

**PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PRODUK KPR AKAD
MURABAHAH DI BANK MUAMALAT INDONESIA KANTOR CABANG
MATARAM**



Oleh :

ERA FAZIRA

NIM. 180502200

**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) MATARAM
MATARAM**

2022

**PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PRODUK KPR AKAD
MURABAHAH DI BANK MUAMALAT INDONESIA KANTOR CABANG
MATARAM**

Skripsi

Diajukan kepada Universitas Islam Negeri Mataram

Untuk melengkapi persyaratan pencapai gelar

Sarjana Ekonomi



Oleh :

ERA FAZIRA

NIM. 180502200

**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) MATARAM
MATARAM**

2022

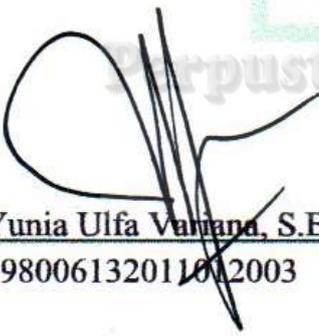
PERSETUJUAN PEMBIMBING

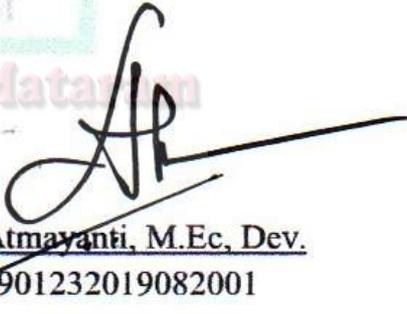
Skripsi oleh: Era Fazira, NIM: 180502200 dengan judul “Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Produk KPR akad Murabahah Di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mataram” telah memenuhi syarat dan disetujui untuk diuji.

Disetujui pada tanggal: 17 Mei 2022

Pembimbing I,

Pembimbing II,


Yulia Ulfa Vaniada, S.E., M.Sc.
198006132011012003


Tati Atmayanti, M.Ec, Dev.
198901232019082001

Nota Dinas Pembimbing

Mataram, 17 Mei 2022

Hal : Ujian Skripsi

**Yang Terhormat
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Di Mataram**

Assalamualaikum.Wr.Wb

Dengan hormat, setelah melakukan bimbingan, arahan dan koreksi kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Era Fazira

Nim : 180502200

Jurusan/ Prodi : Perbankan Syariah

Judul : Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Produk
KPR Akad Murabahah Di Bank Muamalat
Indonesia Kantor Cabang Mataram

Telah memenuhi syarat untuk diajukan dalam sidang munaqasyah skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Mataram. Oleh karena itu, kami berharap agar skripsi ini dapat segera di munaqasyah-kan.

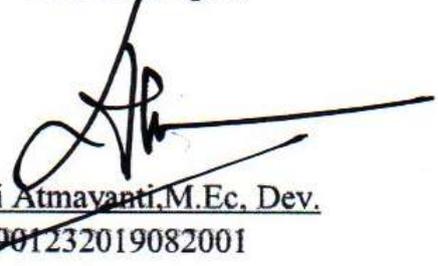
Wasalamu'alaikum, Wr. Wb

Pembimbing I,



Yunia Ulfa Variana, S.E., M.Sc
198006132011012003

Pembimbing II,



Tati Atmayanti, M.Ec, Dev.
198901232019082001

PENGESAHAN

Skripsi oleh : Era Fazira, Nim : 180502200, dengan judul "Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Produk KPR akad Murabahah Di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mataram", telah dipertahankan didepan dewan penguji Prodi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Mataram memenuhi syarat dan disetujui untuk dimunaqasahkan pada tanggal 07 JUNI 2022

Dewan penguji

Yunia Ulfa Variana, S.E.,M.Sc.
(Ketua Sidang / Pemb 1)

Tati Atmayanti, M.Ec, Dev.
(Sekertaris sidang / Pemb 2)

Dr. Riduan Mas'ud, M.Ag.
(Penguji 1)

H. Samahuddin, M.E.
(Penguji 2)

Mengetahui

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

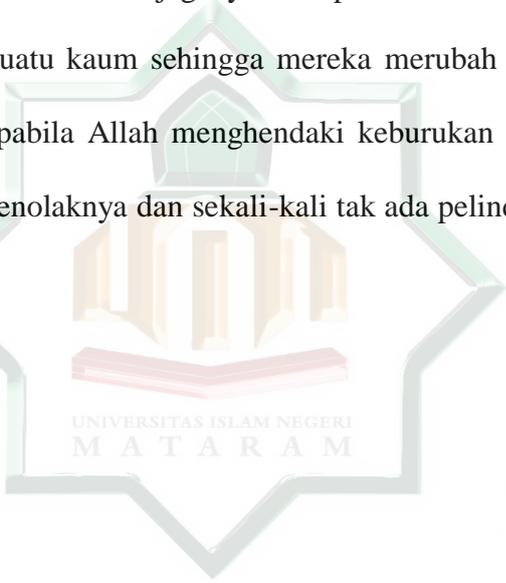


Dr. Riduan Mas'ud, M.Ag.
NIP. 197111102002121001

MOTTO

بِقَوْلِ اللَّهِ أَرَادَ وَإِذَا بَاتُوا حَتَّى يَقَوْمَ مَا يُغَيِّرُ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ أَمْرٌ مِنْ يَحْفَظُونَهُ خَلْفَهُ وَمَنْ يَدَيْهِ بَيْنَ مَنْ مَعْصِيَتُهُ لَهُ
وَالِ مِنْ دُونِهِ مَنْ لَهُمْ وَمَا لَهُ مَرَدٌّ فَلَا سُوْرًا

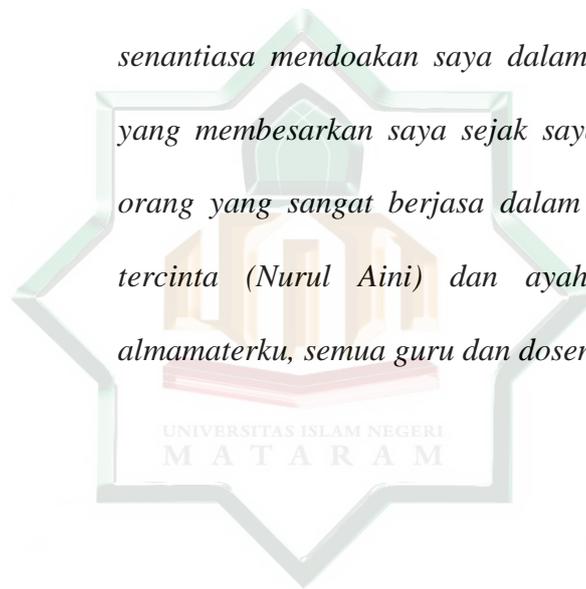
Artinya: Bagi manusia ada malaikat-malaikat yang selalu mengikutinya bergiliran, di muka dan dibelakangnya, mereka menjaganya atas perintah Allah. Sesungguhnya Allah tidak merubah keadaan sesuatu kaum sehingga mereka merubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri. Dan apabila Allah menghendaki keburukan terhadap sesuatu kaum, maka tak ada yang dapat menolaknya dan sekali-kali tak ada pelindung bagi mereka selain Dia. [Q.S. Ar Ra'd/11:4]



Perpustakaan UIN Mataram

PERSEMBAHAN

“Skripsi ini saya persembahkan untuk orang yang senantiasa mendoakan saya dalam setiap sujudnya, orang yang membesarkan saya sejak saya kecil sampai saat ini, orang yang sangat berjasa dalam hidup saya yaitu ibuku tercinta (Nurul Aini) dan ayahku tercinta (Mursam), almamaterku, semua guru dan dosenku”



Perpustakaan UIN Mataram

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji hanya bagi Allah, Tuhan semesta alam dan shalawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada Nabi Muhammad, juga kepada keluarga, sahabat, dan semua pengikutnya. Amin.

Penulis menyadari bahwa proses penyelesaian skripsi ini tidak akan sukses tanpa bantuan dan keterlibatan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis memberikan penghargaan setinggi-tingginya dan ucapan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu sebagai berikut.

1. Ibu Yunia Ulfa Variana, S.E., M.Sc. sebagai pembimbing I dan Ibu Tati Atmayanti, M.Ec, Dev sebagai pembimbing II yang memberikan bimbingan, motivasi, dan koreksi mendetail, terus-menerus, tanpa bosan di tengah kesibukannya dalam suasana keakraban menjadikan skripsi ini lebih matang dan cepat selesai.
2. Bapak Dr. Sunardi M.SI sebagai ketua jurusan.
3. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi Bisnis Islam UIN Mataram yang telah membekali ilmu kepada penulis.
4. Bapak Prof. Dr. Masnun Tahir Selaku Rektor UIN Mataram yang telah memberi tempat bagi penulis untuk menuntut ilmu dan memberi bimbingan dan peringatan untuk tidak berlama-lama di kampus tanpa pernah selesai.
5. Bapak Dr. Ridwan Mas'ud, M.Ag. selaku dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam.
6. Seluruh pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah berkenan membantu penulis.
7. Kepada kedua orang tuaku tercinta, yang takkan pernah terbalaskan kasih sayang, beliau Bapak Mursam dan Ibu Nurul Aini yang telah sabar mencurahkan segala cinta,

8. Kim Namjoon, Kim Soekjin, Min Yoon Gi, Jung ho Seok, Park Jimin, Kim Taehyung, Jeon Jungkook selaku idola BTS yang selalu memberikan hiburan dari setiap karyanya, serta banyak memberikan inspirasi saat peneliti mengerjakan penelitian.
9. Kepada pihak-pihak lain yang memberikan penulisan proposal skripsi ini yang tidak dapat disebutkan penulis satu persatu.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan proposal skripsi ini jauh dari kesempurnaan, maka saran dan kritik dari semua pihak sangat diharapkan demi penyempurnaan selanjutnya. Semoga amal kebaikan dari berbagai pihak tersebut mendapat pahala yang berlipat ganda dari Allah SWT

Mataram, 17 Mei 2022

Saya yang menyatakan,



Era Fazira

Perpustakaan UIN Mataram

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
NOTA DINAS PEMBIMBING	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	v
PENGESAHAN DEWAN PENGUJI.....	vi
HALAMAN MOTTO.....	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
ABSTRAK.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan dan Manfaat.....	5
D. Ruang Lingkup dan Setting Penelitian	6
E. Telaah Pustaka.....	7
F. Kerangka Teori	11
1. Pembiayaan	11
2. Murabahah	19
3. Teori Lembaga Keuangan	21
G. Metode Penelitian	24
H. Sistematika Pembahasan	32
BAB II PAPARAN DAN TEMUAN	33
A. Gambaran Umum Objek Penelitian.....	33
1. Sejarah berdirinya PT Bank Muamalat Indonesia	33
2. Visi dan msisi PT Bank Muamalat Cabang Mataram	35
3. Profil PT Bank Muamalat Cabang Mataram	36
4. Produk dan Layanan Bank Muamalat Cabang Mataram....	36
5. Struktur organisasi Bank Muamalat Cabang Mataram.....	41

6. Syarat dalam pengajuan pembiayaan KPR di Bank Maumalat Indoonesia Cabang Mataram	42
7. Kolektibilitas atau berdasarkan pembagian nasabah Macet berdasarkan hari atau bulan	42
B. Penyebab Pembiayaan Bermasalah di Bank Muamalat Kantor Cabang Mataram	43
C. Upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah Bank Muamalat Kantor Cabang Mataram	45
BAB III PEMBAHASAN.....	49
A. Analisis penyebab pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram.....	49
B. Analisis upaya penyelesaina pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram	54
BAB IV PENUTUP.....	58
A. Kesimpulan.....	58
B. Saran.....	59
DAFTAR PUSTAKA	60
LAMPIRAN	63

Perpustakaan UIN Mataram

PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PRODUK KPR AKAD MURABAHAH DI BANK MUAMALAT INDONESIA KANTOR CABANG MATARAM

Oleh

Era Fazira
180502200

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui permasalahan Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram serta upaya yang digunakan Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah produk KPR agar pembiayaan bermasalah dapat terselesaikan. Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif sedangkan pendekatan yang digunakan yaitu studi kasus dan teknik penentuan informan menggunakan teknik sampling purposive, adapun jenis wawancara yang digunakan yaitu wawancara jenis semi terstruktur sedangkan analisis data menurut Miles dan Huberman dibagi menjadi tiga yaitu Reduksi, Display data dan kesimpulan.

Berdasarkan penelitian terdapat beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah baik itu dari pihak bank Muamalat atau pihak nasabah adapun dilihat dari faktor berdasarkan bank Muamalat yaitu disebabkan karena menaikan nilai jaminan atau pembiayaan untuk nasabah atau yang dikenal dengan *Mark up* Sedangkan faktor dari nasabah dibagi menjadi 5 diantaranya yaitu pertama karakter nasabah yang kurang baik, kedua yaitu PNS yang gajinya dipotong oleh pihak bank lain, ketiga hak tanggungan yang belum diserahterimakan, keempat usaha tidak berjalan baik dan yang terakhir penyalahgunaan dana. Adapun upaya yang digunakan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram dalam menangani pembiayaan bermasalah adalah 3 tiga cara yaitu : Rescheduling yaitu membuat penjadwalan kembali. Restructuring yaitu dimana Bank Muamalat mengubah struktur pembiayaan misalnya dengan memberikan tambahan kredit kepada nasabah. Lelang yaitu dimana melakukan proses menawarkan suatu produk kepada penawar dengan harga yang jauh lebih tinggi.

