

**ANALISIS PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA PRODUK
KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BANK
MUAMALAT INDONESIA KANTOR CABANG BENGKULU**



SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi Syariah (S.E)

OLEH:

TITIN RAHMA
NIM.1416142189

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BENGKULU
BENGKULU, 2018 M/ 1440 H**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Titin Rahma, NIM 1416142189 dengan judul
"Analisis Pembiayaan Bermasalah pada Produk Kredit Pemilikan Rumah di Bank
Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu". Program Studi Perbankan
Syariah Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam telah
diperiksa dan diperbaiki sesuai dengan saran pembimbing I dan pembimbing II.
Oleh karena itu, skripsi ini disetujui dan layak untuk diujikan dalam sidang
munaqosyah skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam
Negeri (IAIN) Bengkulu.

Bengkulu, 20 September 2018 M
10 Muharram 1440 H

Pembimbing I

Pembimbing II

Drs. Khairuddin Wahid, M. Ag
NIP. 196711141993031002

Nilda Susilawati, M. Ag
NIP. 197905202007102003



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BENGKULU
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Alamat: Jl. Raden Fatah Pagar Dewa Telp. (0736) 51276,51771 Fax (0736) 51771 Bengkulu

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul: "Analisis Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu", oleh: Titin Rahma NIM 1416142189, Program Studi Perbankan Syariah Jurusan Ekonomi Islam, telah diuji dan dipertahankan di depan Tim Sidang Munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu pada:

Hari: Jum'at
Tanggal: 14 Desember 2018 M/ 06 Rabiul Akhir 1440 H

Dinyatakan LULUS. Telah diperbaiki, dapat diterima, dan disahkan sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana dalam bidang Perbankan Syariah dan diberi gelar Sarjana Ekonomi (S.E.).

Bengkulu, 25 Desember 2018 M
17 Rabiul Akhir 1440 H

Tim Sidang Munaqasyah

Ketua

Dr. Khairuddin Wahid, M. Ag
NIP. 196711141993031002

Penguji I

Dr. H. M. Zaini Da'un, MM
NIP. 196606161995031002

Sekretaris

Nilda Susilawati, M. Ag
NIP. 197905202007102003

Penguji II

Yosy Arisandy, MM
NIP. 198508012014032001

Mengetahui,

Dekan

Dr. Asnaini, MA

NIP. 197304121998032003

SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Skripsi dengan judul "Analisis Pembiayaan Bermasalah pada Produk Kredit Pemilikan Rumah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu", adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik, baik di IAIN Bengkulu maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni gagasan, pemikiran dan rumusan saya sendiri tanpa bantuan yang tidak sah dari pihak lain kecuali arahan dari tim pembimbing.
3. Didalam skripsi ini tidak terdapat hasil karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali kutipan secara tertulis dengan jelas dan dicantumkan sebagai acuan didalam naskah saya dengan disebutkan nama pengarangnya dan dicantumkan pada daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar sarjana, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Bengkulu, 20 September 2018 M

10 Muharram 1440 H

Mahasiswa yang menyatakan



Titin Rahma

NIM 141614218

PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan kepada:

1. Ibu (Kaimah) dan ayah (Mahmud) tercinta yang telah memberikan motivasi serta berdoa untukku.
2. Keempat kakak ku (Mulyan satri), (Nerti sulastri), (Nogra himinur), (Arba'in) yang selalu memberikan motivasi dan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Sahabat-sahabatku Rina maryana, Rina puspitasari, Nurmayanti, Ice trisnawati, Dewi meriasih, Atika nurjunita, Sisna helpi, Husma juliani yang selalu menemani dan mensupport untukku.
4. Teman-teman PBS 8 F yang telah memberikan cerita dalam hidupku.
5. Almamater yang telah menempuhku dan menemani setiap langkahku menggapai cita-cita.
6. Institut Agama Islam Negeri Bengkulu. Tidak ada kata yang dapat menggambarkan rasa terimakasihku atas jasa yang telah mengantarkanku dalam mencapai gelar sarjana ekonomi.
7. Serta untuk semua yang telah memberikan dukungan baik secara langsung maupun tidak langsung dalam menyelesaikan skripsi ini. Terimakasih.

ABSTRAK

Analisis Pembiayaan Bermasalah pada Produk Kredit Pemilikan Rumah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu
Oleh Titin Rahma 1416142189

Tujuan penelitian ini adalah untuk: (1). Mengetahui mekanisme pembiayaan pada produk Kredit Pemilikan Rumah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu (2). Mengetahui faktor pembiayaan bermasalah pada produk Kredit Pemilikan Rumah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu (3). Mengetahui cara menyelesaikan pembiayaan bermasalah pada produk Kredit Pemilikan Rumah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu. Peneliti menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan teknik pengumpulan data berupa observasi wawancara dan kepustakaan. Hasil peneliti menyimpulkan bahwa: (1). Prosedur pengajuan pembiayaan produk Kredit Pemilikan Rumah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu adalah sebagai berikut: (a) pengajuan pembiayaan, (b) pemeriksaan berkas persyaratan, (c) persetujuan pembiayaan, (d) keputusan, (2). Faktor penyebab pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu adalah sebagai berikut: Nasabah mempunyai pembiayaan di Bank lain, Penghasilan usaha menurun, (3). Cara menyelesaikan pembiayaan bermasalah pada produk Kredit Pemilikan Rumah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu, *rescheduling*, *restructuring*, *reconditioning*, melalui BAMUI (Badan Arbitrase Muamalat Indonesia) karena sesuai dengan klausul pasal 17 perjanjian, litigasi.

Kata kunci: Analisis Pembiayaan bermasalah, Kredit Pemilikan Rumah

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur Kepada Allah SWT atas segala nikmat dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul: “**Analisis Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu**” Shalawat dan salam semoga senantiasa dilimpahkan pada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW yang menjadi uswatun hasanah bagi kita semua. Amin.

Penyusunan skripsi ini untuk memenuhi salah satu syarat guna untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada Program Studi Perbankan Syariah (PBS) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu. Dalam kesempatan ini izinkan penulis mengucapkan rasa terimakasih teriring doa semoga menjadi amal ibadah dan mendapat balasan dari Allah SWT, kepada:

1. Prof. Dr. H. Sirajuddin M, M.Ag, M.H, selaku Rektor IAIN Bengkulu yang telah memberikan kesempatan untuk menempuh pendidikan di IAIN Bengkulu.
2. Dr. Asnaini, MA. Selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu, yang telah membina serta memberikan motivasi dan ilmu pengetahuan kepada mahasiswa FEBI.
3. Desi Isnaini, MA, selaku Ketua Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu, yang telah memberikan masukan dan pengarahan kepada mahasiswa FEBI.
4. Drs. Khairudin Wahid, M.Ag selaku pembimbing 1 yang telah memberikan bimbingan serta arahan dengan penuh keikhlasan dan kesabaran kepada penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
5. Nilda Susilawati, M.Ag. Selaku pembimbing II, yang dengan tekun serta ikhlas membimbing dan memberikan motivasi penulis dalam penyelesaian skripsi ini.

6. Kedua Orang Tuaku Mahmud dan Kaimah yang selalu mendoa'kan kesuksesan dan keberhasilan penulis.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Bengkulu yang telah mengajarkan dan membimbing serta memberikan berbagai ilmunya dengan penuh keikhlasan.
8. Staf dan karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Negeri (IAIN) Bengkulu yang telah memberikan pelayanan dengan baik dalam hal administratif.
9. Semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyadari masih banyak kelemahan dan kekurangan dari berbagai sisi. Oleh karena itu, penulis mohon maaf dan mengharafkan kritik yang sifatnya membangaun demi kesempurnaan penulis kedepan.

Bengkulu, 20 September 2018 M
10 Muharram 1440 H

Penulis

Titin Rahma
NIM. 1416142189

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	
HALAMAN PENGESAHAN	
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN	vi
ABSTRAK	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Kegunaan Penelitian.....	7
E. Penelitian Terdahulu	7
F. Metode Penelitian.....	11
1. Jenis Dan Pendekatan Penelitian.....	11
2. Waktu Dan Lokasi Penelitian.....	11
3. Informasi Penelitian	12
4. Sumber Dan Teknik Pengumpulan Data.....	12
5. Teknik Analisis Data.....	13
G. Sistematika Penulisan	13

BAB II LANDASAN TEORI

A. Kredit Pemilikan Rumah.....	15
1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah.....	15
2. Prinsip Kredit Pemilikan Rumah	20
3. Jenis Kredit Pemilikan Rumah.....	20
4. Faktor-Faktor Kredit Pemilikan Rumah.....	21

5. Manfaat Dari Produk Kredit Pemilikan Rumah.....	21
B. Pembiayaan Bank Syariah.....	22
1. Pengertian Pembiayaan	22
2. Jenis-Jeni Pembiayaan	23
3. Produk Pembiayaan.....	24
4. Prinsip-Prinsip Penilaian Pembiayaan	25
C. Pembiayaan Bermasalah	29
1. Dari Pihak Perbankan.....	30
2. Dari Pihak Nasabah.....	30
D. Sebab-Sebab Kegagalan Dalam Pemberian Pembiayaan.....	30
E. Mencegah Terulangnya Kasus Pembiayaan Bermasalah.....	37

BAB III GAMBARAN UMUM BANK MUAMALAT

A. Sejarah Berdiri Bank Muamalat Kantor Cabang Bengkulu	41
B. Program Kerja Bank Muamalat Kantor Cabang Bengkulu.....	43
C. Visi Dan Misi Bank Muamalat Kantor Cabang Bengkulu.....	44
D. Produk-Produk Bank Muamalat Bank Muamalat Kantor Cabang Bengkulu	44
E. Struktur Organisasi Bank Muamalat Kantor Cabang Bengkulu	52

BAB IV HASIL PENELITIAN DA PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian	
1. Mekanisme Pembiayaan pada Produk KPR di Bank Muamalat KC Bengkulu	56
2. Faktor-faktor penyebab pembiayaan bermasalah pada produk KPR di Bank Muamalat KC Bengkulu.....	62
3. Cara Menyelesaikan Pembiayaan Bermasalah pada Produk KPR di Bank Muamalat KC Bengkulu.....	63
B. Pembahasan.....	65

