

**FAKTOR - FAKTOR DAN PENYELESAIAN PEMBIAYAAN
BERMASALAH DENGAN MENGGUNAKAN AKAD
MUSYARAKAH MUTANAQISAH DI BANK MUAMALAT
INDONESIA**

(Studi Kasus Produk KPR Bank Muamalat KC Darmo)

SKRIPSI

Oleh:

Ully Amaliyah Butar Butar

NIM. G74218140



**UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A**

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH

SURABAYA

2022

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya (Uly Amaliyah Butar Butar) dengan NIM G74218140, menyatakan bahwa:

1. Skripsi ini adalah asli dan benar-benar hasil karya saya sendiri, bukan hasil karya orang lain yang mengatasnamakan saya, bukan hasil peniruan atau penjiplakan dari karya orang lain. Skripsi ini juga belum pernah diajukan dalam mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Islam Negeri Sunan Ampel maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat orang lain yang telah dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan referensi dengan menyebutkan nama penulis dan dicantumkan di daftar pustaka.
3. Pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan jika di kemudian hari terdapat penyimpangan dan tidak kebenaran pada pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik yang berlaku berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh.

Surabaya, 29 Maret 2022

Saya yang menyatakan


Uly Amaliyah Butar Butar
NIM. G74218140

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi yang berjudul “Faktor - Faktor Dan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah Di Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus Produk KPR Bank Muamalat KC Darmo)” Yang ditulis oleh Ulyy Amaliyah Butar Butar, NIM G74218140 telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqosahkan.

Surabaya, 7 Maret 2022

Dosen Pembimbing,



Dr. H. Muhammad Yazid, S.Ag, M.Si

NIP. 197311171998031003

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Ully Amaliyah Butar Butar, NIM G74218140 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Jum'at, tanggal 8 April 2022. Hasil skripsi dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan Program Sarjana *Strata Satu* Ekonomi Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi,

Penguji I

Dr. H. Muhammad Yazid, S.Ag, M.Si
NIP. 197311171998031003

Penguji II

Dr. Imroatu Azizah, M.Ag
NIP. 197308112005012003

Penguji III

Dr. Lilik Rahmawati, S.SI., M.E.I
NIP. 198106062009012008

Penguji IV

Muhammad Iqbal Surya Pratikto, S.Pd., M.SEI
NIP. 199103162019031013

Surabaya, 8 April 2022

Mengesahkan,
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Dekan



Dr. H. Ah. Ali Arifin, MM
NIP. 196212141993031002



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN**

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax. 031-8413300
E-mail: perpus@uinsby.ac.id

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Uly Amaliyah Butar Butar
NIM : G74218140
Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam / Ekonomi Syariah
E-mail : ullyamaliyah1@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah:

☒ Skripsi ☐ Tesis ☐ Disertasi ☐ Lain-lain (.....)

Yang berjudul:

**FAKTOR - FAKTOR DAN PENYELESAIAN PEMBIAYAAN
BERMASALAH DENGAN MENGGUNAKAN AKAD MUSYARAKAH
MUTANAQISAH DI BANK MUAMALAT INDONESIA (STUDI KASUS
PRODUK KPR BANK MUAMALAT KC DARMO)**

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikan, dan menampilkan/ mempublikasikan di internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan/atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 20 April 2022

Penulis

Uly Amaliyah Butar Butar

ABSTRAK

Skripsi dengan judul “Faktor - Faktor Dan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Dengan Menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus Produk KPR Bank Muamalat KC Darmo)” merupakan penelitian kualitatif terkait faktor – faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah pada produk KPR dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah di Bank Muamalat KC Darmo dan upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk KPR dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah di Bank Muamalat KC Darmo.

Data penelitian ini dikumpulkan dengan memakai teknik penelitian lapangan (*field research*) data diperoleh langsung dari Bank Muamalat KC Darmo melalui teknik wawancara dan dokumentasi yang kemudian dianalisa menggunakan metode deskriptif analisis dengan pola pikir induktif yaitu menganalisis data yang diambil lewat wawancara serta dokumentasi dan terdapat kaitanya dengan unsur-unsur kesamaan untuk di dapatkannya kesimpulan secara khusus. Pendekatan deskriptif analisis digunakan untuk menggambarkan faktor - faktor dan penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk KPR dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah.

Kesimpulan yang diperoleh dari penelitian ini menunjukkan Faktor - Faktor pembiayaan bermasalah pada produk KPR di bank muamalat Indonesia KC Darmo disebabkan oleh dua faktor yaitu faktor internal terkait kelalaian dari pihak manajemen dan faktor eksternal karena kondisi nasabah. Penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk KPR di Bank Muamalat KC Darmo dilakukan dengan beberapa tahapan, tahap yang pertama dilakukan apabila nasabah melakukan penunggakan pembayaran angsuran adalah dengan melakukan *tellecollection* serta melakukan kunjungan langsung kepada nasabah yang bermasalah.

Dari hasil penelitian ini, saran yang penulis ajukan untuk objek penelitian yaitu Bank Muamalat Indonesia diharapkan agar lebih memaksimalkan evaluasi terhadap nasabah-nasabah yang mengajukan pembiayaan. Sehingga pembiayaan bermasalah dapat diminimalisir dan tidak menyebabkan kerugian bagi Bank Muamalat Indonesia. Selain itu, untuk penelian selanjutnya diharapkan agar dapat memperbanyak kajian yang lebih mendalam mengenai pembiayaan bermasalah dalam akad musyarakah mutanaqisah pada produk pembiayaan perbankan yakni KPR.

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM	i
PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
PENGESAHAN	iv
LEMBAR PERNYATAAN PUBLIKASI.....	v
ABSTRAK.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Identifikasi dan Batasan Masalah	9
1.3 Rumusan Masalah.....	10
1.4 Kajian Pustaka	10
1.5 Tujuan Penelitian.....	12
1.6 Manfaat Penelitian.....	13
1.7 Definisi Operasional	14
1.8 Sistematika Penulisan.....	16
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	19
2.1 Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan KPR.....	19
2.2 Pembiayaan Bermasalah.....	31
2.3 Penelitian Sebelumnya	39
2.4 Kerangka Penelitian.....	43
BAB III METODE PENELITIAN.....	46

3.1	Lokasi dan Tempat Penelitian.....	46
3.2	Pendekatan Penelitian	46
3.3	Sumber Data	47
3.4	Teknik Keabsahan Data (Triangulasi)	48
3.5	Teknik Pengumpulan	48
3.6	Teknik Pengolahan	52
3.7	Teknik Analisis.....	53
BAB IV HASIL PENELITIAN		55
4.1	Profil Bank Muamalat Indonesia.....	55
4.1.1	Sejarah Bank Muamalat Indonesia.....	55
4.1.2	Visi Misi Bank Muamalat Indonesia.....	57
4.1.3	Struktur Organisasi dan Tugas Bank Muamalat Indonesia KC Darmo	58
4.1.4	Produk Bank Muamalat Indonesia	65
4.2	Penerapan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> Pada Pembiayaan KPR di Bank Muamalat Kantor Cabang Darmo.....	67
4.2.1	Ketentuan dan Persyaratan pemberian pembiayaan KPR dengan menggunakan akad Musyarakah mutanaqisah.....	67
4.2.2	Prosedur pembiayaan KPR menggunakan akad musyarakah mutanaqisah.....	70
4.2.3	Alur Pengajuan Pembiayaan KPR Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Muthanaqisah di Bank Muamalat Kantor Cabang Darmo	76
4.3	Pembiayaan Bermasalah Pada Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah.....	78
4.3.1	Faktor - Faktor Pembiayaan Bermasalah Pada Produk KPR Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah.....	78
4.3.2	Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk KPR Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah.....	81
AB V ANALISIS		84
5.1	Faktor pembiayaan bermasalah pada produk KPR menggunakan akad musyarakah mutanaqisah.....	84
5.2	Penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk KPR menggunakan akad musyarakah mutanaqisah.....	87

BAB VI PENUTUP.....	94
6.1 Kesimpulan	94
6.2 Saran	95
DAFTAR PUSTAKA.....	97
LAMPIRAN.....	100



DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Daftar Kolektabilitas.....	32
Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu.....	43
Tabel 4. 1 SDM Bank Muamalat KC Darmo	65
Tabel 4. 2 Porsi Pembiayaan.....	68
Tabel 4. 3 Proyeksi Angsuran.....	69
Tabel 4. 4 Jaminan	70



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Akad Musyarakah	21
Gambar 2. 1 Kerangka Penelitian.....	45
Gambar 4. 1 Struktur Organisasi Bank Muamalat KC Darmo	58



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perbankan Syariah merupakan bentuk dari majunya perkembangan praktik keuangan syariah yang kemudian berkembang pesat dan melebar pada sektor keuangan lainnya. Perbankan syariah berperan sebagai agen pembangunan yang memiliki fungsi untuk menjaga stabilitas ekonomi dan meningkatkan pertumbuhan ekonomi bagi kesejahteraan rakyat. Serta, perbankan syariah memiliki tugas sebagai badan yang menghimpun serta menyalurkan dana yang berhubungan dengan sektor riil sehingga masyarakat mempercayakan uang yang dimiliki untuk diinvestasikan yang memiliki dampak terhadap kegiatan pembangunan perekonomian masyarakat. (Turmudi, 2016)

Keterlibatan perbankan dalam mengumpulkan serta mengalirkan kembali dana-dana masyarakat akan sangat membantu proses pembangunan ekonomi. Jadi tidak heran apabila peranan perbankan pada perekonomian negara berkembang lebih mendominasi dibandingkan negara maju. (Simatupang, 2019)

Pentingnya industri perbankan di Indonesia berdampak pada perbankan sebagai lembaga penghimpun dana memiliki fungsi intermediasi yang sering dilakukan oleh pihak perbankan adalah melakukan penyaluran pembiayaan. disisi lain perbankan menjanjikan keuntungan sebagai sumber utama dari pendapatan bank tersebut. Namun, sebagai pemberi pembiayaan

perbankan juga memiliki sisi resiko yang lebih tinggi yakni resiko adanya gagal bayar yang lebih besar sehingga menyebabkan pembiayaan bermasalah yang berakibat merugikan pihak bank sebagai pemberi pembiayaan.

Bank syariah merupakan lembaga yang memiliki peran dalam menyalurkan dana kepada masyarakat. Peran bank syariah dalam menyalurkan dana ini merupakan salah satu hal yang dapat membedakan antara bank konvensional dan bank syariah. Penyaluran dana ini disebut dengan pembiayaan. Pembiayaan merupakan pendanaan yang diberikan guna kebutuhan investasi yang direncanakan berdasarkan kesepakatan antara pihak bank dengan pihak nasabah. Pihak nasabah berperan sebagai pihak yang mendapat pembiayaan wajib untuk mengembalikan dana pada jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan dalam akad. (Rahmat, 2017)

Dalam melakukan penyaluran pembiayaan, dana yang disalurkan dari bank syariah kepada masyarakat memiliki 3 model pembiayaan yaitu pembiayaan dengan pola bagi hasil menggunakan akad mudharabah dan musyarakah, pembiayaan dengan pola jual beli menggunakan akad murabahah, salam dan istishna, serta pola sewa menyewa yang menggunakan akad ijarah. (Amalia, 2016)

Pembiayaan yang diberikan dari pihak bank syari'ah kepada nasabah sebagai debitur sebenarnya merupakan risiko yang dihadapi oleh pihak perbankan hal tersebut dikarenakan semakin tinggi keuntungan yang diperoleh oleh bank syari'ah dalam pembiayaan yang diberikannya maka akan semakin tinggi pula risiko yang akan dihadapi oleh perbankan tersebut.

Risiko tersebut terkait dengan kondisi di luar maupun di dalam personal, serta kondisi diluar perkiraan. Risiko personal dapat muncul dikarenakan nasabah yang tidak mampu menjaga amanah yang diberikan oleh bank syariah maka akan berdampak pada munculnya pembiayaan bermasalah. Sedangkan pada kondisi di luar perkiraan seperti bencana alam yang terjadi seperti halnya gempa bumi, banjir, longsor, dll yang dapat melumpuhkan hampir seluruh sektor ekonomi riil.

Oleh karena itu, dengan maksimalisasi pembiayaan pada perbankan syariah mengarah pada peningkatan perekonomian masyarakat. (Turmudi, 2016) Namun hal tersebut berbanding terbalik dengan fakta yang ada yakni usaha yang telah diberikan oleh pihak perbankan telah melakukan segala bentuk kemudahan terhadap pembiayaan yang ada namun *outcome* yang didapatkan oleh pihak perbankan dapat dikatakan tidak seimbang melihat banyaknya pembiayaan yang bermasalah atau dapat dikatakan banyak nasabah melakukan pembiayaan bermasalah.

Tahun	Nilai NPF
2016	3,83 %
2017	4,43 %
2018	3,87 %
2019	5,22 %
2020	4,81 %

Nilai NPF Bank Muamalat 2016-2020

Berdasarkan tabel diatas adanya pembiayaan bermasalah pada suatu perbankan juga dapat dilihat dari NPF yang dimiliki oleh perbankan tersebut, pada umumnya nilai NPF yang memenuhi standart adalah nilai NPF lebih dari 5%. Dalam hal ini, nilai NPF yang dimiliki oleh Bank Muamalat pada tahun 2016, 2017, 2018, dan 2020 berada dibawah standart yakni 5%. Hal tersebut menjelaskan bahwasanya pembiayaan yang ada di Bank Muamalat terdapat pembiayaan bermasalah.

Prinsip kehati-hatian sangat diperlukan dalam hal ini, karena risiko yang sangat tinggi dalam melakukan pemberian pembiayaan sabagai usaha utama perbankan. Selain itu, kegagalan di bidang pembiayaan dapat berakibat pada terpengaruhnya kesehatan dan kelangsungan usaha perbankan, karena munculnya pembiayaan bermasalah. (Atika, 2015)

Adanya masalah-masalah terkait pembiayaan bermasalah dapat diselesaikan menggunakan manajemen resiko. Manajemen resiko yang baik pada perbankan dapat meminimalisis resiko yang terjadi kedepannya. Dalam menentukan langkah yang tepat untuk menentukan manajemen resiko yang diambil, perbankan perlu untuk mengetahui apa saja faktor – faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah ini. Faktor – faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah umunya dibagi menjadi 2, yakni faktor internal dan faktor eksternal.

Faktor Internal merupakan permasalahan yang berasal dari pihak bank syariah selaku pemberi pembiayaan kepada nasabah. Misalnya, kurang teliti dalam menganalisa kondisi calon nasabah. Sedangkan Faktor Eksternal

merupakan permasalahan yang muncul dari pihak nasabah sebagai penerima pembiayaan, sebagai contoh yakni nasabah sering kali menyepelekan pembayaran angsuran sehingga nasabah menunggak dan menyebabkan mulai terjadinya pembiayaan bermasalah pada perbankan.

Bank Muamalat Indonesia merupakan bank syariah pertama di Indonesia yang memberikan produk pembiayaan kepada nasabahnya. Dalam Hal Ini peneliti tertarik untuk meneliti pada Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Darmo terkait tentang produk pada bank tersebut. Sebagai lembaga keuangan, Bank Muamalat Indonesia melaksanakan operasionalnya sama dengan bank konvensional lainnya, namun tidak bertentangan dengan prinsip syariah yang tidak berhubungan dengan bunga ataupun riba.

Dari beberapa produk akad yang ada pada Bank Muamalat, Peneliti tertarik untuk mengambil studi kasus pada produk KPR iB Muamalat. Produk KPR iB Muamalat adalah salah satu produk pembiayaan pada Bank Muamalat yang membantu nasabah untuk mempunyai rumah hunian baik itu hunian baru maupun hunian lama, kios, ruko, apartemen, ataupun pemindahan rumah KPR dari bank lain ke Bank Muamalat. Produk ini memiliki unggulan yang dapat menarik minat nasabah untuk mengajukan pembiayaan pada Bank Muamalat. Keunggulan dari produk KPR iB Muamalat ini antara lain memiliki uang muka yang tidak terlalu berat diawal, dalam pembayaran angsuran nasabah diberikan pilihan untuk memilih angsuran tetap hingga lunas atau memilih angsuran yang lebih ringan karena dicover oleh asuransi. Dalam KPR iB Muamalat terdapat 2

pilihan akad pembiayaan yang dapat dipilih oleh nasabah yakni akad jual beli (murabahah) dan akad kerjasama dengan prinsip bagi hasil (musyarakah mutanaqisah).