Kata Kunci : Penyelesaian, Pembiayaan Bermasalah, Akad murabahah, dan Produk KPR.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank syariah merupakan yang secara operasional berbeda dengan bank konvensional. Salah satu ciri khas bank syariah yaitu tidak menerima atau membebani bunga kepada nasabah, akan tetapi menerima atau membebaskan bagi hasil serta imbalan lain sesuai dengan akad-akad yang diperjanjikan. Konsep dasar bank syariah didasarkan pada al-Quran dan hadist. Semua produk dan jasa yang ditawarkan tidak boleh bertentangan dengan isi al-Quran dan hadist Rasulullah SAW.¹ Adapun akad yang digunakan di bank syariah yaitu Murabahah dimana akad ini juga digunakan pada KPR IB Muamalat kongsi dari bank Muamalat Indonesia. Akad murabahah menurut BI (Bank Indonesia) adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati. Dimana akad murabahah ini berbeda dengan jual beli biasa (musawamah) dimana dalam jual beli musawamah terdapat proses tawar menawar antara penjual dengan pembeli untuk menentukan harga jual penjual juga tidak menyebutkan harga beli dan keuntungan yang diinginkan berbeda dengan murabahah dimana harga beli dan margin yang diinginkan harus dijelaskan kepada pembeli.²

Akan tetapi diakibatkan dominanya menggunakan akad murabahah ini pada bank Muamalat maka sangat perlu untuk memperhatikan resiko-resiko yang akan terjadi bahkan yang tidak diinginkan adapun resikonya yaitu resiko kredit (pembiayaan). Karena ketika margin antara nasabah pembiayaan dan bank telah disepakati maka

¹ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2011), hlm. 30.

² Edwin Rahmat Yulianto, "Analisis Pembiayaan Properti Menggunakan Akad Murabahah Studi Kasus Bank Muamalat Indonesia", *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, Vol. 1, No. 1, Desember 2018, hlm. 8.

jumlah tersebut tidak boleh berubah maka hal ini merupakan kelemahan sekaligus keunggulan dari bank syariah, dikatakan kelemahan karena ketika Bunga kredit di bank konvensional naik maka perbankan syariah tidak bisa menaikkan margin yang telah ditetapkan sebelumnya. Oleh sebab itu disaat kondisi ekonomi bagus maka pembiayaan dengan akad murabahah pun akan sejalan, namun saat kondisi kurang bagus maka bank syariah harus berusaha lebih keras.³

Sedangkan apabila kita berbicara mengenai kebutuhan masyarakat pada umumnya seperti rumah merupakan kebutuhan primer setiap masyarakat yang tinggal di daerah perkotaan. Dimana dengan keadaan lahan yang sangat terbatas yang menyebabkan semakin tingginya harga jual dari tahun ketahun. Adapun menurut data bank Indonesia dimana pembelian rumah konsumen di Indonesia sebagian besar masih menggunakan Kredia Kepemilikan Rumah (KPR). Sehingga dengan adanya KPR keinginan untuk memiliki rumah bisa dengan mudah terwujud.⁴

Adapun hal tersebut dijelaskan Berdasarkan pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, ditentukan bahwa yang dimaksud dengan rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian bagi pembinaan keluarga. Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan, yang harus dicarikan solusinya baik oleh pemerintah bersama-sama dengan masyarakat selaku pengusaha maupun selaku konsumen perumahan itu sendiri. Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga yang terjangkau terutama oleh golongan masyarakat yang tidak mampu membeli rumah secara tunai, maka mereka akan

³ Munifa, "Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Transaksi Murabahah Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram Palu Dalam Perspektif Ekonomi Syariah", *Jurnal Perbankan Dan keuangan Syariah*, Vol. 1, No.1, hlm. 76.

⁴ *Ibid.*, hlm. 86.

membeli rumah secara kredit melalui lembaga perbankan dengan mengajukan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).⁵

Kredit Kepemilikan rumah (KPR) adalah salah satu cara untuk mencicil rumah dalam jangka waktu dan bunga tertentu. Sekarang, kredit pemilikan rumah dapat diajukan dilembaga-lembaga keuangan seperti bank hingga lembaga keuangan non bank. melalui KPR, masyarakat bisa membeli rumah tanpa uang tunai sejumlah harga bangunan tersebut. Salah satunya Pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) di Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram, Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram merupakan salah satu bank yang ditunjuk oleh pemerintah untuk menyalurkan pembiayaan KPR dengan menggunakan prinsip syariah. Produk pembiayaan yang ada di Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram terdiri atas pembiayaan KPR dan pembiayaan multiguna. Pembiayaan KPR ini pembiayaan yang membantu nasabah untuk memiliki rumah tinggal. Sedangkan pembiayaan multiguna adalah pembiayaan untuk memnuhi kebutuhan nasabah dalam pemberian barang halal (selain tanah, bangunan, mobil, dan emas) serta sewa jasa yang dibolehkan secara syariah (selain pembiayaan haji dan umrah). Kegiatan penyaluran kredit (pembiayaan) mempunyai peranan penting bagi kegiatan perbankan, karena kredit atau pembiayaan merupakan bagian terbesar sumber penghasilan bank.

Pembiayaan bermasalah atau *Non performing Financings* untuk fasilitas kredit yang merupakan rasio pembiayaan bermasalah terhadap total pembiayaan adalah pembiayaan yang kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar, diragukan dan macet. Sedangkan dalam pengertian lain pembiayaan bermasalah merupakan

⁵ Wiranti, dkk, "Analisis Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dalam Pencegahan Kredit Mancet Pada PT. Bank Sumsel Babel Pusat", *Jurnal Neraca*, Vol. 3, No. 1, Juni 2019, hlm. 119.

pembiayaan Non-lancar mulai dari kurang lancar sampai dengan macet.⁶ Adapun 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 penyelesaian 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.⁷

Penelitian ini meneliti Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram yang dimana bank Muamalat ini memiliki 4 produk yang diantaranya yaitu: Produk tabungan, produk non tabungan, Produk pembiayaan dan yang terakhir adalah asuransi Zafirah. Dimana berdasarkan 4 produk tersebut peneliti hanya memfokuskan penelitiannya pada produk yang ketiga yaitu produk pembiayaan karena seperti yang kita ketahui Ketidak lancaran suatu pembiayaan dalam perbankan dapat terjadi karena beberapa faktor atau penyebab. Salah satu penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram. Terdapat beberapa hal yang menyebabkan pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram yaitu: 1) Karakter nasabah yang kurang baik, 2) PNS yang gajinya dipotong oleh pihak bank lain, sehingga ketika melakukan angsuran di Bank Muamalat Cabang Mataram gajinya kurang untuk memenuhi angsuran. Hal itu terjadi karena Bank Muamalat Cabang Mataram tidak melakukan kerja sama dengan kantor pemerintah, berbeda dengan bank lain yang melakukan kerjasama dengan kantor pemerintah sehingga dapat melakukan

⁶ Siti Saleh Madjid, "Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah", *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 2, No. 2, Juli-Desember 2018, hlm. 98.

⁷ Rahayu Ratma Sari, *Analisis Perhitungan Tingkat Resiko Kredit Ditinjau Dari NFL, Pada Koprasi KSP*, (Jakarta: Bahagia Bandung, 2012), hlm. 7.

pemotongan gaji untuk membayar angsuran, dan 3) Hak tanggungan yang belum diserahterimakan.⁸

Berdasarkan dari latar belakang diatas, maka peneliti mengambil judul yang berkaitan dengan **“Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Produk KPR Akad Murabahah Di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mataram”**

B. Rumusan Masalah

Permasalahan yang dapat dirumuskan penulis dalam penelitian ini adalah:

1. Apa saja yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah produk KPR akad Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mataram?
2. Bagaimana upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah produk KPR akad murabahah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mataram?

C. Tujuan Dan Manfaat

1. Tujuan Penelitian
 - a. Untuk mengetahui apa yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah produk KPR akad Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mataram.
 - b. Untuk mengetahui upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah produk KPR akad Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mataram.

2. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat dalam pendidikan baik secara langsung maupun tidak langsung. Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut :

⁸ Novi Trinisih, *Wawancara*, Mataram, 25 Maret 2022.

a. Bagi jurusan

Dapat menambah dan memperluas wawasan mengenai bidang ilmu perbankan syariah pada umumnya dan secara khusus mengenai penyelesaian pembiayaan bermasalah produk KPR akad Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mataram.

b. Bagi FEBI

Sebagai bahan pertimbangan penyusunan strategi untuk menentukan penyelesaian pembiayaan bermasalah produk KPR akad Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mataram sehingga usaha Bank Syariah masih tetap berjalan dengan baik.

c. Bagi Perusahaan

Sebagai bahan masukan bagi pihak perusahaan, sehingga dapat dijadikan sebagai referensi, masukan, dan evaluasi bagi Bank Muamalat Kantor Cabang Mataram dalam mengetahui penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah produk KPR dan dalam melakukan penyelesaian pembiayaan bermasalah produk KPR akad Murabahah.

D. Ruang lingkup dan Setting Penelitian

1. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup dan setting penelitian adalah batasan-batasan yang dibuat oleh peneliti dalam mendapatkan informasi dan data-data dari objek yang akan diteliti karena dalam melaksanakan penelitian ini disadari bahwa masih banyak keterbatasan baik itu ilmu pengetahuan, waktu, tempat, terlebih ditambah dengan keadaan di masa pandemi seperti saat ini. Oleh sebab itu, perlu adanya pembatasan yang diberikan terhadap ruang lingkup penelitian yakni berfokus kepada *"Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Produk KPR Akad Murabahah di Bank*

Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mataram". Adapun lokasi peneliti yang digunakan dalam mendapatkan informasi dan data adalah pihak Bank Muamalat.

2. *Setting* Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram. Adapun alasan peneliti melakukan penelitian di Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram karena peneliti telah melakukan kegiatan PKL sehingga peneliti mengetahui lebih dalam tentang permasalahan yang ada di Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram terutama pada produk pembiayaan KPR dan juga lebih mengenal secara akrab para pegawai di Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram sehingga mempermudah peneliti melakukan penelitian.

E. Telaah Pustaka

Telaah pustaka merupakan penelusuran terhadap studi atau karya terdahulu, sebagai pedoman untuk penelitian lanjutan untuk mendapatkan data yang lebih valid dan menghindari duplikasi serta refetisi untuk menjamin keaslian dan legalitas penelitian.

1. Penelitian yang dilakukan oleh Laela Cahyani pada tahun 2019, dengan judul skripsi" Strategi Divisi Collection Dalam Menyelesaikan Pembiayaan Bermasalah Konsumtif (Studi pada PT BNI Syariah KC Mataram)"dimana penelitian ini menggunakan metode Kualitatif dan jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian deskriptif analisis. Adapun penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana strategi divisi collection dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah konsumtif oleh PT BNI Syariah KC Mataram. Hasil penelitian ini yaitu mengenai strategi pihak devisi collection yang mampu menyelesaikan permasalahan pembiayaan bermasalah dengan beberapa tahapan seperti pelelangan anggunan selain melakukan

hal itu masih banyak strategi lainnya yaitu dengan cara meningkatkan jumlah asetnya dalam artian jumlah pembiayaan yang disalurkan harus lebih besar.⁹

Perbedaan dengan penelitian terdahulu terletak pada fokus penelitiannya dimana penelitian terdahulu hanya memfokuskan penelitian pada divisi collection mengenai strategi dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah sedangkan penelitian ini lebih menekankan pada faktor penyebab dari adanya pembiayaan bermasalah serta menjelaskan pula mengenai produk KPR dan murabahah. Persamaan dengan penelitian terdahulu adalah terletak pada metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian kualitatif deskriptif.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Mala Elita Juniati, pada tahun 2019, dengan judul skripsi "*Strategi penanganan pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaan di PT BPRS Tulen Amanah Paokmotong Lombok Timur*", dengan menggunakan metode penelitian kuantitatif deskriptif, adapun penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana strategi penanganan pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaan di PT BPRS Tulen Amanah Paokmotong Lombok Timur. Dalam hasil penelitian ini memberikan beberapa petunjuk mengenai beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaan murabahah adapun faktor-faktor tersebut berasal dari internal dan eksternal yang dimana faktor perkembangan usaha dari itu sendiri yaitu bank kurang menganalisis karakter, jaminan serta perkembangan usaha dari nasabah, sedangkan faktor eksternal yaitu kenakalan nasabah dengan menggandakan ATM yang telah dijadikan barang jaminan.¹⁰

⁹ Laela Cahyani, "Strategi Divisi Collection Dalam Menyelesaikan Pembiayaan Bermasalah Konsumtif Studi Pada PT. BNI Syariah KC Mataram", (*Skripsi*, UIN Mataram, Mataram, 2019), hlm. 38.

¹⁰ Mala Elita Juniati, "Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Pembiayaan di PT. BPRS Tulen Amanah Paokmotong Lombok Timur", (*Skripsi*, UIN Mataram, Mataram, 2019), hlm. 47.

Perbedaan dengan penelitian terdahulu adalah terletak pada objek penelitian sedangkan persamaan dengan penelitian akan dilakukan adalah terletak pada jenis penelitian yaitu bertujuan untuk mengetahui faktor penyebab pembiayaan bermasalah serta strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Rizal Satria Dan Tia Setiani, pada tahun 2018, dengan judul jurnal *"Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah"*, dengan menggunakan metode komparatif, Penelitian ini bertujuan untuk menunjukkan perbandingan pemberian kredit bank konvensional BJB dengan pembiayaan murabahah yang memiliki banyak persamaan dalam prosedur persyaratan. Hanya saja pada aspek akad/perjanjian mempunyai perbedaan. Dalam hasil penelitian ini memberikan beberapa saran yang diharapkan dapat bermanfaat bagi Bank BJB KCP Sarijadi dan Bank BJB Syariah KCP Cimahi. Yaitu memberikan kredit KPR lebih teliti dan secara optimal yang berupa analisis 5 of C dapat dipenuhi sehingga tidak ada kredit macet. Dan pembiayaan murabahah KPR sebaiknya pihak Bank harus teliti dalam memeriksa syarat-syarat calon debitur dan pihak Bank juga harus lebih teliti dalam melakukan analisis pembiayaan terhadap nasabah.¹¹

Perbedaan dengan penelitian terdahulu adalah terletak pada objek penelitian yang membandingkan dua objek penelitian. Sedangkan persamaan dengan penelitian yang akan dilakukan adalah terletak pada analisis resiko.