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan 69
B. Saran-saran 70

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Struktur organisasi Bank Muamalat Kantor Cabang Bengkulu..... 55

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Belangko judul
- Lampiran 2 : Bukti mengikuti seminar proposal
- Lampiran 3 : Daftar hadir seminar proposal
- Lampiran 4 : Catatan perbaikan proposal skripsi
- Lampiran 5 : Pengesahan proposal skripsi
- Lampiran 6 : Surat penunjuk SK pembimbing
- Lampiran 7 : Pedoman wawancara
- Lampiran 9 : Surat permohonan izin penelitian pendahuluan
- Lampiran 10 : Surat permohonan izin penelitian
- Lampiran 11 : Surat rekomendasi penelitian dari KESBANGPOL
- Lampiran 12 : Surat keterangan selesai penelitian
- Lampiran 13 : Foto wawancara penelitian
- Lampiran 14 : Catatan perbaikan bimbingan

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lembaga keuangan diartikan sebagai lembaga yang kegiatan utamanya menghimpun dana dan menyalurkan dana, dengan motif mendapatkan keuntungan. Secara umum, lembaga keuangan ada dua jenis yaitu, lembaga keuangan Bank dan lembaga keuangan non Bank. Lembaga keuangan Bank di Indonesia dibagi dalam beberapa jenis berdasarkan fungsinya ada Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat. Dari segi kepemilikannya ada Bank milik pemerintah, Bank milik swasta nasional, Bank milik koperasi, Bank milik asing dan Bank milik campuran. Dari segi status ada Bank devisa dan Bank nondevisa. Dari segi cara menentukan harga ada Bank konvensional dan Bank syariah.¹

Bank terbagi menjadi dua yaitu Bank Syariah dan Bank Konvensional, kedua jenis bank ini memiliki produk hampir sama hanya berbeda pada sistem operasinya. Bank konvensional menggunakan sistem bunga sedangkan Bank Syariah tidak menggunakan sistem bunga (riba) didalam melakukan kegiatan usahanya. Seluruh kegiatan perbankan syariah berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki wewenang dalam penetapan fatwa di bidang syariah MUI (Majelis Ulama Indonesia). Di dalam perbankan syariah

¹ Kasmir, *Pemasaran Bank*, (Jakarta: Kencana, 2004), h. 9

istilah kredit tidak dikenal karena Bank Syariah memiliki skema yang berbeda dengan Bank Konvensional dalam menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan dana. Bank syariah menyalurkan dananya kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan. Sifat dari penyaluran dana dengan skema pembiayaan, bukan merupakan utang piutang, tetapi merupakan pembiayaan yang diberikan Bank kepada nasabah dalam melakukan usaha.²

Bank syariah merupakan Bank yang dalam sistem operasionalnya tidak menggunakan sistem bunga, akan tetapi menggunakan prinsip dasar sesuai dengan syariah Islam. Dalam menentukan imbalannya, baik imbalan yang diberikan maupun diterima, Bank syariah tidak menggunakan sistem bunga, akan tetapi menggunakan konsep imbalan sesuai akad yang diperjanjikan. Secara garis besar kegiatan Bank Syariah terdiri dari Produk Penghimpunan dana, penyaluran dana dan prinsip bagi hasil, produk jasa sewa, jual beli valuta asing, seperti transfer, inkaso, kliring, dan sebagainya. Bank syariah, menyalurkan dananya kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan. Dari jenis pembiayaan yang disalurkan oleh bank syariah, pembiayaan mikro merupakan pembiayaan dengan porsi yang paling besar digunakan oleh nasabah.³

Berdasarkan dalam undang-undang No. 20 Tahun 2008 tentang usaha mikro kecil, menengah yang selanjutnya disebut undang-undang UMKM,

² Syukri Iska, *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Fajar Media Pres, 2012), h. 26

³ Khotibul Umam, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), h. 220

bahwa pemberdayaan usaha mikro kecil, menengah perlu diselenggarakan secara menyeluruh, optimal, dan berkelanjutan melalui pengembangan iklim yang kondusif, pemberian kesempatan berusaha, dukungan, perlindungan, dan pengembangan usaha seluas-luasnya sehingga mampu meningkatkan kedudukan, peran dan potensi usaha mikro, kecil dan menengah dalam mewujudkan pertumbuhan ekonomi, pemerataan dan peningkatan pendapatan rakyat, penciptaan lapangan kerja dan pemberantasan kemiskinan.

QS. An-Nisa (4): 29 :

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

*Artinya : Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalanperniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*⁴

Pemenuhan kebutuhan pokok manusia merupakan hak individu yang sepenuhnya menjadi tanggung jawab masing-masing individu, termasuk kebutuhan tempat tinggal yaitu perumahan. Sebagian orang beranggapan bahwa kehidupan seseorang belum lengkap jika belum memiliki rumah sendiri. Namun demikian fungsi dari rumah bukan hanya sebagai syarat formal untuk berlindung saja. Setiap manusia mempunyai keinginan agar

⁴Abdul Naeem, *Al-Qur'an Ku* . (Jakarta: Lautan Lestari, 2010), h. 83

rumah yang dihuni nyaman, memenuhi standar kesehatan, konstruksi, tersedianya sarana dan prasarana yang memadai. Tujuan pembangunan perumahan pun ditekankan pada pentingnya lingkungan yang sehat serta terpenuhinya suasana kehidupan yang memberi rasa aman, damai, tentram dan sejahtera. Tujuan ini menjadi harapan ideal dari setiap konsumen perumahan.

Pihak pemborong maupun pihak konsumen mempunyai hak dan kewajiban yang sangat luas, tidak hanya setelah selesainya pekerjaan akan tetapi juga masa setelah itu yaitu masa pemeliharaan. Pada masa itu kemungkinan ada kerusakan-kerusakan atau kekurangan baik disebabkan oleh kalalailan pekerja ataupun karena hal-hal di luar kekuasaan pihak pemborong. Dengan kata lain pihak pemborong masih bertanggung jawab penuh terhadap keselamatan dari obyek yang diborongkan.⁵

Ekonomi Islam dibangun atas dasar agama Islam, karena dia merupakan bagian yang tak terpisahkan dari agama Islam. Islam adalah sitem kehidupan dimana Islam telah menyediakan berbagai perangkat aturan yang lengkap bagi kehidupan manusia, termasuk dalam ekonomi Islam memposisikan kegiatan ekonomi Islam sebagai salah satu aspek penting dalam kehidupan, karena kegiatan ekonomi dan kegiatan lainnya hanya perlu dikontrol berjalan seirama dengan ajaran Islam secara keseluruhan. Agama Islam memberikan tuntunan bagaimana manusia seharusnya berintraksi dengan Allah SWT dengan sesama manusia, baik dalam lingkungan keluarga, kehidupan masyarakat, kehidupan tetangga, bernegara, berekonomi, bergaul antara bangsa dan negara.

⁵ Ali Zainudin, *Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), h. 120

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok Bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan deficit unit. Pada istilah teknisnya pada perbankan syariah pembiayaan disebut sebagai *Earning Assets* (Aktiva Produktif). *Earning Assets* adalah berupa investasi dalam bentuk: Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (Mudharabah), Pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan (Musyarakah), Pembiayaan berdasarkan prinsip jual-beli (Murabahah), Pembiayaan berdasarkan prinsip sewa (Ijarah, dan Ijarah wa Iqtina'/Ijarah Muntahiya bittamlik), Surat-surat berharga syariah dan investasi lainnya.⁶

Berdasarkan survei awal yang dilakukan oleh peneliti pada tanggal 3 April 2018 Pukul 15.00 WIB dilakukan wawancara terhadap Desver, sebagai penanggung jawab pembiayaan bermasalah, didapatkan permasalahan produk pembiayaan kepemilikan rumah yang diberikan kepada nasabah memiliki beberapa kendala diantaranya masih ada nasabah yang tidak membayar angsuran menggunakan akad jual beli (murabahah), yakni pembiayaan dengan prinsip Jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, dimana pihak bank selaku penjual dan nasabah selaku pembeli. Pembayarannya dilakukan secara angsuran sesuai dengan kesepakatan bersama. Dengan menggunakan akad syariah maka nasabah akan merasa tentram karena terhindar dari riba dan rumah yang dibelinya pun akan semakin barokah.⁷

⁶ Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta: Pustaka Alvabet, 2006), h. 53

⁷ Desver, HD, Wawancara pada tanggal 3 April 2018

Untuk lebih memfokuskan penelitian, maka penelitian ini akan dirumuskan kedalam suatu penelitian penulis yang berjudul “**Analisis Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Muamalat Indonesia KC Bengkulu**”.

B. Rumusan Masalah

Untuk memudahkan penulisan atau penelitian ini, maka akan dibatasi permasalahan penelitian ini dengan merumuskan masalah dalam tiga pertanyaan sebagai berikut :

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan pada produk KPR di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu?
2. Apa faktor penyebab pembiayaan bermasalah pada produk KPR di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu?
3. Bagaimana cara menyelesaikan pembiayaan bermasalah pada produk KPR di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini tidak terlepas dari permasalahan pokok yang telah di kemukakan. Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui mekanisme pembiayaan bermasalah pada produk KPR di Bank Muamalat Indonesia KC Bengkulu.
2. Untuk mengetahui faktor penyebab pembiayaan bermasalah pada produk KPR di Bank Muamalat Indonesia KC Bengkulu.