Musyarakah Mutanaqisah berasal dari dua kata yakni Musyarakah dan Mutanaqisah, dalam artian umum musyarakah dapat diartikan sebagai akad kerjasama dan mutanaqisah diartikan sebagai mengurangi secara bertahap. Dalam akad ini pihak nasabah dan pihak bank selaku pemberi modal sama-sama memberikan kontribusi modal dalam pembiayaan suatu produk (KPR iB Muamalat). Sebagai contoh yakni pihak nasabah paling tidak memberikan 20% modal dari harga produk, serta pihak bank memberikan modal 80%, kemudian modal dari masing-masing pihak digunakan untuk membeli objek yang diajukan oleh nasabah (KPR iB Muamalat). Sedangkan artian mutanaqisah dalam hal ini adalah pengurangan secara bertahap terhadap angsuran yang telah disepakati antara nasabah dengan pihak perbankan sehingga kepemilikan objek menjadi kepemilikan nasabah secara penuh.

Akad Musyarakah Mutanaqisah pada bank syariah merupakan akad kongsi atau biasa disebut dengan perkongkongsian yang mengecil karena antara pihak bank dengan nasabah dalam pengadaan suatu barang (dalam hal ini merupakan produk KPR iB Muamalat) yang kepemilikannya secara bersama dimana pada awal pembiayaan pihak perbankan mendapatkan kepemilikan yang lebih besar dari nasabah, namun seiring berjalannya waktu kepemilikan pihak bank akan berkurang dan kepemilikan nasabah akan

bertambah dan lebih besar. Hingga pada akhirnya kepemilikan barang tersebut menjadi kepemilikan penuh oleh nasabah. (Husein, 2019)

Dalam penelitian ini peneliti tertarik untuk mengangkat studi kasus produk KPR iB Muamalat menggunakan akad musyarakah mutanaqisah. Hal tersebut dikarenakan untuk memiliki hunian pada situasi saat ini dapat dikatakan cukup sulit karena memerlukan uang muka yang cukup besar. Dalam hal ini Bank Muamalat Indonesia memberikan solusi berupa layanan produk KPR iB Muamalat dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah. Adanya uang muka yang ringan ini dikarenakan dalam akad ini kedua pihak baik bank muamalat sebagai pemberi pembiayaan maupun nasabah sama-sama mengeluarkan dana, namun persentase dana yang dikeluarkan sesuai standart yang ditentukan, namun pada dasarnya dana yang dikeluarkan oleh nasabah tidak sebesar dengan dana yang dikeluarkan oleh pihak bank. Persentase tersebut tergantung dengan type pengajuan KPR yang dipilih dan pendapatan nasabah itu sendiri.

Selain itu, beberapa nasabah yang mengajukan pembiayaan musyarakah mutanaqisah ini karena akad musyarakah ini memiliki beberapa kelebihan yakni (1) Bank Syariah dan nasabah sama-sama memiliki atas suatu aset yang menjadi obyek perjanjian. Karena merupakan aset bersama maka antara bank syariah dan nasabah akan saling menjaga atas aset tersebut. (2) Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas margin sewa yang telah ditetapkan atas aset tersebut. (3) Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang

telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar. (4) Dapat meminimalisir risiko financial cost jika terjadi inflasi dan kenaikan suku bunga pasar pada perbankan konvensional. (5) Tidak terpengaruh oleh terjadinya fluktuasi bunga pasar pada bank konvensional, dan/atau fluktuasi harga saat terjadinya inflasi. (Hosen, 2020) Oleh karena itu nasabah lebih bisa merasa aman karena tidak terlilit dan bercampur dengan riba.

Realita atau fakta yang terjadi ketika nasabah mengajukan pembiayaan, dalam proses verifikasi nasabah lolos hingga pembiayaan tersebut terlaksana. Namun, saat pembiayaan sedang berjalan mulai muncul beberapa kendala seperti halnya nasabah terjebak pada kondisi usaha yang turun karena tergeser oleh pesaing, kepercayaan yang disalahgunakan oleh nasabah, keengganan anggota melakukan pembayaran, ataupun kondisi perekonomian yang menurun.

Adanya pembiayaan bermasalah pada pemberian pembiayaan ini mengharuskan pihak manajemen perbankan untuk mengambil langkah yang tepat dalam mengatasi adanya pembiayaan bermasalah. Untuk itu peneliti ingin menggali lebih dalam dan mengangkat hal tersebut dalam penelitian yang berjudul “Faktor - Faktor Dan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah Di Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus Produk KPR Bank Muamalat Kc Darmo)”.

1.2 Identifikasi dan Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah peneliti paparkan di atas maka dapat diidentifikasi beberapa permasalahan yang terkandung di dalamnya adalah sebagai berikut:

- a. Adanya nilai NPF yang kurang dari standart 5%.
- b. Terdapat faktor internal yang terjadi dalam pembiayaan bermasalah.
- c. Faktor eksternal menjadi penyebab adanya pembiayaan bermasalah.
- d. Pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB Muamalat akad musyarakah mutanaqisah.
- e. Penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB Muamalat akad musyarakah mutanaqisah.

Agar lebih terstruktur dalam mendapatkan hasil yang jelas dan signifikan dalam penelitian dan dengan adanya keterbatasan dalam dana dan waktu, oleh karena itu peneliti hanya membahas dua permasalahan saja, yaitu:

- a. Pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB Muamalat akad musyarakah mutanaqisah.
- b. Penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB Muamalat akad musyarakah mutanaqisah.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi dan batasan masalah tersebut, maka dapat diambil rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Apa saja faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah pada produk KPR dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah di Bank Muamalat KC Darmo?
- b. Bagaimana upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk KPR dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah di Bank Muamalat KC Darmo?

1.4 Kajian Pustaka

Penelitian yang mengangkat topik mengenai pembiayaan bermasalah tidak sedikit. Namun, sebelumnya telah ada beberapa penelitian yang mengangkat topik tersebut dalam topik penelitiannya. Dalam hal ini, peneliti telah melakukan proses review terhadap beberapa karya ilmiah yang nantinya akan digunakan sebagai kajian pustaka ataupun landasan teoritis serta perbandingan dalam membantu penyusunan penelitian ini. Adapun penelitian yang secara garis besar menggunakan topik mengenai pembiayaan bermasalah sebagai berikut:

- a. Skripsi pada tahun 2021 ditulis oleh mahasiswa Institut Agama Islam Negeri Ponorogo yang bernama Nana Wulandari NIM. 210816119 dengan judul “Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk KPR iB Muamalat Di Bank Muamalat Kantor Cabang Utama

Kediri”. Dalam skripsi ini peneliti memfokuskan penelitian pada faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah dan untuk mengetahui strategi yang digunakan untuk menangani pembiayaan bermasalah.

- b. Skripsi pada tahun 2020 ditulis oleh mahasiswa Institut Agama Islam Negeri Padang Sidempuan yang bernama Hijarah Safitri Sihombing NIM. 1640200133 dengan judul “Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah dan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR iB Griya di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga”. Dalam skripsi ini peneliti memfokuskan penelitian pada penerapan dan kendala yang terjadi dan membandingkan antara akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah pada produk KPR iB Griya di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.
- c. Skripsi pada tahun 2021 ditulis oleh mahasiswa Institut Agama Islam Negeri Tulungagung yang bernama Iklima Zulfa NIM. 12401173234 dengan judul “Implementasi Prinsip 5C (Character, Capital Capacity, Collateral, Condition) Dalam Pemberian Pembiayaan KPR iB Muamalat Pada Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus Bank Muamalat Kantor Cabang Kediri). Dalam skripsi ini peneliti memfokuskan pada implementasi 5C dan mengetahui kendala yang terjadi pada pemberian pembiayaan KPR iB Muamalat serta tidak terfokus pada akad yang digunakan dan dipilih oleh nasabah”.

- d. Skripsi pada tahun 2019 ditulis oleh mahasiswa Institut Agama Islam Negeri Palangkaraya yang bernama Rinda Lamumba NIM. 1504110001 dengan judul “Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah Cabang Palangka Raya Ditinjau Dalam Fatwah DSN-MUI”. Dalam skripsi ini peneliti memfokuskan topik bahasan mengenai sudut pandang Fatwa DSN-MUI dan memfokuskan pada prinsip 5C (Character, Capital, Capacity, Collateral, Condition) untuk menumbuhkan rasa percaya antara nasabah dengan pihak bank dalam pembiayaan produk KPR IB Hasanah.
- e. Skripsi pada tahun 2019 ditulis oleh mahasiswa Universitas Muhammadiyah Jakarta yang bernama Dwi Mahari Yustioweni NIM. 2015570078 dengan judul “Faktor yang mempengaruhi pembiayaan musyarakah mutanaqisah dalam kepemilikan griya iB hasanah (Studi Kasus: PT. BNI Syariah KC Fatmawati)”. Dalam skripsi ini peneliti memfokuskan topik bahasan mengenai pengaruh yang diberikan oleh pembiayaan musyarakah mutanaqisah terhadap kepemilikan griya IB hasanah serta memaparkan mengenai prosedur pembiayaan serta faktor yang memperngarhu pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah”.

1.5 Tujuan Penelitian

Adapaun terhadap penelitian yang dilakukan ini penulis memiliki tujuan yang ingin diwujudkan, diantaranya:

- a. Untuk mengetahui penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada produk KPR dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah di Bank Muamalat KC Darmo.
- b. Untuk mengetahui upaya penyelesaian yang tepat terhadap pembiayaan bermasalah pada produk KPR dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah di Bank Muamalat KC Darmo.

1.6 Manfaat Penelitian

1.6.1 Aspek Teoritis

- a. Guna memberikan pengembangan ilmu pengetahuan dan menambah Wawasan terutama dalam bidang ekonomi syariah dan perbankan.
- b. Dapat memberikan usulan atau masukan kepada pihak manajemen perbankan dalam meminimalisir resiko pembiayaan bermasalah.

1.6.2 Aspek Praktis

- a. Diharapkan dapat memberikan sumbangan penerapan bahan kajian yang menjadi bahan pertimbangan oleh lembaga terkait.
- b. Diharapkan dapat memberikan wawasan serta pengetahuan bagi masyarakat terkait pembiayaan musyarakah mutanaqisah pada perbankan syariah.
- c. Sebagai bahan kajian bagi praktisi ataupun pembaca khususnya mahasiswa program studi ekonomi syariah.

- d. Bagi Bank Syariah, penelitian ini diharapkan dapat memaksimalkan proses pengawasan terhadap regulasi pembiayaan musyarakah mutanaqisah sehingga dapat meminimalis terjadinya pembiayaan bermasalah.
- e. Bagi peneliti, sebagai bentuk penerapan ilmu yang selama ini di tekuni khususnya tentang perbankan syariah dan penyelesaian pembiayaan bermasalah.
- f. Dapat menjadi bahan referensi untuk peneliti selanjutnya dalam meneliti masalah yang relevan di masa mendatang.

1.7 Definisi Operasional

Berkaitan dengan hal ini peneliti akan mendeskripsikan beberapa istilah yang digunakan dalam judul karya ilmiah ini. Dengan maksud agar peneliti lebih terarah terhadap hal yang diteliti. Adapun kata dan istilah tersebut sebagai berikut:

1. Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah merupakan suatu keadaan dimana terdapat nasabah yang terlambat membayar angsuran Yang ditentukan oleh perbankan sesuai dengan akad di awal, dalam hal ini nasabah yang bermasalah berpotensi untuk melakukan pembiayaan kurang lancar, macet, ataupun tidak dapat dilunasi oleh nasabah. (Suhaimi, 2011)

2. Resiko Pembiayaan Bermasalah

Resiko pembiayaan bermasalah merupakan dampak yang dirasakan oleh kedua pihak baik nasabah sebagai peminjam maupun perbankan sebagai pemberi pinjaman, dampak tersebut dapat merugikan kedua pihak karena pihak nasabah berpotensi kehilangan barang agunannya dan perbankan sebagai peminjam mendapat kerugian dari sisi financial maupun tenaga. (Husein, 2019)

3. Akad Musyarakah Mutanaqisah

Akad Musyarakah Mutanaqisah pada bank syariah merupakan akad kongsi atau biasa disebut dengan perkongkongsian yang mengecil. karena antara pihak bank dengan nasabah dalam pengadaan suatu barang yang kepemilikannya secara bersama dimana pada awal pembiayaan pihak perbankan mendapatkan kepemilikan yang lebih besar dari nasabah, namun seiring berjalannya waktu kepemilikan pihak bank akan berkurang dan kepemilikan nasabah akan bertambah dan lebih besar. Hingga pada akhirnya kepemilikan barang tersebut menjadi kepemilikan penuh oleh nasabah. (Husein, 2019)

4. KPR iB Muamalat

Produk pembiayaan pada Bank Muamlat yang membantu nasabah untuk mempunyai rumah hunian baik itu hunian baru maupun hunian lama, kios, ruko, apartemen, ataupun pemindahan rumah KPR dari bank lain ke Bank Muamalat. (Tawile et al., 2019)

1.8 Sistematika Penulisan

Penelitian ini disusun dalam 6 bab dan beberapa sub bab pembahasan, Hal tersebut digunakan agar penelitian ini dapat disajikan dengan baik dan memudahkan dalam penulisan serta pemahamannya, 6 bab dalam sistematika penulisan ini antara lain:

Bab I : Pendahuluan

Menjelaskan tentang beberapa sub bab yakni latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, serta sistematika skripsi yang digunakan.

Bab II : Kajian Pustaka

Memberikan pemaparan terkait penelitian sebelumnya, landasan teori yang digunakan, serta kerangka analisa dalam membantu penelitian. Pada bab ini peneliti menggunakan landasan teori antara lain: Pembiayaan KPR Pada Akad Musyarakah Mutanaqisah dan Pembiayaan Bermasalah.

Bab III : Metode Penelitian

Lokasi penelitian dalam penelitian ini terletak di Bank Muamalat KC Darmo, merupakann penelitian

kualitatif yang menggunakan 2 sumber data yakni data primer serta data sekunder. Dimana Teknik pengumpulan yang digunakan berupa observasi, wawancara dan dokumentasi. Teknik pengolahan data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan Teknik pengolahan data editing, organizing serta analyzing. Teknik analisis yang digunakan pada penelitian ini merupakan teknik analisis menggunakan pola pikir induktif dengan menggunakan teknik analisis reduksi, display, serta penarikan kesimpulan dan verifikasi.

Bab IV: Hasil Penelitian

Hasil penelitian ini memaparkan terkait hasil wawancara yang dilakukan terkait faktor pembiayaan bermasalah serta penyelesaian pembiayaan bermasalah yang ada di Bank Muamalat KC Darmo. Hal tersebut kemudian akan di analisa pada bab selanjutnya.

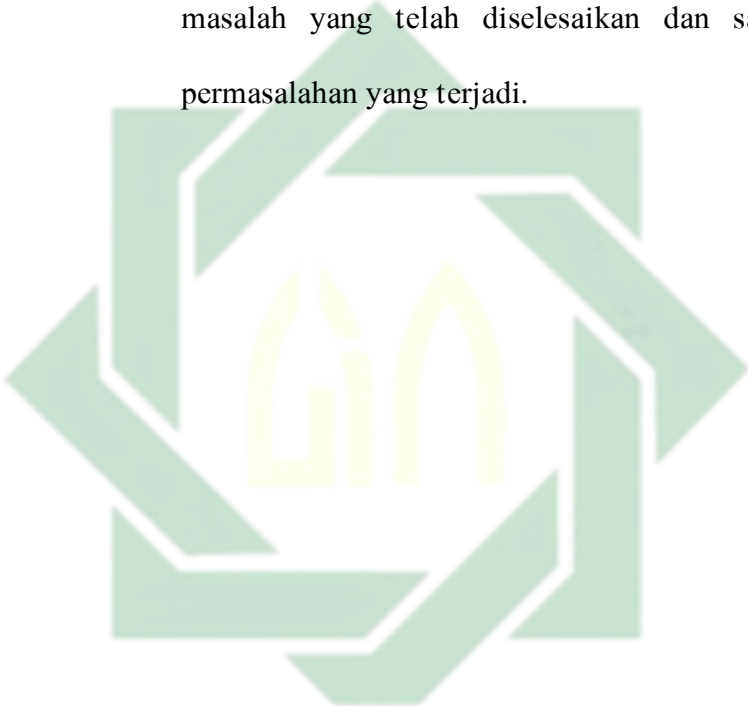
Bab V : Analisis Data

Dalam bab ini memaparkan tentang hasil analisa terhadap temuan data terkait faktor pembiayaan bermasalah serta penyelesaian pembiayaan bermasalah yang ada di Bank Muamalat KC Darmo terhadap kajian teori yang

dipergunakan yakni fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X
Tahun 2013.