4. Penelitian yang dilakukan oleh Sapi'I Dan Agus Setiawan, pada tahun 2016, dengan judul jurnal *"Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad*

¹¹ Muhammad Rizal Satria Dan Tia Setiani, "Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah", *Ekonomi Dan Keuangan Syariah*, Vol. 2, Nomer. 1, Januari 2018.

Murabahah”, dengan menggunakan metode deskriptif, Dari hasil penelitian yang dilakukan maka dapat disimpulkan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi nasabah dalam pengambilan keputusan untuk memilih KPRib Muamalat pada Bank Muamalat Cabang Pembantu Samarinda Seberang yaitu faktor agama, faktor lokasi, faktor teman, faktor iklan, faktor ekonomi dan pelayanan.¹²

Perbedaan dengan penelitian terdahulu adalah terletak pada kajian penelitian sedangkan persamaan dengan penelitian yang akan dilakukan adalah terletak pada objek penelitian.

5. Penelitian yang dilakukan oleh Maya Andriani, pada tahun 2015, dengan judul jurnal *”Analisis Manajemen Risiko Dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR)”*, dengan menggunakan metode kualitatif deskriptif, Penelitian ini bertujuan untuk meneliti hasil penelitian manajemen risiko yang diterapkan BRI Syariah Cabang Bogor yang meliputi tahap identifikasi risiko, pengukuran risiko, mitigasi risiko dan monitoring risiko. Dalam proses identifikasi ini yang paling utama dijalankan dalam menyeleksi calon debitur adalah dengan analisis 5C, yang dimana karakter calon debitur adalah indikator yang diperhitungkan. Penyelesaian pembiayaan bermasalah pada KPR yang telah dimasuki kolektabilitas V (Lima) di BRI Syariah adalah jalur non litigasi yaitu dengan musyawarah setelah dengan dikeluarkannya SP 1-3, dari hasil musyawarah jika pembiayaan sudah tidak dapat diselamatkan maka dapat dilakukan dengan penjualan jaminan secara sukarela atau melalui eksekusi lelang kelembaga KPKNL.¹³

¹² Sapi’I Dan Agus Setiawan, “Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah”, *Ekonomi dan Bisnis Islam*, Vol. 2, Nomer. 1, 2016.

¹³ Maya Andriani, “Analisis Manajemen Risiko Dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR)”, *Ekonomi Islam*, Vol. 6, Nomer. 2.

Perbedaan dengan penelitian terdahulu adalah terletak pada objek penelitian sedangkan persamaan dengan penelitian akan dilakukan adalah terletak pada analisis pengaruh resiko pada Bank Syariah.

F. Kerangka Teori

1. Pembiayaan

a. Definisi pembiayaan

Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah. Pembiayaan secara luas berarti financing atau pembelanjaan yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dikerjakan oleh orang lain. Menurut M. Syafi'I Antonio menjelaskan bahwa pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu pemberian fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan deficit unit. Sedangkan menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan : Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹⁴

Pembiayaan atau *Financing* ialah pembiayaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah

¹⁴ Zulkifly Rusby, *Manajemen Perbankan Syariah*, (Pekanbaru Riau: Pusat Kajian Pendidikan Islam FAI UIR, 2017), hlm. 9.

direnvanakan.¹⁵ Menurut Undang-undang perbankan No. 10 Tahun 1998 pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan dengan persetujuan atau kesepakatan antara Bank atau pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Didalam perbankan syariah, pembiayaan yang diberikan kepada pihak pengguna dana berdasarkan prinsip syariah. Aturan yang digunakan yaitu dengan hukum islam.¹⁶

b. Unsur-unsur pembiayaan

Pembiayaan yang diberikan oleh lembaga keuangan seperti perbankan haruslah berdasarkan atas kepercayaan, dengan demikian pada dasarnya pemberian pembiayaan merupakan pemberian kepercayaan kepada pihak yang dipercaya dalam menerima pembiayaan tersebut. Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas pembiayaan adalah

- 1) Kepercayaan, yaitu suatu keyakinan pemberi pembiayaan bahwa pembiayaan yang diberikan (berupa uang, barang, atau jasa) akan benar-benar diterima kembali dimasa tertentu dimasa datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank, dimana sebelumnya sudah dilakukan penelitian menyelidikan tentang nasabah baik secara intern maupun ekstern. Penelitian dan penyelidikan tentang kondisi masa lalu dan sekarang terhadap nasabah pemohon pembiayaan.
- 2) Kesepakatan, disamping unsur kepercayaan didalam pemberian pembiayaan/kredit juga mengandung unsur kesepakatan antarasi pemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu

¹⁵ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), hlm. 17.

¹⁶ Ismail, *Perbankan Syariah..*, hlm. 105-106.

perjanjian di mana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.

- 3) Jangka waktu, setiap pembiayaan atau kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup jangka waktu pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka menengah atau jangka panjang.
- 4) Resiko, adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya/macet pemberian kredit. Semakin panjang pembiayaan/kredit semakin besar resikonya demikian pula sebaliknya. Resiko ini menjadi tanggungan bank, baik resiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai, maupun oleh resiko yang tidak disengaja. Misalnya terjadi bencana atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya.
- 5) Balas jasa, merupakan keuntungan atas pemberian suatu pembiayaan atau jasa tersebut yang kita kenal dengan nama bunga. Balas jasa dalam bentuk bunga dan biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan bank. Sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.¹⁷

c. Prinsip-prinsip pemberian pembiayaan

Dalam melakukan penilaian permohonan pembiayaan bank syariah bagian marketing harus memperhatikan beberapa prinsip utama yang berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan calon nasabah. Di dunia perbankan syariah prinsip penilaian dikenal dengan 5 C + 1 S , yaitu:

¹⁷ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), hlm. 87.

1) Character

Yaitu penilaian terhadap karakter atau kepribadian calon penerima pembiayaan dengan tujuan untuk memperkirakan kemungkinan bahwa penerima pembiayaan dapat memenuhi kewajibannya.

2) Capacity

Yaitu penilaian secara subyektif tentang kemampuan penerima pembiayaan untuk melakukan pembayaran. Kemampuan diukur dengan catatan prestasi penerima pembiayaan di masa lalu yang didukung dengan pengamatan di lapangan atas sarana usahanya seperti toko, karyawan, alatalat, pabrik serta metode kegiatan.

3) Capital

Yaitu penilaian terhadap kemampuan modal yang dimiliki oleh calon penerima pembiayaan yang diukur dengan posisi perusahaan secara keseluruhan yang ditunjukkan oleh rasio finansial dan penekanan pada komposisi modalnya.

4) Collateral

Yaitu jaminan yang dimiliki calon penerima pembiayaan. Penilaian ini bertujuan untuk lebih meyakinkan bahwa jika suatu resiko kegagalan pembayaran tercapai terjadi, maka jaminan dapat dipakai sebagai pengganti dari kewajiban.

5) Condition

Bank syariah harus melihat kondisi ekonomi yang terjadi di masyarakat secara spesifik melihat adanya keterkaitan dengan jenis usaha yang dilakukan oleh calon penerima pembiayaan. Hal tersebut karena kondisi

eksternal berperan besar dalam proses berjalannya usaha calon penerima pembiayaan

6) Syariah

Penilaian ini dilakukan untuk menegaskan bahwa usaha yang akan dibiayai benar-benar usaha yang tidak melanggar syariah sesuai dengan fatwa DSN “*Pengelola tidak boleh menyalahi hukum syariah Islam dalam tindakannya yang berhubungan dengan mudharabah.*”¹⁸

d. Jenis-jenis pembiayaan

1) Dilihat dari segi kegunaannya

- a) Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan jangka menengah dan panjang yang ditujukan untuk melakukan investasi atau penanaman modal, seperti pembangunan pabrik, pembelian mesin-mesin pabrik, dan jasa yang diperlukan untuk rehabilitasi maupun ekspansi usaha yang sudah ada dengan penambahan pembelian mesin dan peralatan lainnya. Pembiayaan investasi tersebut dapat menggunakan prinsip mudharabah, musyarakah, murabahah, istishna, dan ijarah.
- b) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan berjangka waktu pendek (maksimum 1 tahun) yang ditujukan untuk membiayai kebutuhan antara lain modal kerja perusahaan milik nasabah seperti pembelian bahan baku, persediaan barang, pembayaran upah/gaji karyawan. Pembiayaan modal kerja dapat menggunakan prinsip mudharabah, murabahah, salam, dan qardh.

2) Dilihat dari segi tujuan pembiayaan

¹⁸ Zulkifly Rusby, *Manajemen Perbankan Syariah...*, hlm. 12.

- a) Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang dimanfaatkan untuk kegiatan produktif seperti pembelian kebun sawit/karet yang nantinya bernilai aset di kemudian hari, modal kerja serta kegiatan produksi yang menghasilkan barang atau jasa.
 - b) Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang diberikan untuk memperoleh barang-barang atau kebutuhan lainnya dalam rangka memenuhi kebutuhan konsumsi.¹⁹ kredit/pembiayaan konsumtif ialah digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi.
- 3) Dilihat dari jangka waktu pembiayaan
- a) Pembiayaan jangka pendek (Short Term Financing), yaitu pembiayaan yang berjangka waktu maksimum 1 tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja.
 - b) Pembiayaan jangka menengah (Medium Term Financing), yaitu pembiayaan yang berkisar antara 1 tahun sampai dengan 3 tahun dan biasanya digunakan untuk investasi.
 - c) Pembiayaan jangka panjang (Long Term Financing), yaitu pembiayaan yang berjangka waktu lebih dari 3 tahun, seperti kredit perumahan.
- e. Tujuan dan fungsi pembiayaan

Adapun tujuan utama pemberian pembiayaan adalah antara lain:

1) Mencari keuntungan

Yaitu bertujuan untuk memperoleh hasil dari pemberian pembiayaan tersebut. Hasil tersebut terutama dalam bentuk keuntungan yang diterima dari usaha yang dikelola oleh bank dan nasabah. Keuntungan ini penting untuk kelangsungan hidup bagi bank jika bank yang terus menerus menderita

¹⁹ Kasmir, *Bank dan Lembaga...*, hlm. 91.

kerugian, maka besar kemungkinan bank tersebut akan dilikuidir (dibubarkan).

2) Membantu usaha nasabah

Tujuannya adalah untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut maka pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.

3) Membantu pemerintah

Bagi pemerintah semakin banyak pembiayaan yang disalurkan oleh pihak perbankan maka semakin baik, mengingat semakin banyak pembiayaan berarti adanya peningkatan pembangunan diberbagai sektor. Keuntungan bagi dengan menyebarnya pemberian pembiayaan adalah:

- a) Penerimaan pajak, dari keuntungan yang diperoleh nasabah dari bank
- b) Membuka kesempatan kerja
- c) Meningkatkan jumlah barang dan jasa
- d) Menghematkan devisa Negara
- e) Meningkatkan devisa negara.²⁰

Selain memiliki tujuan tersebut diatas suatu pembiayaan pada perbankan secara umum juga memiliki fungsi dalam kehidupan perekonomian yang modern saat ini antara lain:

- 1) Pembiayaan dapat meningkatkan daya guna utility dari uang. Maksudnya jika uang hanya disimpan saja tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna. Dengan diberikannya pembiayaan uang tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh si penerima pembiayaan.

²⁰ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm. 105.

- 2) Pembiayaan dapat meningkatkan daya guna dari barang Pembiayaan yang diberikan oleh bank akan dapat digunakan oleh si debitur untuk mengolah barang yang tidak berguna menjadi berguna atau bermanfaat.
- 3) Pembiayaan meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang
Dalam hal ini uang yang disalurkan akan beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya sehingga suatu daerah yang kekurangan uang dengan memperoleh pembiayaan maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan uang dari daerah lainnya.
- 4) Pembiayaan adalah salah satu alat stabilitas ekonomi
Dengan memberikan pembiayaan dapat dikatakan sebagai stabilitas ekonomi karena dengan adanya pembiayaan yang diberikan akan menambah jumlah barang yang diperlukan oleh masyarakat. Kemudian dapat pula pembiayaan membantu dalam mengespor barang dari dalam negeri keluar negeri sehingga meningkatkan devisa negara.
- 5) Pembiayaan dapat meningkatkan kegairahan berusaha masyarakat Bagi sipenerima pembiayaan tentu akan meningkatkan kegairahan berusaha, apalagi bagi nasabah yang memang modalnya pas-pasan.²¹

2. Murabahah

a. Pengertian Murabahah

Murabahah merupakan salah satu jenis kontrak atau akad yang paling umum diterapkan dalam aktivitas perbankan syariah. Murabahah diterapkan melalui mekanisme jual beli barang dengan menambahkan margin sebagai keuntungan yang akan diperoleh bank. porsi pembiayaan dengan akad murabahah saat ini berkontribusi paling besar dari total pembiayaan perbankan

²¹ Muchdarsyah Sinungan, *Manajemen Dana Bank*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 1997), hlm. 211.

syariah indonesia 60% hal ini terjadi sebagian besar kredit dan pembiayaan yang diberikan sektor perbankan di Indonesia bertumpu pada sektor konsumtif. Agar mampu bersaing dengan bank konvensional, fitur pembiayaan murabahah yang mudah dan sederhana menjadikan ia perimadona bagi perbankan syariah untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan pembiayaan konsumtif seperti pengadaan kendaraan bermotor, pembelian rumah dan kebutuhan konsumen lainnya.²²

Pembiayaan murabahah adalah masih ditemukannya penggunaan standar baku perjanjian bank (*Contract Standard*) yang memberatkan sebelah pihak atau kurang seimbang antara bank syariah dengan nasabah. Selain itu, pembiayaan murabahah juga dihadapkan berbagai risiko dalam kedudukan Bank dan nasabah sebagai penjual dan pembeli, seperti risiko pada saat pengiriman dari penyedia (*supplier*) kepada nasabah.²³

Hal yang membedakan antara murabahah dengan jualbeli biasanya adalah penjual harus memberitahukan kepada pembeli mengenai harga pokok objek penjualannya, sehingga penjual dan pembelinya dapat melakukan negosiasi (tawar manawar) harga jualnya. Dalam hal ini bank (penjual) rumah bisa negosiasi harga rumah yang dijual atau dibeli.²⁴

b. Syarat Al-Murabahah

- 1) Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah
- 2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
- 3) Kontrak harus bebas dari riba

²² Mulya Siregar dan Ahmad Buchori, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, (Jakarta: Dapertemen Perbankan Syariah, 2016), hlm. 2.