3. Untuk mengetahui cara menyelesaikan pembiayaan bermasalah pada produk KPR di Bank Muamalat Indonesia KC Bengkulu.

D. Kegunaan Penelitian

Sebagai seorang manusia yang selalu rindu akan kesempurnaan pengetahuan, pasti berharap hasil penelitiannya bermanfaat terutama bagi dirinya sendiri maupun untuk masyarakat pada umumnya. Manfaat atau kegunaan penelitian ini antara lain:

1. Bagi penulis, sebagai wawasan keilmuan yang dapat menstimulus penulis untuk terus belajar mengenai bank syariah dan produk perbankan syariah.
2. Bagi akademisi, hasil penelitian ini dapat menambah khasanah pengetahuan, melengkapi dan memberikan informasi serta perbandingan bagi peneliti lain.
3. Bagi Bank Muamalat, bisa menjadi acuan untuk bisa meningkatkan dan mengembangkan produk-produk yang sudah ada agar lebih inovatif dan kreatif kedepannya sesuai prinsip syariah.
4. Bagi masyarakat, agar lebih mengenal dan menambah wawasan, yang berhubungan dengan produk-produk perbankan syariah khususnya mengenai Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

E. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu ini menjadi salah satu acuan penulis dalam melakukan penelitian sehingga penulis dapat memperkaya teori yang digunakan dalam mengkaji penelitian yang dilakukan. Dari penelitian terdahulu, penulis tidak menemukan penelitian dengan judul yang sama seperti judul penelitian

penulis. Namun penulis mengangkat beberapa penelitian sebagai referensi dalam memperkaya bahan kajian pada penelitian penulis. Berikut merupakan penelitian terdahulu terkait dengan penelitian yang dilakukan penulis.

1. Ahmad Syukri (105046101581), "Analisis Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah BNI iB Griya (Studi Pada PT. Bank BNI Syariah Cabang Syariah Jakarta Selatan)", tahun 2010 dan tempat penelitian di PT. Bank BNI syariah cabang syariah Jakarta Selatan, masalah yang diangkat bagaimana praktek mekanisme pelaksanaan dan analisa matrik SWOT Produk Pembiayaan KPR BNI iB Griya, bagaimana ancangan strategi agar dapat diaplikasikan untuk peningkatan pembiayaan KPR BNI iB Griya. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan secara kualitatif. Dengan menggunakan analisa SWOT dan dapat diperoleh hasil analisa matrik SWOT dan ancangan strateginya sehingga dapat diaplikasikan untuk peningkatan pembiayaan produk KPR BNI iB Syariah.⁸

Kesamaan dengan penelitian ini adalah objek kajiannya yaitu analisis pembiayaan kredit pemilikan rumah, sedangkan perbedaannya ialah pada waktu, tempat, objek serta metode penelitian yang digunakan.

2. Noriesta Juni Wardhani, Moch. Dzulkirom AR, Dwiatmanto, "Analisis Manajemen Kredit Kepemilikan Rumah Untuk Meminimalisir Kredit Macet Pada Produk KPR BTN iB (Studi Pada Kantor Bank Tabungan

⁸ Ahmad Syukri yang berjudul "*Analisis Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bni Ib Griya (Studi Pada Pt. Bank Bni Syariah Cabang Syariah Jakarta Selatan)*". Skripsi, (UIN Syarif Hidayatullah Jakarta 2010)

Negara Syariah Cabang Malang), tahun 2015 dan tempat penelitian Bank BTN Syariah Cabang Malang, masalah yang diangkat bagaimana pengelolaan dan pengendalian manajemen Kredit Pemilikan Rumah pada produk KPR BTN iB di BTN Syariah Cabang Malang. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan secara kualitatif. Dengan menggunakan data primer dan data sekunder, dengan melihat data studi dan wawancara dengan karyawan.⁹

Kesamaan dengan penelitian ini adalah objek kajiannya yaitu analisis kredit pemilikan rumah, sedangkan perbedaannya pada penelitian ini memfokuskan pada mekanisme dan strategi menganalisis pembiayaan bermasalah, waktu, tempat, objek serta metode penelitian yang digunakan.

3. Nur melinda lestari, setiawati, "Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Mudharabah di Bank Muamalat Indonesia Serta Pengaruhnya Terhadap Penurunan Tingkat Non Performing Financing (NPF) Bank Muamalat Indonesia", tahun 2018 dan tempat penelitian bank mauamalat indonesia, masalah yang diangkat bagaimana mengetahui strategi penyelesaian pembiayaan pada akad mudharabahnya yang disebabkan faktor non performing finance (npf) yang tinggi. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan secara kualitatif.

⁹ Noriesta Juni Wardhani, Moch. Dzulkirom AR, Dwiatmanto, "Analisis Manajemen Kredit Kepemilikan Rumah Untuk Meminimalisir Kredit Macet Pada Produk KPR BTN iB (Studi Pada Kantor Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang" *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)*, Vol.1 No.1 Januari 2015, hal. 1-3

Dengan menggunakan data primer dan data sekunder, dengan melihat data studi dan wawancara dengan karyawan.¹⁰

Kesamaan dengan penelitian ini adalah objek kajiannya yaitu penyelesaian pembiayaan bermasalah, sedangkan perbedaannya ialah pada waktu, tempat, objek serta metode penelitian yang digunakan.

4. Beatrice Cherotich Soy, *The Relationship Between Credit Risk Management And Non-Performing Loans In Commercial Banks In Kenya*, 2016 dan tempat penelitian di Bank Komersial di Kenya, masalah yang diangkat bagaimana manajemen risiko dan meminimalisir kredit macet dan Sebuah survei tentang efek risiko kredit pada kinerja keuangan bank dilakukan oleh Musyoki dan Kadubo (2011) pada tahun-tahun dilakukannya studi tentang bagaimana kinerja keuangan dipengaruhi oleh manajemen risiko kredit antara tahun 2006 dan 2000. Penelitian ini bertujuan untuk menetapkan kelayakan berbagai faktor pengendalian risiko kredit karena berdampak pada kinerja Bank.

Survei menemukan bahwa faktor-faktor mempengaruhi kinerja Bank-Bank berbanding terbalik. Tingkat non pembayaran pinjaman merupakan indikator kinerja bank dan ukuran manajemen risiko kredit

¹⁰ Nur melinda lestari, setiawati, "Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Mudharabah di Bank Muamalat Indonesia Serta Pengaruhnya Terhadap Penurunan Tingkat Non Performing Financing (NPF) Bank Muamalat Indonesia", *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol.9 No. 1 Mei 2018, hal. 78-80

lainnya, metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan secara kualitatif.¹¹

Kesamaan dengan penelitian ini adalah objek kajiannya yaitu analisis resiko kredit, sedangkan perbedaannya pada penelitian ini memfokuskan pada mekanisme dan strategi menganalisis pembiayaan bermasalah, waktu, tempat, objek serta metode penelitian yang digunakan.

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

a. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif berdasarkan studi kasus dengan melakukan penelitian lapangan (*field reserch*), data-data yang di dapat melalui wawancara, catatan lapangan atau foto dan dokumen. Jadi penelitian ini secara langsung melakukan observasi di lapangan dan memahami fenomena yang diamati dari objek peneliti dengan suatu konteks khusus yang alamiah dan memanfaatkannya sebagai metode alamiah atau *fanomenologis*.

Menurut bogdan dan Taylor dalam Moleong “Penelitian Kualitatif” adalah penelitian yang menghasilkan data Diskriptif berupa

¹¹ Beatrice Cherotich Soy, ”The Relationship Between Credit Risk Management And Non-Performing Loans In Commercial Banks In Kenya”, *journal of House ownership credit* , 2016, h. 6-8

kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati.¹²

b. Pendekatan penelitian

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kualitatif yang menggunakan analisis statistik deskriptif. Penelitian ini mengambil Analisis Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Muamalat Indonesia KC Bengkulu.

2. Waktu dan lokasi penelitian

1. Waktu penelitian

Waktu penelitian skripsi ini selama 4 bulan dan jika sudah selesai dengan permasalahan yang akan diteliti. Artinya pada waktu penelitian ini tidak harus dilaksanakan 4 bulan, kalau sudah selesai dengan permasalahan yang akan diteliti maka sudah bisa dilanjutkan tahap berikutnya, dan penelitian ini dilakukan terhitung sejak April samapai dengan Juli 2018.

2. Lokasi penelitian

Lokasi penelitian ini pada Analisis Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu. Pemilihan tempat lokasi pada penelitian ini karena lokasi tersebut merupakan salah satu Bank Syariah yang telah menyediakan pembiayaan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

¹² Ahmad Tanezh, *Pengantar Metode Penelitian*, Cet. 1, (Yogyakarta : Teras, 2009), h. 50

3. Informan Penelitian

Yang akan menjadi informan penelitian karyawan Bank Muamalat yaitu:

1. Relationship Manajer
2. RM Financing
3. Branch Collection

4. Sumber dan Teknik Pengumpulan Data

Menurut Suharsimi Arikunto yang dimaksud sumber data dalam penelitian adalah subjek darimana data diperoleh. Sumber data dapat diperoleh dengan dua bentuk data:

1. Data primer, data ini dapat dengan mencari informasi yang penulis peroleh dilapangan terkait hal-hal yang dibutuhkan peneliti. Pengambilan data primer dilakukan dengan wawancara dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan lisan terstruktur secara langsung kepada pihak Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu, seperti Relationship Manajer, RM Financing, Branch Collection Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu. Untuk mengetahui hal-hal yang akan diteliti.
2. Data Sekunder, data ini dapat dengan mencari Informasi yang diperoleh secara tidak langsung seperti data yang diperoleh dari

instansi atau lembaga tempat penelitian, buku, karya ilmiah dan dokumen yang ada relevansinya dengan penelitian ini.¹³

5. Teknik Analisis Data

Analisis data ini merupakan proses dalam mengelola data yang telah terkumpul baik data hasil wawancara, hasil observasi, dan dokumen yang berhubungan dengan penelitian ini dan sebagainya, Diskriptif Kualitatif dilakukan untuk memudahkan dan memahami data-data tersebut.

Dalam analisis data pada penelitian Kualitatif terdapat dua cara analisis , yaitu analisis data ketika peneliti masih berada di Lapangan dan analisis data ketika peneliti menyelesaikan tugas-tugas pendataan. Analisis data ketika peneliti masih di lapangan dianjurkan untuk meneliti pemula, oleh karena itu dalam penelitian ini akan menggunakan cara analisis data ketika peneliti masih ada di lapangan kemudian akan disimpulkan secara Induktif yaitu menarik kesimpulan yang bersifat khusus ke umum.