Bab VI: Penutup

Pada bab ini berisikan pemaparan terkait kesimpulan
masalah yang telah diselesaikan dan saran terhadap
permasalahan yang terjadi.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan KPR

2.1.1 Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan memiliki kata dasar “biaya” yang berarti mengeluarkan dana guna kebutuhan suatu hal. Oleh karena itu, pembiayaan dapat diartikan sebagai pemberian persediaan uang guna memenuhi kebutuhan nasabah yang didasarkan oleh kesepakatan bersama antara pihak bank dengan nasabah. Dalam hal ini, nasabah memiliki kewajiban untuk mengembalikan dana yang telah diberikan oleh pihak bank dalam jangka waktu yang telah disepakati.

Dalam artian lain, pembiayaan merupakan pemberian dana yang dikeluarkan oleh instansi terkait guna keperluan investasi yang telah direncanakan. Selain itu pembiayaan merupakan suatu bentuk kepercayaan, yang dimaksud “kepercayaan” disini adalah pihak bank syariah atau lembaga keuangan syariah memberikan kepercayaan kepada nasabah (perorangan/perseroan) guna menjaga amanah yang telah diberikan oleh pihak bank secara penuh dengan memberikan dana dan menggunakan serta mengelola dana tersebut dengan benar sesuai dengan akad dan

perjanjian pada saat pengajuan pembiayaan serta menguntungkan antara kedua pihak.

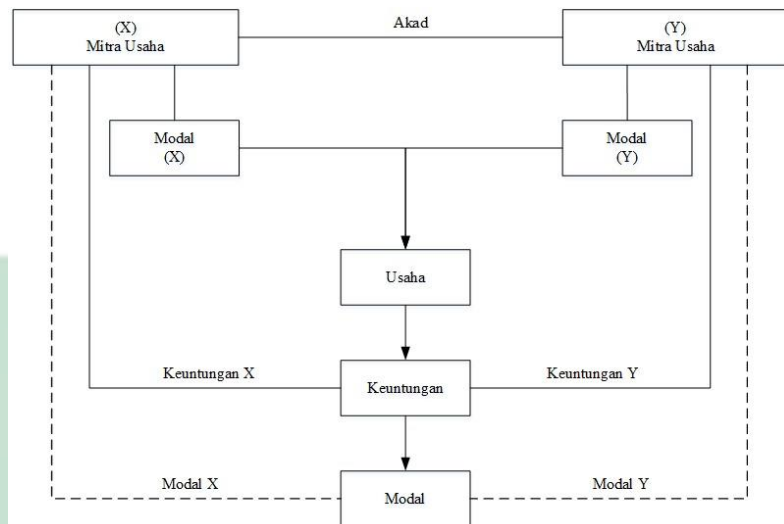
2.1.2 Akad Musyarakah

a. Definisi dan Dasar Hukum

Musyarakah berasal dari kata syirkah, secara Bahasa syirkah berarti al-ikhtilat yang memiliki arti percampuran atau persekutuan antara dua hal atau lebih sehingga antara keduanya sulit untuk dibedakan. Percampuran atau persekutuan ini merupakan pihak yang mempercayakan hartanya untuk dicampurkan dengan harta orang lain untuk satu tujuan yang sama hingga tidak dapat untuk dibedakan. Namun secara istilah, syirkah merupakan akad antara pihak yang bersetakat untuk mengumpulkan modal dan mendapatkan keuntungan secara Bersama-sama. (Hasan, 2018)

Menurut (Ascarya, 2006) Musyarakah adalah akad yang menggunakan prinsip bagi hasil antara dua orang atau lebih yang memiliki modal bersama dan berkomitmen sebagai mitra usaha, modal tersebut digunakan untuk berinvestasi pada bisnis baru ataupun bisnis yang telah berjalan. Sebagai mitra usaha, kedua pihak ikut andil dalam mengelola manajemen usaha, namun hal tersebut bukan merupakan suatu kewajiban.

Melainkan, kedua pihak dapat membuat sebuah kesepakatan dalam mengelola serta membagi margin bagi hasil sesuai dengan kesepakatan kedua pihak.



Gambar 1. 1 Akad Musyarakah

Akad Musyarakah seringkali digunakan dalam perjanjian yang terus berjalan apabila objek yang digunakan sebagai objek perikatan terus beroperasi. Namun, hal tersebut tidak menutup kemungkinan bahwa akad musyarakah dapat diakhiri baik itu dengan atau tanpa menutup suatu usaha. Apabila usaha yang dilakukan terus berjalan, maka pihak yang ingin mengakhiri akad dapat menjual sahamnya kepada pihak lain dengan harga yang sesuai dengan kesepakatan bersama.

Dasar hukum Al – Qur'an dan Hadist yang dapat dijadikan pedoman dalam akad musyarakah antara lain:

a. Al-Qur'an:

.....فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي الثَّلَاثِ.....

Artinya : “....Maka mereka berserikat pada sepertiga...”

(QS. An-Nisaa : 12)

وَأَنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ....

Artinya : “...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka melakukan hal yang dzolim kepada sebagian yang lain kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal sholeh....”

Melalui penggalan dua ayat di atas yang menjadi dasar dari Akad Musyarakah menunjukkan bahwa terdapat pengakuan dari Allah SWT akan adanya perserikatan (Kerjasama) dalam kepemilikan harta. Namun, dalam surah An-Nisaa’ ayat 12 akad musyarakah (perkongsian) disebabkan secara otomatis karena waris sedangkan dalam surat Shaad akad musyarakah (perkongsian) terjadi sejak atas dasar Akad. (Antonio, 2001)

b. Hadits:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَفَعَهُ قَالَ إِنَّ اللَّهَ يَقُولُ أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ فَإِذَا خَانَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنَهُمَا

Melalui hadist yang diriwayatkan oleh Abu Dawud No, 2963 dalam kitab Al-Buyu dan Hakim berbunyi : Dari Abu Hurairah, Baginda Rasulullah saw. Bersabda

”Sesungguhnya Allah s.w.t berfirman ‘Aku pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satunya tidak mengkhianati lainnya’” (HR. Abu Dawud No. 2936 Dalam kitab Al-Buyu dan Hakim). (Antonio, 2001)

Hadist tersebut merupakan hadist qudsi yang memperlihatkan kecintaan Allah kepada hambanya yang melakukan perkongsian (kerjasama) untuk saling menjunjung tinggi kebersamaan serta menjauhi pengkhianatan.

b. Rukun dan Syarat

Akad Musyarakah memiliki beberapa rukun yang wajib untuk dipenuhi dalam melakukan transaksi, rukun tersebut antara lain:

1. Al-‘Aqidain (Subjek/Pelaku)

Subjek atau pelaku yang terlibat didalam musyarakah adalah yang sudah memenuhi syarat, syarat tersebut antara lain:

- a. Berakal Sehat
 - b. Baligh
 - c. Tidak dalam kondisi paksaan (merdeka)
- ##### 2. Ma’qud ‘alaih (Objek Perikatan)

Mahallul Aqd yang dimaksud yakni maal (Modal), Dharabah (Kerja), Ribh (Keuntungan). Dalam objek perikatan ini maal (modal) yang diberikan hendaknya tunai ataupun nilainya setara, modal boleh didapatkan melalui aset perdagangan, selain itu masing – masing pihak mengeluarkan modal sesuai dengan kesepakatan di awal dan dijadikan satu menjadi harta Bersama.

3. Ijab dan Qabul (Shighat)

Shighat merupakan syarat sah dan tidaknya dalam suatu akad musyarakah, dalam shighat mengandung unsur izin untuk menggunakan objek.

Menurut (Yudiana, 2014) selain memenuhi rukun musyarakah, terdapat syarat-syarat yang juga harus dipenuhi.

Syarat tersebut antara lain:

1. Pihak yang melakukan akad, dengan ketentuan bahwa pihak yang melakukan akad haruslah seseorang yang memiliki cakap hukum dan mampu diberikan dan memberikan kekuasaan perwakilan.
2. Objek yang diakadkan, dengan ketentuan bahwa:
 - a. Modal yang telah diberikan dalam bentuk tunai, maupun emas haruslah memiliki nilai yang sama.

b. Modal boleh berupa aset perdagangan seperti halnya *property* ataupun aset yang tidak berwujud seperti hak paten ataupun lisensi.

c. Semua pihak yang bermitra wajib untuk berpartisipasi dan tidak boleh bagi salah satu pihak untuk lepas tanggung jawab. Akan tetapi, diperbolehkan apabila pihak yang bermitra mensyaratkan porsi keuntungan yang lebih tinggi apabila pihak tersebut berkenan untuk mengambil porsi pekerjaan/modal yang lebih besar/dominan

3. Sighat, dengan ketentuan bahwa akad yang diucapkan menjelaskan sebuah tujuan dan akad tersebut dianggap sah apabila diucapkan dengan lisan maupun tertulis dan disaksikan.

c. Jenis – Jenis Akad Musyarakah

Menurut (Antonio, 2001) Musyarakah dibagi menjadi 2 jenis, antara lain:

a. Musyarakah Pemilikan

Musyarakah pemilikan adalah akad musyarakah yang ada karena warisan, wasiat, ataupun kondisi yang

mengakibatkan kepemilikan terhadap suatu asset. Musyarakah pemilikan ini dimiliki oleh atas dua orang atau lebih yang berbagi atas pembagian asset tersebut ataupun berbagi atas keuntungan asset tersebut.

b. Musyarakah Akad (Kontrak)

Musyarakah Akad adalah akad musyarakah terjadi karena adanya kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang setuju untuk masing – masing memberikan modal dan sepakat untuk berbagi keuntungan maupun kerugian. Musyarakah akad dibagi menjadi 4, antara lain:

1. Musyarakah Al-‘Inan

Dua pihak atau lebih yang masing masing memberikan porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja yang telah disepakati antara keuntungan dan kerugian, namun porsi dari masing masing pihak tidak harus sama dan identik namun harus sesuai kesepakatan antara kedua pihak.

2. Musyarakah Mufawadhah

Dua pihak atau lebih yang memiliki kontrak kerjasama di mana setiap pihak memberikan satu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja

Yang telah disepakati antara keuntungan dan kerugian, namun memiliki syarat utama yakni kesamaan dana yang diberikan, kerja, tanggung jawab, dan beban utang dibagi oleh masing masing pihak.

3. Musyarakah A'maal

Dua pihak atau lebih yang memiliki Profesi yang sama untuk menerima pekerjaan secara bersama sama dan berbagi keuntungan dari pekerjaan tersebut. Seperti halnya kerjasama antara dua orang arsitek untuk menyelesaikan suatu proyek.

4. Musyarakah Wujuh

Dua pihak atau lebih yang memiliki reputasi dan kemampuan yang baik serta ahli dalam bisnis. Pihak pihak tersebut membeli barang secara mengangsur dari suatu perusahaan yang kemudian menjual barang tersebut secara tunai. Oleh karena itu mereka berbagi keuntungan dan kerugian berdasarkan kesepakatan.

d. Akad Musyarakah Mutanaqisah di Lembaga Keuangan Syariah

Akad musyarakah dalam Lembaga Keuangan Syariah seringkali diimplementasikan dengan akad Musyarakah Mutanaqisah. Akad musyarakah mutanaqisah merupakan akad

musyarakah dengan jenis syirkah inan, akad tersebut digolongkan dalam syirkah inan karena akad tersebut digunakan pada pembiayaan yang melibatkan nasabah dengan lembaga keuangan syariah terkait yang sama – sama menyediakan modal untuk suatu tujuan yakni objek tersebut. Ketika tujuan objek tersebut maka nasabah sebagai mitra memiliki kewajiban untuk mengembalikan dana beserta bagi hasil yang telah disepakati bersama. (Yudiana, 2014)

Berdasarkan fatwa DSN-MUI No. 73 Tahun 2008 pemberlakuan akad musyarakah mutanaqisah sebagai akad turunan dari musyarakah dikenal dengan istilah MMQ yang merupakan bentuk kerjasama antara kedua pihak dalam kepemilikan suatu asset. kerjasama ini nantinya akan mengurangi secara bertahap hak kepemilikan satu pihak sedangkan pihak yang lain akan bertambah hak kepemilikannya. Adanya perpindahan kepemilikan ini dikarenakan mekanisme pembayaran yang dilakukan oleh nasabah atas hak kepemilikan yang lain. Berakhirnya bentuk kerjasama ini apabila terdapat pengalihan hak dari satu pihak ke pihak yang lain. Selain itu, pemilik modal dapat mengakhiri bentuk kerjasama apabila terdapat pihak yang menarik diri dari kesepakatan, tidak cakap hukum ataupun pemilik modal meninggal dunia. (Hosen, 2020)

2.1.3 Pembiayaan KPR iB Di Lembaga Keuangan Syariah

Pembiayaan produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pada lembaga keuangan syariah pada umumnya diberikan oleh lembaga perbankan syariah. KPR iB merupakan pembiayaan pada produk kepemilikan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah dan tidak melanggar syariat. Adanya produk KPR iB ini merupakan pembiayaan yang ditujukan pada pembelian *ready stock* (property baru), *second* (property bekas/lama), dan *indent* (properti baru).

Dalam pemberian pembiayaan terdapat ketentuan yang wajib dipenuhi, ketentuan tersebut antara lain:

a. Pihak Bank

1. Pihak bank syariah wajib mengeluarkan modal sesuai dengan kesepakatan bersama
2. Berkewajiban untuk menyediakan supplier yang nantinya akan menjadi pihak dalam pembelian suatu property sesuai dengan kemauan nasabah.
3. Pihak perbankan melakukan pembayaran kepada pihak supplier.

b. Pihak Nasabah

1. Nasabah merupakan seseorang yang cakap hukum dan dapat melakukan segala bentuk transaksi tanpa adanya paksaan dari siapapun.

2. Nasabah berkewajiban untuk memberikan modal kepada perbankan untuk nantinya modal tersebut disatukan guna tujuan suatu objek bersama.
3. Nasabah memiliki kemampuan dalam membayar kewajiban dan angsuran pembayaran.
4. Nasabah mempunyai kemauan serta persetujuan dalam melakukan akad.
5. Nasabah juga berperan sebagai penyewa wajib membayar angsuran pokok dan uang sewa, atau dalam hal ini objek dari akad musyarakah mutanaqisah dapat disewakan terlebih dahulu sehingga kedua pihak sama-sama mendapat keuntungan.

c. Pihak ke 3 (*Supplier*)

1. Merupakan pihak yang bertugas untuk menyediakan barang/objek yang diinginkan sesuai dengan permintaan nasabah.
2. Supplier menjual objek tersebut kepada pihak perbankan bukan kepada nasabah.
3. Dalam berapa kondisi, pihak bank memberikan kepercayaan serta kuasa kepada nasabah untuk merwakilakan pembelian barang sesuai dengan kesepakatan bersama.

d. Biaya

1. Hishah telah disepakati ketika akad berlangsung dan tidak dapat diubah hingga masa pembiayaan selesai.
2. Biaya pembelian barang telah ditetapkan sesuai dengan persetujuan antara nasabah dengan pihak perbankan. Hal tersebut tidak dapat diubah selama perjanjian telah terjadi.
3. Harga jual yang diberikan oleh pihak bank sesuai dengan kesepakatan antara kedua pihak.
4. Biaya sewa yang ditetapkan kepada penyewa (nasabah) menggunakan harga sewa yang telah disepakati bersama
5. Imbal hasil diterima oleh kedua pihak atas margin sewa yang telah ditetapkan sebelumnya.

e. Jangka Waktu

1. Jangka waktu yang dapat diberikan kepada nasabah dapat disesuaikan dengan kemampuan yang dimiliki oleh nasabah. Jangka waktu tersebut antara lain jangka pendek, menengah ataupun panjang.
2. Ketika jangka waktu pembayaran telah disepakati maka kedua pihak tidak bisa melakukan perubahan sepihak, namun diperlukan persetujuan antara kedua pihak.