²³ Faisal, *Perlindungan Hukum Bagi Bank Syariah Dan Nasabah Dalam Pembiayaan Murabahah*, (Jakarta: Kencana, 2021), hlm. 8.

²⁴ Zulkifly Rusby, *Manajemen Perbankan Syariah ...*, hlm. 24.

- 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
- 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian secara utang.

Secara prinsip, jika syarat dalam 1, 4, atau 5 tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan:

- a) Melanjutkan pembelian secara apa adanya
- b) Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual
- c) Membatalkan kontrak.²⁵

Metode pembayaran dalam akad *Murabahah* diperbankan dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Adapun dalam perbankan syariah sebenarnya terdapat dua akad *Murabahah* yang melibatkan tiga pihak. *Murabahah* pertama dilakukan secara tunai antara bank dengan menjual barang. *Murabahah* kedua dilakukan secara cicilan antara bank dan nasabah bank.²⁶

3. Teori Lembaga Keuangan Perbankan

Secara umum lembaga keuangan dapat diartikan sebagai suatu badan yang bergerak dalam dunia keuangan untuk menyediakan jasa bagi nasabah atau masyarakat dalam rangka memenuhi kebutuhan dalam kehidupan. Adapun berdasarkan pengertian di atas maka fungsi lembaga keuangan dibagi menjadi 6 yaitu sebagai berikut:

- a. Melancarkan pertukaran produk (barang dan jasa) dengan menggunakan uang dan instrumen kredit. Adapun fungsi lembaga keuangan sebagai lembaga yang

²⁵ Muahammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Kepraktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 102.

²⁶ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 224.

memperlancar pertukaran produk tersebut yang istilah *tranmision tole* maka media uang berfungsi sebagai alat tukar-menukar atau alat yang memperlancar pertukaran yang pada tahap perekonomian ini, pertukaran dilakukan dengan menggunakan alat pembayaran secara kredit.

b. Menghimpun dana dari sektor rumah tangga (masyarakat) dalam bentuk tabungan dan menyalurkan kepada sektor perusahaan dalam bentuk pinjaman. Dengan kata lain lembaga keuangan menghimpun dari pihak yang berlebihan dana dan menyalurkan kepada pihak yang membutuhkan dana. Fungsi lembaga keuangan ini sering disebut dengan *intermediation role* yaitu peran lembaga keuangan sebagai lembaga prantara antara sektor rumah tangga dan sektor perusahaan.

c. Memberikan analisa dan informasi ekonomi

Dimana memberikan analisa dan informasi ekonomi ini dibagi menjadi beberapa diantaranya yaitu:

- 1) Lembaga keuangan yang melaksanakan tugas sebagai pihak yang ahli dalam analisa ekonomi dan kredit untuk kepentingan lembaga keuangan dan kepentingan pihak lain (nasabah).
- 2) Lembaga keuangan berkewajiban menyebarkan informasi dan kegiatan yang berguna dan menguntungkan bagi nasabahnya.
- 3) Analisa dan informasi ekonomi yang diberikan lembaga keuangan sangat berguna bagi lembaga keuangan itu sendiri dan nasabah.

d. Bagi lembaga keuangan analisis dan informasi ekonomi berguna untuk keselamatan dana yang disalurkan kepada nasabah peminjam sehingga akan mengurangi kemungkinan terjadinya kredit macet. Misalnya dalam memberikan kredit untuk kegiatan investasi, maka lembaga keuangan melakukan analisis dan

informasi ekonomi mikro dan makro (dalam analisis dan informasi ekonomi mikro), lembaga keuangan meneliti kelayakan nasabah dalam memperoleh dana pinjaman sehingga nasabah dapat membayar pinjaman yang diperoleh dari lembaga, sedangkan pada analisa dan informasi ekonomi makro lembaga keuangan akan melakukan studi perekonomian secara nasional sehingga memperoleh data perekonomian makro yang bermanfaat.

- e. Memberikan jaminan dari lam arti bahwa lembaga keuangan mampu memberikan jaminan hukum dan moral mengenai keamanan dana masyarakat yang dipercayakan kepada lembaga keuangan tersebut.
- f. Menciptakan dan memberikan likuiditas. Hal ini terjadi karena lembaga keuangan mampu memberikan keyakinan kepada nasabah bahwa dana yang disimpan mampu dikembalikan pada waktu dibutuhkan atau pada waktu jatuh tempo.²⁷

Adapun secara umum ada beberapa jenis Bank diantaranya yaitu:

1. Bank sentral adalah bank yang didirikan berdasarkan Undang-undang Nomor 13 Tahun 1968 yang memiliki tugas untuk mengatur peredaran uang, mengatur peredaran dana-dana, mengatur perbankan, mengatur perkreditan, menjaga stabilitas mata uang, mengajukan pencetakan atau penambahan mata uang rupiah dan lain sebagainya. Adapun Bank sentral hanya ada satu sebagai pusat dari seluruh bank yang ada di Indonesia.
2. Bank Umum adalah lembaga keuangan yang menawarkan berbagai layanan produk dan jasa kepada masyarakat dengan fungsi seperti menghimpun dana

²⁷ Jamal Wiwoho, "Peran Lembaga Keuangan Bank Dan Lembaga Keuangan Bukan Bank Dalam Memberikan Distribusi Keadilan Bagi Masyarakat", *Jurnal Fakultas Hukum*, Vol. 1, No. 2, Januari 2018, hlm. 89.

secara langsung dari masyarakat dalam berbagai bentuk, memberi kredit pinjaman kepada masyarakat yang membutuhkan.

3. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah bank penunjang yang memiliki keterbatasan wilayah operasional dan dana yang dimiliki dengan layanan yang terbatas pula seperti memberikan kredit pinjaman dengan jumlah yang terbatas, menerima simpanan masyarakat umum, menyediakan pembiayaan dengan prinsip bagi hasil.
4. Lembaga Keuangan Bukan Bank atau sering juga disebut sebagai lembaga keuangan non bank adalah semua badan yang melakukan kegiatan di bidang keuangan, yang secara langsung atau tidak langsung menghimpun dana terutama dengan jalan mengeluarkan kertas berharga dan menyalurkan dalam masyarakat terutama guna membiayai investasi perusahaan untuk mendapatkan kemakmuran dan keadilan masyarakat.²⁸

G. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Pada penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif yang merupakan sebuah riset yang berdasarkan fenomenologi dan paradigma konstruktivisme dalam mengembangkan ilmu pengetahuan. Penelitian kualitatif bertujuan mengembangkan konsep sensitivitas pada masalah yang dihadapi, mengembangkan pemahaman satu atau lebih dari fenomena yang dihadapi. Dan penelitian kualitatif merupakan sebuah metode penelitian yang digunakan dalam mengungkapkan permasalahan dalam kehidupan kerja organisasi pemerintah, swasta,

²⁸ *Ibid.*, hlm. 91.

kemasyarakatan, kepemudaan, olahraga, seni dan budaya. Sehingga dapat dijadikan suatu kebijakan untuk dilaksanakan demi kesejahteraan bersama.²⁹

Sedangkan pendekatan pada penelitian ini menggunakan pendekatan studi kasus, dimana dalam pendekatan kali ini peneliti akan berusaha mengkaji atau menelaah sebuah kasus tertentu dalam konteks atau setting kehidupan yang nyata kontemporer. Jadi dalam penelitian kali ini peneliti akan mendapatkan informasi yang sebanyak-banyaknya atau data-data yang akurat tentang upaya atau penyelesaian permasalahan pembiayaan bermasalah produk KPR di Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram.

2. Instrument Penelitian

Peneliti secara langsung terlibat dalam kegiatan atau kehidupan objek penelitian. Sehingga dengan kehadiran peneliti tersebut dapat mengetahui secara langsung tentang penyelesaian pembiayaan bermasalah produk KPR akad murabahah sehingga kehadiran peneliti ini fungsinya untuk mendapatkan data yang akurat berdasarkan realitas yang terjadi dilapangan sehingga tidak terjadi manipulasi atau informasi.

3. Teknik Penentuan Informan

Pada penelitian ini peneliti menggunakan teknik sampling *Purposive* sampling. Dimana peneliti mengandalkan penilaiannya sendiri ketika memilih anggota untuk berpartisipasi dalam penelitian karena peneliti lebih mengetahui tentang masalah yang akan diteliti. Peneliti dapat menggunakan penilaiannya sendiri untuk memilih karyawan yang dianggap relevan berpartisipasi dalam wawancara mendalam.³⁰

²⁹ Imam Guawan, *Metode Penelitian Kualitatif Teori Dan Praktek Ter*, (Jakarta: Bumi Aksara Cetakan Ke-5, 2017), hlm. 80-81.

³⁰ Helaludin dan Hengki Wijaya, *Analisis Data Kualitatif sebuah Tinjauan Teori Dan Praktik*, (Makasar: Sekolah Tinggi Theheogia, 2019), hlm. 64.

Informan dalam penelitian ini adalah orang atau pelaku yang benar tahu dan menguasai masalah, serta terlibat langsung dengan masalah penelitian. maka penelitian ini tidak terlepas dari pihak-pihak yang menjadi informan dalam penelitian ini, yaitu pihak kantor, nasabah dan pihak informan lainnya yang sekiranya nanti dapat membantu peneliti dalam menggali data-data yang diperlukan dalam penelitian ini.

4. Jenis Dan Sumber Data

a. Jenis data

Jenis data pada penelitian ini adalah data kualitatif. Data kualitatif adalah data yang disajikan dalam bentuk lisan/kata bukan dalam bentuk angka. Dimana data diperoleh dari hasil wawancara dengan pihak-pihak yang berkepentingan didalam Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram ataupun dari pihak luar yang mampu memberikan informasi tentang penelitian yang akan peneliti lakukan.

b. Sumber data

Sumber data yang dimaksud dalam penelitian adalah subjek (informan) dari mana peneliti mengambil data. Dalam penelitian ini penulis menggunakan dua sumber data yaitu:

1) Data Primer

Dara primer adalah data yang diambil secara langsung oleh peneliti kepada sumbernya tanpa ada perantara.³¹ Data primer dalam penelitian ini diperoleh dengan melakukan observasi, wawancara dan dokumentasi kepada karyawan Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram.

³¹ Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi*, cet.1, (Jakarta: Kencana, 2013), hlm. 128.

2) Data Sekunder

Data skunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung dari sumbernya, tetapi diperoleh dari pihak kedua.³² Sumber data skunder dalam penelitian ini diperoleh dari buku, jurnal, skripsi, dan berbagai macam jenis media lainnya yang dapat memberikan informasi dan data yang akan peneliti teliti.

5. Teknik Pengumpulan Data

a. Observasi

Pada penelitian ini peneliti menggunakan observasi non partisipan yakni peneliti tidak terlibat secara langsung dan hanya melakukan pengamatan guna mendapat gambaran tentang objek yang diteliti.³³

b. Wawancara

Pada penelitian ini peneliti menggunakan jenis wawancara semi terstruktur yaitu jenis wawancara yang telah dibuat serentetan pertanyaan yang sudah terstruktur, kemudian satu persatu diperdalam untuk mengorek pertanyaan lebih lanjut.³⁴

Adapun wawancara yang dilakukan pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram dengan mewawancarai pihak bank yang menangani Pembiayaan bermasalah dan produk KPR bukan hanya itu peneliti juga melakukan penelitian dengan beberapa nasabah yang ada di bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram.

c. Dokumentasi

Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang.

³²*Ibid.*, hlm. 129.

³³ Sandu Siyoto, Ali Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015), Cet. 1, hlm. 75.

³⁴ Suharsimi Arikunto, *Dasar-Dasar Evaluasi Pendidikan*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), hlm. 4.

Dokumentasi menggambarkan kondisi di Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram yang digunakan untuk menambah kejelasan penelitian.³⁵ Dokumentasi yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dokumentasi dalam bentuk foto, hasil wawancara, rekaman dan video. Selain itu dokumentasi yang peneliti akan kumpulkan berupa catatan atau arsip-arsip dari pihak Bank Muamalat Cabang Mataram.

6. Teknik Analisis Data

Menurut Bogdan dan Biklen bahwa analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi suatu yang dapat dikelola, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, serta memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.³⁶

Langkah-langkah analisis data model interaktif menurut Miles dan Huberman adalah sebagai berikut :

a. Reduksi Data

Reduksi data merupakan bentuk analisis yang mempertajam, memilih, memfokuskan, membuang dan menyusun data kearah pengambilan kesimpulan. Dengan demikian, data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencarinya bila diperlukan. Dengan hal ini peneliti mereduksi data yang berkenan dengan penyelesaian pembiayaan bermasalah produk KPR akad murabahah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram.

³⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2017), hlm. 24.

³⁶ Moleong Lexy J, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung : PT Remaja Rosdakarya, 2005), hlm. 248.

b. *Display Data*

Setelah data di reduksi, maka langkah selanjutnya adalah mendisplaykan data. Penyajian data dalam penelitian kualitatif bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, pola dan lain-lain sehingga mudah dipahami pembaca. Setelah peneliti mendapatkan informasi tentang semua data, kemudian peneliti menguraikan data-data tersebut terkait tentang penyelesaian pembiayaan bermasalah produk KPR akad muarabaha di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mataram.

c. Kesimpulan

Langkah terakhir dalam analisa data kualitatif adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat dan mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Tetapi apabila kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal, didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali ke lapangan mengumpulkan data, maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel.