G. Sistematika Penuisan

Sistematika penulisan yang digunakan dalam penulis skripsi ini adalah sebagai berikut:

Bab I, bab pertama ini diawali dengan pendahuluan di angkatnya kajian ini. Dalam bab ini penulis menjelaskan latar belakang pokok pikiran yang akan dibahas, pembatasan dan perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metodologi penelitian yang dipergunakan dalam rangka

¹³ Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), h. 129

mempermudahkannya penulis dan sistematika penyusunan yang digunakan untuk memberikan penjelasan tentang pembahasan ini.

Bab II, bab ini berisikan kerangka teori menjelaskan tentang pengertian kredit pemilikan rumah, prinsip KPR, jenis KPR, faktor-faktor KPR, manfaat dari KPR, pengertian pembiayaan, jenis produk pembiayaan, prinsip penilaian pembiayaan, faktor pembiayaan bermasalah, sebab-sebab kegagalan dalam pemberian pembiayaan, mencegah terulangnya kasus pembiayaan bermasalah.

Bab III, bab ini menjelaskan tentang deskripsi objek penelitian terdiri dari sejarah perkembangan lembaga tersebut, visi dan misi serta Produk dan Operasional Muamalat Indonesia KC Bengkulu.

Bab IV, bab ini menjelaskan mekanisme pembiayaan pada produk KPR, faktor-faktor penyebab pembiayaan bermasalah dan cara menyelesaikan pembiayaan bermasalah pada produk KPR di Bank Muamalat Indonesia KC Bengkulu.

Bab V, bab ini menjelaskan tentang kesimpulan serta saran yang dapat diambil dari hasil penelitian ini hingga dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan dan memberikan jawaban ringkasan dari permasalahan yang di bahas.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Kredit Pemilikan Rumah

1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah

Produk KPR merupakan produk yang dikeluarkan oleh kalangan perbankan dalam rangka membantu masyarakat memenuhi kebutuhan perumahan mereka. Keikutsertaan kalangan perbankan dalam membantu pengadaan perumahan bagi masyarakat sangat penting karena merupakan bagian dari program pemerintah untuk membantu pengadaan perumahan bagi masyarakat. Sedemikian pentingnya masalah perumahan tersebut membuat pemerintah bersama DPR telah mengeluarkan UU No. 4 tahun 1992 yang menegaskan dalam Bab 1 Pasal 1: rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Dalam dunia perbankan, produk ini biasa dinamakan dengan Kredit Pemilikan Rumah atau biasa dikenal dengan nama KPR.¹⁴

Dalam KPR yang biasa dijalankan oleh perbankan konvensional produk tersebut dapat dipastikan tidak akan lepas dari bunga yang merupakan ciri utama dari bank konvensional. Dalam KPR

¹⁴Mohamad Heykal, “Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia” Binus Business Review, Vol. 5 No. 2 November 2014

konvensional biasa terlibat berbagai unit-unit lain seperti pihak perseroan terbatas yang akan menyediakan lokasi yang dipergunakan dalam kegiatan pembangunan rumah.

Selain itu juga terdapat hal lain yang terdapat dalam KPR konvensional diantaranya adalah harga jual yang bersifat kontan, uang muka dan suku bunga angsuran yang harus dibayarkan oleh nasabah serta berbagai barang dan juga keperluan lain yang harus dibayarkan oleh pihak debitur. KPR sendiri dibagi menjadi dua, yaitu KPR subsidi dan KPR non subsidi. Yang dimaksud dengan KPR subsidi adalah KPR yang diperuntukkan untuk masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi yang lemah. Sedangkan yang dimaksudkan dengan KPR non subsidi adalah KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan dari pihak pemerintah.¹⁵

Produk KPR yang ada pada perbankan syariah pada dasarnya berbeda dengan KPR yang ada di perbankan konvensional. Perbedaan ini dapat terjadi karena terdapat perbedaan prinsip antara perbankan syariah dengan perbankan konvensional. Dalam perbankan syariah biasa dikenal konsep berbasis bagi hasil dan juga perdagangan. Sedangkan dalam perbankan konvensional dikenal sistem yang berbasis bunga. Dalam produk yang biasa dikenal dengan nama KPR syariah ini terdapat beberapa karakteristik yang berbeda, di antaranya adalah tidak adanya

¹⁵Mohamad Heykal, "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia" *Binus Business Review*, Vol. 5 No. 2 November 2014

pemberlakuan sistem kredit yang ada pada perbankan konvensional. Sementara pada perbankan syariah dikenal sistem murabahah yang berbasis margin, musyarakah mutanaqisah yang memiliki ciri khas partisipasi kepemilikan.

KPR syariah dapat juga menggunakan akad murabahah yang berbasis jual beli. Dalam kebiasaan yang ada pada perbankan syariah konsep murabahah merupakan konsep perdagangan berbasis jual beli yang pembayarannya dilakukan secara tangguh atau cicilan. Dalam akad ini pihak bank syariah bertindak sebagai penjual yang akan melakukan penjualan aset kepada nasabahnya secara tangguh atau dengan cicilan. Dalam akad murabahah pihak bank syariah akan melakukan penjualan barang dagangan kepada para nasabahnya dengan keuntungan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Akad KPR syariah yang menggunakan sistem murabahah membuat pihak bank syariah harus memberitahukan kepada pihak nasabahnya berkaitan dengan harga perolehan rumah yang diperoleh bank syariah dari pihak developer.¹⁶

Kemudian bank syariah dengan harga tersebut lalu menetapkan keuntungan yang akan diambilnya di mana margin keuntungan tersebut disepakati oleh kedua belah pihak. Ketika bank umum syariah memutuskan menggunakan akad murabahah, maka terdapat beberapa hal

¹⁶ Mohamad Heykal, "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia" *Binus Business Review*, Vol. 5 No. 2 November 2014

yang harus dipenuhi oleh bank syariah tersebut, yaitu: (1) pihak yang berakad terdiri dari pihak penjual dan pembeli, (2) objek yang diakadkan terdiri dari barang yang dijadikan objek perdagangan dan juga harga jual barang yang disepakati akan dipakai dari harga tersebut, maka dapat diperhitungkan keuntungan yang akan didapatkan, (3) akad harus terdiri dari ijab dan qabul dari kedua belah pihak. Berdasarkan konsep dari akad murabahah, maka terdapat beberapa hal yang harus dipenuhi dalam KPR syariah berbasis murabahah, yaitu:

- a. Pihak bank syariah harus memberitahukan akad yang digunakan dalam KPR syariah kepada para nasabahnya.
- b. Kontrak yang ada dalam transaksi KPR syariah harus dipastikan sah.
- c. Harus terdapat kejelasan akan transaksi yang dilakukan antara pihak bank syariah dengan nasabah berkaitan dengan objek barang yang menjadi transaksi antara nasabah dengan bank syariah.
- d. Bank syariah sebagai penjual harus menjelaskan semua hal berkaitan dengan aktivitas pembelian dan penjualan barang tersebut.¹⁷

Masalah penentuan keuntungan juga menjadi salah satu hal yang penting berkaitan dengan transaksi murabahah. Hal ini dikarenakan bank syariah juga memegang peranan sebagai lembaga yang berfungsi sebagai lembaga intermediari, atau lembaga perantara dari pihak yang mengalamisurplus dana kepada pihak yang mengalami defisit dana.

¹⁷ Mohamad Heykal, "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia" *Binus Business Review*, Vol. 5 No. 2 November 2014

Dengan adanya peranan seperti itu, maka tentunya diharapkan akan terdapat keuntungan produk KPR syariah yang merupakan produk yang dikeluarkan bagi nasabah yang memerlukan pembiayaan dari bank syariah untuk mendapatkan rumah. Keuntungan itu adalah margin keuntungan yang nilainya tetap selama masa perjanjian tersebut. Dengan margin keuntungan yang sifatnya tetap tersebut, maka besarnya cicilan yang harus dibayar oleh pihak nasabah kepada bank syariah tidak akan berubah dan juga tidak akan memberatkan nasabah. Hal inilah yang membedakan antara bank syariah dengan bank konvensional. Berdasarkan konsep KPR syariah, maka penentuan harga dan juga keuntungannya yang ada dalam KPR syariah harus memenuhi beberapa hal penting yaitu:

- a. Keuntungan yang diminta oleh bank syariah dan juga harus diketahui secara jelas oleh nasabah
- b. Harga jual bank yang merupakan harga beli Bank ditambah dengan keuntungan yang diambil oleh Bank
- c. Harga jual yang tidak boleh berubah selama masa perjanjian
- d. Sistem pembayaran yang telah disepakati bersama¹⁸

Penerapan KPR syariah, tau dengan bahasa lain biasa dikenal dengan *Islamic Home Mortgage Financing* berjalan dengan baik di beberapa Bank Syariah yang ada di luar negeri, diantaranya adalah Al

¹⁸ Mohamad Heykal, "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia" *Binus Business Review*, Vol. 5 No. 2 November 2014

Manzil Islamic Bank (Amerika Serikat), CAIR Minnesota (Amerika Serikat), La Riba (Amerika Serikat). Ketiga lembaga tersebut menggunakan kombinasi akad murabaha dan ijarah wa iqtina untuk akad KPR syariah yang dikeluarkan oleh 31 lembaga tersebut.¹⁹

2. Prinsip Kredit Pemilikan Rumah

Membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, dan dana untuk membayar balik dilakukan dengan angsuran atau cicilan tersebut.²⁰

3. Jenis Kredit Pemilikan Rumah

a. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

KPR Subsidi merupakan suatu kredit ringan yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa subsidi keringanan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah.²¹

Kredit subsidi yang diberikan diatur oleh Pemerintah berdasarkan penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang

¹⁹ Mohamad Heykal, "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia" Binus Business Review, Vol. 5 No. 2 November 2014

²⁰ Venny Noviyanti, "Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Konvensional Dan Bank Unit Usaha Syariah Berdasarkan Prinsip Kehati-Hatian". Skripsi, (Universitas Sebelas Maret 2011)

²¹ Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dikutip dari <https://lenterarumah.com/pengertian-kredit-pemilikan-rumah>, pada hari Senin, tanggal 2 April 2018, Pukul 20.00 WIB

diberikan. Oleh karena itu tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas subsidi ini.

b. **Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Non Subsidi**

KPR Non Subsidi adalah suatu Kredit Pemilikan Rumah yang diperuntukkan bagi seluruh lapisan masyarakat untuk mendapatkan tipe rumah yang diinginkan. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank yang menyalurkan pinjaman, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.²²

4. Faktor-Faktor Kredit Pemilikan Rumah

Faktor-faktor yang mempengaruhi pembayaran kredit pemilikan rumah yaitu:

- a. Nominal pinjaman, yaitu jumlah uang yang dipinjamkan oleh pemberi pinjaman.
- b. Jangka waktu pinjam uang, yaitu jangka waktu yang terletak di antara tanggal mulai berlakunya perjanjian kredit dan tanggal pelunasan kredit.
- c. Bunga atas pinjaman, yaitu bank layak memungut bunga atas pinjaman yang diberikan kepada nasabahnya karena bank telah berkorban dan telah menyediakan dana untuk keperluan nasabah

²² Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dikutip dari <https://lenterarumah.com/pengertian-kredit-pemilikan-rumah>, pada hari Senin, tanggal 2 April 2018, Pukul 20.00 WIB

sehingga bank tidak dapat menggunakan dana untuk menutup kebutuhan yang lain. Bank menuntut balas jasa berupa bunga yang dibebankan oleh bank kepada nasabah dan harus dibayar oleh nasabah yang bersangkutan. Dengan demikian bunga merupakan balas yang harus dibayar para nasabah kepada bank karena pinjaman yang diterimanya dari bank.

