Pertama pihak bank akan melakukan klarifikasi terlebih dahulu mengenai penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah yang terjadi pada nasabah. Dalam melakukan klarifikasi dapat dikategorikan menjadi 4 golongan yaitu yang pertama nasabah kooperatif ada kemauan membayar, kedua kooperatif tidak ada kemampuan untuk membayar, ketiga tidak kooperatif ada kemampuan untuk membayar, keempat tidak kooperatif dan tidak ada kemampuan untuk membayar kewajiban. Jadi apabila nasabah mengalami penurunan usaha tetapi nasabah kooperatif dan ada kemampuan membayar, maka upaya yang dilakukan bank adalah dengan cara melakukan restrukturisasi. Restrukturisasi ini terjadi apabila nasabah mampu membayar dan masih beritikad baik untuk membayar kewajibannya serta usahanya masih berjalan.”<sup>22</sup>

Berdasarkan hasil wawancara diatas terlihat bahwa langkah pertama yang diambil petugas bank dalam upaya menangani pembiayaan bermasalah yaitu melakukan klarifikasi terlebih dahulu untuk mengetahui penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah, dan menggolongkan nasabah menjadi empat kategori yaitu yang pertama nasabah kooperatif ada kemauan membayar kewajiban, kedua kooperatif tidak ada kemampuan untuk membayar kewajiban, ketiga tidak kooperatif ada kemampuan untuk membayar kewajiban, dan yang keempat tidak kooperatif tidak ada kemampuan untuk membayar ke wajiban. Jadi apabila nasabah mengalami penurunan usaha tetapi nasabah kooperatif dan ada kemampuan membayar, maka upaya yang dilakukan pihak bank adalah dengan cara melakukan restrukturisasi. Restrukturisasi ini terjadi apabila nasabah mampu membayar dan

---

<sup>22</sup> Eri setiono, *Wawancara*, 12 September 2021.



masih menunjukkan itikad baik untuk membayar kewajibannya serta usahanya masih berjalan. Pelaksanaan restrukturisasi ini juga dilakukan berdasarkan situasi dan jenis permasalahan yang dihadapi nasabah, karena setiap nasabah mempunyai permasalahan yang berbeda-beda dan tentunya penanganannya pun juga berbeda. Seperti pula yang dikatakan oleh ibu Puspa Kusuma Dewi selaku *Relationship Manager Financing* Bank Muamalat KCU Kediri mengatakan:

“Apabila nasabah mengalami kesulitan dalam membayar kewajibannya maka upaya yang dilakukan bank adalah restrukturisasi. Sebelum melakukan restrukturisasi petugas bank harus melakukan klarifikasi terlebih dahulu terhadap permasalahan yang dihadapi nasabah. Hal ini dikarenakan setiap nasabah tentunya mempunyai penanganan berbeda-beda karena permasalahan yang timbul pada setiap nasabah pun juga berbeda. Pertama kita lihat terlebih dahulu permasalahan apa yang menyebabkan nasabah mengalami kendala dalam hal pembayaran angsuran yang menyebabkan nasabah mengalami kredit macet. Kemudian petugas akan melakukan musyawarah terlebih dahulu antara petugas dengan pihak nasabah untuk mencari jalan tengah atau solusi yang tepat untuk memecahkan permasalahan yang terjadi, entah nanti itu nasabah harus dilakukan penanganan dengan cara menggunakan metode *rescheduling*, *reconditioning*, atau juga *restructuring* yaitu gabungan dari keduanya.”<sup>23</sup>

Hal tersebut juga dikatakan oleh bapak Eri Setiono selaku

*Branch Collection Manager* Bank Muamalat KCU Kediri mengatakan:

“Restrukturisasi dilakukan bank apabila nasabah mengalami kendala dalam hal pengembalian kewajiban. Pengertian restrukturisasi itu sendiri jika menurut teori ada 3 cara atau sering disebut dengan 3R yaitu *reconditioning*, *rescheduling*, dan *restructuring*, yang mana jika diartikan satu persatu memiliki pengertian yang berbeda, akan tetapi secara prakteknya itu sebenarnya sama, jika sudah menjalankan satu otomatis juga menjalankan semuanya, tetapi itu semua tergantung

---

<sup>23</sup> Puspa Kusuma Dewi, *Wawancara*, 11 September 2020.

pada situasi dan kondisi nasabah, lebih tepatnya akan dilakukan restru dengan menggunakan cara yang mana.<sup>24</sup>

Bank Muamalat KCU Kediri dalam menangani pembiayaan bermasalah menggunakan metode restrukturisasi atau biasa disebut dengan 3R yaitu *rescheduling*, *reconditioning* dan *restructuring*. Pelaksanaan restrukturisasi ini setiap nasabah tentunya mempunyai penanganan yang berbeda-beda sesuai dengan situasi dan jenis permasalahan yang dihadapi nasabah, karena permasalahan yang timbul pada setiap nasabah pun juga berbeda-beda. Hal Pertama kali yang dilakukan petugas bank yaitu dengan cara melihat permasalahan atau mengklarifikasi terlebih dahulu apa penyebab nasabah mengalami kendala dalam hal pembayaran angsuran yang pada akhirnya menjadikan nasabah mengalami kredit macet. Kemudian setelah petugas bank menemukan permasalahan pada nasabah, petugas bank akan melakukan musyawarah dengan pihak nasabah untuk mencari jalan tengah atau solusi yang tepat untuk memecahkan permasalahan yang terjadi, entah nantinya nasabah akan dilakukan penanganan dengan cara *rescheduling*, *reconditioning*, atau *restructuring* yang merupakan gabungan dari keduanya.