Kesimpulan dalam penelitian kualitatif adalah temuan baru yang sebelumnya belum pernah ada. Temuan dapat berupa deskripsi atau gambaran suatu obyek yang sebelumnya masih remang-remang sehingga setelah diteliti menjadi jelas, dapat berupa hubungan kausal ataupun interaktif, hipotesis, atau teori.³⁷ Disini peneliti akan menganalisis data-data atau dokumen yang ada di Bank Muamalat Cabang Mataram, kemudian untuk mendapatkan data yang

³⁷ Helaludin dan Hengki Wijaya, *Analisis Data...*, hlm. 124.

bener-bener valid peneliti juga melakukan konfirmasi melalui wawancara terhadap pegawai Bank Muamalat.

7. Keabsahan Data

Pemeriksaan keabsahan data dalam penelitian ini meliputi Kredibilitas (*Credibility*), Keteralihan (*Transferability*), Kebergantungan (*Dependability*) dan Kepastian (Konfimabilitas).

a. Kredibilitas (*Credibility*)

Derajat kepercayaan atau *Credibility* adalah istilah validitas yang berarti bahwa instrument yang dipergunakan dan hasil pengukuran yang dilakukan menggambarkan keadaan yang sebenarnya. Sebaliknya dalam penelitian kualitatif digunakan istilah kredibilitas atau derajat kepercayaan untuk menjelaskan tentang hasil penelitian yang dilakukan benar-benar menggambarkan keadaan objek yang sesungguhnya.

Dalam penelitian ini untuk uji kredibilitas peneliti menggunakan Triangulasi. Triangulasi adalah pengecekan dengan cara memeriksa ulang data. Pemeriksaan ulang dapat dilakukan sebelum atau sesudah data dianalisis. Pemeriksaan dengan cara triangulasi dilakukan untuk meningkatkan derajat kepercayaan dan akurat data.

Teknik triangulasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah triangulasi sumber. Melalui triangulasi sumber, peneliti mencari informasi lain tentang topik yang dikajinya dari sumber atau partisipan lain. Semakin banyak sumber maka akan semakin baik hasilnya.³⁸

³⁸ *Ibid.*, hlm. 134-135.

b. Keteralihan (*Transferability*)

Keteralihan berarti hasil penelitian dapat diterapkan atau digunakan pada situasi lain yang memiliki karakteristik dan konteks yang relative sama. Keteralihan sebagai persoalan empiris bergantung pada kesamaan antara konteks lokasi penelitian dengan lokasi lain yang akan diterapkan. Peneliti harus mencari dan mengumpulkan data empiris tentang kesamaan konteks.

Untuk menerapkan uji transferabilitas dalam penelitian ini nantinya peneliti akan memberikan uraian yang rinci, jelas, sistematis dan dapat dipercaya. Karena jika pembaca mendapat gambaran yang jelas dalam penelitian ini, maka dapat dikatakan bahwa penelitian ini memiliki derajat transferabilitas.

c. Kebergantungan (*Dependability*)

Pengujian *Dependabilitas* yang dilakukan dengan mengadakan audit terhadap keseluruhan proses penelitian mulai dari menentukan masalah, menentukan sumber data, memeriksa keabsahan data, dan membuat kesimpulan.

Pada penelitian ini nantinya peneliti akan melakukan audit dengan cara peneliti akan berkonsultasi kembali kepada pembimbing, kemudian pembimbing akan mengaudit keseluruhan proses penelitian. Disini nanti peneliti berkonsultasi terhadap pembimbing untuk mengurangi kekeliruan-kekeliruan dalam penyajian hasil penelitian dan proses selama dilakukannya penelitian.

d. Kepastian (Konfirmabilitas)

Uji Konfirmabilitas berarti menguji hasil penelitian dikaitkan dengan proses yang dilakukan. Bila hasil penelitian tersebut telah memenuhi standar

Konfirmabilitas. Menguji kepastian atau Konfirmabilitas berarti menguji keseluruhan proses dan hasil penelitian sehingga diperoleh kepastian.

Di dalam uji ini nantinya peneliti menguji kembali data yang didapat tentang penyelesaian pembiayaan bermasalah produk KPR akad murabahah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mataram.³⁹



Perpustakaan UIN Mataram

³⁹ *Ibid.*, hlm. 140-141.

H. Sistematik Pembahasan

Hasil perencanaan penelitian ini akan disusun laporannya dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I, Merupakan bab yang berisi pendahuluan yang terdiri dari beberapa sub bab yaitu:

1. Konteks Penelitian
2. Fokus Kajian
3. Tujuan Dan Manfaat Penelitian
4. Ruang Lingkup Dan Setting Penelitian
5. Telaah Pustaka
6. Kerangka Teori
7. Metode Penelitian
8. Sistematika Pembahasan

BAB II, Merupakan pembahasan tentang data dan temuan selama penelitian. Bab ini meliputi: paparan data dan temuan serta penyelesaian pembiayaan bermasalah produk KPR akad murabahah di Bank Muamalat Indonesia KC Mataram.

BAB III, Adalah penelitian yang berisi tentang penjelasan penyajian analisis data dan temuan yang ada pada BAB II yakni penyelesaian pembiayaan bermasalah produk KPR akad murabahah di Bank Muamalat Indonesia KC Mataram.

BAB IV, Yaitu bab penutup yang berisis tentang kesimpulan dan saran. Dalam bab ini, penulis membuat kesimpulan atas masalah yang telah dibahas dan mengemukakan saran dan solusi pada permasalahan.

BAB II

PAPARAN DAN TEMUAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Sejarah Berdirinya PT. Bank Muamalat Indonesia

Berdasarkan Akta No. 1 tanggal 1 November 1991 Masehi atau 24 Rabiul Akhir 1412 H, dibuat di hadapan Yudo Paripurno, S.H., Notaris, di Jakarta, PT Bank Muamalat Indonesia Tbk selanjutnya disebut “Bank Muamalat Indonesia” atau “BMI” berdiri dengan nama PT Bank Muamalat Indonesia. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-2413.HT.01.01 Tahun 1992 tanggal 21 Maret 1992 dan telah didaftarkan pada kantor Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 30 Maret 1992 di bawah No. 970/1992 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 34 tanggal 28 April 1992 Tambahan No. 1919A.

BMI didirikan atas gagasan dari Majelis Ulama Indonesia (MUI), Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) dan pengusaha muslim yang kemudian mendapat dukungan dari Pemerintah Republik Indonesia, sehingga pada 1 Mei 1992 atau 27 Syawal 1412 H, Bank Muamalat Indonesia secara resmi beroperasi sebagai bank yang menjalankan usahanya berdasarkan prinsip syariah pertama di Indonesia. Dua tahun setelahnya, tepatnya pada 27 Oktober 1994, BMI memperoleh izin sebagai Bank Devisa setelah setahun sebelumnya terdaftar sebagai perusahaan publik yang tidak listing di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Selanjutnya, pada 2003, BMI dengan percaya diri melakukan Penawaran Umum Terbatas (PUT) dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebanyak 5 (lima) kali dan menjadi lembaga perbankan pertama di Indonesia yang

mengeluarkan Sukuk Subordinasi Mudharabah. Aksi korporasi tersebut membawa penegasan bagi posisi Bank Muamalat Indonesia di peta industri perbankan Indonesia.

Tak sampai di situ, BMI terus berinovasi dengan mengeluarkan produk-produk keuangan syariah seperti Asuransi Syariah (Asuransi Takaful), Dana Pensiun Lembaga Keuangan Muamalat (DPLK Muamalat) dan multifinance syariah (Al-Ijarah Indonesia Finance) yang seluruhnya menjadi terobosan baru di Indonesia. Selain itu, produk Bank yaitu Shar-e yang diluncurkan pada 2004 juga merupakan tabungan instan pertama di Indonesia. Produk Shar-e Gold Debit Visa yang diluncurkan pada 2011 tersebut memperoleh penghargaan dari Museum 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 management. Seluruh produk-produk itu menjadi pionir produk syariah di Indonesia dan menjadi tonggak sejarah penting di industri perbankan syariah. Seiring kapasitas Bank yang semakin besar dan diakui, BMI kian melebarkan sayap dengan terus menambah jaringan kantor cabangnya tidak hanya di seluruh Indonesia, akan tetapi juga di luar negeri. Pada 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 240 kantor layanan termasuk 1 (satu) kantor cabang di Malaysia. Operasional Bank juga didukung oleh jaringan layanan yang luas berupa 568 unit ATM Muamalat yang tersebar diseluruh Indonesia termasuk 1 unit ATM yang berada di Malaysia, dan terhubung dengan 120.000 jaringan ATM Bersama dan 77.000 ATM Prima serta 51 unit Mobil Kas Keliling.

BMI melakukan rebranding pada logo Bank untuk semakin meningkatkan awareness terhadap image sebagai Bank Syariah Islami, Modern dan Profesional. Bank pun terus merealisasikan berbagai pencapaian serta prestasi yang diakui, baik secara nasional maupun internasional. Kini, dalam memberikan layanan terbaiknya, BMI beroperasi bersama beberapa entitas anaknya yaitu Al-Ijarah Indonesia Finance (ALIF) yang memberikan layanan pembiayaan syariah, DPLK Muamalat yang memberikan layanan dana pensiun melalui Dana Pensiun Lembaga Keuangan, dan Baitulmaal Muamalat yang memberikan layanan untuk menyalurkan dana Zakat, Infak dan Sedekah (ZIS).

2. Visi Dan Misi PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram

a. Visi

- 1) Menjadi Bank Syariah terbaik dan termasuk dalam 10 besar Bank di Indonesia dengan eksistensi yang diakui di tingkat regional.
- 2) Menjadi Bank Syariah utama di Indonesia, dominan dipasar spritual, dikagumi dipasar rasioal.

b. Misi

- 1) Membangun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkesinambungan dengan penekanan pada semangat kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati-hatian, keunggulan sumber daya manusia yang islami dan profesional serta orientasi investasi yang inovatif, untuk memaksimalkan nilai kepada seluru pemangku kepentingan.
- 2) Menjadi role model lembaga keuangan syariah didunia dengan penekanan pada semangat kewirausahaan, keunggulan manajemen dan orintasi investasi yang inovatif untuk memaksimumkan nilai kepada stakeholder.

3. Profil PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram

Nama : PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram

Alamat : Jl. Langko No. 1, Gomong, Kec. Selaparan, Kota Mataram, NTB

Telpon : 0370-646060

Alamat Website : www.bankmuamalat.co.id

Tanggal Berdiri : 27 September 2010

4. Produk dan Layanan PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram

Adapun produk yang ditawarkan oleh Bank Muamalat Indonesia KC Mataram terdiri dari 4 produk yang diantaranya yaitu sebagai berikut:

a. Produk Tabungan

1) Tabungan Muamalat Prima

Tabungan Muamalat Prima IB dipersembahkan bagi nasabah yang mendambakan kebebasan bertransaksi dan hasil maksimal dengan adanya bagi hasil karna menggunakan akad Mudharabah Mutlaqah dan juga ada tambahan waad nisbah.

2) Tabungan Muamalat Rencana

Adalah tabungan dengan setoran rutin setiap bulan yang tidak dapat di ambil (sewaktu-waktu) untuk perencanaan keuangan dengan akad Mudharabah Mutlaqah sehingga nasabah mendapatkan bagi hasil (30:70) dan gratis biaya administrasi dengan setoran minimum bulanan adalah Rp.100.000.

3) Tabungan IB Muamalat

Merupakan tabungan dengan 2 pilihan yakni berbasis Wadi'ah dan Mudharabah, dilengkapi dengan pilihan kartu ATM.

4) Tabungan IB Muamalat Haji dan Umroh

Merupakan produk tabungan yang dikhususkan untuk tabungan haji dan umroh dengan jenis rekening perorangan dan dapat diperuntukkan atas nama anak (di bawah 17 tahun) serta tersedia dalam mata uang IDR. Produk ini menggunakan akad *Wadi'ah Yad Dhamanah*.

5) Tabungan Muamalat Haji Arafah Dolar

Merupakan produk tabungan yang dikhususkan untuk tabungan haji jenis rekening perorangan dan dapat diperuntukkan atas nama anak (di bawah 17 tahun) serta tersedia dalam mata uang USD. Produk ini menggunakan akad *Wadi'ah yad Dhamanah*.

6) Tabungan Muamalat Dolar

Tabungan syariah dengan akad *Wadi'ah Yad Dhamanah* dalam denominasi valuta asing US Dollar (USD) dan Singapore Dollar (SGD) yang ditujukan untuk melayani kebutuhan transaksi dan investasi yang lebih beragam, khususnya yang melibatkan mata uang USD dan SGD.

7) Tabungan Muamalat Sahabat

Simpanan dalam mata uang rupiah dengan akad *Mudharabah Mutlaqah* yang penarikan dan setorannya dapat dilakukan di counter / melalui ATM dan free design kartu ATM bila pemesanan minimal 1000 kartu.

8) Tabunganku

Tabunganku adalah tabungan dengan akad *Wadi'ah Yad Dhamanah* untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama oleh bank-bank di Indonesia.

9) Tabungan Simpel

Tabungan Simpanan Pelajar (SimPel) iB adalah tabungan berbasis akad mudharabah yang ditujukan untuk siswa dengan persyaratan mudah dan sederhana serta fitur yang menarik untuk mendorong budaya menabung sejak dini.

b. Produk Non Tabungan

- 1) Giro Muamalat Ultima
- 2) Giro Muamalat Attijary
- 3) Deposito Mudharabah
- 4) Pensiun Terproteksi Muamalat
- 5) Pensiun Untuk Kompensasi Pesangon

c. Produk Pembiayaan

1) Pembiayaan Usaha Mikro Muamalat (UMMAT)

- a) iB MUM (Muamalat Usaha Mikro) 50 Kebutuhan modal kerja dari Rp. 25 juta – Rp. 50 juta.
- b) iB MUM (Muamalat Usaha Mikro) 200 Kebutuhan modal kerja dari > Rp. 50 juta – Rp. 200 juta.
- c) iB MUM (Muamalat Usaha Mikro) 500 Kebutuhan modal kerja dari > Rp. 200 juta – Rp. 500 juta.