- d. *Prepayment penalty* (Penalti), yaitu suatu biaya tambahan yang harus dibayar oleh peminjam jika semua atau sebagian dari pinjaman dilunasi sebelum jatuh temponya.
- e. *Finance charge*, yaitu setelah pinjaman kredit disetujui oleh bank maka debitur harus melunasi biaya-biaya awal setelah terikat kontrak perjanjian kredit dengan bank.²³

5. Manfaat dari Produk KPR

- a. Pembelian Rumah baru (dari developer atau perorangan)
- b. Pembelian rumah bekas
- c. Pembelian ruko
- d. Pembelian apartemen baru/bekas
- e. Renovasi Rumah
- f. Konstruksi
- g. Renovasi²⁴

B. Pembiayaan Bank Syariah

²³ Venny Noviyanti, “Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Konvensional Dan Bank Unit Usaha Syariah Berdasarkan Prinsip Kehati-Hatian”. Skripsi, (Universitas Sebelas Maret 2011)

²⁴ Maryanto supriyono, *Buku Pintar Perbankan* (Yogyakarta: Andi Offset, 2011), h. 124

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan kepada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.²⁵

Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berbeda dengan kredit yang diberikan oleh bank konvensional. Dalam perbankan syariah, return atas pembiayaan tidak dalam bentuk bunga, akan tetapi dalam bentuk lain sesuai dengan akad-akad yang disediakan di bank syariah. Dalam undang-undang perbankan no. 10 tahun 1998, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang meajibkan pihak meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Didalam perbankan syariah, istilah kredit tidak dikenal, karena bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan.

²⁵ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), h. 105-106

Sifat pembiayaan, bukan merupakan utang piutang, tetapi merupakan investasi yang diberikan bank kepada nasabah dalam melakukan usaha.

Menurut Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Didalam perbankan syariah, pembiayaan yang diberikan kepada pihak pengguna dana berdasarkan pada prinsip syariah. Aturan yang digunakan yaitu sesuai dengan hukum islam.²⁶

2. Jenis-Jenis Pembiayaan

a. Jenis pembiayaan yang diberikan oleh Bank

- 1) Berdasarkan sektor ekonomi
- 2) Berdasarkan asal dana²⁷
- 3) Dilihat dari segi jangka waktu lamanya fasilitas kredit
- 4) Dilihat dari segi kebijaksanaan fasilitas kredit
- 5) Dilihat dari sifat kredit
- 6) Dilihat dari segi tujuan fasilitas
- 7) Dilihat dari segi *non cash* fasilitas kredit
- 8) Dilihat dari segi dokumen fasilitas kredit.

b. Jenis pembiayaan perbankan untuk masyarakat²⁸

²⁶ Ismail, *Perbankan...*, h. 106

²⁷ Syamsu Iskandar, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: In Media, 2013), h. 119-120

- 1) Dilihat dari sudut tujuannya
- 2) Dilihat dari sudut jangka waktunya
- 3) Dilihat dari sudut jaminannya
- 4) Dilihat dari sudut penggunaannya

3. Produk pembiayaan

Produk-produk pembiayaan bank syariah dapat menggunakan empat pola yang berbeda.

a. Pola bagi hasil, untuk *investment financing* :

- 1) *Musyarakah*
- 2) *Mudharabah*

b. Pola jual beli, untuk *trade financing* :

- 1) *Murabahah*
- 2) *Salam*
- 3) *Istishna*

c. Pola sewa, untuk *trade financing* :

- 1) *Ijarah*
- 2) *Ijarah muntahiyah bittamlik*

d. Pola pinjaman, untuk dana talangan :

- 1) *Qardh*²⁹

4. Prinsip-Prinsip Penilaian Pembiayaan

²⁸ Thomas Suyatno, dkk. *Dasar-dasar perkreditan*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003), h. 25-28

²⁹ Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), h. 123

Beberapa prinsip dasar yang perlu dilakukan sebelum memutuskan permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah antara lain dikenal dengan prinsip 5C dan analisis 6 A, yaitu:³⁰

a. Analisis 5 C

1) *Character*

Cara yang perlu dilakukan oleh bank untuk mengetahui

character calon nasabah antara lain:

a) *BI Checking*

b) Informasi dari pihak lain

2) *Capacity*

Analisis terhadap *capacity* ini ditujukan untuk mengetahui kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu pembiayaan. Bank perlu mengetahui dengan pasti kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya setelah bank syariah memberikan pembiayaan.

3) *Capital*³¹

Modal merupakan jumlah modal yang dimiliki oleh calon nasabah atau jumlah dana yang akan disertakan dalam proyek yang dibiayai. Semakin besar modal yang dimiliki dan disertakan oleh calon nasabah dalam objek pembiayaan akan semakin meyakinkan bagi bank akan keseriusan calon nasabah dalam mengajukan pembiayaan dan pembayaran kembali.

³⁰ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung: Alfabeta, 2014), h.

³¹ Sutarno, *Aspek-Aspek....*, h. 93

Dalam penilain terhadap modal yang dimiliki calon nasabah penerima fasilitas, bank syariah dan/atau UUS harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara keseluruhan, baik untuk yang masa lalu maupun perkiraan untuk yang masa akan datang. Sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan calon nasabah penerima fasilitas dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha calon nasabah yang bersangkutan.³²

4) *Collateral*

Merupakan agunan yang diberikan oleh calon nasabah atas pembiayaan yang diajukan. Agunan merupakan sumber pembayaran kedua. Dalam hal nasabah tidak dapat membayar angsurannya, maka bank syariah dapat melakukan penjualan terhadap agunan. Hasil penjualan agunan digunakan sumber pembiayaan kedua untuk melunasi pembiayaannya. Bank tidak akan memberikan pembiayaan yang melebihi dari nilai agunan, kecuali untuk pembiayaan tertentu yang dijamin pembayarannya oleh pihak tertentu. Bank syariah perlu mengetahui minat pasar terhadap agunan yang diserahkan oleh calon nasabah. Bila agunan merupakan barang yang diminati oleh banyak orang (*marketable*), maka bank yakin bahwa agunan yang diserahkan calon nasabah mudah diperjual belikan.

5) *Condition of Economy*

³² Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), h. 124

Merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian. Bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon nasabah dikaitkan dengan kondisi ekonomi. Bank perlu melakukan analisis dampak kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah di masa yang akan datang, untuk mengetahui pengaruh kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah.³³

b. Analisis 6 A

1) Analisis Aspek Hukum

Analisis aspek hukum perlu dilakukan oleh bank syariah untuk evaluasi terhadap legalitas calon nasabah. Seperti surat tanda penduduk (KTP), surat izin usaha jika nasabah tersebut adalah badan usaha, dan hal-hal lain yang dapat dijadikan syarat-syarat hukum pengajuan pembiayaan.

2) Analisis Aspek Pemasaran

Analisis pemasaran perlu dilakukan oleh bank untuk menghitung kemungkinan penjualan produk setiap tahun. Kemudian bank syariah akan memperkirakan berapa jumlah uang yang akan diterima atas hasil penjualan produk. Dengan mengetahui hasil penjualan, maka bank akan dapat menghitung arus kas masuk dan kas keluar, sebagai dasar perhitungan kemampuan calon nasabah untuk membayar angsuran.

3) Analisis aspek Teknis

³³ Ismail, *Perbankan....*, h. 128-129

Merupakan analisis yang dilakukan bank syariah dengan tujuan untuk mengetahui fisik dan lingkungan usaha perusahaan calon nasabah serta proses produksinya. Dengan menganalisis aspek teknis bank syariah dapat menyimpulkan apakah perusahaan (calon nasabah) menjalankan aktivitas produksinya secara efisien.¹⁸ Analisis aspek teknis ini dapat dilakukan dengan cara melakukan analisis terhadap lokasi pabrik, layout pabrik, proses produksi, ketersediaan bahan baku, ketersediaan tenaga kerja dan kualitasnya.

4) Analisis Aspek Manajemen

Faktor yang perlu dilakukan penilaian terhadap aspek manajemen antara lain:

- a) Struktur Organisasi
- b) *Job description*
- c) Sistem dan prosedur
- d) Penataan sumber daya manusia
- e) Pengalaman usaha
- f) *Management skill*

5) Analisis Aspek Keuangan

Analisis aspek keuangan diberikan oleh bank untuk mengetahui kemampuan keuangan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya baik kewajiban jangka pendek maupun kewajiban jangka panjang.