Selain itu terdapat beberapa kriteria nasabah dalam melakukan restrukturisasi seperti yang ditegaskan oleh bapak Eri Setiono selaku *Branch Collection Manager* (BCM) Bank Muamalat KCU Kediri mengatakan.

---

<sup>24</sup> Eri Setiono, *Wawancara*, 12 September 2021.

“Apabila nasabah mengalami kesulitan dalam hal pengembalian kewajiban maka pihak nasabah akan mengajukan permohonan restrukturisasi kepada bank, biasanya nasabah akan memberitahu bank mengenai keluhan atau kesulitan yang dialaminya seperti usaha nasabah sedang mengalami penurunan. Kemudian setelah adanya permohonan dari nasabah pihak bank akan memverifikasi dengan cara mensurvei ulang untuk mengetahui apakah nasabah benar-benar mengalami permasalahan seperti yang diceritakannya kepada bank, dan bank tidak langsung terburu-buru untuk memberikan restrukturisasi kepada nasabah akan tetapi petugas bank akan melihat kapasitas nasabah dengan melakukan analisis ulang yaitu dengan menggunakan analisis 5C kembali. Apabila nasabah masih layak maka pihak bank akan melakukan restrukturisasi. akan tetapi biasanya sebelum nasabah meminta untuk diberikan restrukturisasi, petugas bank akan menawarkan restrukturisasi kepada nasabah terlebih dahulu apabila bank telah mengetahui keadaan nasabah yang seperti usaha nasabahsedang mengalami penurunan dan ditunjukkan pula dengan perilaku nasabah yang pada awalnya selalu lancar dan tepat waktu dalam membayar angsuran dan perlahan-lahan mulai menunjukkan keterlambatan membayar angsurannya.<sup>25</sup> Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat diketahui bahwa

ketika nasabah mengalami berbagai macam kendala yang dapat menyebabkan nasabah kesulitan untuk mengembalikan kewajibannya maka nasabah akan mengajukan permohonan restrukturisasi kepada pihak bank untuk meringankan bebannya dalam membayar angsuran. Setelah pihak nasabah mengadakan permohonan kepada bank, maka selanjutnya petugas bank akan mensurvei ke lokasi nasabah untuk mengetahui permasalahan sebenarnya yang dialami nasabah sehingga mengakibatkan nasabah kesulitan untuk mengembalikan kewajibannya seperti diawal. Kemudian bank akan melakukan analisis ulang kepada nasabah dengan menggunakan analisis 5C kembali.

---

<sup>25</sup> Eri Setiono, *Wawancara*, 12 September 2021.

Apabila nasabah masih layak maka nasabah tersebut akan direstrukturisasi.

Adapun restrukturisasi ini diberikan ketika nasabah masih mampu membayar, akan tetapi jumlahnya tidak sama dengan jumlah angsuran seperti yang telah disepakati diawal. Seperti yang dijelaskan oleh bapak Allan Januar Ahmed selaku *Branch Manager* Bank Muamalat KCU Kediri mengatakan:

“Restrukturisasi ini diberikan ketika nasabah masih mampu membayar angsurannya, akan tetapi tidak sesuai dengan kesepakatan diawal. Contohnya kesepakatan awal angsuran nasabah adalah 6 juta, tetapi nasabah hanya mampu membayar separuhnya yaitu 3 juta. Sehingga bank akan memberikan keringanan kepada nasabah sesuai kemampuan bayar nasabah”.<sup>26</sup>

Berdasarkan wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa bank memberikan keringanan kepada nasabah yang mengalami permasalahan atau kesulitan dalam hal pengembalian kewajibannya kepada bank dengan cara memperkecil jumlah angsuran sesuai kemampuan nasabah. Misalnya angsuran nasabah setiap bulannya adalah 6 juta, akan tetapi karena nasabah mengalami beberapa kendala yang mengakibatkan penghasilan nasabah menurun maka nasabah hanya mampu membayar separuhnya saja yaitu 3 juta. Oleh karena itu dengan diberikannya keringanan kepada nasabah maka nasabah akan merasa terbantu dan bebannya berkurang serta mempermudah nasabah dalam membayar angsuran sesuai kemampuan nasabah

---

<sup>26</sup> Allan Januar Ahmed, *Wawancara*, 12 September 2021.

sehingga nasabah tetap bisa menjalankan kewajibannya dalam membayar angsuran kepada pihak bank.

d. Eksekusi Jaminan

Eksekusi jaminan nasabah merupakan tahap yang terakhir dilakukan oleh pihak jika pembiayaan yang dilakukan benar-benar tidak bisa tertolong lagi atau macet dan sudah tidak ditemukan solusi lain kecuali menjual jaminan yang disertakan nasabah. Menurut ibu Puspa Kusuma Dewi selaku *Relationship Manager Financing Bank Muamalat KCU Kediri* mengatakan:

“Eksekusi jaminan merupakan tahap akhir dimana nasabah sudah benar-benar tidak mampu untuk mengembalikan kewajibannya, dan upaya-upaya yang dilakukan petugas bank untuk membantu nasabah dalam membayar kewajibannya tidak berhasil maka langkah terakhir yang dapat ditempuh adalah penjualan jaminan. Bank akan membantu menjual barang jaminan nasabah sampai dengan laku.”<sup>27</sup>

Jaminan merupakan pengikat kepercayaan antara pihak bank dengan nasabah, jika nanti nasabah tersebut akan mengembalikan pinjamannya kepada bank. Tetapi jika nasabah tersebut tidak bisa mengembalikan pinjamannya maka jaminan tersebut nantinya akan dijual untuk menutup atau melunasi pinjaman nasabah. Bapak Eri Setiono selaku *Branch Collection Manager* di Bank Muamalat KCU Kediri juga mengatakan:

“Penjualan jaminan dilakukan setelah upaya restrukturasi tidak berjalan. Maka jalan terakhir yang dilakukan petugas bank adalah melakukan musyawarah dengan nasabah dan mencari jalan keluarnya, jika tidak ada jalan keluar lain maka proses penjualan jaminan dilaksanakan. Pihak bank akan membantu

---

<sup>27</sup> Puspa Kusuma Dewi, *Wawancara*, 11 September 2020.

proses penjualan barang jaminan sampai barang jaminan tersebut laku. Apabila hasil jual jaminan tersebut melebihi jumlah angsuran nasabah maka sisanya dikembalikan lagi kepada nasabah. Akan tetapi biasanya bank memberikan kesempatan terlebih dahulu kepada pihak nasabah untuk menjual sendiri barang jaminannya.”<sup>28</sup>

Dari hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan eksekusi jaminan dilakukan apa bila nasabah sudah tidak sanggup lagi untuk membayar pinjamannya kepada bank, dan upaya-upaya yang telah dilakukan pihak bank mulai dari pemberian surat peringatan, pelaksanaan restrukturisasi, sampai musyawarah kekeluargaan tidak membuahkan hasil. Pihak bank membantu menjulakan barang jaminan nasabah sampai dengan laku. Apabila hasil jual jaminan tersebut melebihi jumlah sisa angsuran nasabah kepada bank, maka sisa hasil penjualan jaminan tersebut dikembalikan lagi kepada nasabah. Akan tetapi biasanya pihak bank memberikan kesempatan terlebih dahulu kepada nasabah untuk menjual sendiri barang jaminannya.

## **B. Analisis**

### **1. Analisis Penyebab Terjadinya Pembiayaan Bermasalah Pada Produk KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCU Kediri**

Berdasarkan pemaparan data di atas, dapat diketahui bahwa penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCU Kediri disebabkan oleh dua faktor, yakni faktor internal dan faktor eksternal.

---

<sup>28</sup> Eri Setiono, *Wawancara*, 12 September 2020.

a. Adapun faktor internal disebabkan oleh pihak bank, yaitu:

1) Pihak bank kurang berhati-hati dalam melakukan analisis pembiayaan

Analisa pembiayaan merupakan suatu proses analisis yang dilakukan oleh petugas bank untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah dilakukan oleh calon nasabah. Dalam melakukan analisis pembiayaan kepada calon nasabah petugas bank harus teliti dan berhati-hati agar tidak salah dalam memberikan pembiayaan kepada calon nasabah dan memperoleh keyakinan bahwa nasabah tersebut layak untuk dibiayai. Prinsip kehati-hatian merupakan suatu pedoman yang harus selalu dipatuhi dan diperhatikan oleh setiap petugas bank. Karena jika tidak maka akan berakibat fatal yaitu dapat menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah atau kredit macet. Akibat lain dari kurangnya kehati-hatian bank dalam melakukan analisis pembiayaan kepada calon nasabah yaitu pihak bank tidak dapat memprediksi apa yang akan terjadi dalam kurun waktu pembiayaan berlangsung yang pada akhirnya akan memicu timbulnya permasalahan seperti terjadinya kredit macet atau pembiayaan bermasalah.

Sebelum pembiayaan diberikan kepada calon nasabah maka pemberi pembiayaan harus merasa yakin bahwa pembiayaan yang diberikan nantinya dapat kembali sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Oleh karena itu petugas bank harus cermat, jeli, dan berhati-hati dalam melakukan analisis pembiayaan agar pembiayaan yang diberikaan tepat sasaran yaitu pada tangan nasabah yang tepat. Ada

beberapa kriteria penilaian yang perlu diperhatikan oleh petugas bank dalam melakukan analisis pembiayaan, yakni analisis 5C yang meliputi *character, capacity, capital, collateral, dan condition of economy*. Analisis 5C ini harus sepenuhnya diterapkan pada setiap bank, karena analisis 5C merupakan hal pertama yang harus ditekankan oleh pihak bank untuk menilai kelayakan calon nasabah sebelum pihak bank memutuskan untuk memberikan pembiayaan kepada calon nasabah. Apabila petugas bank dalam melakukan analisis kepada calon nasabah tidak menerapkan analisis 5C secara keseluruhan atau hanya sebagian misalnya hanya menggunakan 3C saja, maka hal tersebut jelas kurang efektif dan tidak sesuai dengan prosedur yang seharusnya menjadi patokan bagi setiap petugas bank dalam melakukan analisis pembiayaan kepada calon nasabah, yang mana pada akhirnya akan memicu timbulnya permasalahan seperti adanya kredit macet atau pembiayaan bermasalah.

- 2) Kurang optimalnya monitoring/ pengawasan dari pihak bank kepada nasabah.

Kurang optimalnya pihak bank dalam melakukan monitoring atau pemantauan kepada nasabah juga merupakan faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah. Monitoring merupakan hal yang sangat penting untuk dilakukan oleh petugas bank, karena selain nasabah merasa diperhatikan dan diawasi oleh pihak bank hal ini juga bertujuan untuk mengantisipasi dan menekan resiko terjadinya pembiayaan bermasalah.



Kegiatan monitoring nasabah dapat dilakukan dengan dua cara yaitu secara langsung dan tidak langsung, kedua cara ini semuanya bisa digunakan oleh petugas bank. Namun untuk lebih efektifnya apabila monitoring ini dilakukan secara langsung yaitu petugas bank berkunjung ke lokasi nasabah untuk melihat secara langsung mengenai kondisi dan perkembangan nasabah.

Dengan dilakukannya kegiatan monitoring kepada nasabah, maka pihak bank akan lebih mudah dan lebih jelas untuk mengetahui kondisi nasabah yang sebenarnya, apakah nasabah dalam keadaan baik-baik saja atau sedang mengalami masalah dalam hal usaha ataupun dalam hal pekerjaannya. Kegiatan memonitoring nasabah akan lebih efektif apabila pihak bank melakukannya secara rutin/ berkala. Oleh karena itu kegiatan monitoring ini sangat penting untuk terus dioptimalkan guna mengantisipasi resiko terjadinya pembiayaan bermasalah.