2) KPR Muamalat Ib

Merupakan produk pembiayaan yang akan membantu anda untuk memiliki rumah (ready stock/bekas), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan take-over KPR dari bank lain, pembiayaan rumah indent, pembangunan dan Renovasi.

Asuransi Zafirah

d. Zafirah Proteksi Sejahtera

Merupakan program yang memberikan perlindungan pada keluarga apabila terjadi resiko meninggal atau ketidakmampuan total tetap serta memberikan manfaat akhir masa kepesertaan jika tidak terjadi resiko.

1) Zafirah Savelink

Merupakan produk unit link kontribusi berkala yang memberikan manfaat perlindungan jiwa serta perencanaan keuangan yang sesuai dengan prinsip syari'ah hingga usia 99 tahun. Pilihan program pertanggung jawaban tambahan:

- a) *Manulife Zafirah Medicare Plus*
- b) *Zafirah Waiver of Contribution 65*
- c) *Zafirah Payor Benefit Plus.*
- d) *B Manulife Zafirah Crisis Cover Protection*
- e) *Zafirah Accidental Death and Disability Benefit*

2) E-Muamalat

a) ATM Muamalat

Layanan ATM 24 jam yang memudahkan nasabah melakukan penarikan dana tunai, pemindahbukuan antara rekening, pembayaran zakat, infaq, shadaqah, cek saldo, transfer dan sebagainya.

b) Mobile Banking Muamalat

Merupakan layanan perbankan yang diberikan oleh bank muamalat yang bisa digunakan dengan menggunakan teknologi GPRS yang dilakukan dari ponsel.

c) SalaMuamalat

Merupakan layanan Phone Banking 24 jam dan call center yang memberikan kemudahan bagi nasabah, setiap saat dan dimanapun

nasabah berada, dengan menghubungi nomor layanan bank muamalat 1500016.

d) Internet Banking Muamalat

Merupakan layanan perbankan yang disediakan oleh bank muamalat untuk nasabahnya, dimana nasabah dapat melakukan transaksi perbankan dengan aman, nyaman dan mudah serta dapat dilakukan dimana saja dan kapan saja.⁴⁰

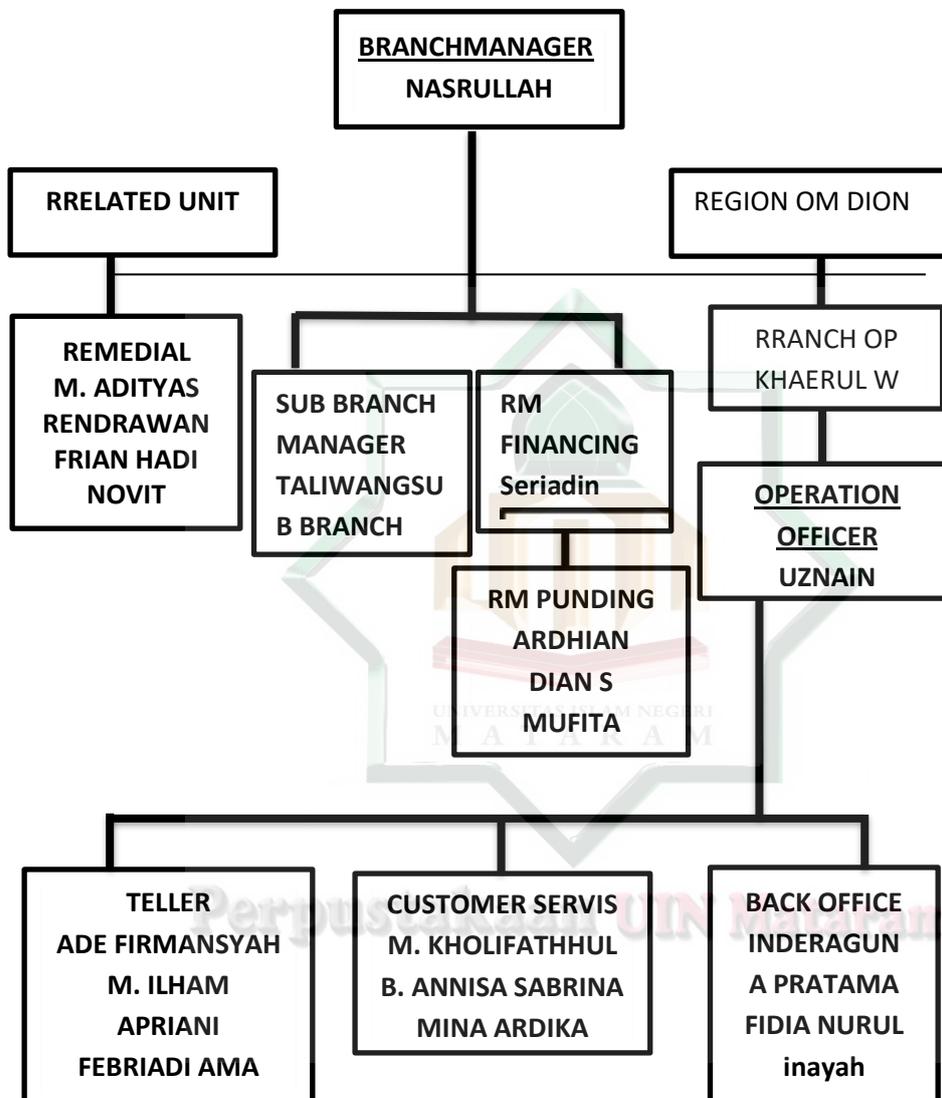


Perpustakaan UIN Mataram

⁴⁰ Profil PT. Bank Muamalat Indonesia”, Dalam <https://www.bankmuamalat.co.id/profi> perusahaan diakses pada tanggal 22 Maret 2022 pukul 19:10.

5. Struktur Organisasi di Bank Muamalat Indonesia KC Mataram

Gambar 1.1 Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram



6. Syarat dalam Pengajuan Pembiayaan KPR di Bank Muamalat Indonesia KC Mataram

Dalam pengajuan pembiayaan KPR itu sendiri pastinya memiliki persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah sehingga menjadi pertimbangan untuk di terima oleh pihak bank Muamalat itu sendiri. Adapun syarat dalam pengajuan pembiayaan KPR di Bank Muamalat Indonesia KC Mataram diantaranya yaitu :

- a. KTP suami istri
 - b. Kartu Keluarga (KK)
 - c. NPWP
 - d. Akte Nikah
 - e. Slip gaji/ laporan keuangan bagi pengusaha minimal 3 bulan terakhir
 - f. Rekening koran di bank lain minimal 6 bulan terakhir
7. Kolektibilitas atau pengelompokan berdasarkan pembagian nasabah macet berdasarkan hari atau bulan.
- a. 0 hari lancar
 - b. 1-90 hari dalam perhatian khusus
 - c. 90-180 hari kurang lancar
 - d. 181-270 diragukan
 - e. 271 + hari macet maka diangka 9 bulan lewat 1 hari baru boleh dilakukan lelang.⁴¹

⁴¹ Frian Hadi, *Wawancara*, Mataram, 08 April 2022.

B. Penyebab Pembiayaan Bermasalah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang

Mataram

Pembiayaan bermasalah memang lah kerap terjadi pada setiap Bank yang ada, hal ini biasanya terjadi secara bertahap atau berproses. Biasanya pembiayaan bermasalah ini bisa terlihat dari keterlambatan nasabah dalam melakukan pembayaran bahkan bukan hanya dari nasabah saja melainkan juga dari pihak bank itu sendiri bisa menjadi faktor penyebab dari pembiayaan bermasalah. Sehingga untuk mengetahui apa saja faktor penyebab dari pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram peneliti telah melakukan penelitian dengan Ibu Novi Trianingsih dan Bapak Rendrawan yang bekerja dibagian pembiayaan bermasalah atau *Branch Collection*. Adapun pernyataan dari Ibuk Novi Trianingsih terkait faktor penyebab terjadinya Pembiayaan bermasalah.

Jika dilihat dari faktor internal atau Bank maka faktor penyebabnya yaitu dengan melakukan Mark up atau menaikkan harga rupiah sedangkan jika dilihat dari faktor nasabah yaitu ada 3 faktor pertama, karakter nasabah yang kurang baik, kedua PNS yang dipotong gajinya oleh pihak lain sehingga ketika melakukan angsuran di Bank Muamalat gajinya kurang untuk memenuhi angsuran. Hal itu terjadi karena bank Muamalat tidak melakukan kerjasama dengan kantor pemerintah berbeda dengan bank lain yang melakukan kerjasama dengan pemerintah sehingga dapat melakukan pemotongan gaji untuk membayar angsuran, Ketiga yaitu hak tanggungan yang belum diserahkan.⁴²

Selain dari pernyataan Ibuk Novi Trianingsih adapun pendapat dari Bapak Rendrawan yang juga bekerja di Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram di bagian pembiayaan bermasalah atau *Branch Collection* mengenai faktor penyebab dari pembiayaan bermasalah.

⁴² Novi Trianingsih, *Wawancara*, Mataram, 25 Maret 2022.

Faktor penyebab pembiayaan bermasalah dari nasabah yaitu usaha nasabah yang tidak berjalan dengan baik karena faktor dagang serta penyalahgunaan dana oleh nasabah tidak sesuai dengan semestinya.⁴³

Adapun dapat disimpulkan dari pernyataan Ibu Novi Trianingsih dan Bapak Rendrawan mengenai faktor penyebab dari pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat Indonesia KC Mataram yakni dari berbagai faktor diantaranya yaitu sebagai berikut:

1. Faktor internal yaitu faktor dari dalam atau dari pihak Bank Muamalat Indonesia KC Mataram dimana faktor ini lebih kepada menaikkan harga rupiah yang seharusnya tidak dilakukan karena tidak sesuai dengan penilaian bank pada umumnya dimana hal ini biasanya dinamakan Mark Up. Sehingga apa bila dilakukan hal tersebut otomatis menyebabkan kenaikan harga produk yang ditawarkan dan ini pula menyebabkan akan kekurangan nilai jual produk bahkan menyebabkan pembiayaan bermasalah dari nasabah.
2. Faktor eksternal (faktor dari luar) yaitu dari nasabah pada Bank Muamalat Indonesia KC Mataram

Dimana faktor eksternal ini terbagi menjadi 3 yaitu sebagai berikut:

- a. Karakter nasabah yang kurang baik

Hal ini menjadi salah satu penyebab pembiayaan bermasalah karena apabila nasabah tersebut tidak baik maka sangat sulit bekerjasama dalam menyelesaikan angsuran atau pembayaran yang seharusnya dilaksanakan, dan apabila dilakukan penagihan dari pihak bank tidak adanya itikat baik yang dilakukan hanya menjanjikan untuk melakukan pembayaran saja.

⁴³ Rendrawan, *Wawancara*, Mataram, 08 April 2022.

- b. PNS yang gajinya di potong oleh pihak bank lain

Pemotongan gaji ini dapat menyebabkan pembiayaan bermasalah karena akibat dari pemotongan tersebut kurang untuk melakukan pembayaran atau angsuran kepada pihak bank Muamalat sehingga menyebabkan penunggakan oleh nasabah.

- c. Hak tanggungan yang belum diserahterimakan

Hal ini juga menjadi permasalahan yang mampu menyebabkan pembiayaan bermasalah karena kelalaian dari nasabah untuk mengurus perpindahan atau tanggungan untuk melakukan pembayaran atau angsuran sehingga menyebabkan terjadinya keterlambatan atau tunggakan dalam melakukan pembayaran kepada pihak bank.⁴⁴

- d. Usaha tidak berjalan dengan baik

Hal ini dikarenakan pasar yang fluakliatif (pasar dagang) yang sedang mengalami penurunan atau tidak stabil.

- e. Penyalahgunaan dana

Hal ini menjadi penyebab pembiayaan bermasalah karena nasabah yang tidak bisa menyeimbangi keinginan pribadi sehingga dana yang seharusnya digunakan untuk menambah modal usaha atau memperbaiki usaha tetapi digunakan untuk memenuhi keinginan pribadi.⁴⁵

C. Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Muamalat Indonesia Kantong Cabang Mataram

Upaya penyelesaian permasalahan tersebut, begitu pula apabila terjadi permasalahan di suatu bank yaitu bank Muamalat Indonesia KC Mataram pasti memiliki strategi sendiri untuk menyelesaikan setiap permasalahan yang dihadapi atau permasalahan

⁴⁴ Novi Trianingsih, *Wawancara*, Mataram, 25 Maret 2022.

⁴⁵ Rendrawan, *Wawancara*, Mataram, 08 April 2022.

yang terjadi. Sehingga untuk mengetahui upaya atau penyelesaian apa saja yang diterapkan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram maka peneliti telah melakukan penelitian dengan Ibu Novi Trianingsih dan Bapak Frian Hadi selaku kariayan yang bekerja di bidang pembiayaan bermasalah. Adapun pernyataan dari Ibu Novi Trianingsih terkait upaya yang dilakukan pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah.

Dalam mengatasi pembiayaan bermasalah ada 3 mekanisme yang dilakukan Bank Muamalat yaitu pertama, Rescheduling yaitu dimana bank menangani kredit bermasalah dengan membuat penjadwalan kembali jadi nasabah diberi jangka waktu lebih untuk membayar. Kedua, Restructuring yaitu dimana Bank Muamalat mengubah struktur pembiayaan misalnya pihak bank memberikan tambahan kredit kepada nasabah. Ketiga, lelang yaitu dimana proses menawarkan suatu produk kepada penawar dengan harga yang jauh lebih tinggi.⁴⁶

Selain dari pernyataan Ibu Novi Trianingsih maka ada pula pernyataan dari Bapak Frian Hadi yang juga bekerja dibagian pembiayaan bermasalah terkait upaya dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah.