2.2 Pembiayaan Bermasalah

2.2.1 Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Menurut (Azharsyah, 2017) Pembiayaan Bermasalah adalah pembiayaan yang mengalami kendala karena nasabah tidak melakukan pembayaran angsuran sesuai dengan jadwal yang telah disepakati serta tidak memenuhi persyaratan yang telah disepakati pada akad. Secara lebih spesifik pembiayaan bermasalah dapat diartikan pembiayaan yang kurang lancar, kurang lancarnya pembiayaan ini disebabkan oleh nasabah yang tidak dapat memenuhi kesepakatan sehingga dapat terjadi tunggakan.

Adanya pembiayaan bermasalah akan berkaitan dengan kualitas pembiayaan yang dimiliki oleh nasabah, Sesuai dengan peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan Nomor 40/POJK.03/2019 yang berkaitan tentang Penilaian Kualitas, terdapat 5 kolektabilitas golongan pembiayaan bermasalah. 5 klasifikasi tersebut antara lain:

Kolektabilitas	Keterangan	Tunggakan
1	Lancar	Tepat Waktu
2	Dalam Perhatian Khusus	1 – 90 Hari
3	Kurang Lancar	91 – 120 Hari
4	Diragukan	121 – 180 Hari
5	Macet	≥ 180 Hari

Tabel 1. 1 Daftar Kolektabilitas

2.2.2 Manajemen Resiko

Pada umumnya setiap hal, tujuan, dan perlakuan selalu memiliki resiko. Adanya manajemen resiko yang baik dalam perbankan nantinya akan dapat meminimalisir adanya pembiayaan bermasalah sehingga hal tersebut tidak akan membahayakan kondisi perusahaan kedepannya.

Menurut (Rinawasati, n.d.) dalam pembiayaan musyarakah mutanaqisah terdapat 6 golongan resiko yang dapat membantu manajemen perusahaan untuk mengurangi resiko adanya pembiayaan bermasalah pada akad musyarakah mutanaqisah, resiko tersebut antara lain:

1. Resiko Pasar

Resiko pasar merupakan resiko yang terjadi apabila dalam suatu pembiayaan terdapat fluktuasi harga pada obyek akad.

Dalam hal ini, fluktuasi harga dapat disesuaikan dengan kondisi saat akad berlangsung.

2. Resiko Operasional

Resiko operasional merupakan resiko yang terjadi pada pembiayaan musyarakah mutanaqisah dikarenakan harga sewa properti lebih rendah apabila dibandingkan dengan harga pasar, disisi lain pada tahun pembiayaan tersebut belum mencapai masa penerimaan ujroh oleh pihak perbankan.

3. Resiko Hukum

Resiko hukum merupakan resiko yang terjadi pada pembiayaan musyarakah mutanaqisah apabila dokumen - dokumen yang diserahkan dan dilaporkan tidak lengkap dan tidak valid. Dokumen tersebut antara lain dokumen calon nasabah, dokumen perizinan usaha calon nasabah, dan dokumen agunan serta jaminan yang diajukan oleh calon nasabah.

4. Resiko Kepemilikan

Resiko kepemilikan merupakan resiko yang terjadi apabila dalam pembiayaan musyarakah mutanaqisah status kepemilikan obyek masih menjadi kepemilikan bersama antara dua pihak.

5. Resiko Regulasi

Resiko regulasi merupakan resiko yang terjadi apabila dalam praktek pembiayaan musyarakah mutanaqisah obyek terikat dengan peraturan yang berlaku, salah satu regulasi ini diberlakukan apabila terdapat pembebanan pajak serta penambahan nilai pada obyek.

6. Resiko Kredit

Resiko kredit merupakan resiko yang terjadi apabila pihak nasabah kemungkinan melakukan wanprestasi sehingga tidak dapat melakukan kewajibannya dalam membayar angsuran

setiap bulan hal tersebut akan berakibat pada kegagalan kontrak yang akan menyebabkan pembiayaan bermasalah.

2.2.3 Faktor – Faktor Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah dapat disebabkan oleh kesulitan atau masalah keuangan yang dimiliki oleh nasabah. Menurut (Nasution, 2020) penyebab adanya kesulitan keuangan pada nasabah dapat disebabkan oleh 2 faktor, antara lain:

a. Faktor Internal

Faktor Internal merupakan faktor pembiayaan bermasalah yang timbul dari manajemen pihak manajemen ataupun pengawasan perbankan, seperti halnya:

1. Terjadinya kesalahfahaman antara para pemilik/pemegang saham.
2. Orang yang berkepentingan mengalami sakit atau meninggal dunia sehingga tidak dapat digantikan oleh pihak lain.
3. Penyalahgunaan pembiayaan oleh nasabah karena pembiayaan tersebut tidak sesuai dengan tujuan perolehannya.
4. Pihak ahli yang menjadi tumpuan proyek meninggalkan perusahaan.

5. Perusahaan tidak efisien karena *overhead cost* yang cukup tinggi dikarenakan pemborosan.
6. Lemahnya pengawasan terhadap pelaksanaan pembiayaan.

b. Faktor Eksternal

Faktor eksternal merupakan faktor pembiayaan bermasalah yang timbul dikarenakan kondisi nasabah ataupun kondisi diluar perusahaan yang tidak dapat dikendalikan, seperti halnya:

1. Kegagalan usaha nasabah
2. Adanya permasalahan pesaing pada usaha nasabah
3. Menurunnya kegiatan ekonomi yang disebabkan oleh sebab tertentu.

2.2.4 Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Menurut (Setiawan & Ali, 2021) Adanya pembiayaan bermasalah yang terjadi pada suatu perbankan mengharuskan pihak perbankan untuk melakukan strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah, sehingga nantinya pihak bank sebagai pemberi pembiayaan tidak dirugikan. Karena kerugian bank terhadap adanya pembiayaan bermasalah ini berakibat pada menurunnya tingkat Kesehatan perbankan itu sendiri.

Menurut Fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X Tahun 2013 terdapat 2 cara penyelesaian yang dapat dilakukan apabila terjadi pembiayaan bermasalah, 2 cara tersebut anatara lain:

1. Pembiayaan bermasalah dapat diselesaikan dengan kedua belah pihak melalui musyawarah mufakat dengan melakukan penjadwalan ulang (*Rescheduling*), penambahan syarat baru (*Reconditioning*), ataupun menggunakan struktur yang baru (*Restructuring*). Upaya tersebut antara lain:

- a. *Rescheduling*

Rescheduling merupakan penjadwalan kembali atas pembayaran kewajiban dalam pembiayaan yang dilakukan oleh nasabah. Adanya *rescheduling* ini merupakan cara yang dapat diambil oleh pihak bank syariah sebagai pemberi pembiayaan untuk memberikan keringanan kepada nasabahnya. Oleh karena itu, dalam melakukan *rescheduling* ini dilakukan 2 tahap, yaitu:

1. Memperpanjang Jangka Waktu Kredit
 2. Memperpanjang Jangka Waktu Angsuran

- b. *Reconditioning*

Reconditioning adalah perubahan yang terjadi pada sebagian atau keseluruhan persyaratan pembiayaan tanpa adanua tambahan pada sisa kewajiban pokok yang harus

dibayarkan kepada bank. Perubahan yang terjadi antara lain:

1. Perubahan Jadwal Pembayaran
2. Jumlah Pembayaran
3. Perubahan Nisbah dan Bagi Hasil

c. Restructuring

Selain rescheduling dan reconditioning adanya restructuring juga merupakan Langkah yang dapat diambil oleh pihak bank untuk memberikan perubahan pada persyaratan pembiayaan. Perubahan tersebut terjadi pada:

1. Perubahan akad pembiayaan
2. Pengalihan pembiayaan menjadi surat berharga atau penyertaan modal sementara kepada pihak yang bersangkutan yakni nasabah.

2. Pihak Bank Syariah juga dapat melakukan penyelesaian pembiayaan bermasalah pada Akad Musyarakah Mutanaqisah bagi nasabah yang tidak mampu menyelesaikan atau melunasi pembiayaannya sesuai dengan jumlah serta waktu yang telah disepakati dengan ketentuan:

- a. Aset Musyarakah Mutanaqisa atau jaminan lainnya dapat dijual oleh nasabah melalui bank syariah dengan harga yang telah disepakati.
- b. Nasabah dapat melunasi sisa kewajibannya kepada bank Syariah dari hasil penjualan.
- c. Apabila terdapat hasil penjualan yang melebihi sisa hutang maka bank syariah akan mengembalikan sisa kepada nasabah.
- d. Apabila terdapat hasil penjualan yang lebih kecil dari sisa hutang maka sisa utang akan tetap menjadi utang nasabah.
- e. Apabila terdapat nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka pihak bank Syariah dapat membebaskan berdasarkan kebijakan dari masing masing perbankan.

2.3 Penelitian Sebelumnya

Nama	Judul	Persamaan	Perbedaan	Hasil
Nana Wulandari (2021)	“Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk KPR iB	Sama – sama membahas mengenai pembiayaan bermasalah pada produk	Perbedaanya terletak pada akad yang digunakan serta lokasi	Penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah terletak pada

	Muamalat Di Bank Muamalat Kantor Cabang Utama Kediri”	KPR iB Muamalat	dan objek penelitian.	faktor internal dan eksternal
Hijarah Safitri Sihombing (2020)	“Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR iB Griya di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga”.	Sama-sama membahas tentang akad musyarakah mutanaqisah pada produk KPR. Dengan metode penelitian yang sama	Pada penelitian ini terfokus pada penerapannya saja, sedangkan dalam penelitian saya membahas tentang faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah. Selain itu	Pihak bank mengalami kendala dalam memberikan pembiayaan, yakni adanya pembatasan penyaluran yang diberikan oleh pihak perbankan dikarenakan pandemi, hal tersebut juga menyebabkan pendapatan nasabah

			penelitian ini tidak terfokus pada akad musyarakah saja. Dan perbedaan juga terletak pada objek Perbankan yang diteliti.	berkurang, sehingga menghambat proses pembayaran angsuran juga.
Iklima Zulfa (2021)	“Implementasi Prinsip 5C (Character, Capital, Capacity, Collateral, Condition) Dalam Pemberian Pembiayaan KPR iB	Menggunakan objek studi kasus yang sama yakni pada KPR iB Muamalat	Perbedaannya yakni topik yang akan dibahas oleh peneliti, dan lokasi penelitian yang berbeda.	Hasil dari penelitian ini yakni dalam melakukan penyaluran yang tepat dalam memaksimalkan keuntungan serta meminimalisir

	Muamalat Pada Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus Bank Muamalat Kantor Cabang Kediri)”			resiko adalah dengan menerapkan prinsip 5C.
Rinda Lamumba (2019)	“Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Produk Griya IB Hasanah Di BNI Syariah Cabang Palangka Raya Di Tinjau Dlam Fatwah DSN-MUI”.	Persamaan terletak pada akad yang digunakan.	Perbedaanny a terletak pada Lokasi serta objek penelitian.	Penerapan akad musyarakah mutanaqisah pada produk iB Hasanah sangat dipengaruhi oleh perilaku konsumtif nasabah. Selain itu, nasabah merasa senang karena tidak ada kenaikan

				dalam pembayaran angsuran.
Dwi Maharani Yustiowen i (2019)	“Faktor Yang Memperngaruh i Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Dalam Kepemilikan Griya IB Hasanah (Studi Kasus: PT. BNI Syariah KC Fatmawati)”. UIN SUNAN AMPEL SURABAYA	Persamaanny a terletak pada akad yang digunakan, dan produk KPR	Perbedaanya terletak pada studi kasus yang diangkat.	Terdapat faktor penjualan yang mempengaruhi pembiayaan musyarakah mutanaqisah, dan terdapat faktor lain yakni faktor harga yang akan disepakati oleh pihak perbankan dengan nasabah.

Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu

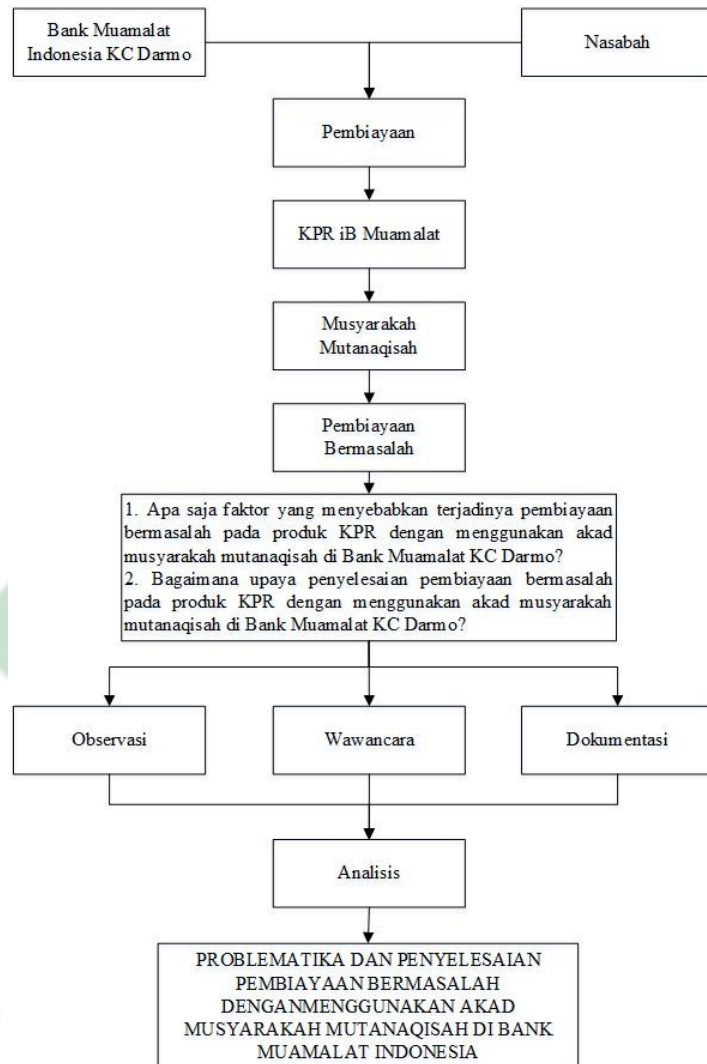
2.4 Kerangka Penelitian

Penelitian ini disusun atas dasar pemikiran penulis yang berkaitan tentang susahny memiliki hunian pada situasi saat ini dapat dikatakan cukup sulit karena memerlukan uang muka yang tidak sedikit. Oleh

karena itu, Bank Muamalat memberikan pembiayaan musyarakah mutanaqisah sebagai pilihan solusi dari adanya permasalahan tersebut. Namun, adanya pemberian pembiayaan oleh bank syariah ini tidak terlepas dari adanya pembiayaan bermasalah. Sehingga adanya pembiayaan bermasalah ini nantinya akan berdampak buruk pada kesehatan perbankan itu sendiri.

Atas dasar kondisi dan alasan tersebut penulis akan melakukan penelitian yang akan membahas tentang Faktor - Faktor Dan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah Di Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus Produk KPR Bank Muamalat Kc Darmo). Sumber data yang digunakan oleh penulis diperoleh dari data primer dan data sekunder. Data primer yang diperoleh Penulis berasal dari wawancara, observasi, dan dokumentasi. Sedangkan untuk data sekunder diperoleh berasal dari beberapa buku bacaan, jurnal ilmiah, dan dokumen lain yang mendukung.

Setelah penulis mendapatkan data yang diperlukan penulis akan menganalisis terkait. Hasil analisis nantinya akan menjadi rujukan agar menemukan solusi terkait “Faktor - Faktor Dan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah Di Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus Produk KPR Bank Muamalat Kc Darmo)”.



Gambar 2. 1 Kerangka Penelitian

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Lokasi dan Tempat Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Darmo yaitu di Jl. Raya Darmo No.81, Keputran, Kec. Tegalsari, Kota Surabaya, Jawa Timur

3.2 Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif, hal tersebut bertujuan untuk membuat gambaran, deskripsi secara akurat dan faktual berdasarkan fakta – fakta dan sifat-sifat dan hubungan dari fenomena yang telah peneliti temukan di lapangan.

Menurut (Suharsaputra, 2012) Penelitian kualitatif merupakan metode penelitian yang dapat diartikan sebagai metode penelitian naturalistic, hal tersebut dikarenakan penelitian ini dilakukan dengan kondisi dan situasi yang alami dan tidak dibuat - buat. selain itu, instrument yang digunakan dalam metode penelitian ini adalah orang (human instrument).