- 3) Petugas bank kurang tepat dalam menentukan Jangka waktu pembiayaan/pembayaran angsuran

Setiap pembiayaan yang diberikan pastinya memiliki jangka waktu tertentu. Jangka waktu pembiayaan merupakan waktu jatuh tempo debitor untuk mengembalikan pokok pembiayaan beserta bagi hasil kepada pihak kreditor. Jangka waktu pembiayaan dibedakan menjadi tiga macam, yakni pembiayaan jangka pendek, jangka menengah dan jangka panjang. Jangka waktu pinjaman akan mempengaruhi jumlah angsuran dan bagi hasil yang akan dibayarkan setiap bulannya. Semakin lama

jangka waktu pinjaman maka akan meringankan tanggungan angsuran yang dibayarkan nasabah setiap bulannya. Namun disisi lain, semakin lama jangka waktu pengembalian pinjaman oleh debitur maka akan berdampak pada menurunnya perputaran dana dan likuiditas bank. Oleh karena itu bank harus benar-benar yakin dalam menentukan jangka waktu pelunasan pembiayaan kepada nasabah.

Setelah bank memberikan pembiayaan kepada nasabah, maka nasabah mempunyai kewajiban untuk mengembalikan dana tersebut kepada bank berdasarkan jangka waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu pihak bank dan pihak nasabah sendiri. Jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Biasanya bank memberikan pembiayaan jangka panjang kepada nasabah dengan tujuan untuk meringankan beban nasabah dalam memenuhi kewajibannya. Karena jika bank memberikan pembiayaan jangka pendek maka nasabah akan merasa sangat terbebani dan terburu-buru dalam membayar angsurannya, maka tidak heran apabila banyak nasabah yang sepakat untuk melakukan pembayaran angsuran dengan menggunakan pembayaran jangka panjang, karena semakin lama jangka waktu yang diberikan maka semakin kecil pula jumlah angsuran yang dibayarkan setiap bulannya.

Namun pada kenyataannya, sebagian besar nasabah malah sering melalaikan kewajibannya dan menganggap enteng. Banyak nasabah yang tidak bisa membayar angsurannya tepat waktu sesuai kesepakatan diawal,

bahkan ada pula nasabah yang lari dari tanggungan yang seharusnya sudah menjadi kewajiban nasabah. Jadi dari kasus ini dapat ditarik kesimpulan, bahwa sebelum pihak bank menentukan jangka waktu pembiayaan, bank terlebih dahulu harus yakin dalam menentukan jangka waktu pembiayaan yang tepat kepada nasabah, karena semakin lama jangka waktu pembiayaan yang diberikan oleh bank maka semakin besar pula resiko yang harus ditanggung bank. Oleh karena itu apabila bank memberikan pembiayaan jangka panjang kepada nasabah, maka pihak bank harus lebih mengoptimalkan monitoring dan kegiatan analisis guna menghindari resiko terjadinya kredit macet/ pembiayaan bermasalah.

b. Sedangkan faktor eksternal disebabkan oleh pihak nasabah, yaitu:

1) Karakter nasabah yang buruk

Karakter merupakan sifat atau watak seseorang. Sifat atau watak dari calon nasabah yang akan diberikan pembiayaan harus baik dan dapat dipercaya. Untuk membaca watak atau sifat dari calon nasabah, petugas bank dapat melihat dari latar belakang calon nasabah, baik latar belakang dari pekerjaan maupun yang bersifat pribadi. Pihak bank harus benar-benar mengetahui sifat dan watak calon nasabah yang akan dibiayai, apabila calon nasabah mempunyai karakter yang baik maka kemungkinan besar calon nasabah bisa dipercaya dan amanah untuk mengembalikan pinjaman yang diberikan oleh pihak

bank, sehingga kecil kemungkinan terjadinya kredit macet atau pembiayaan bermasalah.

Sebelum bank memberikan pembiayaan kepada nasabah, petugas bank akan melakukan proses analisis terlebih dahulu kepada nasabah, yang salah satunya adalah analisis karakter nasabah. Ketika pihak bank melakukan penilaian mengenai karakter calon nasabah, banyak calon nasabah yang menunjukkan karakter atau itikad baik sehingga calon nasabah tersebut lulus dalam penilaian analisis karakter yang dilakukan petugas bank, yang mana pada akhirnya pihak bank memberikan pembiayaan kepada nasabah tersebut.

Namun faktanya setelah menerima pembiayaan dari bank, nasabah yang awalnya menunjukkan karakter baik lama-kelamaan nasabah tersebut menunjukkan karakter yang buruk, seperti gaya hidup yang suka bermewah-mewahan dan berhura-hura, sehingga nasabah tidak sadar jika hal tersebut sangat mempengaruhi kondisi perekonomiannya yang mana pada akhirnya juga berpengaruh dalam hal pengembalian pinjamannya kepada bank. Karakter buruk nasabah yang lainnya adalah nasabah suka berhutang tetapi tidak mau membayar dan apabila mempunyai uang, uang tersebut tidak digunakan untuk membayar kewajibannya kepada bank tetapi malah digunakan untuk keperluan yang lain. Oleh karena itu untuk menangani karakter buruk nasabah yang seperti ini bank harus sering melakukan pemantauan kepada pihak nasabah untuk mencari tahu

mengenai kebiasaan nasabah, hal ini bisa dilakukan bank dengan cara mencari informasi kepada tetangga-tetangga nasabah atau langsung mendatangi lokasi nasabah.