6) Analisis Aspek Sosial- Ekonomi

Merupakan analisis yang dilakukan oleh bank untuk mendapatkan informasi tentang lingkungan terkait dengan usaha calon nasabah. Antara lain meliputi:

- a) Dampak yang ditimbulkan oleh perusahaan terhadap lingkungan
- b) Pengaruh perusahaan terhadap lapangan kerja
- c) Pengaruh perusahaan terhadap pendapatan negara, contohnya pajak.
- d) Debitur melakukan kegiatan yang tidak bertentangan dengan kondisi lingkungan sekitar.³⁴

C. Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah adalah kredit dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet. Masalah tunggakan ini mempunyai banyak segi, sebab-sebabnya saja sudah memberi pertimbangan yang patut diperhatikan. Pengertian pembiayaan bermasalah NPL (*Non Performing Loan*) secara umum kemacetan kredit disebabkan oleh 2 unsur sebagai berikut:

1. Dari pihak Perbankan

Artinya dalam melakukan analisisnya, pihak analisi kurang teliti, sehingga apa yang seharusnya terjadi, tidak diprediksi sebelumnya atau mungkin salah dalam melakukan perhitungan. Dapat pula terjadi akibat

³⁴ Ismail, *Perbankan....*, h. 132-133

kolusi dari pihak analisi kredit dengan pihak debitur sehingga dalam analisisnya dilakukan secara subyektif dan akal-akalan.

2. Dari Pihak Nasabah

Dari pihak nasabah kemacetan pembiayaan dapat dilakukan akibat 2 hal yaitu:

- 1) Adanya unsur kesengajaan. Dalam hal ini nasabah sengaja tidak membayar keajibannya kepada bank sehingga kredit yang diberikan macet. Dapat dikatakan tidak hanya unsur kemauan untuk membayar, walaupun sebenarnya nasabah mampu.
- 2) Adanya unsur tidak kesengajaan. Artinya debitur mau membayar tetapi tidak mampu. Sebagai contoh kredit yang dibiayai mengalami musibah kebakaran, banjir dan sebagainya. Sehingga kemampuan untuk membayar kredit tidak ada.³⁵

D. Sebab-sebab Kegagalan dalam Pemberian Pembiayaan

Tanda-tanda awal atau gejala kredit akan menjadi bermasalah sebenarnya sudah sejak dini akan dapat diketahui yaitu terlihat dari perilaku debitur, disamping itu gaya dan keputusan-keputusan manajemen serta kondisi laporan-laporan, baik laporan aktivitas usaha maupun laporan

³⁵ Kasmir, *Bank & Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), h. 115

keuangan yang dapat ditafsirkan sebagai petunjuk awal akan terjadinya perubahan kualitas kredit debitur.³⁶

Tanda-tanda tersebut tidak formal dan tidak baku, sehingga diperlukan kearifan untuk mentafsirkan dan mempertimbangkan tanda atau gejala tersebut sebagai suatu petunjuk awal bahwa fasilitas kredit yang telah diberikan akan bergeser kearah yang memburuk.

Para pejabat bank maupun pelaksana bagian kredit perlu senantiasa menyimak dan mempertimbangkan apa makna dibalik tanda dan gejala dimaksud. *Early warning sign* atau tanda-tanda awal dimaksud dapat diperhatikan antara lain dari hal-hal yang berkaitan dengan:

1. Watak

- a. Menghindari komunikasi, diwujudkan antara lain seperti sulit dihubungi, mengelak, tidak menjawab atau membalas telepon.
- b. Berusaha meninggikan nilai dari assets tau jaminan (*overvalue*)
- c. Informasi atau penilain yang kurang baik dari para pesaing atau para supplier tentang yang bersangkutan maupun perusahaannya.
- d. Perubahan manajemen atau penggantian akuntan publik
- e. Perubahan banker utama atau terlalu banyak berbankir pada berbagai bank

2. Keuangan

- a. Keterlambatan pembayaran bunga atau angsuran kredit

³⁶ Syamsu Iskandar, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Penerbit IN MEDIA, 2013), h. 203

- b. Memohon tambahan fasilitas kredit (untuk membayar ke bank lain)
 - c. Jaminan pokok yang semakin mengecil (stock barang)
 - d. Adanya langkah-langkah yang merupakan pelanggaran terhadap perjanjian kredit seperti mau menyampaikan laporan keuangan, laporan stock.
 - e. Pola cash flow yang tampak kurang sehat atau kurang memadai³⁷
3. Lain-lain
- a. Kesulitan dalam keluarga atau intern perusahaan
 - b. Kesehatan yang memburuk
 - c. Terlalu banyak kegiatan yang ditangani
 - d. Pertumbuhan usaha yang sedang menurun
 - e. Pemilihan lingkup usaha atau strategi usaha yang kurang tepat
 - f. Kurang mempersiapkan calon pengganti pemegang tampuk pimpinan perusahaan.³⁸

Pemahaman sebab-sebab kegagalan perkreditan tersebut akan mempermudah bagi para aparat dibidang perkreditan untuk menemukan cara penyelesaian yang setepatnya. Setelah dapat mengadakan identifikasi secara jelas sebab-sebab terjadinya kegagalan dalam perkredita tersebut.

Secara lebih lengkap sumber-sumber dari sebab kegagalan/kesulitan pengembalian kredit tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

³⁷ Syamsu Iskandar, *Bank Dan Lembaga...*, h. 204

³⁸ Syamsu Iskandar, *Bank...*, h. 204

a. Penyebab kegagalan dari intern bank

1) Berhubung dengan kepentingan pribadi atau self dealing

Yaitu adanya keterlibatan aparat bank didalam kegiatan usaha nasabahnya, karena aparat bank tersebut mempunyai kepentingan pribadi dan jabatan memberikan peluang untuk memungkinkannya terjadi. Dengan situasi dan kondisi seperti ini sulit untuk memisahkan garis kepentingan bank atau kepentingan pribadi yang di utamakan. Biasanya kepentingan pribadilah yang diutamakan.

2) Kompromi terhadap prinsip-prinsip kredit

Pimpinan bank berbagai alasan adakalnya dapat menyetujui pemberian kredit yang mengandung resiko yang tidak layak atau dengan syarat yang tidak dibenarkan yang diketahui melanggar prinsip-prinsip kredit, dapat disebabkan keeratan hubungan dengan mereka yang berkuasa atau pihak-pihak yang dapat sangat berpengaruh.

3) Kebijakan per Kreditan yang kurang sehat

Ketiadaan perencanaan dan garis-garis petunjuk dalam pelaksanaan kebijakan per Kreditan yang sehat dan penetapan dasar-dasar realitas dalam pemberian suatu pinjaman. Termasuk

dalam hal ini adalah kurangnya pengawasan dan pembinaan pada debitur.³⁹

4) ketidak lengkapan informasi kredit

Ketiadaan informasi yang lengkap merupakan salah satu penyebab dari kegagalan dalam perkreditan. Informasi disini ketidak tahuan pihak bahwa bank nasabah merupakan suatu grup perusahaan yang sudah macet, sehingga terjadi penyalahgunaan dana dimana kredit yang diberikan dipergunakan untuk membiayai perusahaan yang lain yang merupakan group debitur. Atau dapat juga debitur sudah mendapat kredit dari bank lain sehingga terjadi double financing.

5) Kurangnya menguasai teknis perkreditan

Kurang menguasai atau tidak adanya kemampuan teknis dalam mengelola perkreditan oleh para petugas atau pejabat bank yang bersangkutan. Dengan perkataan lain karena kurangnya pengetahuan yang diperlukan sebagai pejabat atau petugas bagian kredit, sehingga menimbulkan kesalahan pengelolaan kredit tersebut.

6) Pemberian kredit yang melampaui batas

³⁹ Syamsu Iskandar, *Bank....*, h. 205

Kredit yang besarnya melampaui batas kemampuan dari sipeminjam untuk dilunasi atau sebaliknya under financing juga akan mengakibatkan kesulitan dalam pencapaian target usaha yang akhirnya mengakibatkan kegagalan dalam pengembaliannya.⁴⁰

7) Ketatnya persaingan

Kegiatan persaingan antar bank dalam memperebutkan nasabahnya, khususnya dalam pemberian kredit itu sendiri. Karena antara pelayanan yang lebih baik akan selalu bertolak belakang kepentingan dan ketatnya persaingan antar bank akan menimbulkan penyimpangan-penyimpangan yang nantinya akan menjurus pada kegagalan dalam pemberian kredit tersebut. Kegagalan antar lain mungkin disebabkan oleh berbagai masalah diatas secara bersamaan.

b. Penyebab kegagalan dari debitur

1) Faktor manajemen

Masalah manajemen berkaitan dengan para pengurus atau pemilik perusahaan khususnya mengenai dua faktor yaitu:

- a) Itikad pengurus atau pemilik perusahaan yaitu itikad bersifat positif dan bersifat negatif.
- b) Kemampuan pengurus atau pemilik perusahaan yaitu kemampuan pengurus perusahaan dalam mengelola perusahaan

⁴⁰ Syamsu Iskandar, *Bank Dan Lembaga...*, h. 205

akan menentukan keberhasilan penyelesaian masalah yang dihadapi melalui hasil kegiatan perusahaan sendiri (perencanaan, pengalaman berusaha dalam bidang usaha yang dibiayai dan lain-lain).⁴¹

2) Faktor Kondisi Perusahaan

Kondisi perusahaan akan berpengaruh terhadap cara penyelesaian masalah yang dihadapi yang bersumber dari hasil kegiatan usaha itu sendiri, khususnya apabila kegiatan usahanya adalah perindustrian :

- a) Kondisi alat produksi
 - b) Kondisi kualitas produksi
 - c) Prospek pemasaran
 - d) Struktur permodalan
 - e) Persaingan
 - f) Likuiditas
 - g) Jaminan
- ## 3) Penyebab Kegagalan Ekonomi Makro

Salah satu penyebab kegagalan faktor ekstern menyangkut hal-hal yang berkaitan dengan masalah yang mengakibatkan kredit menjadi bermasalah:

⁴¹ Syamsu Iskandar, *Bank....*, h. 206

- a) Kondisi akro ekonomi, khususnya untuk sektor ekonomi atau komoditi yang menjadi bidang usaha debitur.
- b) Faktor peraturan atau ketentuan yang berlaku

E. Mencegah Terulangnya Kasus Pembiayaan Bermasalah

Biar bagaimanapun bagusnya suatu sistem/manajemen suatu perbankan namun bila tanpa dibarengi dengan mental sumber daya manusia yang baik tiadalah gunanya. Tindakan yang terbaik adalah tindakan preventif/pencegahan agar supaya kasus kredit macet tidak terulang lagi.⁴²

Upaya pencegahan memerlukan adanya berbagai kebijakan yang baik, yaitu sebagai berikut :

1. Kebijakan pokok penyaluran kredit yang sehat harus dinyatakan secara tertulis oleh setiap bank. Dengan demikian setiap pejabat bank mempunyai pedoman yang dapat dipergunakan sebagai pegangan dalam melaksanakan tugasnya. Kebijaksanaan pokok perkreditan itu harus jelas sehingga mudah dimengerti, ringkas dan padat.