Peneliti melihat kondisi lapangan serta melakukan wawancara kepada stakeholder atau pihak-pihak yang berkepentingan guna mendukung data yang digunakan oleh peneliti terutama data yang terkait tentang Faktor - Faktor Dan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah Di Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus Produk KPR Bank Muamalat Kc Darmo). Selanjutnya akan dianalisa terkait data yang telah diperoleh pada proses wawancara, dan nantinya akan ditarik sebuah kesimpulan.

3.3 Sumber Data

3.3.1 Sumber Data Primer

Data primer yang diperoleh dalam penelitian ini merupakan data yang diambil melalui proses wawancara dengan stakeholder terkait yakni *Manager Financing, Relationship Manager, dan Unit Support Pembiayaan* pada Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Darmo, Dokumentasi secara arsip perusahaan yang berkaitan dengan Faktor - Faktor Dan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah Di Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus Produk KPR Bank Muamalat Kc Darmo).

3.3.2 Sumber Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh melalui sumber-sumber yang telah ada. Seperti halnya yang diperoleh dari perpustakaan, buku, jurnal ataupun dari laporan terdahulu. Dalam memperoleh data sekunder penulis harus melakukan studi pustaka dengan mereview berbagai literatur yang berkaitan dengan penelitian terkait.

3.4 Teknik Keabsahan Data (Triangulasi)

Triangulasi merupakan teknik keabsahan data yang digunakan untuk memeriksa keabsahan sebuah data guna keperluan kebenaran data tersebut. Dalam triangulasi terdapat empat teknik pemeriksaan yakni memanfaatkan sumber, metode, penyidik maupun teori. penelitian ini peneliti menggunakan teknik pemeriksaan keabsahan data triangulasi dengan sumber data dan triangulasi dengan metode.

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

3.5 Teknik Pengumpulan

Teknik Pengumpulan Data merupakan salah satu Langkah terpenting yang ada dalam sebuah penelitian. Karena pada dasarnya tujuan utama dari sebuah penelitian adalah memperoleh data. Apabila peneliti tidak mengetahui dan memahami sebuah Teknik pengumpulan data, maka penelitian yang diteliti tidak akan mendapat sebuah data yang memenuhi standart. (Suharsaputra, 2012)

Dalam mengumpulkan data, peneliti harus melakukan dengan sungguh – sungguh dan tidak sembarangan. Hal tersebut dilakukan agar data yang diperoleh berkualitas dan valid. Sehingga peneliti harus mengikuti langkah – langkah yang telah ditentukan dan ada didalam teori. (Subagiyo, 2017)

Pada penelitian ini menggunakan 3 (tiga) Teknik pengumpulan, antara lain:

3.4.1 Observasi

Observasi merupakan proses pengumpulan data yang didapatkan melalui pengamatan dan pencatatan terhadap gejala – gejala yang timbul sesuai objek yang ditinjau. Selain itu, observasi dapat didefinisikan sebagai teknik pengumpulan data dengan menggunakan visual sehingga dapat mempertimbangkan seluruh fenomena yang dilihat oleh peneliti. (Subagiyo, 2017)

Peneliti diwajibkan untuk turun lapangan guna menganalisa dan mengamati objek-objek yang akan berkaitan seperti halnya pelaku, kegiatan, peristiwa, waktu, dll hal tersebut diharapkan sebagai bahan dalam mendukung data penelitian. Dalam hal ini, peneliti mengamati hal-hal yang berkaitan dengan Faktor - Faktor Dan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah Di Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus Produk KPR Bank Muamalat Kc Darmo).

3.4.2 Wawancara

Wawancara merupakan salah satu alat pengumpulan data yang dalam pengumpulan datanya dilakukan dengan tatap muka dengan narasumber atau stakeholder terkait dengan mengajukan sejumlah pertanyaan yang telah disiapkan oleh peneliti. (Subagiyo, 2017). Pada penelitian ini menggunakan 2 tipe wawancara yaitu:

1. Terstruktur

Dalam hal ini wawancara dengan tipe terstruktur digunakan karena informasi yang dibutuhkan peneliti sudah pasti. Didalam prosesnya wawancara dengan tipe terstruktur dilakukan dengan menggunakan panduan wawancara tertulis yang telah berisi rangkaian pertanyaan untuk diajukan kepada pihak terkait.

2. Semistruktur

Dalam hal ini wawancara dengan tipe semistruktur ini mengembangkan topik yang dimiliki dan memberikan pertanyaan, wawancara dengan tipe semistruktur ini mempermudah peneliti karena lebih fleksibel jika dibandingkan dengan tipe wawancara terstruktur. Dalam tipe semistruktur ini bertujuan untuk mengetahui permasalahan agar lebih terbuka agar peneliti memiliki data yang lebih valid.

Wawancara yang dilakukan dalam penelitian ini dilakukan dengan mengajukan pertanyaan kepada informan yang menangani dan berkaitan dengan pembiayaan bermasalah yakni yakni *Relationship Manager Financing Consumer*, dan *Branch Collection*.

Adanya penggunaan 2 tipe wawancara yang berbeda ini dapat menjadi alat bantu dalam sebuah pengambilan data karena dengan menggunakan wawancara secara terstruktur maka pertanyaan yang akan diajukan kepada informan lebih terstruktur dan tepat pada data yang dibutuhkan oleh peneliti, dan menggunakan wawancara secara semistruktur agar membantu pengembangan informasi yang dimiliki.

3.4.3 Dokumentasi

Dokumentasi merupakan proses guna menyatukan data-data kualitatif yang didalamnya terdapat fakta yang berkaitan dengan objek yang diteliti dan data yang tersimpan dalam bentuk dokumen, gambar, kutipan, dan referensi lain. (Suharsimi, 2006)

Dalam penelitian ini menggunakan metode dokumentasi yang digunakan dalam mencari data yang berhubungan dengan transkrip, surat kabar, dan lain-lain. Dalam penelitian ini menggunakan data jumlah nasabah yang menggunakan pembiayaan dengan akad musyarakah mutanaqisah, dan jumlah pembiayaan bermasalah.

3.6 Teknik Pengolahan

Teknik pengolahan data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan beberapa langkah, antara lain:

3.5.1 Editing

Editing merupakan proses pengolahan data dengan memilih atau mengoreksi keakuratan data melalui proses peninjauan terhadap literasi, dokumen, wawancara, ataupun survei yang dianggap valid, jelas dan relevan. (Suharsimi, 2006) Pada penelitian ini peneliti melakukan proses koreksi dengan melakukan pemeriksaan terhadap literasi – literasi dan sumber – sumber data yang telah dikumpulkan mengenai hasil wawancara terkait dengan Faktor - Faktor Dan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah Di Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus Produk KPR Bank Muamalat Kc Darmo).

3.5.2 Organizing

Organizing merupakan teknik penyusunan data dan mengatur sumber dokumentasi sehingga dapat diperoleh gambaran yang sesuai dengan rumusan masalah serta data yang diperoleh dapat dikelompokkan sehingga mempermudah tahap analisa data. (Narbuko & Achmadi, 2011) Dalam hal ini, peneliti meninjau kembali hasil atau data yang telah diperoleh dari tahap wawancara agar validitasnya terjamin.

3.5.3 Analizing

Analizing merupakan proses analisa yang memaparkan data dalam bentuk kalimat yang benar, sehingga mudah untuk dipahami. Pada penelitian ini peneliti menganalisa tentang Faktor - Faktor Dan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah Di Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus Produk KPR Bank Muamalat Kc Darmo).

3.7 Teknik Analisis

Teknik analisa data yang digunakan dalam penelitian ini yakni menggunakan deskriptif analisis dengan pola pikir induktif yang ditujukan guna mempermudah dalam memberikan data melalui variabel yang diperoleh melalui objek yang telah diteliti serta teknik analisa ini tidak dimaksudkan untuk menguji adanya hipotesis. Kemudian berbagai data tersebut diolah, diteliti kembali, dan di analisis sehingga menghasilkan kesimpulan sebagai penyelesaian masalah secara umum. Sehingga diperoleh hasil penelitian yang dapat menjawab rumusan masalah mengenai Faktor - Faktor Dan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah Di Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus Produk KPR Bank Muamalat Kc Darmo).

3.6.1 Reduksi Data

Dalam buku (Subagiyo, 2017) menjelaskan bahwa adanya reduksi data ini merupakan suatu bentuk data yang telah dikumpulkan dalam berupa laporan ataupun rangkuman yang telah diringkas dan dipusatkan pada hal-hal yang pokok dan penting. Dalam penelitian ini reduksi data

digunakan untuk mendapatkan data yang akurat sehingga sesuai dengan fakta yang ada dan dapat digunakan sebagai bukti yang akurat dalam penelitian ini.

3.6.2 Display Data

Menurut (Subagiyo, 2017) Display data merupakan suatu bentuk penyajian data yang menggunakan bagan ataupun pola-pola yang mempermudah peneliti dalam melihat hubungan permasalahan yang ada. Dalam langkah ini, peneliti menyusun data yang relevan sesuai kerangka pemaparan yang telah direncanakan dengan rumusan masalah sehingga informasi yang diperoleh akan mudah menjawab permasalahan dalam suatu penelitian.

3.6.3 Kesimpulan dan Verifikasi

Menurut pemaparan (Subagiyo, 2017) adanya tahapan kesimpulan dan verifikasi ini merupakan lanjutan dari adanya reduksi dan display data, hal tersebut digunakan jika terjadi adanya data yang kurang jelas agar semakin jelas dan tegas. Pada penelitian ini nantinya proses penarikan simpulan dan verifikasi akan menjawab rumusan masalah dan memaparkan hasil mengenai Faktor - Faktor Dan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah Di Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus Produk KPR Bank Muamalat Kc Darmo).

BAB IV

HASIL PENELITIAN

4.1 Profil Bank Muamalat Indonesia

4.1.1 Sejarah Bank Muamalat Indonesia

Bank Muamalat Indonesia atau biasa disebut dengan BMI didirikan pada tanggal 1 november 1991 dan digagas oleh Majelis Ulama Indonesia, Ikatan Cendikiawan Muslim Indonesia serta pengusaha muslim. Hingga pada tanggal 1 Mei 1992 dengan dukungan dari pemerintah akhirnya Bank Muamalat Indonesia resmi beroperasi.

Tepat pada tanggal 27 oktober 1994, Bank Muamalat Indonesia mendapatkan legalitas sebagai Bank Devisa setelah setahun sebelumnya terdaftar sebagai perusahaan terbuka yang tidak memiliki listing di Bursa Efek Indonesia. Dan pada tahun 2003 bank muamalat percaya diri untuk membuka PUT (Penawaran Umum Terbatas) dengan mengajukan HMETD (Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu) yakni sebanyak 5 kali. Pada tahun tersebut bank muamalat Indonesia menjadi bank pertama di Indonesia yang mengeluarkan sukuk subordinasi mudharabah.

Bank Muamalat Indonesia sebagai bank syariah pertama di Indonesia terus melakukan inovasi dengan mengeluarkan produk produk keuangan syariah seperti halnya asuransi syariah, dana

pensiun lembaga keuangan Muamalat, serta multifinance syariah yang seluruhnya akan menjadi terobosan baru di Indonesia.

Pada tahun 2004 Bank Muamalat Indonesia meluncurkan shar-E yang merupakan tabungan instan pertama di Indonesia. Selanjutnya, pada tahun 2011 diluncurkan sebuah Produk shar-E Gold Debit Visa yang mendapatkan penghargaan dari Museum Rekor Indonesia (MURI) sebagai kartu debit syariah dengan menggunakan teknologi chip pertama yang ada di Indonesia serta memiliki layanan e-channel seperti halnya internet banking, mobile banking, cash management serta ATM yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia.

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk juga memiliki kantor cabang dan kantor cabang utama yang berfungsi untuk mempermudah pelayanan nasabah yang terletak di seluruh wilayah Indonesia. salah satu kantor cabang dari tiga kantor cabang yang terletak di Surabaya yaitu Kantor Cabang Darmo Surabaya, Kantor Cabang Mayjen Sungkono dan Kantor Cabang Mas Mansyur. Peresmian pengoperasian Kantor Cabang (KC) Darmo dilaksanakan pada tanggal 16 November 1994 bertempat di Jl. Raya Darmo No. 81, Keputran, Kec. Tegalsari, Kota Surabaya, Jawa Timur. Kantor Cabang Darmo berkembang sesuai dengan ekspektasi direksi sehingga pada tanggal 18 Desember 2008 memperluas dan juga mendirikan kantor cabang Surabaya – Sungkono yang terletak di Jl. Mayjend

Sungkono No. 107, Surabaya. Kedua cabang ini beroperasi menangani nasabah retail – korporasi.

Seiring dengan perkembangan kegiatan operasional kedua bank, pada tahun 2014 Dewan Direksi memutuskan untuk memisahkan pelayanan nasabah, yakni nasabah kantor cabang Darmo dikhususkan untuk menangani transaksi nasabah retail sedangkan kantor cabang Sungkono menangani transaksi nasabah korporasi dengan nominal transaksi diatas 25 Milyar. Sejak tahun 2015, Bank Muamalat Indonesia bermetamorfosa untuk menjadi entitas yang semakin baik dan meraih pertumbuhan jangka panjang. Dengan strategi bisnis yang terarah Bank Muamalat Indonesia akan terus melaju mewujudkan visi menjadi “The Best Islamic Bank and Top 10 Bank in Indonesia with Strong Regional Presence”.

4.1.2 Visi Misi Bank Muamalat Indonesia

Visi

Menjadi bank syariah terbaik dan termasuk dalam 10 bank di Indonesia dengan eksistensi yang diakui di tingkat regional

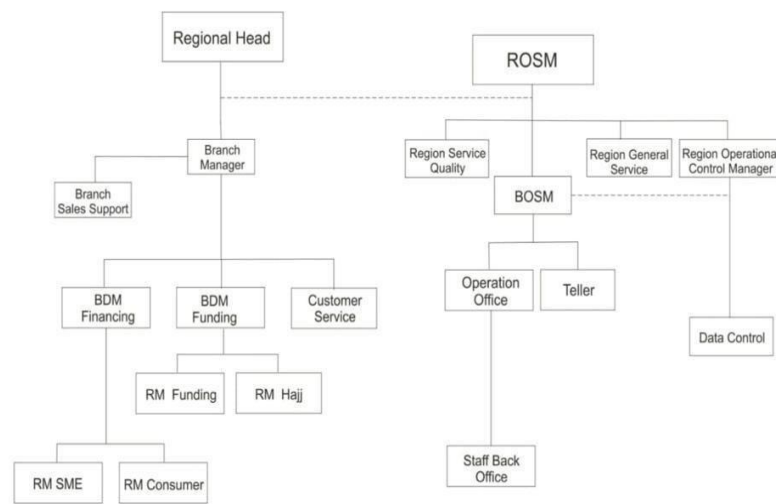
Misi

Membangun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkesinambungan dengan penekanan pada semangat kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati – hatian, keunggulan sumber daya manusia yang islami dan professional serta orientasi investasi yang

inovatif, untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan.

4.1.3 Struktur Organisasi dan Tugas Bank Muamalat Indonesia KC

Darmo



Gambar 4. 1 Struktur Organisasi Bank Muamalat KC Darmo

Berdasarkan bagan organisasi diatas, pembagian tanggung jawab serta tugas dari masing – masing bagian dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Regional Head

1. Melakukan proses evaluasi pada kegiatan operasional yang dilakukan oleh kantor cabang utama dan kantor cabang pembantu.
2. Melakukan koordinasi dan pengawasan secara berkala terhadap aktivitas operasional perbankan agar tetap terlaksana dengan baik yakni terkait layanan, anggaran,

penetapan rencana bisnis bank, pengembangan SDM serta manajemen resiko.

Pada Struktural Bank Muamalat KC Darmo dapat dibagi menjadi 2 yakni Supporting dan Operational, pembagian tersebut antara lain:

1. Tugas dan Fungsi Supporting

- a. Branch Manager

Branch Manager merupakan kepala kantor cabang yang memiliki kewajiban atas kinerja cabang meliputi perencanaan pada cabang yang dipimpin, monitoring serta evaluasi terhadap setiap pencapaian agar mampu mencapai target yang telah ditetapkan oleh standart perusahaan.