2) Manajemen nasabah yang buruk sehingga usahanya menjadi bangkrut

Manajemen merupakan hal yang sangat penting dalam menjalankan sebuah usaha, apabila manajemennya bagus maka akan berpengaruh baik pada usaha yang dijalankan, begitupun sebaliknya jika manajemen usaha nasabah buruk maka akan berpengaruh buruk pula bagi kelancaran dan kehidupan sebuah usaha. Apabila nasabah mengalami penurunan hasil usaha yang disebabkan karena kurang baiknya manajemen atau pengelolaan usaha maka hal tersebut juga akan berpengaruh terhadap tingkat kelancaran nasabah dalam hal pengembalian kewajiban kepada bank.

Usaha nasabah yang mengalami pailit atau bangkrut, merupakan salah satu penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada sebuah pembiayaan, dimana dalam kondisi ini nasabah mengalami penurunan penghasilan bahkan tidak punya penghasilan lagi dikarenakan sudah tidak ada lagi pemasukan nasabah sehingga nasabah kesulitan untuk mengembalikan kewajibannya kepada pihak bank.

### 3) Nasabah di PHK

Pemutusan hubungan kerja (PHK) merupakan pengeluaran atau pemberhentian hubungan kerja antara pihak perusahaan dengan pihak karyawan, yang mana akan mengakibatkan karyawan kehilangan pekerjaannya. Karyawan yang di PHK otomatis sudah tidak lagi memiliki pekerjaan, dan yang pastinya nasabah akan merasa kebingungan apabila nasabah mempunyai tanggungan hutang atau pinjaman kepada bank, karena hal tersebut tentunya sangat berpengaruh terhadap tingkat kelancaran nasabah dalam hal mengembalikan kewajibannya kepada bank. Karena yang semulanya nasabah memiliki penghasilan yang cukup untuk memenuhi semua kebutuhannya, akan tetapi setelah di PHK penghasilan nasabah menjadi sedikit sehingga mengalami kesulitan dalam hal pengembalian pinjamannya kepada pihak bank.

Nasabah yang telah di PHK dari tempat kerjanya kemungkinan besar sudah tidak mempunyai kemampuan lagi untuk melunasi kewajibannya, oleh karena itu nasabah diwajibkan untuk segera melaporkan hal tersebut kepada pihak bank. Kemudian pihak bank akan melakukan evaluasi ulang dan melakukan musyawarah dengan nasabah mengenai permasalahan yang dialami nasabah dan mencari jalan keluarnya.

Apabila nasabah mempunyai pasangan suami/ istri yang mempunyai gaji, maka hal yang dapat dilakukan bank adalah dengan

cara melakukan pengalihan nama nasabah atau novasi, dimana pembiayaan yang telah diberikan oleh pihak bank akan dialihkan kepada pasangannya yaitu suami/ istri yang mempunyai gaji. Dan apabila pasangannya tidak mempunyai gaji dan nasabah sudah tidak sanggup lagi membayar kewajibannya maka bank bisa melakukan cara atau upaya untuk membantu menyelesaikan permasalahan nasabah tersebut agar nasabah tetap bisa membayar kewajibannya kepada bank.

#### 4) Terjadinya musibah bencana alam

Bencana alam merupakan hal yang datangnya tidak bisa diprediksi oleh pihak bank dan nasabah itu sendiri. Terjadinya musibah bencana alam seperti banjir, gempa bumi, angin puting beliung, dan kebakaran yang menimpa usaha nasabah dapat menyebabkan kerugian yang sangat besar kepada nasabah. Pendapatan yang seharusnya didapat oleh nasabah untuk membayar kewajibannya kepada bank pada akhirnya akan tertahan karena musibah yang menimpanya.

Nasabah yang terkena musibah bencana alam dan telah menimpa usahanya bahkan juga rumahnya, otomatis nasabah tersebut bisa mengalami kebangkrutan dan nasabah tersebut sudah pasti akan merasa sangat terpukul atas musibah yang menimpanya, belum lagi nasabah tersebut mempunyai tanggungan pengembalian pinjaman kepada pihak bank.

Bank yang berperan sebagai pemberi pinjaman dana kepada nasabah dan telah mengetahui musibah yang telah menimpa nasabahnya, maka bank dituntut untuk mempunyai rasa kemanusiaan terhadap nasabah yang tertimpa musibah. Dalam kasus kredit macet akibat bencana alam yang merupakan unsur ketidaksengajaan oleh pihak nasabah yang sebenarnya nasabah tersebut memiliki keinginan untuk membayar kewajibannya, akan tetapi nasabah tersebut tidak mampu untuk memenuhi kewajibannya, maka pihak bank tidak boleh menyalahkan hal tersebut kepada pihak nasabah. Pihak bank harus membantu nasabah dengan cara memberikan suatu kebijakan yaitu dengan memberikan perlakuan khusus kepada nasabah pasca bencana alam.

Perlakuan khusus tersebut ditujukan kepada nasabah yang terdampak bencana sehingga mengakibatkan nasabah tersebut mengalami kesulitan dalam mengembalikan pinjamannya, hal ini dilakukan agar nasabah tetap bisa membayar kewajibannya dan tetap pada kualitas kredit kategori lancar. Kebijakan bank tersebut bertujuan untuk memberikan keringanan bagi nasabah. Setiap nasabah yang tertimpa musibah diperbolehkan untuk mengajukan proses restrukturisasi kepada bank. Proses restrukturisasi ini akan sangat membantu nasabah yang kesulitan dalam mengembalikan kewajibannya, dimana bank akan memberikan kesempatan dan kelonggaran waktu kepada nasabah untuk mengembalikan



kewajibannya. Dan apabila kondisi nasabah benar-benar berada dalam kesulitan dan dalam kondisi ketidakmampuan, maka pihak bank dianjurkan untuk memberikan kelonggaran kepada nasabah sampai nasabah benar-benar mampu untuk membayar lagi kewajibannya.