Yaitu dengan melakukan lelang adapun sebelum dilakukan lelang maka pihak bank mengirimkan surat teguran sebanyak 3 kali jika tidak ada respon maka akan dikirimkan surat selanjutnya yaitu surat mediasi tetapi jika masih belum ada respon maka tahap selanjutnya akan dikirimkan koran lelang atau penetapan tanggal dilakukan pelelangan.⁴⁷

Adapun berdasarkan pernyataan dari Ibu Novi Trianingsih dan Bapak Frian Hadi maka dapat disimpulkan upaya yang dimiliki Bank Muamalat Indonesia KC Mataram terdiri dari 3 yang diantaranya yaitu sebagai berikut:

1. Rescheduling yaitu dimana bank mampu menangani kredit yang bermasalah dengan membuat penjadwalan kembali nasabah yaitu dengan memberi jangka waktu lebih panjang dalam melakukan pembayaran atau angsuran. Maksud nya

⁴⁶ Novi Trianingsih, *Wawancara*, Mataram, 25 Maret 2022.

⁴⁷ Frian Hadi, *Wawancara*, Mataram, 08 April 2022.

disini dimana misalnya nasabah tersebut memiliki jangka waktu 2 tahun untuk melakukan pembayaran atau angsuran maka akan dilakukan perpanjangan waktu pembayaran menjadi 5 tahun. Sehingga dengan ini mampu mengurangi permasalahan pembiayaan bermasalah karena sudah meringankan nasabah dalam melakukan pembayaran. Adapun Recheduling ini akan dilakukan jika nasabah sudah tidak lancar dalam melakukan pembayaran yaitu dalam jangka 90-180 hari.

2. Restructuring yaitu dimana Bank Muamalat mengubah struktur pembiayaan misalnya dengan memberikan tambahan kredit kepada nasabah. Misalnya dengan memberikan tambahan modal bagi nasabah yang sedang mengalami penurunan dalam usahanya tersebut sehingga dengan pemberian modal mampu menjalankan usahanya lagi agar mampu berkembang dan memperoleh keuntungan kembali. Restructuring ini akan diterapkan jika nasabah sudah diragukan dalam melakukan pembayaran dalam jangka 181-270 hari tetapi hal ini diberlakukan bagi nasabah yang benar-benar memiliki kendala dalam membayar dikarenakan penurunan dalam usahanya.
3. Lelang yaitu dimana melakukan proses menawarkan suatu produk kepada penawar dengan harga yang jauh lebih tinggi. Tetapi sebelum dilakukannya pelelangan bank Muamalat akan memberikan surat peringatan kepada nasabah, namun apabila nasabah tersebut tetap tidak mau membayar angsuran maka pihak bank pun akan melakukan pelelangan melalui lembaga KNPL dimana pihak bank disini akan mengeluarkan dana nya lagi untuk kebutuhan pelelangan. Namun jika barang pelelangan sudah laku terjual maka pihak bank akan mendapatkan

kembali dana yang sudah dikeluarkan dan juga mendapatkan keuntungan dari hasil pelelangan.⁴⁸

Sebelum melakukan lelang ada beberapa hal yang dilakukan pihak bank diantaranya yaitu:

a. Bank bersurat

Bank bersurat ini merupakan pengiriman surat teguran kepada nasabah dimana surat teguran ini terdiri dari tiga kali teguran dan apabila tidak ada itikad baik atau respon dari nasabah baru bank mengirimkan surat peringatan dan persyaratan pelelangan.

b. Peringatan mediasi

Mediasi ini akan dilakukan oleh pihak bank apabila tidak ada respon dari surat teguran maka langkah selanjutnya yaitu dengan mengirimkan surat mediasi, surat lelang kemudian didaftarkan untuk dilakukan pelelangan.

c. Dikirimkan iklan koran lelang atau surat tanggal lelang setelah itu baru akan dilakukan lelang.⁴⁹

Perpustakaan UIN Mataram

⁴⁸ Novi Trianingsih, *Wawancara*, Mataram, 25 Maret 2022

⁴⁹ Frian Hadi, *Wawancara*, Mataram, 08 April 2022

BAB III

PEMBAHASAN

A. Analisis Penyebab Pembiayaan Bermasalah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram

Pembiayaan dalam UU No.21 tahun 2008 pasal 1 butir 25 tentang perbankan syariah. Yang dimaksud dengan pembiayaan yaitu penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil dalam bentuk musyawarahdan mudarabah , transaksi sewa menyewa (ijaroh), atau sewa beli (ijaroh muntahiyah bin Tamlik transaksi jual beli dalam piutan murabahah, salam dan istiisna atau transaksi pinjam meminjam. Sedangkan pembiayaan bermasalah yang terjadi pada BMT umumnya sama seperti yang terjadi pada bank. Pembiayaan bermasalah merupakan resiko yang terkandung dalam setiap pemberian pembiayaan oleh bank. Dimana resiko ini berupa keadaan yang dimana pembiayaan tidak dapat kembali tepat pada waktunya atau melebihi jangka waktu yang telah ditetapkan. Pembiayaan yang dikeluarkan ini bertujuan untuk membantu anggotanya dalam membiayai usaha yang dijalankannya, namun kemungkinan dalam penyalurannya terjadi masalah atau pembiayaan macet, baik itu masalah yang disengaja atau tidak disengaja.⁵⁰

Sedangkan pengertian pembiayaan menurut undang-undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah

⁵⁰ Ayu Sudarto, "Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Lembaga Keuangan Syariah Studi BMT Al Hasanah Lampung Timur", *Jurnal Islamic Banking*, Vol. 5, No. 2, Februari 2020, hlm. 103-104.

jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Adapun jenis-jenis pembiayaan menurut sifat penggunaannya dibagi menjadi dua yaitu sebagai berikut:⁵¹

1. Pembiayaan Produktif yaitu pembiayaan yang ditunjukkan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam artian yang luas yaitu untuk meningkatkan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.
2. pembiayaan konsumtif yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Sedangkan jenis-jenis pembiayaan berdasarkan keperluannya maka pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua hal yaitu sebagai berikut:

1. Pembiayaan modal kerja yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan peningkatan produksi baik secara kuantitatif yaitu hasil produksi maupun secara kualitatif yaitu berdasarkan peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi, dan untuk keperluan peningkatan perdagangandari suatu barang.
2. Pembiayaan investasi yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.

Dalam hal peminjaman pasti memiliki resiko atau konsekuensi tersendiri baik berupa tunggakan pembayaran yang dilakukan nasabah karena beberapa faktor yang terjadi atau masalah yang terjadi, oleh sebab itu penting untuk pihak bank Muamalat mengetahui atau menganalisis faktor-faktor apa saja yang menyebabkan permasalahan tersebut sehingga mampu mengakibatkan tunggakan dalam pembayaran. Adapun beberapa faktor-faktor penyebab pembiayaan bermasalah diantaranya yaitu:

⁵¹ Maya Andriana, "Analisis Manajemen Resiko Dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), Jurnal Ekonomi Islam, Vol.6 No. 2 September 2015. Hlm. 223.

1. Faktor eksternal (faktor dari luar)

- a. Kondisi usaha nasabah yang sedang mengalami penurunan. Hal ini bisa disebabkan oleh faktor manajerial perusahaan yang dimiliki nasabah kurang baik misalnya saja memiliki kelemahan dalam mengeluarkan kebijakan seperti kebijakan penjualan, pembelian kurangnya pengawasan pembiayaan dan pengeluaran serta kebijakan yang kurang tepat dan permodalan yang kurang cukup.
- b. Karakter atau sikap nasabah maksudnya disini yaitu adanya unsur kesengajaan oleh nasabah untuk menipu bank dengan jalan memberikan data dan informasi yang tidak baik sebenarnya. Disamping dari itu masih ada itikad yang kurang baik dari nasabah dalam hal pembayaran kembali pinjaman, meskipun kemungkinan usahanya baik dan berkembang.
- c. Putus hubungan kerja (PHK) hal ini juga menjadi faktor penyebab timbulnya pembiayaan bermasalah. Karena krisis moneter yang berkepanjangan membawa dampak yang sangat besar, sehingga banyak perusahaan yang memPHK secara otomatis karyawan sehingga karyawan tidak memiliki pendapatan yang mengakibatkan menurunnya atau tidak memiliki kemampuan untuk membayar pembiayaan tersebut.⁵²

2. Faktor internal (faktor dari dalam)

- a. Kurang tajamnya analisa. Misalnya saja analisa tidak didasarkan pada data proyeksi yang wajar seperti mengabaikan data kinerja operasi dan keuangan perusahaan yang lalu atau sebelumnya.

⁵² Munifa, " Strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah pada transaksi Murabahah pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Palu dalam Perspektif Ekonomi Syariah", *Jurnal Perbankan dan Keuangan Syariah*, Vol. 1, No. 1, hlm. 82.

- b. Tidak terpengaruh nya kelengkapan persyaratan minimal, sehingga daya yang didapatkan kurang akurat dan kurang relevan hal ini disebabkan karena kurangnya verifikasi ke pihak ketiga/nasabah.
- c. Lemahnya pemantauan (monitoring), proses terakhir dalam pembiayaan yaitu monitoring dimana ada beberapa langkah monitoring yang harus dilakukan antara lain yaitu memantau mutasi rekening Korang nasabah, yang kedua yaitu memantau pelunasan angsuran, yang ketiga yaitu melakukan kunjungan rutin ke lokasi usaha nasabah dan yang terakhir yaitu melakukan pemantauan terhadap perkembangan usaha sejenis.
- d. Sistem dan prosedur yang menjadi acuan bank dirasa kurang diindahkan atau kurang melalui prosedur yang seharusnya dan sering melakukan penyimpangan.
- e. Percaya begitu saja pada data yang disodorkan nasabah tanpa melakukan studi dan penelitian yang komprehensif.
- f. Faktor lingkung merupakan faktor yang berada diluar jangkauan bank dan nasabah seperti bencana alam dan peraturan pemerintah yang berubah.⁵³

Perpustakaan UIN Mataram

Adapun penyebab dari pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat

Indonesia Cabang Mataram yakni dari berbagai faktor baik itu dari pihak Bank itu sendiri maupun dari nasabah diantaranya yaitu :

1. Faktor internal (dari pihak Bank)

Adapun faktor penyebab pembiayaan bermasalah dari bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram yaitu dengan menaikan nilai jaminan atau pembiayaan untuk nasabah (Mark up), sehingga dengan dilakukannya hal ini

⁵³ Ibid., hlm. 83.

mampu menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah atau tunggakan pembayaran karena kenaikan yang terjadi dikarenakan nasabah yang tidak mampu untuk melakukan pembayaran.

2. Faktor Eksternal (dari pihak nasabah)

Adapun dalam faktor eksternal ini ada beberapa penyebab diantaranya yaitu pertama karakter nasabah yang kurang baik hal ini lah yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah karena tidak ada tanggung jawab dari nasabah dalam melakukan pembayaran karena memiliki uang namun dengan sengaja tidak ingin membayar sehingga terjadinya kemacetan dalam pembayaran, kedua yaitu PNS yang gajinya dipotong oleh pihak bank lain karena keuangan yang tidak stabil dikarena masih memiliki tanggung jawab di bank lainnya sehingga dalam melakukan angsuran di bank Muamalat menjadi macet atau tidak lancar karena keuangan yang tidak stabil tersebut, ketiga hak tanggungan yang belum diserahterimakan hal ini juga menjadi faktor penyebab pembiayaan bermasalah karena kelalaian dari nasabah dalam mengurus perpindahan hak tanggungan serahterima untuk melakukan angsuran tersebut tidak berjalan baik entah disengaja atau pun tidak tapi karena ketidak pastian siapa yang memiliki tanggung jawab dalam melakukan pembayaran sehingga pembayaran angsuran tersebut menjadi tidak lancar sampai mengetahui dengan jelas siapa yg memiliki tanggung jawab dalam membayar angsuran tersebut, keempat usaha tidak berjalan dengan baik hal ini menjadi penyebab pembiayaan bermasalah karena tidak mendapatkan keuntungan dari usahanya sehingga tidak dapat membayar angsuran, dan kelima penyalahgunaan dana.

B. Analisis Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram

Dalam suatu permasalahan perlu adanya penyelesaian agar tidak terjadi hal yang tidak diinginkan maka sama dengan bank jika memiliki suatu permasalahan perlu strategi dalam menyelesaikan permasalahan tersebut. Adapun pada tahapan penyelesaian pembiayaan bermasalah pihak BMI terlebih dahulu melakukan beberapa tindakan terhadap nasabah yang dianggap masih memiliki prospek usaha yang baik. Adapun kebijakan yang dilakukan BMI terhadap pembiayaan bermasalah dengan Kolektabilitas 5 adalah:⁵⁴

1. Penyelesaian melalui On The Spot

Kebijakan ini dilakukan dengan cara turun kelapangan untuk melihat langsung jaminan dan prospek usaha yang dimiliki oleh nasabah. Hal ini bertujuan untuk melihat jika jaminan tersebut bisa terback-up dengan sisa pembayaran angsuran.

2. Penyelesaian melalui penagihan

Penagihan pembiayaan merupakan kegiatan yang dilakukan BMI untuk mendapatkan kembali dana yang telah dipinjamkan kepada nasabah sebagai pokok dari pembayaran yang telah jatuh tempo.

3. Penyelesaian melalui surat teguran

Surat teguran yang dimaksud yaitu apabila nasabah tidak ada perubahan dengan cara yg pertama dan kedua maka akan dilakukan penekanan secara psikologis kepada nasabah dengan cara peringatan tertulis (somasi).

⁵⁴ Arinal Rahmati, " Analisis solutif Penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank Syariah: Kajian pada Produk Murabahah Di Bank Muamalat Indonesia Banda Aceh", *Jurnal Kajian Ekonomi dan Bisnis Islam*, Vol. 10, No. 1, Tahun 2017, hlm. 87-90.