Walaupun kebijaksanaan setiap bank tidaklah sama namun ketentuan-ketentuan yang harus ada adalah sebagai berikut :

- a) Struktur organisasi bidang perkreditan dan job descriptionnya.
- b) Kewenangan dari masing-masing pejabat.
- c) Batas pemberian kredit kepada debitur.⁴³

2. Sumber Daya Manusia yang Solid dalam Bidang Perkreditan

⁴² Budi Untung, *Kredit Perbankan Di Indonesia*, (Yogyakarta: Andi Offset, 2005), h. 145

⁴³ Budi Untung, *Kredit Perbankan...*, h. 145

Agar dapat menerapkan azas manajemen yang sehat, bank harus mempunyai sumber daya manusia yang sehat, baik mengenai pendidikan maupun moralnya. Tugas pokok, wewenang dan tanggung jawab dewan direksi dalam kaitannya dengan perkreditan adalah:

- a) Menyiapkan rencana tahunan dan kebijaksanaan pemberian kredit.
- b) Melaksanakan rencana tahunan dan kebijaksanaan pemberian kredit yang telah mendapat persetujuan dari dewan komisaris.
- c) Mempertanggung jawabkan pelaksanaan rencana tahunan dan kebijaksanaan pemberian kredit kepada dewan komisaris bank dan kepada bank sentral.
- d) Memonitor pelaksanaan kebijaksanaan perkreditan.
- e) Melakukan koreksi yang diperlukan terhadap penyimpangan dari rencana kredit tahunan dan kebijaksanaan perkreditan
- f) Memonitor perkembangan mutu kredit secara keseluruhan, kredit yang diberikan kepada debitur yang mempunyai hubungan dengan bank, dan kredit yang diberikan kepada debitur tertentu
- g) Menentukan langkah penanganan kredit bermasalah dan memonitor pelaksanaannya.⁴⁴

Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, maka dalam rangka pengelolaan kredit yang baik bank harus dengan tertib melakukan hal-hal sebagai berikut:⁴⁵

⁴⁴ Budi Untung, *Kredit....*, h. 146

⁴⁵ Budi Untung, *Kredit....*, h. 147

- a) Memonitor dengan baik pemenuhan nasabah atas semua persyaratan pemberian kredit yang disepakati bersama antara debitur dengan bank.
- b) Memonitor dengan baik pemenuhan nasabah atas pembayaran bunga dan angsuran dengan tertib dan tepat waktu sesuai dengan yang diperjanjikan.
- c) Memonitor perkembangan usaha dan keuangan nasabah termasuk kemampuan likuiditas dan pemenuhan kewajiban debitur kepada pihak lain selain bank (misalnya supplier, langganan dan sebagainya)

3. Kebijakan Persetujuan Kredit

Persetujuan pemberian kredit dapat dikatakan sehat bilamana diberikan berdasarkan hasil dari penelitian total atas permintaan kredit dan atas diri debitur. Yang dimaksud dengan penilaian atas kelayakan permintaan kredit yang diajukan dan mutu kredit yang pernah diberikan kepada calon debitur. Dengan demikian apabila calon debitur pernah atau sedang menikmati fasilitas kredit dari bank kreditur, maka fokus penelitian analisis kredit tidak terbatas pada kelayakan permintaan kredit yang sedang diajukan, melainkan juga pada persentasi calon debitur didalam memenuhi isi perjanjian kredit pada masa yang lalu. Apabila calon debitur adalah anggota yang lain dari kelompok perusahaan tertentu, ada kemungkinan anggota yang lain dari kelompok perusahaan tersebut pernah atau sedang menikmati fasilitas kredit dari bank kreditur. Dalam keadaan seperti itu, sebelum memutuskan untuk menyetujui pemberian kredit baru, bank kreditur wajib meneliti kesehatan pelaksanaan perjanjian kredit

mereka dengan debitur lama yang merupakan anggota kelompok perusahaan tersebut.⁴⁶

Dalam kebijaksanaan pokok penyaluran kredit yang sehat, didalamnya juga dinyatakan secara tertulis perihal jenjang batas kewenangan para pejabat bank yang terkait (minimal batas jumlah nilai kredit) di dalam memberikan persetujuan pemberian kredit kepada calon debitur dan atau kepada debitur lama. Sudah barang tentu jenjang batas wewenang tersebut di atas ditentukan berdasarkan bahan pertimbangan atau kriteria tertentu. Persetujuan pemberian kredit oleh pejabat bank yang terkait harus dinyatakan secara tertulis.

Sebagai catatan dapat dinyatakan bahwa dalam jenjang manapun persetujuan pemberian kredit itu diberikan, para pejabat pengambil keputusan untuk menyetujui pemberian kredit harus dapat mempertanggung jawabkan kepada bank bahwa:

- a. Keputusan pemberian kredit tersebut didasarkan pada hasil analisis kredit yang proporsional.
- b. Kredit tersebut dapat diharapkan tidak akan berkembang menjadi kredit bermasalah.
- c. Kredit tersebut telah memenuhi ketentuan kebijaksanaan pokok penyaluran kredit yang telah digariskan oleh bank.

⁴⁶ Budi Untung, *Kredit....*, h. 147

- d. Keputusan pemberian kredit tadi bebas dari pengaruh pihak ketiga yang ikut berkepentingan dalam pemberian kredit tersebut.⁴⁷

⁴⁷Budi Untung, *Kredit...*, h. 148

BAB III

GAMBARAN UMUM BANK MUAMALAT INDONESIA KC BENGKULU

A. Sejarah Berdiri Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu

Pendirian Bank Syariah di Istina Bogor, diperoleh tambahan komitmen dari masyarakat Jawa Barat yang turut menanam modal senilai Rp. 106 milyar. Dengan angka modal awal ini Bank Muamalat mulai beroperasi pada tanggal 1 Mei 1992 bertepatan dengan tanggal 27 syawal 14 12 H, SK Menteri Keuangan RI No. 1223/MK. 013/1991 tanggal 5 November 1991 diikuti oleh izin usaha keputusan MenKue RI No. 430/KMK. 013/1992 tanggal 24 April 1992. Pada hari jumat, 27 Syawal 1412 H, bertepatan dengan 1 Mei 1992, Menteri Keuangan dan dengan dihadiri oleh Gubernur Bank Indonesia, Meresmikan mulai beroperasinya Bank Muamalat dalam upacara “*Soft Opening*” yang diadakan di Kantor Pusat Bank Muamalat di Gedung Arthaloka, Jl. Jend Sudirman Kav. 2 Jakarta.⁴⁸

Pada tanggal 27 Oktober 1994, Bank Muamalat berhasil menyandang predikat sebagai Bank Devisa yang semakin memperkokoh posisi perseroan sebagai Bank Syariah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa maupun produk yang terus dikembangkan. Pada saat Indonesia dilanda krisis moneter, sektor perbankan Nasional tergolong oleh kredit macet di

⁴⁸ Website Bank Muamalat Indonesia, Diakses Pada Hari Rabu, 4 Juli 2018 Jam: 14.00 WIB

Sekmen Korporasi. Bank Muamalat pun terimbas dampak krisis pada tahun 1998, Perseroan mencatat rugi sebesar 105 milyar.

Dalam upaya memperkuat pemodalannya, Bank Muamalat mencari pemodal yang potensial, dan di tanggapi secara positif oleh *Islamic Development Bank* (IDB) yang berkedudukan di Jeddah, Arab Saudi. Pada RUPS tanggal 21 Juni 1999 IDB secara resmi menjadi salah satu pemegang saham Bank Muamalat. Oleh karenanya, kurun waktu antara tahun 1999 sampai 2002 merupakan masa-masa yang penuh tantangan sekaligus keberhasilan bagi Bank Muamalat karena berhasil membalikan kondisi dari rugi menjadi laba dari upaya dan dedikasi setiap pegawai Muamalat, ditunjang oleh kepemimpinan yang kuat, strategi pengembangan usaha yang tepat, serta ketaatan terhadap pelaksanaan Perbankan Syariah secara murni.⁴⁹

Bank Muamalat berkembang pesat hingga di penujung Indonesia termasuk di provinsi Bengkulu ini. PT. Bank Muamalat KC. Bengkulu yang beralamat di jalan S.Parman No.62 C-D kelurahan Padang Jati, berdiri pada tanggal 18 September 2003. Bank Muamalat sekarang di bawah pimpinan Bapak M.Husein Sucipto, S.Si. dalam menjalankan aktifitasnya, Bank Muamalat KC Bengkulu terus melakukan inovasi dan pelayanan prima kepada konsumen serta profesional. Adapun profil Bank Muamalat Indonesia kantor cabang Bengkulu.⁵⁰

⁴⁹ Website Bank Muamalat Indonesia, Diakses Pada Hari Rabu, 4 Juli 2018 Jam: 14.00

⁵⁰ Desver, Selaku Pegawai Bank , Wawancara Pada Tanggal 4 Juli 2018

Nama : PT. Bank Muamalat

Alamat : JL. S.Parman No.62 C-D Padang Jati Bengkulu

Website : www.bankmuamalat.co.id

Telepon : (0736) 348111

Jenis Usaha : Perbankan Syariah

B. Program Kerja Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu

Diawali dari pengangkatan kepengurusan baru dimana seluruh anggota Direksi diangkat dari dalam tubuh Muamalat, Bank Muamalat Kantor Cabang Bengkulu kemudian menggelar program kerja dengan penekanan:⁵¹

1. Restru pegawai risasi asset dan program efisiensi
2. Tidak mengandalkan setoran modal tambahan dari para pemegang saham.
3. Tidak melakukan PHK satu pun terhadap Sumber Daya Insani yang ada, dan dalam hal pemangkasan biaya, tidak memotong hak Pegawai Muamalat sedikit pun .
4. Pemulihan Kepercayaan dan rasa percaya diri Pegawai Muamalat menjadi prioritas utama di tahun pertama kepengurusan Direksi baru.
5. Peletakan landasan usaha baru dengan meneggakan disiplin kerja Muamalat menjadi agenda di tahun kedua.
6. Pembagunan tonggak-tonggak usaha dengan mencipta kan serta menumbuhkan peluang usaha.