Menurut Faturrahman Djamil pembiayaan bermasalah secara umum disebabkan karena dua faktor, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. faktor internal yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah paling dominan adalah faktor manajerial. Salah satu faktor manajerial yang menyebabkan timbulnya kesulitan-kesulitan keuangan perusahaan yaitu disebabkan karena analisis yang dilakukan oleh bank kurang tepat, sehingga tidak dapat memprediksi apa yang terjadi dalam kurun waktu pembiayaan berlangsung. Sedangkan faktor eksternal itu sendiri disebabkan dari pihak nasabah salah satunya adalah aspek manajemen karakter dan musibah bencana alam<sup>29</sup>

Kasmir juga berpendapat, hampir disetiap lembaga keuangan baik itu konvensional maupun syariah dapat dijumpai adanya pembiayaan yang bermasalah. Pembiayaan bermasalah disetiap lembaga tidak datang secara tiba-tiba, melainkan terdapat gejala-gejala terjadinya permasalahan, hal tersebut disebabkan oleh dua faktor, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Adapun salah satu penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah yang disebabkan oleh faktor internal adalah disebabkan dari pihak internal bank itu sendiri, seperti analisis

---

<sup>29</sup> Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syari'ah*, 73.

pembiayaan yang dilakukan petugas bank kurang teliti dalam mengecek kebenaran dan keaslian dokumen maupun salah dalam melakukan perhitungan. Hal ini mengakibatkan apa yang seharusnya terjadi tidak dapat diprediksi.

Sedangkan faktor eksternal ini disebabkan dari pihak nasabah yaitu yang pertama, adanya unsur kesengajaan, artinya nasabah sengaja tidak mau membayar kewajibannya kepada bank sehingga terjadi pembiayaan macet. Kedua, adanya unsur ketidak sengajaan artinya, nasabah memiliki kemauan untuk membayar tetapi tidak mampu dikarenakan usaha yang dibiayai terkena musibah misalnya kebangkrutan, kebakaran, atau banjir.<sup>30</sup>

Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCU Kediri terjadi karena dua faktor, yaitu faktor internal dan faktor eksternal, faktor internal disebabkan dari pihak bank itu sendiri, sedangkan faktor eksternal disebabkan oleh pihak nasabah. Hal ini sudah sesuai dengan teori yang ada.

## **2. Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk KPR iB Muamalat KCU Kediri**

Berdasarkan pemaparan data diatas, dapat diketahui bahwa penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk KPR IB Muamalat di

---

<sup>30</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, 120.

Bank Muamalat KCU Kediri terdiri dari beberapa tahap yaitu sebagai berikut:

a. Melakukan pendekatan kepada nasabah

Melakukan pendekatan kepada nasabah merupakan langkah awal yang dilakukan oleh Bank Muamalat KCU Kediri dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah. Saat melakukan pendekatan kepada nasabah, petugas bank harus lebih aktif melakukan monitoring atau kunjungan kepada nasabah secara langsung, setidaknya untuk bersilaturahmi dengan nasabah. Pendekatan yang dilakukan petugas Bank Muamalat KCU Kediri bertujuan untuk mengetahui secara langsung situasi dan kondisi nasabah yang sebenarnya apakah nasabah dalam keadaan baik-baik saja atau sedang mengalami masalah dengan usahanya. Apabila nasabah sedang mengalami masalah dan kemudian mengonsultasikan permasalahannya kepada pihak bank maka pihak bank harus menerima dengan baik konsultasi dari nasabah dan memberikan solusi atau masukan agar nasabah bisa mengatasi masalahnya dan nasabah mampu membayar angsurannya sesuai jangka waktu pembayaran angsuran yang telah disepakati. Menurut Muhammad (2011) proses penanganan pembiayaan kurang lancar/ bermasalah dilakukan dengan pembinaan anggota serta silaturahmi kepada nasabah. Oleh karena itu penanganan pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh Bank Muamalat KCU Kediri dengan cara melakukan pendekatan kepada nasabah sesuai dengan teori Muhammad.

b. Melakukan Penagihan secara intensif/ berkala

Penagihan yang dilakukan oleh Bank Muamalat KCU Kediri adalah dengan melakukan penagihan secara intensif yaitu selalu mengingatkan nasabah dengan cara menelpon nasabah seminggu sebelum jatuh tempo pembayaran angsuran. Apabila nasabah tidak mengangkat telepon dari pihak bank dan pada saat waktu jatuh tempo pembayaran nasabah tidak juga kunjung membayar angsurannya, maka pihak bank akan terus melakukan kunjungan secara langsung ke lokasi nasabah. Menurut Muhammad (2011) proses penanganan pembiayaan kurang lancar/ bermasalah dilakukan dengan kunjungan lapangan atau silaturahmi oleh bagian pembiayaan kepada nasabah. Oleh karena itu penanganan pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh Bank Muamalat KCU Kediri dengan cara melakukan kunjungan secara langsung kepada nasabah sesuai dengan teori Muhammad.<sup>31</sup>

c. Pemberian surat peringatan

Pemberian surat peringatan dilakukan oleh Bank Muamalat KCU Kediri apabila nasabah lalai terhadap kewajibannya. Surat peringatan diberikan oleh pihak bank kepada nasabah apabila pihak bank telah melakukan penagihan tetapi nasabah tidak merespon maka bank akan memberikan surat peringatan 1 sampai 3. Surat peringatan yang pertama akan diberikan apabila nasabah telat bayar selama 7 hari. Pemberian surat peringatan kedua diberikan kepada nasabah apabila nasabah telat

---

<sup>31</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, 315.