4. Penyelesaian melalui Restrukturisasi

Restrukturisasi merupakan tindakan yang diambil oleh BMI terhadap nasabah dengan cara perubahan jadwal atau memperpanjang waktu jatuh tempo pembayaran tanpa mengubah sisa angsuran.

5. Penyelesaian melalui jaminan

Jaminan bertujuan sebagai pemberi kepastian hukum kepada bank atas pengembalian modal yang telah diberikan kepada nasabah, dalam artian bahwa barang jaminan setiap waktu bersedia dieksekusi bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutang nasabah.

6. Penyelesaian melalui Write Off

Write Off merupakan penghapusbukuan untuk mengeluarkan rekening aset yang tidak produktif dari pembukuan. Hal ini dilakukan bagi nasabah yang diperkirakan sudah tidak mampu membayar lagi atau tidak dapat ditagih.

7. Penyelesaian melalui penetapan denda

Denda merupakan ganti rugi yang harus dibayarkan oleh nasabah kepada bank atau sering disebut dengan ta'wid. Hal ini terjadi apabila nasabah terlambat membayar angsuran sehingga dikenakan denda agar saat pembayaran selanjutnya lebih disiplin.

8. Pembentukan Tim Remedial

Remedial merupakan tim khusus yang dibentuk BMI yang bergerak di bidang penyelesaian pembiayaan bermasalah dimana pembiayaan tersebut sudah mengalami keterlambatan pembayaran angsuran lebih dari 3 bulan.

Secara umum penanggulangan pembiayaan bermasalah dapat dilakukan melalui upaya-upaya yang bersifat Preventif dan upaya-upaya yang bersifat Kuratif. Dimana

upaya yang bersifat Preventif ini dilakukan oleh bank sejak permohonan pembiayaan diajukan nasabah, pelaksanaan analisa yang akurat terhadap data pembiayaan, pembuatan perjanjian pembiayaan yang benar, pengikatan agunan yang menjamin kepentingan bank, sampai dengan pemantauan atau pengawasan terhadap pembiayaan yang diberikan. Sedangkan untuk upaya-upaya yang bersifat repressif atau kuratif itu adalah upaya-upaya penanggulangan yang bersifat penyelamatan atau penyelesaian terhadap pembiayaan bermasalah. Selain dari upaya-upaya tersebut maka terdapat pula upaya untuk penyelesaian pembiayaan macet. Dimana upaya penyelesaian pembiayaan macet ini merupakan upaya dan tindakan untuk menarik kembali pembiayaan nasabah dengan kategori macet terutama bagi nasabah yang sudah jatuh tempo atau nasabah yang sudah memenuhi syarat pelunasan. Usaha penyelesaian pembiayaan macet dapat dibedakan berdasarkan kondisi hubungan dengan nasabah, adapun sumber-sumber penyelesaian pembiayaan antara lain yaitu:⁵⁵

1. Barang-barang yang dijaminan kepada bank. dalam fikih didasarkan kepada prinsip rahn.
2. Jaminan perorangan baik dari orang perorangan maupun dari badan hukum.
3. Seluruh harta kekayaan nasabah dan pemberi jaminan termasuk yang dalam bentuk piutang kepada bank sendiri (kalau ada)
4. Pembayaran dari pihak ketiga yang bersedia melunasi hutang debitur.

Dengan dasar prinsip-prinsip tersebut maka strategi penyelesaian yang dapat ditempuh oleh bank yaitu berupa tindakan-tindakan sebagai berikut:⁵⁶

⁵⁵ Sitti Saleha Madjid, "Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah", *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 2. No. 2 Juli-Desember 2018. Hlm. 107.

⁵⁶ *Ibid.*, hlm. 107.

1. Penyelesaian oleh bank sendiri
2. Penyelesaian melalui debt collector
3. Penyelesaian melalui kantor lelang
4. Penyelesaian melalui badan peradilan
5. Penyelesaian melalui badan arbitrase
6. Penyelesaian melalui Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara (DJPLN)
7. Penyelesaian melalui Kejaksaan bagi Bank-bank BUMN
8. Kebijakan hapus Buku dan Hapus tagih.

Upaya penanganan yang dimiliki bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram dalam mengatasi permasalahan pembiayaan bermasalah ada beberapa strategi. Adapun upaya yang dimiliki Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mataram terdiri dari 3 yang diantaranya yaitu: Pertama, Rescheduling yaitu dimana bank mampu menangani kredit yang bermasalah dengan membuat penjadwalan kembali nasabah yaitu dengan memberi jangka waktu lebih panjang dalam melakukan pembayaran atau angsuran. Kedua, Restructuring yaitu dimana Bank Muamalat mengubah struktur pembiayaan misalnya dengan memberikan tambahan kredit kepada nasabah. Ketiga, Lelang yaitu dimana melakukan proses menawarkan suatu produk kepada penawar dengan harga yang jauh lebih tinggi. Tetapi sebelum dilakukannya pelelangan bank Muamalat akan memberikan surat peringatan kepada nasabah, namun apabila nasabah tersebut tetap tidak mau membayar angsuran maka pihak bank pun akan melakukan pelelangan.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram maka ada beberapa kesimpulan yang diambil diantaranya yaitu :

1. Beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah baik itu dari pihak bank Muamalat serta pihak nasabah. adapun dilihat dari faktor berdasarkan bank disebabkan karena menaikkan nilai jaminan atau pembiayaan untuk nasabah (Mark up), Sedangkan faktor dari nasabah dibagi menjadi 3 diantaranya yaitu pertama karakter nasabah yang kurang baik, kedua yaitu PNS yang gajinya dipotong oleh pihak bank lain, ketiga hak tanggungan yang belum diserahterimakan, usaha nasabah tidak berjalan dengan baik dan penyalahgunaan dana.
2. Upaya yang digunakan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram dalam menangani pembiayaan bermasalah adalah 3 tiga cara yaitu : Pertama, Rescheduling yaitu dimana bank mampu menangani kredit yang bermasalah dengan membuat penjadwalan kembali nasabah yaitu dengan memberi jangka waktu lebih panjang dalam melakukan pembayaran atau angsuran. Kedua, Restructuring yaitu dimana Bank Muamalat mengubah struktur pembiayaan misalnya dengan memberikan tambahan kredit kepada nasabah. Ketiga, Lelang yaitu dimana melakukan proses menawarkan suatu produk kepada penawar dengan harga yang jauh lebih tinggi. Tetapi sebelum dilakukannya pelelangan bank Muamalat akan memberikan surat peringatan kepada nasabah, namun apabila nasabah tersebut tetap tidak mau membayar angsuran maka pihak bank pun akan

melakukan pelelangan melalui lembaga KNPL dimana pihak bank disini akan mengeluarkan dana nya lagi untuk kebutuhan pelelangan. Namun jika barang pelelangan sudah laku terjual maka pihak bank akan mendapatkan kembali dana yang sudah dikeluarkan dan juga mendapatkan keuntungan dari hasil pelelangan.

B. Saran

Adapun saran yang peneliti berikan, antara lain:

1. Untuk pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram
 - a. Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram perlu meningkatkan pengetahuan mengenai strategi lebih dalam lagi untuk menghindari terjadinya pembiayaan bermasalah.
 - b. Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram perlu memperhatikan data atau latar belakang dari nasabah untuk menghindari terjadinya pembiayaan bermasalah
2. Untuk peneliti selanjutnya

Penelitian ini hanya menggunakan 1 lokasi saja maka untuk penelitian selanjutnya bisa menggunakan 2 lokasi yang berbeda agar mampu membandingkan satu sama lain.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Manan, *Hukum Ekonomi syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, Jakarta: Kencana, 2012.
- Arinal Rahmati, " Analisis solutif Penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank Syariah: Kajian pada Produk Murabahah Di Bank Muamalat Indonesia Banda Aceh", *Jurnal Kajian Ekonomi dan Bisnis Islam*, Volume 10 Nomor 1 Tahun 2017
- Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi*, cet.1, Jakarta: Kencana, 2013, hlm. 128.
- Edwin Rahmat Yuliantao," Analisis pembiayaan Properti Menggunakan akad murabahah Studi Kasus pada Bank Muamalat Indonesia", *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, Vol .1. No. 1 Desember 2018.
- Faisal, *Perlindungan Hukum Bagi Bank Syariah Dan Nasabah Dalam Pembiayaan Murabahah*, Jakarta: Kencana,2021.
- Helaludin dan Hengki Wijaya, *Analisis Data Kualitatif sebuah Tinjauan Teori Dan Praktik*, Makasar: Sekolah Tinggi Theheogia,2019.
- Jamal Wiwoho, "Peran Lembaga Keuangan Bank Dan Lembaga Keuangan Bukan Bank Dalam Memberikan Distribusi Keadilan Bagi Masyarakat", *Jurnal Fakultas Hukum*, Vol. 1, No. 2, Januari 2018.
- Imam Guawan, *Metode Penelitian Kualitatif Teori Dan Praktek Ter*, Jakarta: Bumi Aksara Cetakan Ke-5, 2017.
- Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2011.
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: Rajawali Pers, 2013.
- Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010.
- Laela Cahyani, "Strategi Divisi Collection Dalam Menyelesaikan Pembiayaan Bermasalah Konsumtif Studi Pada PT. BNI Syariah KC Mataram", *Skripsi*, UIN Mataram, Mataram, 2019.
- Lexi J Moleomg, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya,2016.
- Mala Elita Juniati, "Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Pembiayaan di PT. BPRS Tulen Amanah Paokmotong Lombok Timur", *Skripsi*, UIN Mataram, Mataram, 2019.

- Maya Andriani, “Analisis Manajemen Risiko Dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR)”, *Ekonomi Islam*, Vol. 6, Nomer. 2.
- Muchdarsyah Sinungan, *Manajemen Dana Bank*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 1997.
- Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005.
- Muhammad Rizal Satria Dan Tia Setiani, “Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah”, *Ekonomi Dan Keuangan Syariah*, Vol. 2, Nomer. 1, Januari 2018.
- Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Kepraktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Mulya Siregar dan Ahmad Buchori, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, Jakarta: Dapertemen Perbankan Syariah, 2016.
- Munifa, "Strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah pada transaksi Murabahah pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Palu dalam Perspektif Ekonomi Syariah", *Jurnal Perbankan dan Keuangan Syariah*, Vol. 1, No. 1.
- Profil PT. Bank Muamalat Indonesia”, Dalam <https://www.bankmuamalat.co.id/profi> perusahaan diakses pada tanggal 22 Maret 2022 pukul 19:10.
- Rahayu Ratmas ari, *Analisis Perhitungan Tingkat Resiko Kredit Ditinjau Dari NFL, Pada Koperasi KSP*, Jakarta: Bahagia Bandung, 2012.
- Sandu Siyoto, Ali Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015, Cet.1.
- Sapri dan Agus Setiawan, “Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah”, *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, Vol. 2, Nomer. 1, 2016.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2017.
- Suharsimi Arikunto, *Dasar-Dasar Evaluasi Pendidikan*, Jakarta: Bumi Aksara, 2006.
- Sitti Saleha Madjid, " Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada Bank Syariah", *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 2, No. 2, Juli- Desember 2018.
- Wiranti, dkk, “Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Pencegahan Kredit Macet Pada PT. Bank Sumsel Babel Pusat”, *Jurnal Neraca*, Vol. 3, Nomer. 1, Juni 2019.

Novi Triningsih, Mataram: 25 Maret 2022.

Rendrawan, Mataram: 08 April 2022.

Frian Hadi, Mataram: 08 April 2022.

Zulkifly Rusby, *Manajemen Perbankan Syariah*, Pekanbaru Riau: Pusat Kajian Pendidikan Islam FAI UIR, 2017.



Perpustakaan UIN Mataram



Perpustakaan **UIN Mataram**

PEDOMAN WAWANCARA

PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PRODUK KPR AKAD

MURABAHAH DI BANK MUAMALAT KC MATARAM

A. Biodata peneliti

Peneliti : Era Fazira

Tanggal :

Tempat : Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mataram

Tujuan : untuk mengetahui penyelesaian pembiayaan bermasalah produk KPR akad

Murabahah di Bank Muamalat KC Mataram

B. Pedoman wawancara

Wawancara dengan pihak Bank Muamalat Indonesia KC Mataram

1. Apa jabatan bapak/ibu di Bank Muamalat KC Mataram?
2. Apakah bapak/ibu sudah lama bekerja di Bank Muamalat KC Mataram?
3. Apa saja jenis produk yang ditawarkan oleh Bank Muamalat KC Mataram?
4. Bagaimana bentuk pembiayaan KPR yang ditetapkan oleh Bank Muamalat KC Mataram?
5. Apa saja persyaratan dalam pengajuan pembiayaan KPR di Bank Muamalat KC Mataram?
6. Apa saja faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah produk KPR akad murabahah di Bank Muamalat KC Mataram?
7. Apa saja faktor penghambat dan faktor pendukung dalam pembiayaan KPR akad murabahah di Bank Muamalat KC Mataram?
8. Bagaimana penyelesaian masalah yang ditawarkan oleh Bank Muamalat KC Mataram dalam menyelesaikan pembayaran bermasalah produk KPR?

9. Apakah ada staf atau karyawan khusus yang menangani pembiayaan bermasalah produk KPR di Bank Muamalat KC Mataram?



Perpustakaan **UIN Mataram**



Daftar Riwayat Hidup

A. Identitas Diri

Nama : Era Fazira

Tempat, Tanggal Lahir : Gelogor, 09 Agustus 1999

Alamat Rumah : jl. Tgh Abdul karim

Nama Ayah : Mursam

Nama Ibu : Nurul Aini

B. Riwayat Pendidikan

a. SMA : SMKN 1 Kuripan

b. SMP : Madrasah Tsanawiyah Hamzanwadi NW Gelogor

c. SD : Madrasah Ibtidaiyah Hamzanwadi NW Gelogor



Perpustakaan UIN Mataram