- b. Branch Sales Support

Branch Sales Support yaitu bagian dari salah satu pendukung yang berfungsi sebagai pelaksana manajemen resiko pembiayaan. Branch Sales Support menjalankan tugas mengurus administrasi dokumen kantor, melakukan penyusunan laporan serta memberikan rekomendasi dalam hal pencapaian bisnis untuk diberikan ke Branch Manager atas semua kantor atau Sales Tim di cabang tersebut. Seorang Branch Sales Support tentu memiliki tanggung jawab terhadap urusan seluruh hal yang mendasar dari tim penjualan. Tujuan dari urusan mereka tersebut adalah untuk meringankan beban keseharian para sales representative.

c. Bussines Development Manager (BDM) Financing dan Funding

BDM disebut juga sebagai perwakilan dari istilah Manajer Pengembangan Bisnis. BDM secara umum mempunyai tugas untuk meriset pasar untuk mencari peluang nasabah yang baru, menjaga hubungan antara nasabah dengan Bank Muamalat agar tercipta citra yang baik. Selain itu, BDM juga bekerjasama dengan divisi lain untuk memenuhi kebutuhan nasabah serta update tentang perkembangan pasar dan kompetitor. BDM di Bank Muamalat dibagi menjadi dua yakni BDM Funding dan BDM Financing. Perbedaan yang mendasar yaitu jika BDM funding lebih fokus terhadap strategi untuk pendanaan atau menghimpun dana dari nasabah dalam bentuk giro, tabungan maupun deposito. Sedangkan financing lebih fokus strategi untuk mendukung pembiayaan nasabah kepada Bank.

d. Relationship Manager (RM) Funding, Hajj dan Financing

Seorang RM funding atau istilah lainnya *funding officer* bekerja untuk mengajak nasabah atau pihak ketiga yang mempunyai dana agar mereka bersedia menginvestasikan dana mereka di perusahaan. Atau bersedia

membeli produk yang ditawarkan oleh perusahaan. Tugas *funding officer* adalah mengidentifikasi kebutuhan pelanggan dan menawarkan produk yang sesuai, melakukan penetrasi (pengendalian) pasar, mengelola account nasabah sesuai service standart perusahaan, melakukan upaya pencegahan dan deteksi dini terhadap process kredit agar berjalan sesuai ketentuan, serta melakukan pendekatan secara rutin terhadap nasabah ataupun pihak ketiga sehingga membuat mereka loyal terhadap perusahaan/ bank tempat *funding officer* bekerja. Pada Bank Muamalat KC Darmo – Surabaya, RM Fuding dan RM Hajj mempunyai tanggung jawab langsung terhadap BDM Funding.

Sedangkan pada RM Financing memiliki tugas utama yaitu melaksanakan aktivitas pemasaran seperti sosialisasi pembiayaan terhadap calon nasabah potensial, merekomendasikan pembiayaan nasabah kepada cabang dan yang paling penting tanggung jawab pencapaian target financing. Pada Bank Muamalat KC Darmo RM financing terdiri dari RM SME dan RM Consumer yang langsung bertanggung jawab terhadap BDM Financing.

e. Customer Service

Memberikan pelayanan yang terbaik termasuk menerima keluhan, membantu pelanggan menghadapi

masalah tertentu dan lain-lain. Melayani nasabah/ calon nasabah dalam pembukaan rekening, penutupan rekening dan menerima keluhan nasabah. Selain itu, seorang customer service mempunyai tanggung jawab yaitu menciptakan kepuasan pelanggan dan menciptakan *good will* serta citra yang positif.

2. Tugas dan Fungsi Operating

a. Region Operating Service Manager (ROSM)

Tugasnya yaitu memastikan pelayanan, meningkatkan pelayanan dan tanggung jawab terhadap operational Bank Muamalat KC Darmo – Surabaya.

b. Region Service Quality (RSQ)

Tugas dari RSQ adalah memastikan kualitas pelayanan dan operational di wilayah Jatim-Bali-Nusa tenggara agar selalu baik dan maksimal, sehingga nasabah pada daerah tersebut mendapat kepuasan dan kenyamanan dalam menerima layanan yang di berikan oleh perbankan.

c. Region General Service

Tugas seorang region general service tidak jauh beda dengan region service quality akan tetapi region general service ini lebih ke bagian umum urusan perbankan.

d. Region Operational Control Manager

Tugasnya yaitu mengontrol operasional dan membawai seorang data control sehingga dapat mengevaluasi kinerja per devisi sehingga dapat meakukan pembaharuan kualitas dan mendapatkan kepuasan nasabah.

e. Branch Operational Service Manager

Tugasnya tidak jauh berbeda dengan ROSM akan tetapi lebih pada front linier dan bagian tertentu, memastikan serta tanggung jawab dibagian tertentu.

f. Operation Office

Memastikan perusahaan berjalan sesuai dengan regulasi serta sesuai dengan strategi yang tepat, selain itu mengembangkan SDM sehingga terciptanya evektifitas kerja para pegawai Bank Muamalat

g. Teller

Seorang *teller* bertugas melayani nasabah dalam hal yang bersifat nominal. Contohnya seperti membantu nasabah menyetor uangnya kedalam rekening, membantu nasabah mengambil uangnya dari dalam rekening, mencetak buku rekening nasabah, dan lain sebagainya.

h. Staff Back Office

Tugas seorang operation office adalah mengadministrasikan dokumen, buku cek, secara rapi. Selain itu, membuat profsheet bulanan yang dikelola oleh kantor cabang dan

kantor cabang pembantu, mengelola aktifitas transaksi kliring dan memastikan tepat transaksinya, membuat SPT pajak bulanan dan yang paling penting membantu Branch Operational Service Manager untuk memastikan pelayanan yang ada front linear dan semua bagian Bank Muamalat agar tidak mengecewakan nasabah Bank Muamalat.

Berikut adalah daftar SDM yang ada di Bank Muamalat Kantor Cabang Darmo.

No.	NAMA	JABATAN
1.	Aufrieda Artsiana Dewi	Regional Head
2.	Danang Rokhmad Sulendra	Branch Manager
3.	Dessilia Raharjo	Branch Sales Support
4.	Dion Afrianto	Regional Operation Service Manager
5.	Elsyeif Taufik	Region Service Quality
6.	Chintia Agustina Triadi	Region General Service
7.	Mardiana	Region Operational Control Manager
8.	Lia Devianti	Branch Operation Service Manager
9.	Yeni Hidayatin	Business Development Manager Funding
10.	Aliful Akbar	Customer Service
11.	An Nisaa Nabilah	Customer Service
12.	Hamam Nasirudin	Relationship Manager Retail Funding
13.	Zida Amalia	Relationship Manager Retail Funding

14.	Ali Afif	Relationship Manager Retail Funding
15.	Iyus Praselia	Relationship Manager Retail Funding
16.	Ike Niela Susana	Relationship Manager Retail Funding
17.	Ema Aristiani	Relationship Manager Retail Funding
18.	Nurul Azizah	Relationship Manager Retail Funding
19.	Agung Kusdaryanto	Relationship Manager SME
20.	Hendri Saputra	Relationship Manager SME
21.	A. Mujib	Relationship Manager Financing
22.	Boediman	Branch Internal Control
23.	Farid Ismariyanto	Branch Collection
24.	Agus Muchammad Ruum	Branch Recovery
25.	Aditya	Relationship Manager Hajj
26.	Satya Edward Subagyo	Operation Office
27.	Devi Andalusia	Back Office
28.	Reza Maulana Bahrul Alam	Back Office
29.	Kiki Permata Safiira	Teller
30.	Muhammad Evan Chandra	Teller
31.	Mega Ayu Safira	Teller

Tabel 4. 1 SDM Bank Muamalat KC Darmo

4.1.4 Produk Bank Muamalat Indonesia

Bank Muamalat Indonesia memiliki 3 jenis produk, produk tersebut antara lain:

a. Funding (Pendanaan)

Beberapa produk pendanaan dari bank muamalat antara lain:

1. Tabungan iB Hijrah
2. Tabungan iB Hijrah Prima
3. Tabungan iB Hijrah Prima Berhadiah
4. Tabungan iB Hijrah Rencana
5. Tabungan iB Hijrah Bisnis
6. Tabungan iB Hijrah Haji
7. Tabungan iB Hijrah Payroll
8. Tabungan iB Hijrah Valas
9. Giro iB Hijrah Attijary
10. Giro iB Hijrah Ultima
11. Deposito iB Hijrah
12. DPLK Muamalat
13. Tabunganku iB
14. Tabungan iB SimPel

b. Financing (Pembiayaan)

1. KPR iB Muamalat
2. iB Muamalat Hijrah Multiguna
3. iB Muamalat Pensiun
4. iB Muamalat Modal Kerja

c. Service (Layanan Jasa)

1. Kartu Shar-E Debit

2. E-Banking
3. Muamalat DIN
4. ATM Muamalat
5. Gerai Muamalat

4.2 Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan KPR di Bank Muamalat Kantor Cabang Darmo

4.2.1 Ketentuan dan Persyaratan pemberian pembiayaan KPR dengan menggunakan akad *Musyarakah mutanaqisah*

- a. Pembiayaan KPR diperuntukkan pada pembelian properti baru yang meliputi rumah susun, rumah tinggal, villa, apartemen, rumah dinas/kantor, rumah toko atau kios.
- b. Pembiayaan KPR diperuntukkan pada pembelian properti lama/bekas yang meliputi rumah susun, rumah tinggal, apartemen, rumah dinas/kantor, rumah toko atau kios.
- c. Akan dilakukan evaluasi angsuran pada nasabah setiap 2 tahun sekali,
- d. Jangka waktu pembiayaan yang diberikan yakni maksimum 15 tahun.
- e. Porsi pembiayaan yang diberikan juga sesuai dengan ketentuan yang diatur pada akad KPR iB Muamalat, antara lain:

Pembiayaan & Tipe Agunan	LTV atau FTV Maksimum		
	FK/FP 1	FK/FP 2	FK/FP 3

KPR 70 m ²	80%	70%	60%
KPRS 70 m ²	80%	70%	60%
KPR tipe 22 - 70 m ²	-	80%	70%
KPRS tipe 22 - 70 m ²	90%	80%	70%
KPR tipe s/d 21 m ²	-	80%	70%
KP Ruko	-	80%	70%

Tabel 4. 2 Porsi Pembiayaan

Pembayaran uang muka sebanyak 10% dapat diberikan kepada nasabah yang melakukan pembelian rumah dengan type rumah s/d 70 m² dan merupakan rumah ready stock. Pada type pengajuan KPR yang lainnya dapat ditentukan dengan melihat pendapatan yang dimiliki oleh nasabah, hal tersebut antara lain:

1. Pendapatan 5.000.000, maka maksimum cash ratio yang dikenakan kepada nasabah adalah 35% dari pendapatan atau 70% dari Disposable Income.
2. Pendapatan 5.000.000 s/d 10.000.000, maka maksimum cash ratio yang dikenakan kepada nasabah adalah 40% dari pendapatan atau 75% dari Disposable Income.
3. Pendapatan 10.000.000, maka maksimum cash ratio yang dikenakan kepada nasabah adalah 50% dari pendapatan atau 80% dari Disposable Income.

Berikut merupakan model proyeksi angsuran pembiayaan musyarakah mutanaqisah pada Bank Muamalat Indonesia.

No.	Plafon	Angsuran		
		5 Tahun	10 Tahun	15 Tahun
1.	150.000.000	3.374.691	2.195.643	1.848.783
2.	175.000.000	3.937.139	2.561.583	2.156.914
3.	200.000.000	4.499.588	2.927.523	2.465.044
4.	225.000.000	5.062.036	3.293.464	2.773.175
5.	250.000.000	5.624.485	3.659.404	3.081.305
6.	275.000.000	6.186.933	4.025.345	3.389.436
7.	300.000.000	6.749.381	4.391.285	3.697.566
8.	325.000.000	7.311.830	4.757.225	4.005.697
9.	350.000.000	7.874.278	5.123.166	4.313.827
10.	375.000.000	8.436.727	5.489.106	4.621.958
11.	400.000.000	8.999.175	5.855.047	4.930.088
12.	425.000.000	9.561.624	6.220.987	5.238.219
13.	450.000.000	10.124.072	6.586.928	5.546.349
14.	475.000.000	10.686.521	6.952.868	5.854.480
15.	500.000.000	11.248.969	7.318.808	6.162.610
16.	525.000.000	11.811.418	7.684.749	6.470.741
17.	550.000.000	12.373.866	8.050.689	6.778.871
18.	575.000.000	12.936.314	8.416.630	7.087.002
19.	600.000.000	13.498.763	8.782.570	7.395.132
20.	625.000.000	14.061.211	9.148.511	7.703.263
21.	650.000.000	14.623.660	9.514.451	8.011.394
22.	675.000.000	15.186.108	9.880.391	8.319.524
23.	700.000.000	15.748.557	10.246.332	8.627.655
24.	725.000.000	16.311.005	10.612.272	8.935.785
25.	750.000.000	16.873.454	10.978.213	9.243.916
26.	775.000.000	17.435.902	11.344.153	9.552.046
27.	800.000.000	17.998.351	11.710.093	9.860.177
28.	825.000.000	18.560.779	12.076.034	10.168.307
29.	850.000.000	19.123.247	12.441.974	10.476.438
30.	875.000.000	19.685.696	12.807.915	10.784.568
31.	900.000.000	20.248.144	13.173.855	11.092.699
32.	925.000.000	20.810.593	13.539.796	11.400.829
33.	950.000.000	21.373.041	13.905.736	11.708.960
34.	975.000.000	21.935.490	14.271.676	12.017.090
35.	1.000.000.000	22.497.938	14.637.617	12.325.221
36.	1.025.000.000	23.060.387	155.003.557	12.633.351

Tabel 4. 3 Proyeksi Angsuran

4.2.2 Prosedur pembiayaan KPR menggunakan akad musyarakah mutanaqisah

a. Inisiasi

Inisiasi merupakan sebuah proses utama dalam mengetahui kriteria dari calon nasabah sehingga dapat memenuhi target market dari pembiayaan yang akan diberikan oleh Bank Muamalat, dalam proses inisiasi terdapat beberapa aspek yang

1. Standart Nasabah

- a. Memiliki karakteristik yang baik.
- b. Memiliki kemampuan pengelolaan keuangan yang baik.
- c. Mampu memenuhi segala bentuk kewajiban yang dimiliki.
- d. Tidak cacat hukum.
- e. Nilai jaminan yang diberikan oleh nasabah haruslah memiliki nilai yang sama dan setara dengan nilai pembiayaan yang diajukan. Objek yang dapat dijadikan sebagai jaminan antara lain:

Properti Baru	Surat Pemesanan Properti
Properti Secondary	Fotocopy Sertifikat, IMB, PBB

Tabel 4. 4 Jaminan

f. Bertindak kooperatif dalam melakukan diskusi selama pembiayaan berlangsung hingga pembiayaan selesai.

2. Standart Dokumentasi Pembiayaan

Segala bentuk dokumen yang terkait dengan data ataupun bukti yang bernilai hukum.