bayar selama 7-14 hari, sedangkan surat peringatan ketiga diberikan kepada nasabah yaitu berjarak 7 hari dari pemberian surat peringatan kedua. Apabila selama diberikannya surat peringatan tersebut nasabah tidak kunjung membayar angsuran atau tidak ada respon maka petugas bank harus lebih aktif untuk mengunjungi nasabah. Surat peringatan dari Bank Muamalat KCU Kediri ini bisa gugur apabila nasabah mampu membayar atau melunasi semua tanggungannya yang sempat menunggak. Menurut Muhammad (2011) proses penanganan pembiayaan kurang lancar/ bermasalah dapat dilakukan dengan pemberitahuan dengan surat teguran. Oleh karena itu Pemberian surat peringatan kepada nasabah yang kurang lancar yang dilakukan oleh Bank Muamalat KCU Kediri sesuai dengan teori Muhammad.<sup>32</sup>

d. Resterukturisasi

Restrukturisasi pembiayaan bermasalah adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah yang mengalami kesulitan dalam hal mengembalikan kewajibannya dengan cara memberikan keringanan kepada nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya. Proses restrukturisasi yang diberikan Bank Muamalat KCU Kediri diperuntukkan kepada nasabah yang usahanya masih berjalan namun mengalami penurunan serta masih kooperatif dan memiliki kemampuan bayar. Pelaksanaan restrukturisasi ini dilakukan berdasarkan situasi dan jenis permasalahan yang dihadapi nasabah,

---

<sup>32</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, 315.

karena setiap nasabah mempunyai permasalahan yang berbeda-beda dan tentunya penanganannya pun juga berbeda.

Pelaksanaan restrukturisasi ini dilakukan atas permohonan pihak nasabah sendiri sehingga tidak memberatkan, namun biasanya setelah pihak bank mengetahui kondisi nasabah yang sebenarnya pihak bank akan terlebih dahulu menawarkan proses restrukturisasi kepada nasabah. Adapun keringanan yang diberikan bank kepada nasabah antara lain: penjadwalan kembali (*rescheduling*), Persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*).

Menurut Faturrahman Djamil, Restrukturisasi adalah salah satu upaya untuk meminimalkan potensi kerugian yang disebabkan oleh pembiayaan bermasalah, bank dapat melakukan restrukturisasi pembiayaan kepada nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran, dan masih memiliki prospek usaha yang baik dan memenuhi kewajibannya setelah ditiadakan restrukturisasi. Oleh karena itu proses restrukturisasi yang dilakukan oleh Bank Muamalat KCU Kediri untuk menangani pembiayaan bermasalah sesuai dengan teori Faturrahman Djamil.<sup>33</sup>

e. Melakukan eksekusi agunan atau jaminan

Jaminan merupakan asset berharga milik nasabah yang dijanjikan kepada pihak bank jika nasabah tidak bisa mengembalikan kewajibannya. Jaminan ini hanya dapat dicairkan apabila nasabah melakukan kesalahan

---

<sup>33</sup> Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, 69.

yang disengaja, lalai, penyalahi perjanjian, dan tidak mempunyai kemampuan lagi untuk mengembalikan kewajibannya. Jadi penjualan jaminan pembiayaan hanya boleh dilakukan pada saat nasabah gagal untuk memenuhi kewajibannya.

Eksekusi jaminan merupakan langkah terakhir yang ditempuh oleh petugas bank untuk menutup kekurangan tanggungan nasabah kepada pihak bank. Sebelum melakukan proses eksekusi jaminan pihak bank dan nasabah melakukan musyawarah terlebih dahulu secara kekeluargaan, apakah barang jaminan tersebut harus dijual atautkah nasabah masih ingin mempertahankan jaminannya dengan cara mencari jalan lain untuk melunasi sisa angsurannya. Adapun pelaksanaan eksekusi jaminan dilakukan apabila nasabah sudah tidak sanggup lagi untuk membayar pinjamannya kepada bank, dan upaya-upaya yang telah dilakukan pihak bank mulai dari penagihan, pemberian surat peringatan, pelaksanaan restrukturisasi, serta melakukan musyawarah secara kekeluargaan tidak membuahkan hasil.

Apabila pihak nasabah sepakat untuk menjual barang jaminannya, maka pihak bank akan membantu menjulakan barang jaminan nasabah sampai dengan laku. Dan apabila hasil jual jaminan tersebut melebihi jumlah sisa angsuran nasabah kepada bank, maka sisa hasil penjualan jaminan tersebut dikembalikan lagi kepada nasabah. Akan tetapi biasanya pihak bank akan memberikan kesempatan terlebih dahulu kepada nasabah untuk menjual sendiri barang jaminannya.

Menurut Faturrahman Djamil, bahwa penyitaan agunan dilakukan jika upaya-upaya yang dilakukan bank syariah tidak membuahkan hasil mulai dari proses *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring*, dan mediasi. Penyitaan agunan ini merupakan jalan yang terakhir dilakukan bank jika pembiayaan tersebut tidak bisa diselamatkan. Oleh karena itu penyitaan jaminan yang dilakukan Bank Muamalat KCU Kediri untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah sesuai dengan teori Faturrahman Djamil.





## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil dari pembahasan yang telah diuraikan diatas, maka dapat ditarik kesimpulannya, yaitu:

1. Faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCU Kediri yaitu disebabkan karena dua faktor, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal disebabkan oleh pihak bank, seperti petugas bank yang kurang teliti dan kurang berhati-hati dalam melakukan analisis pembiayaan, petugas bank kurang optimal dalam melakukan kegiatan monitoring, serta petugas bank kurang tepat dalam menentukan jangka waktu pembiayaan/ pembayaran angsuran. Sedangkan faktor eksternal penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah disebabkan oleh pihak nasabah, seperti karakter buruk nasabah, usaha nasabah bangkrut yang diakibatkan oleh manajemen usaha nasabah yang buruk, karyawan di PHK, dan terjadinya bencana alam.
2. Strategi penanganan pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB Muamalat KCU Kediri terdiri dari beberapa tahap, yaitu melakukan pendekatan kepada nasabah, melakukan penagihan secara intensif/ berkala, pemberian surat peringatan/ pemberitahuan, melakukan restrukturisasi, melakukan eksekusi jaminan.

## B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka penulis hendak memberikan saran yang sekiranya bermanfaat dan dapat menjadi bahan pertimbangan untuk kedepannya, adapun saran tersebut sebagai berikut:

1. Bagi Bank Muamalat KCU Kediri, diharapkan untuk lebih teliti dan berhati-hati dalam melakukan analisis pembiayaan agar pembiayaan yang diberikan tepat sasaran. Dan hendaknya petugas bank juga harus lebih aktif dan lebih mengoptimalkan lagi kegiatan pengawasan/monitoring kepada nasabah.
2. Untuk masyarakat/calon nasabah yang ingin melakukan pembiayaan KPR iB Muamalat sebaiknya menyiapkan pembiayaannya sebaik mungkin dan memenuhi kewajibannya kepada bank sesuai kesepakatan diawal agar tidak terjadi pembiayaan yang bermasalah yang dapat merugikan pihak bank dan juga nasabah sendiri.
3. Bagi peneliti selanjutnya, karena dalam penelitian ini terkendala dengan situasi dan kondisi yaitu adanya pandemi Covid-19, sehingga penelitian ini masih terdapat banyak kekurangan dikarenakan peneliti tidak bisa melakukan penelitian di lapangan secara maksimal. Oleh karena itu penelitian ini bisa dijadikan sebagai gambaran/referensi dalam penelitian selanjutnya dengan objek dan sudut pandang yang berbeda, sehingga dapat menambah pengetahuan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku.

- Anggito, Albi. *Metode Penelitian Kualitatif*. Sukabumi: CV. Jejak, 2018.
- Afrizal. *Metode Penelitian Kualitatif*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014.
- Dahlan, Ahmad, Dkk. *Mengapa Memilih Bank Syariah*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2005.
- Djamil, Faturrahman. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007.
- Ismail. *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*. Jakarta: Kencana Prenada Media, 2010.
- . *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana, 2011.
- Ikatan Bankir Indonesia. *Mengelola Bank Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014.
- Karim, Adiwarmanto A. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006.
- Kasmir. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.
- . *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Rajawali Press, 2014.
- . *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Khotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo. *Perbankan Syariah (Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia)*. Jakarta: Rajawali Press, 2017.
- Lexy J, Moleong. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2016.
- Mudrajad, Kuncoro. *Manajemen Perbankan: Teori dan Aplikasi*. Yogyakarta: BPFE, 2002.
- Muhammad. *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2002.

- . *Manajemen Bank Syariah*, Yogyakarta: STIM YKPN, 2011.
- . *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014.
- Nikensari, Sri Indah. *Perbankan Syariah Prinsip, Sejarah, dan Aplikasinya*. Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2012.
- Prasetyo, Luhur, Dkk. *Undang-Undang Perbankan Syariah*. Ponorogo: STAIN Ponorogo PRESS, 2010.
- Ratnasari, Rahayu. *Analisis perhitungan tingkat resiko kredit ditinjau dari NPL pada koperasi KSP*. Jakarta: Bahagia Bandung, 2012.
- Remy Sjahdeini, Edy. *Perbankan Islam*. Jakarta: PT. Pustaka Utama Graffiti, 2007.
- Rivai, Vietzal dan Arviyan Arivin. *Islamic Banking, Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*. Jakarta: Bumi Aksara, 2010.
- Sugiarto, Eko. *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif Skripsi dan Tesis*. Yogyakarta: Suaka Media, 2005.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Pendidikan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: ALFABETA, 2013.
- Trisandi P, Usanti. *Transaksi Bank Syariah*. Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2013.
- Umar, Husein. *Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014.
- Wangsa Widjaja. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia, 2012.
- Wibowo, Edy. *Mengapa Memilih Bank Syariah*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2005.
- Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*. Jakarta: LPFE Usaki, 2009.

### **Skripsi.**

- Agustina, Tiara. “Analisis Penyebab Terjadinya Pembiayaan Macet Dan Penyelesaiannya”. *Skripsi*, UIN Raden Intan Lampung, 2017.
- Awali Khoirunnisa, Nur. “Implementasi *Resceduling, Reconditioning, Dan Restrukcturing* Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Produk KPR Muamalat iB Pada Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mas Mansyur Surabaya”. *Skripsi*, UIN Sunan Ampel Surabaya, 2018.

Hendra, Laode. “Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Produk Griya iB Hasanah Dengan Akad Murabahah Pada BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin”.*Skripsi*, UIN Antasari Banjarmasin, 2017.

Maulistiana, Laili. “Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Terhadap Akad Murabahah Dalam Persepektif Ekonomi Islam (Studi Pada Bank Rakyat Syariah Bandar Lampung)”.*Skripsi*, UIN Raden Intan Lampung, 2017.

Mirtasari, Hartuti. “Analisis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Produk KPR iB Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Indonesia Menurut Fatwa DSN MUI”.*Skripsi*, UIN Medan, 2019.

**Internet.**

Gambaram Umum PT. Bank Muamalat Indonesia, dalam <http://www.bankmuamalat.co.id>.

Peraturan OJK nomor 40/POJK.03/2019 “tentang penilaian kualitas aset bank umum pasal 12 ayat 1 dan 2”, dalam <http://www.ojk.go.id/>.