3. Standart Legalitas

Standart legalitas pada Bank Muamalat dibagi menjadi 3 subyek pada setiap pembiayaan yakni perorangan, kelompok, dan badan usaha.

b. Solisitasi

Solisitasi merupakan upaya yang diberikan kepada nasabah agar nasabah tersebut mendapatkan pembiayaan. Dalam hal ini, pihak marketing hendaklah mendapat banyak informasi calon nasabah terkait cash flow yang dimiliki serta informasi yang terkait dengan pengaruh kelancaran pembayaran angsuran kedepannya.

c. Evaluasi (Analisa pembiayaan)

Berdasarkan Pemaparan pada wawancara dengan Pak Mujib selaku Relationship Manager Financing pada tanggal 24 Februari 2022 di Bank Muamalat KC Darmo menjelaskan bahwasannya proses evaluasi dilakukan dengan memantau nasabah menggunakan analisis 5C (*Capacity*,

Character, Capital, Condition, and Collateral). Dan terkait informasi mengenai hutang ataupun tunggakan yang dimiliki oleh nasabah dapat dilihat melalui sliik BI Checking.

d. Penetapan

Penetapan ini dilakukan apabila hasil evaluasi diperoleh bahwasanya permohonan pembiayaan calon nasabah telah dipertimbangkan dan diterima oleh karena itu kemudian ditetapkan struktur serta jenis pembiayaan yang akan ditetapkan. Penetapan ini harus sesuai dengan tujuan serta kebutuhan dari nasabah. Dalam penetapan ini nantinya akan dicantumkan jenis pembiayaan yang sesuai dengan kebutuhan dan produk pembiayaan yang dibutuhkan oleh nasabah, jangka waktu pembiayaan yang telah ditetapkan, margin atau Nisbah bagi hasil yang telah disepakati antara nasabah dengan pihak manajemen, dan segala bentuk biaya administrasi yang telah disepakati.

e. Pengajuan Usulan

Pengajuan usulan dilakukan dengan pemberian Memorandum Usulan Pembiayaan (MUP) yang dilampiri dengan usulan pembiayaan terkait dengan struktur fasilitas yang diberikan, agunan yang digunakan serta persyaratan pembiayaan.

f. Proses Persetujuan

Persetujuan pembiayaan diberikan oleh komite pembiayaan setelah pengajuan pembiayaan. Pada proses persetujuan ini segala bentuk persyaratan yang ditambahkan wajib dicantumkan dengan jelas.

g. Pengikat Pembiayaan

Pengikatan pembiayaan adalah memberikan surat persetujuan yang telah disetujui atas usulan pembiayaan oleh komite pembiayaan. Surat persetujuan ini harus mencantumkan segala bentuk persyaratan yang telah disetujui oleh nasabah dan telah ditetapkan oleh anggota komite pembiayaan.

h. Realisasi Pembiayaan

Realisasi pembiayaan merupakan tahap pencairan pembiayaan yang dilakukan apabila seluruh persyaratan yang telah ditetapkan dan telah disetujui serta dipenuhi oleh calon nasabah. Apabila terdapat persyaratan yang tidak dipenuhi maka dalam pencairan pembiayaan hanya dapat dilakukan dengan adanya persetujuan ulang terhadap kekurangan pemenuhan persyaratan oleh bagian komite pembiayaan. Pihak bank wajib memastikan bahwasannya Seluruh aspek syariah serta yuridis telah dipenuhi dan hal tersebut dilakukan sebelum pencairan pembiayaan dilakukan.

i. Dokumentasi, Administrasi, dan Pelaporan

1. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan dokumen pembiayaan yang nggak wajib dipenuhi oleh nasabah yang nantinya akan disimpan dan diarsipkan oleh pihak bank. Dokumen tersebut antara lain:

- a. *Fotocopy* KTP
- b. *Fotocopy* Kartu Keluarga
- c. *Fotocopy* Surat Nikah
- d. *Fotocopy* Rekening Tabungan
- e. Slip Gaji Bulan terakhir
- f. NPWP

2. Administrasi

Administrasi merupakan biaya biaya yang terkait dengan pembiayaan. Administrasi dalam hal ini Seperti halnya administrasi notaris maupun premi asuransi yang wajib atau dibebankan oleh nasabah yang mengajukan pembiayaan.

3. Pelaporan

Pelaporan merupakan proses penyampaian laporan yang dilakukan oleh manajemen kepada nasabah sebagai maksud bentuk pengingat serta pertanggung jawab yang nantinya akan jadi bahan evaluasi dalam proses pembiayaan.

j. Monitoring

Monitoring pembiayaan dilakukan setiap minggu ketiga setiap bulannya sehingga nantinya akan dikeluarkan laporan kolektibilitas nasabah lewat waktu sehingga hal tersebut dapat mengetahui nasabah mana yang belum melakukan pembayaran angsuran.

k. Pelunasan Pembiayaan

1. Pelunasan Sebagian

Pada pelunasan secara sebagian sebagai nasabah dapat melakukan pembayaran hanya pada harga pokok dan ada tambahan yakni nasabah dikenai pembayaran administrasi sebanyak paling besar 2 bulan angsuran. Biaya administrasi tersebut digunakan untuk proses pembuatan akad serta perubahan jadwal yang tidak terikat dengan persentase). Pada sisa angsuran yang dimiliki, nasabah dapat memiliki 2 pilihan yakni:

- a. Memperbesar harga cicilan, namun jangka waktu pembayaran dipercepat.
- b. Memperkecil harga cicilan, namun jangka waktu pembayaran disamakan.

2. Pelunasan Keseluruhan

Pada pelunasan secara penuh sebagai nasabah dapat melakukan pembayaran hanya pada harga pokok. Selain

itu, apabila terdapat sisa margin maka sisa margin tersebut dapat di discount.

4.2.3 Alur Pengajuan Pembiayaan KPR Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Muthanaqisah di Bank Muamalat Kantor Cabang Darmo

Dalam melakukan pengajuan pembiayaan KPR di bank muamalat nasabah haruslah mengikuti rangkaian alur yang telah ditetapkan oleh pihak bank, alur tersebut antara lain:

- a. Nasabah mengajukan permintaan ataupun permohonan kepada pihak Bank Muamalat KC Darmo yang nantinya akan menjadi mitra dalam pembiayaan atau pembelian suatu barang yang diajukan dan dibutuhkan oleh nasabah. Pengajuan ini boleh dilakukan dengan langsung datang ke bank muamalat ataupun menghubungi pihak Relationship Manager Bank Muamalat KC Darmo. Pengajuan permohonan ini dilengkapi dengan nasabah membawa persyaratan administratif dan yang telah ditentukan oleh Bank Muamalat KC Darmo.
- b. Selanjutnya petugas bank akan menganalisa kelayakan nasabah untuk mendapatkan barang tersebut secara kualitatif maupun kuantitatif.
- c. Apabila permohonan nasabah telah disetujui dan nasabah layak menjadi penerima pembiayaan maka komite pembiayaan akan

menerbitkan surat persetujuan pembelian atau offering letter yang didalamnya meliputi:

- 1) Spesifikasi barang yang disepakati
- 2) Harga barang
- 3) Jumlah dana bank dan dana nasabah yang disertakan
- 4) Jangka waktu pelunasan pembiayaan
- 5) Cara pelunasan (model angsuran)
- 6) Besarnya angsuran dan biaya sewa yang dibebankan nasabah

- d. Apabila nasabah menyetujui persyaratan yang dicantumkan dalam offering letter tersebut, maka pihak bank dan/ atau nasabah dapat menghubungi distributor/agen untuk ketersediaan barang tersebut sesuai dengan spesifikasinya.
- e. Dilakukan akad musyarakah mutanaqisah antara bank dan nasabah yang memuat persyaratan penyertaan modal (kemitraan), persyaratan sewa menyewa dan sekaligus pengikatan jaminan berupa barang yang diperjualbelikan tersebut serta jaminan tambahan lainnya.
- f. Selanjutnya yakni penyerahan barang (KPR) dilakukan oleh distributor/agen kepada bank dan nasabah, setelah bank dan nasabah melunasi harga pembelian barang kepada distributor/agen.

- g. Setelah barang diterima bank dan nasabah, pihak bank akan melanjutkan menyerahkan barang tersebut kepada pihak nasabah dengan menerbitkan surat tanda terima barang dengan penjelasan spesifikasi barang yang telah disepakati.

4.3 Pembiayaan Bermasalah Pada Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah

4.3.1 Faktor - Faktor Pembiayaan Bermasalah Pada Produk KPR Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah

Dalam wawancara dengan Pak Farid Ismarianto (Branch Collection BMI KC. Darmo) tanggal 3 Februari 2022 pukul 9.30 – 11.30 memberikan hasil bahwasannya ada faktor pembiayaan bermasalah terletak pada dua faktor yakni faktor internal dan faktor eksternal, faktor – faktor tersebut antara lain:

a. Faktor Internal

Pada faktor internal yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah adalah adanya kurang teliti dari pihak manajemen yang bertugas sehingga apabila terdapat data nasabah yang kurang akurat karena kurang teliti maka kemungkinan terlewat. Hal tersebut dapat menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah karena dapat menyebabkan kesalahan perkiraan dalam melihat potensi nasabah yang melakukan pembiayaan.

b. Faktor Eksternal

1. Masalah Keluarga

Adanya masalah keluarga dapat menjadi salah satu penyebab adanya pembiayaan bermasalah. Hal tersebut dikarenakan pada sebuah keluarga kerap kali terjadi sebuah konflik yang menyebabkan kerugian pada salah satu pihak, kerugian tersebutlah yang akan menjadi penyebab terlambatnya nasabah melakukan pembayaran angsuran.

2. Nasabah Kehilangan Pekerjaan (PHK)

Nasabah yang kehilangan pekerjaan atau nasabah yang ter-PHK oleh perusahaan dapat menjadi penyebab pembiayaan bermasalah. Hal tersebut dikarenakan nasabah yang melakukan pembayaran angsuran tidak lagi mampu membayar angsuran karena nasabah tersebut sudah tidak mendapatkan pendapatan.

3. Nasabah Dengan Karakter Yang Buruk

Nasabah dengan karakter yang buruk atau biasa disebut dengan Nasabah Badbank dapat menjadi faktor pembiayaan bermasalah karena nasabah dengan karakter yang buruk ini pada kebanyakan kasus yang ada di Bank Muamalat KC Darmo tidak memiliki niat yang baik

untuk melakukan pelunasan dan lebih memilih untuk melakukan eksekusi jaminan.

4. Usaha Nasabah Bangkrut

Bangkrutnya usaha nasabah juga menjadi faktor adanya pembiayaan bermasalah, hal tersebut disebabkan pendapatan yang didapatkan oleh nasabah menurun sehingga nasabah tidak mampu melakukan pembayaran angsuran.

5. Nasabah Meninggal Dunia

Adanya nasabah meninggal dunia juga menjadi salah satu faktor terjadinya pembiayaan bermasalah pada suatu perbankan. Namun, hal tersebut dapat diatasi apabila nasabah tersebut ketika mengajukan pembiayaan juga mengajukan asuransi. Sehingga, apabila nasabah tersebut meninggal dunia pada saat pembiayaan berjalan maka seluruh sisa angsuran akan tercover akan adanya asuransi.

Apabila terdapat nasabah yang tidak menyetujui akan adanya asuransi maka jika terjadi nasabah meninggal dunia maka pembayaran angsuran akan dilanjutkan oleh ahli waris yang tercatat,

4.3.2 Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk KPR Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah

Proses penyelesaian pembiayaan bermasalah yang ada di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Darmo dapat dilakukan dengan melakukan beberapa tindakan, tindakan tersebut antara lain:

a. Penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui penagihan

Penagihan yang diberikan oleh bank muamalat biasanya melalui 2 hal, antara lain:

1. Telecollection

Telecollection merupakan penagihan yang dilakukan dengan membuka komunikasi dengan nasabah bermasalah melalui pesan suara dari pusat. Penanganan telecollection sendiri diberikan kepada nasabah yang melakukan tunggakan kurang lebih 1 bulan atau dalam kolektabilitas 2.

2. Kunjungan Lapangan

Kunjungan lapangan akan dilakukan apabila terdapat nasabah yang melakukan tunggakan lebih dari 2 bulan atau termasuk dalam kolektabilitas 3. Adanya kunjungan ini diklasifikasikan menjadi 2, yakni:

- a. Collection yakni kunjungan lapangan yang dilakukan agar pihak manajemen secara langsung mengetahui permasalahan yang telah dihadapi oleh

nasabah. Sehingga nantinya pihak manajemen tau langkah terbaik yang akan diambil

Menurut pemaparan pak farid selaku branch collection.

“pembiayaan bermasalah dapat dilakukan dengan restrukturisasi namun hal tersebut diberikan kepada nasabah yang masih kooperatif dan memiliki kemauan untuk membayar angsuran namun memiliki kendala. Akan tetapi, apabila nasabah dirasa tidak memiliki kemauan untuk melunasi angsuran maka hal yang tepat untuk dilakukan adalah mengeksekusi jaminan”.
(Wawancara, Farid Ismariato, 3 Februari 2022)

- b. Recovery merupakan kunjungan lapangan yang dilakukan agar pihak manajemen secara langsung mengetahui permasalahan yang telah dihadapi oleh nasabah. Namun, dalam hal ini nasabah tidak kooperatif dan tidak memiliki keinginan untuk menyelesaikan pembiayaan serta angsuran yang dimiliki. Untuk itu, pihak manajemen tidak melakukan proses restrukturisasi dan mengeksekusi jaminan yang dimiliki oleh nasabah.

Menurut pemaparan pak farid selaku *branch collection*.

“eksekusi jaminan yang dilakukan oleh manajemen adalah dengan melelang barang agunan yang dimiliki oleh nasabah. Pelelangan ini digunakan untuk menutup pembiayaan yang belum

diselesaikan oleh nasabah tersebut”. (Wawancara, Farid Ismariato, 3 Februari 2022)

- b. Penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui proses restrukturisasi.

Restrukturisasi pembiayaan diberikan kepada nasabah yang memiliki tunggakan pembayaran lebih dari 2 bulan atau memasuki kolektabilitas 3 namun nasabah tersebut masih.

Restrukturisasi ini diajukan dengan

- c. Penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui jaminan.
- d. Penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui kerjasama dengan pihak ke 3. Pihak ke 3 yang dimaksud adalah pihak advokat, Agen Properti, Agen Penjualan, serta pihak kepolisian maupun balai lelang swasta untuk mengeksekusi barang jaminan atau agunan dari nasabah yang bermasalah.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

AB V

ANALISIS

Berdasarkan hasil wawancara serta temuan data yang ditemukan dalam penelitian ini, maka penulis akan menganalisa tentang Faktor - Faktor serta memverifikasinya dengan uraian teori yang terdapat pada bab II yang akan disajikan dalam dua sub berikut :

5.1 Faktor pembiayaan bermasalah pada produk KPR menggunakan akad musyarakah mutanaqisah

Adanya pembiayaan bermasalah tidak terlepas dari faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah pada suatu perbankan terutama pada Bank Muamalat Indonesia KC Darmo itu sendiri. Dapat diketahui dari hasil wawancara dengan Pak Farid selaku Branch Collection di Bank Muamalat KC Darmo telah memaparkan kondisi – kondisi nasabah yang menjadi alasan adanya keterlambatan pembayaran angsuran dan kondisi – kondisi yang memungkinkan pihak – pihak yang melakukan pembiayaan bermasalah.

Dalam hal ini, saya sebagai peneliti mendapatkan hasil bahwasannya nasabah dengan bad character memang dapat menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah, namun hal tersebut bukanlah satu-satunya hal yang dapat dijadikan bahan patokan, namun terdapat beberapa hal lain seperti halnya kondisi nasabah yang terdesak oleh ekonomi, adanya penutupan usaha yang menjadi satu – satunya mata penceharian dan pendapatan

nasabah tersebut, adanya pemecatan pada nasabah yang berstatus sebagai karyawan yang dimana nasabah tersebut mendapatkan gaji yang menjadi pendapatan utamanya. Selain itu, bukan hanya dari kondisi nasabah yang kerap menjadi namun juga terdapat faktor dari manajemen yang mungkin melakukan kelalaian dalam memeriksa berkas nasabah sehingga ada nasabah yang sebenarnya tidak memenuhi standart namun bisa lolos hingga pencairan pembiayaan.

Adanya kondisi – kondisi yang ditemukan oleh peneliti dilapangan selaras dengan teori yang dikemukakan oleh (Nasution, 2020) ada pada bab 2 yakni adanya pembiayaan bermasalah terdiri dari 2 faktor antara lain :

1. Faktor Internal

Terdapat kesalahan yang berasal dari pihak manajemen yakni kurang tepat dalam menganalisa pembiayaan atau kelalaian dari pihak manajemen. Adanya kesalahan perkiraan ataupun kelalaian analisa pembiayaan juga merupakan hal yang sangat penting. Karena, apabila hal tersebut terlewati maka kemungkinan nasabah yang memiliki bad character maupun nasabah tidak memenuhi kriteria pembiayaan yang diberikan dapat memberikan resiko gagal bayar yang tinggi dan hal tersebut merupakan ancaman bagi bank itu sendiri.

Hal tersebut juga selaras dengan teori yang dikemukakan oleh (Nasution, 2020) dalam teori tersebut menjelaskan bahwasannya faktor internal merupakan faktor pembiayaan bermasalah yang timbul dari

manajemen pihak manajemen ataupun pengawasan perbankan. Oleh karena itu, faktor internal dapat dikatakan ujung tombak dari adanya kemungkinan terjadinya pembiayaan bermasalah pada suatu perbankan itu sendiri.

2. Faktor Eksternal

Adanya penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah dari pihak eksternal perbankan yakni nasabah itu sendiri. Adanya faktor eksternal ini juga sepenuhnya bukan berasal dari pihak manajemen namun hal ini timbul dikarenakan kondisi nasabah yang tidak dapat dikendalikan ataupun diperkirakan serta diperhitungkan sebelumnya.

Faktor eksternal yang ditemukan dalam penelitian ini selaras dengan teori yang dikemukakan oleh (Nasution, 2020) bahwa Faktor eksternal merupakan faktor pembiayaan bermasalah yang timbul dikarenakan kondisi nasabah ataupun kondisi diluar perusahaan yang tidak dapat dikendalikan, seperti halnya :

1. kegagalan usaha nasabah yakni bisa terjadi pada kondisi usaha nasabah yang menurun atau bangkrut, Nasabah yang di PHK.
2. Adanya permasalahan pesaing pada usaha nasabah. Hal tersebut juga berkaitan dengan usaha yang dimiliki nasabah, apabila terdapat usaha nasabah yang mengalami penurunan maka adanya pesaing juga dapat menjadi faktor penyebabnya.
3. Menurunnya kegiatan ekonomi yang disebabkan oleh sebab tertentu. Permasalahan ekonomi pada nasabah merupakan hal yang

sering terjadi, hal tersebut juga nantinya akan berpengaruh pada permasalahan keluarga yang dimiliki oleh nasabah sehingga dapat mempengaruhi kemampuan bayar dari nasabah itu sendiri. selain itu, menurunnya kegiatan ekonomi dari nasabah bahkan dapat berhenti apabila nasabah yang bersangkutan meninggal dunia.

5.2 Penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk KPR menggunakan akad musyarakah mutanaqisah

Pembiayaan bermasalah merupakan hal yang perlu diselesaikan. Adanya pembiayaan bermasalah dapat berdampak sangat signifikan terhadap tingkat Kesehatan perbankan itu sendiri yang nantinya akan berimbas pada kepercayaan pada calon nasabah dan investor pada bank itu sendiri. Penyelesaian yang ada pada setiap bank tentu berbeda-beda, namun pada Bank Muamalat Indonesia KC Darmo lebih condong untuk menggunakan penyelesaian berbasis “Restrukturisasi” karena hal tersebut dapat dikatakan sangat efektif apabila dibandingkan dengan penyelesaian pembiayaan bermasalah menggunakan cara reschedule pembiayaan maupun recondisi pembiayaan.

Penyelesaian pembiayaan bermasalah pada nasabah yang mengajukan produk KPR dapat di selesaikan dengan menggunakan proses restrukturisasi. Restrukturisasi merupakan cara yang dapat dikatakan paling efektif karena pada dasarnya melihat faktor-faktor nasabah yang melakukan pembiayaan bermasalah ini hanya membutuhkan keringanan ataupun pengurangan

jumlah pembayaran angsurannya setiap bulan. Namun, pihak manajemen bank haruslah memberikan bentuk keringanan pembiayaan itu kepada nasabah yang benar-benar masih bersifat kooperatif dan masih bisa membuka komunikasi kepada pihak manajemen perbankan.

Nasabah yang melakukan penundaan angsuran juga kerap kali dihadapi oleh keadaan yang sulit, namun ketika nasabah tersebut memiliki itikad baik dan keinginan untuk melakukan pelunasan, maka dalam hal ini pihak Bank Muamalat KC Darmo mau untuk memproses pengajuan restrukturisasi pembiayaan. Sehingga, dalam hal ini kedua pihak menemukan jalan tengah tanpa ada yang dirugikan satu sama lain.

Penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaan KPR yang ada pada Bank Muamalat Indonesia haruslah sesuai dengan standart MUI yang telah ditetapkan. Untuk ini, berikut merupakan kesesuaian proses penyelesaian pemnbiayaan bermasalah apabila didasarkan dengan putusan DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X Tahun 2013. Kesesuaian tersebut antara lain:

1. Terkait Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 yang berbunyi “Pembiayaan bermasalah dapat diselesaikan dengan kedua belah pihak melalui musyawarah mufakat dengan melakukan penjadwalan ulang (*Rescheduling*), penambahan syarat baru (*Reconditioning*), dan menggunakan struktur yang baru (*Restructuring*).” Fatwa tersebut berbanding lurus dengan keadaan yang terjadi di Bank Muamalat KC

Darmo yakni penyelesaian pembiayaan bermasalah pada Bank Muamalat KC Darmo umumnya dilakukan dengan pengajuan restrukturisasi. Namun, pemberian restrukturisasi diberikan kepada nasabah yang kooperatif dan masih memiliki kemauan untuk menyelesaikan pelunasan. Oleh karena itu, Penyelesaian pembiayaan bermasalah pada Bank Muamalat KC Darmo **SESUAI** dengan Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X Tahun 2013.

Proses proses *Rescheduling* yang dilakukan di Bank Muamalat adalah dengan melakukan perpanjangan pembiayaan yang telah mencapai jatuh tempo. Adanya reshcedul ini dapat memperingan nasabah karena terdapat perpanjangan waktu pembayaran angsuran sehingga nasabah mendapatkan keringanan dalam melakukan pembayaran.

Sedangkan pada proses *Reconditioning* pembiayaan bermasalah KPR Muamalat iB hanya mengacu pada perubahan pengikatan agunan dari SKMHT ke SHT. Pelaksanaan *reconditioning* dilakukan sesuai dengan kebijakan Bank Muamalat Indonesia yang dimuat dalam Prosedur Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah. Adanya penyelesaian *reconditioning* ini tidak dapat berdiri sendiri, melainkan harus bersamaan dengan *rescheduling* dan *restructuring*. Hal ini dikarenakan praktik *reconditioning* pada Bank Muamalat Indonesia KC Darmo hanya mengubah sebagian persyaratan pembiayaan yaitu dengan pengikatan ulang agunan untuk mengurangi beban nasabah.

Namun, pada kebanyakan kasus pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat KC Darmo adalah kasus dengan alasan financial maka dalam hal ini adanya *rescheduling* dan *reconditioning* dapat dikatakan kurang tepat. Hal yang tepat dilakukan dengan kondisi tersebut adalah adanya restrukturisasi pembiayaan. Adanya restrukturisasi pembiayaan ini tidak dapat diberikan kepada setiap nasabah yang bermasalah. Pemberian restrukturisasi ini diberikan kepada nasabah yang bertindak kooperatif terhadap manajemen dan bukan nasabah yang memiliki *bad character*.

2. Terkait Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 yang berbunyi “Aset Musyarakah Mutanaqisa atau jaminan lainnya dapat dijual oleh nasabah melalui bank syariah dengan harga yang telah disepakati.” Fatwa tersebut berbanding lurus dengan keadaan yang terjadi di Bank Muamalat KC Darmo yakni Eksekusi barang jaminan dapat dilakukan apabila nasabah tidak mampu dan tidak memiliki kemauan dalam menyelesaikan pembiayaan ataupun angsuran yang dimiliki oleh nasabah. Eksekusi jaminan yang dilakukan oleh pihak perbankan tidak dilakukan dengan semena-mena. Namun, hal tersebut dilakukan apabila nasabah yang melakukan pembiayaan bermasalah tidak bisa bertindak secara kooperatif terhadap penanganan manajemen di Bank Muamalat KC Darmo. Oleh karena itu, Eksekusi jaminan pada Bank Muamalat KC

Darmo **SESUAI** dengan Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X Tahun 2013.

3. Terkait Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 yang berbunyi “Nasabah dapat melunasi sisa kewajibannya kepada bank Syariah dari hasil penjualan.”. Fatwa tersebut berbanding lurus dengan keadaan yang terjadi di Bank Muamalat KC Darmo yakni Jika nasabah tidak mampu melunasi sisa angsuran yang ada. Maka hasil penjualan aset atau barang agunan dapat dijadikan sebagai pelunasan sisa kewajiban nasabah. Oleh karena itu, Pelunasan sisa kewajiban **SESUAI** dengan Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X Tahun 2013.
4. Terkait Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 yang berbunyi “Apabila terdapat hasil penjualan yang melebihi sisa hutang maka bank syariah akan mengembalikan sisa kepada nasabah.”. Fatwa tersebut berbanding lurus dengan keadaan yang terjadi di Bank Muamalat KC Darmo yakni apabila nilai transaksi lebih besar dibandingkan dengan nilai beli maka seluruh biaya dan kewajiban masuk kepada komponen harga beli bank. Oleh karena itu, Pengembalian yang melebihi sisa hutang **SESUAI** dengan Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X Tahun 2013.
5. Terkait Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 yang berbunyi “Apabila terdapat hasil penjualan yang lebih kecil dari sisa hutang maka sisa utang akan tetap menjadi utang nasabah.”. Fatwa tersebut berbanding lurus dengan keadaan yang terjadi di Bank Muamalat KC

Darmo yakni apabila nilai transaksi lebih kecil dari nilai beli maka selisih dari hal tersebut akan tetap berbentuk pembiayaan yang harus dilunasi oleh nasabah dan tidak termasuk dalam harga pembelian bank. Oleh karena itu, Terkait kewajiban nasabah **SESUAI** dengan Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X Tahun 2013.

6. Terkait Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 yang berbunyi “Apabila terdapat nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka pihak bank Syariah dapat membebaskan berdasarkan kebijakan dari masing masing perbankan.”. Fatwa tersebut berbanding lurus dengan keadaan yang terjadi di Bank Muamalat KC Darmo yakni nasabah wajib melakukan pelunasan, walaupun dengan mengajukan restrukturisasi pembiayaan sehingga meringankan nilai angsuran nasabah. Oleh karena itu, Pembebasan kewajiban **SESUAI** dengan Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X Tahun 2013.

7. Terkait Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 yang berbunyi “Apabila terdapat nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran maka bank syariah dapat mengenakan denda pada nasabah yang mampu, dan pada nasabah yang tidak mampu tidak diperkenankan untuk memberikan denda”. Fatwa tersebut berbanding terbalik dengan keadaan yang terjadi di Bank Muamalat KC Darmo yakni nasabah yang melakukan penunggakan pembayaran angsuran maka akan dikenakan denda yang nantinya denda tersebut didistribusikan kepada anak perusahaan bank muamalat dibidang dana sosial. Oleh karena itu,

Keterlambatan pembayaran **TIDAK SESUAI** dengan Fatwa DSN MUI

No. 01/DSN-MUI/X Tahun 2013.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB VI

PENUTUP

6.1 Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Faktor - Faktor pembiayaan bermasalah pada produk kpr di bank muamalat Indonesia KC Darmo disebabkan oleh beberapa hal, yakni: faktor internal terkait kelalaian dari pihak manajemen dan faktor eksternal karena beberapa kondisi nasabah antara lain masalah keluarga, nasabah kehilangan pekerjaan (PHK), nasabah dengan karakter yang buruk, usaha nasabah bangkrut dan nasabah meninggal dunia.
2. Penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk KPR di Bank Muamalat KC Darmo dilakukan dengan beberapa tahapan yang nantinya akan dilakukan penanganan yang tepat, hal yang pertama dilakukan apabila nasabah melakukan penunggakan pembayaran angsuran adalah dengan melakukan telecollection serta melakukan kunjungan langsung kepada nasabah yang bermasalah sehingga dapat diketahui secara langsung dan pasti tentang kondisi nasabah. Apabila terdapat nasabah bermasalah dan masih dapat bertindak kooperatif kepada manajemen maka pihak manajemen dan nasabah dapat mengajukan adanya restrukturisasi pembiayaan, namun apabila

nasabah tidak kooperatif dan tidak berkeinginan untuk melakukan pelunasan maka manajemen akan mengajukan eksekusi jaminan nasabah. Selain itu, berdasarkan analisis poin Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 dapat diketahui bahwasanya Bank Muamalat KC memenuhi standart penyelesaian pembiayaan. Namun, terdapat satu poin yang tidak memenuhi poin pada Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 yakni Bank Muamalat KC Darmo menyamaratakan semua nasabah dan tidak membedakan jika terdapat nasabah yang melakukan penunggakan pembayaran angsuran maka akan dikenakan denda yang nantinya denda tersebut didistribusikan kepada anak perusahaan bank muamalat dibidang dana sosial.

6.2 Saran

Bank Muamalat Indonesia diharapkan agar lebih memaksimalkan evaluasi terhadap nasabah-nasabah yang mengajukan pembiayaan. Sehingga pembiayaan bermasalah dapat diminimalisir dan tidak menyebabkan kerugian bagi Bank Muamalat Indonesia. Pihak manajemen haruslah memperketat proses analisis pembiayaan menggunakan analisis 5C (*Character, Capacity, Capital, Condition, Collateral*) sehingga hal-hal terkait dapat meminimilasi pembiayaan bermasalah dari sisi internal. Selain itu, untuk penelian selanjutnya diharapkan agar dapat memperbanyak kajian yang lebih mendalam mengenai pembiayaan

bermasalah dalam akad musyarakah muthanaqisah pada produk perbankan KPR.



DAFTAR PUSTAKA

- Amalia, N. (2016). Struktur Pembiayaan dan Pengaruhnya terhadap Profitabilitas Bank Muamalat Indonesia dan Bank Syariah Mandiri. *Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi*, 5(5), 1–16. <https://ejournal.stiesia.ac.id/jira/article/view/1704>
- Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah : dari teori ke praktik*.
- Ascarya. (2006). Akad dan Produk Bank Syariah : Konsep dan Praktek di Beberapa Negara. *Rajawali Pers*, 256.
- Atika, J. (2015). PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PENCEGAHAN PEMBIAYAAN BERMASALAH Jumi Atika, S.H.I., M.E.I Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan. *At-Tijarah*, 1(2), 22–38.
- Azharsyah, A. (2017). Analisis Solutif Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah: Kajian Pada Produk Murabaha. *Iqtishadia*, 10(1), 71–96. <https://doi.org/10.21043/iqtishadia.v10i1.2319>
- Hasan, A. F. (2018). Fiqh Muammalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktek). *Research Repository UIN Maulana Malik Ibrahim*, 73–85.
- Hosen, N. (2020). *AL-IQTISHOD: Jurnal Pemikiran dan Penelitian Ekonomi Islam E-ISSN: 2745-8512 P-ISSN: 2407-6600*. 2, 1–19.
- Husein, M. T. (2019). Telaah Kritis Akad Musyarakah Mutanaqisah. *Al Maal: Journal of Islamic Economics and Banking*, 1(1), 79. <https://doi.org/10.31000/almaal.v1i1.1775>

- Narbuko, C., & Achmadi, A. (2011). Metodologi Penelitian. In *Bumi Aksara*.
- Nasution, E. M. (2020). IBF: Islamic Business and Finance, Vol. 1, No. 1, April 2020. *IBF: Islamic Business and Finance*, 1(1), 79–102.
- Rahmat, A. (2017). MURABAHAH FINANCING AND ITS IMPLEMENTATION FOR THE ECONOMIC EMPOWERMENT OF THE UMMAH. *IKONOMIKA: Journal of Islamic Economics and Business*, 2(2).
<https://doi.org/10.24042/febi.v2i1.943149149>
- Rinawasati, Y. (n.d.). *KPR iB Musyarakah Mutanaqishah*. 1–8.
- Setiawan, A., & Ali, H. (2021). Restrukturisasi Pembiayaan Selama Pandemic Covid-19 di Bank Muamalat Madiun. *An-Nisbah: Jurnal Perbankan Syariah*, 2(1), 68–81.
<https://ejournal.iaiskjmalang.ac.id/index.php/nisbah/article/view/232>
- Simatupang, H. B. (2019). Peranan perbankan dalam meningkatkan perekonomian indonesia. *Jurnal Riset Akuntansi Multiparadigma*, 6(2), 136–146.
- Subagiyo, R. (2017). Metode Penelitian Ekonomi Islam. *Alim's Publishing*.
- Suhaimi, A. (2011). *PEMBIAYAAN BERMASALAH DI BANK SYARIAH*. July, 176–191.
- Suharsaputra, U. (2012). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Tindakan*.
- Suharsimi, A. (2006). Prosedur penelitian suatu pendekatan praktik. *Jakarta: Rineka Cipta*.

- Tawile, I., Yusuf, M., & others. (2019). Analisis Produk Tabungan Dan Produk Pembiayaan Pada PT. Bank Muamalat Kolaka, Sulawesi Tenggara. *Jurnal Ekonomi Bisnis Syariah*, 2(1), 39–52.
<https://doi.org/10.5281/zenodo.2649811>
- Turmudi, M. (2016). Manajemen Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Lembaga Perbankan. *Jurnal Studi Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 1, 56–74.
- Wawancara Farid Ismariantio. Branch Collection Bank Muamalat KC Darmo. Surabaya, 3 Februari 2022.
- Wawancara Ahmad Mujib. RM Financing Consumer Bank Muamalat KC Darmo. Surabaya, 24 Februari 2022.
- Yudiana, F. E. (2014). *Manajmene Pembiayaan Bank Syariah*. 144.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A