⁵¹ Website Bank Muamalat Indonesia, Diakses Pada Hari Rabu, 4 Juli 2018 Jam: 14.00 WIB

C. Visi dan Misi Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu

1. Visi

The Best Islamic Bank and Top 10 Bank in Indonesia with strong Regional Presence.

2. Misi

Membangun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkeeseimbangan dengan penekanan pada semangat kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati-hatian, Keunggulan sumber daya manusia yang Islami dan profesional serta orientasi investasi yang inovatif, untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan.⁵²

D. Produk-Produk Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu

1. Tabungan

a. Tabungan iB Muamalat Haji dan Umrah

Sebagai Bank Umum Syariah pertama di Indonesia, sejak tahun 1999 Bank Muamalat selalu mendapat kepercayaan dari kementerian Agama menjadi salah satu BPS-BPIH (Bank Penerima Setoran Biaya Penyelenggara Ibadah Haji). Karenanya, profesionalitas Bank Muamalat dalam mengantarkan nasabah-nasabahnya untuk bisa berangkat beribadah Haji dan Umrah tak diragukan lagi.

Dalam merencanakan pengambilan tabungan, nasabah harus mengetahui apa saja fasilitas yang tersedia berikut ini:

⁵² Website Bank Muamalat Indonesia, Diakses Pada Hari Rabu, 4 Juli 2018 Jam: 14.00 WIB

- 1) Keuntungan yang ditawarkan Tabungan iB Muamalat Haji dan Umrah
 - a) Lebih praktis, tidak perlu membawa uang tunai berlebihan.
 - b) Lebih ringan, tidak dikenakan biaya administrasi ataupun biaya pemindahan dana ke rekening Tabungan iB Muamalat Haji Dan Umrah.
 - c) Lebih banyak bonusnya.
 - d) Lebih seru hadiahnya.
- 2) Fitur Tabungan iB Muamalat Haji dan Umrah
 - a) Jenis rekening yaitu rekening perorangan dan dapat diperuntukkan atas nama anak (dibawah 17 tahun), tersedia dalam pilihan mata uang IDR atau USD.
 - b) Akad Wadiah
 - c) Syarat pembukaan rekening yaitu WNI dan WNA
 - d) Setoran awal minimum Rp. 50.000,- / USD 20
 - e) Saldo Minimum Rp. 50.000,- / USD 5
 - f) Biaya administrasi gratis⁵³

b. Tabungan iB Muamalat

Kartu Reguler untuk keleluasaan transaksi di ATM di dalam Negeri dan di Malaysia melalui jaringan ATM Bank Muamalat, ATM Prima, ATM Bersama, MEPS (Malaysia) serta transaksi pembayaran belanja di jaringan Prima Debit. Kartu GOLD untuk

⁵³ Brosur Tabungan iB Muamalat Haji dan Umrah

kelulusan transaksi di seluruh dunia melalui jaringan ATM Bank Muamalat, ATM Prima, ATM Bersama, MEPS dan ATM Plus/visa serta pembayaran belanja di jaringan Visa.⁵⁴

c. TabunganKu

TabunganKu adalah tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan.

d. Tabungan iB Muamalat Rencana

Solusi perencanaan keuangan syariah, mewujudkan keinginan untuk melanjutkan pendidikan, melangsungkan pernikahan, beribadah haji/berwisata, membayar uang muka rumah, membeli kendaraan, berkorban, memperpanjang STNK/pajak kendaraan, mempersiapkan pensiun atau hari tua.

Dalam merencanakan pengambilan tabungan, nasabah harus mengetahui apa saja fasilitas yang tersedia berikut ini:

1) Merencanakan dengan Berbagai Kelebihan

- a) Ringan setoran bulanan rekening mulai dari Rp. 100.000
- b) Fleksibel pilih jangka waktu menabung yang sesuai keinginan
- c) Nyaman pengelolaan dana secara syariah, fasilitas autodebit bebas, saat jatuh tempo saldo akan berpindah buku secara otomatis ke rekening sumber dana anda.
- d) Terukur memberikan gambaran proyeksi jumlah dana yang akan diterima.

⁵⁴ Website Bank Muamalat Indonesia, Diakses Pada Hari Rabu, 4 Juli 2018 Jam: 14.00
WIB

e) Melindungi, anda akan mendapatkan asuransi secara gratis tanpa memerlukan *medical checkup*.⁵⁵

2. Giro iB Muamalat Prima

Produk giro berbasis akad wadiah yang memberikan kemudahan dan keamanan dalam bertransaksi. Merupakan sarana untuk memenuhi kebutuhan transaksi bisnis Nasabah Non-perorangan yang didukung oleh fasilitas *Cash Managemen*.

Dalam merencanakan pengambilan tabungan, nasabah harus mengetahui apa saja fasilitas yang tersedia berikut ini:

1) Syarat pembukaannya sungguh mudah

a) Perorangan

- 1) Mengisi formulir pembukuan rekening
- 2) Lampirkan identitas diri
- 3) Lampirkan NPWP atau *tax registration*

b) Non-perorangan

- 1) Mengisi formulir pembukuan rekening
- 2) Lampirkan fotokopi identitas diri
- 3) NPWP
- 4) Akta pendirian perubahan
- 5) Izin usaha yaitu TDP dan SIUP
- 6) Surat kuasa penunjuk pengelola rekening
- 7) Bukti identitas penerima dan pemberian kuasa

⁵⁵ Brosur Tabungan iB Muamalat Rencana

2) Kelebihan⁵⁶

- a) Lengkap yaitu nikmati transaksi ATM diseluru dunia
- b) Nyaman bisa melakukan transaksi dimana saja
- c) Menguntungkan yaitu menikmati waad* nisbah yang maksimal

3. Kartu *Shar-E Debit Gold*

Kartu Shar-E Debit Gold adalah kartu debit yang dapat digunakan untuk melakukan transaksi di ATM Bank dan di toko /*merchant* dalam dan luar negeri. Di dalam negeri kartu *Shar-E Debit Gold* dapat digunakan untuk melakukan berbagai transaksi di ATM Bank Muamalat dan ATM Bersama ,di luar negeri Kartu *Shar-E Debit Gold* dapat digunakan untuk melakukan penarikan tunai dan mengecek saldo diseluruh ATM Bank yang berlogo plus kartu Shar-E Debit Gold juga dapat digunakan untuk melakukan transaksi pembayaran belanja ditoko atau market yang berlogo Visa, baik didalam atau diluar negeri.

Dalam merencanakan pengambilan tabungan, nasabah harus mengetahui apa saja fasilitas yang tersedia berikut ini:

- a. Fitur dan keuntungan shar-e debit gold
 - a) Fleksibel dalam keleluasaan transaksi ATM di seluruh dunia melalui jaringan ATM Bank Muamalat, Bersama, Prima, MEPS, Plus/Visa, serta pembayaran belanja di seluruh jaringan merchant Visa.
 - b) Praktis tidak perlu membawa uang tunai berlebihan
 - c) Menenangkan

⁵⁶ Brosur Tabungan iB Muamalat Prima

d) menguntungkan⁵⁷

4. Pembiayaan

a. KPR iB Muamalat

KPR Muamalat iB adalah produk pembiayaan yang akan membantu anda memiliki rumah tinggal, rumah susun, apartemen dan condotel termasuk renovasi dan pembangunan serta pengalihan (*take-over*) KPR dari Bank lain dengan dua pilihan akad yaitu akad murabahah (jual-beli) atau musyarakah mutanaqishah (kerjasama sewa).⁵⁸

Dalam merencanakan pengambilan pembiayaan, nasabah harus mengetahui apa saja fasilitas yang tersedia berikut ini:

a) Keuntungan

- 1) Sesuai dengan prinsip syariah
- 2) Angsuran tetap hingga akhir pembiayaan sesuai perjanjian dengan akad murabahah
- 3) Margin 9.5 % untuk 2 tahun pertama, selanjutnya mengikuti ketentuan selama program masih berlaku.
- 4) Uang muka ringan mulai dari 10 %
- 5) Plafond pembiayaan lebih besar
- 6) Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun

⁵⁷ Brosur Shar-E Debit Gold Bank Muamalat

⁵⁸ Website Bank Muamalat Indonesia, Diakses Pada Hari Rabu, 4 Juli 2018 Jam: 14.00

- 7) Berlaku untuk nasabah baru dan nasabah eksisting Bnak Muamalat
 - 8) Dapat diajukan oleh pasangan suami istri dengan sumber penghasilan untuk angsuran diakui secara bersama (*join income*).
- b) Syarat pembukaan⁵⁹
- 1) Nasabah perorangan
 - 2) Usia minimal 21 tahun saat pengajuan pembiayaan
 - 3) Usia maksimal saat jatuh tempo pembiayaan bagi pegawai 55 tahun/belum pensiun dan 60 tahun untuk wiraswasta
 - 4) Tidak termasuk dalam daftar pembiayaan bermasalah
 - 5) Status karyawan, karyawan tetap (minimal telah bekerja 1 tahun) dan karyawan kontrak (minimal telah bekerja 2 tahun)
 - 6) Wiraswasta/Profesional
 - 7) Pembiayaan discover dengan asuransi jiwa
 - 8) Fasilitas angsuran secara autodebet dari Tabungan Muamalat
 - 9) Melengkapi persyaratan administratif pengajuan:.
- c) Tarif
- 1) Biaya administrasi
 - 2) Biaya notaris
 - 3) Biaya asuransi (asuransi jiwa dan kebakaran)
 - 4) Biaya appraisal (bila diperlukan)
- b. Pembiayaan iB Muamalat Pensiun

⁵⁹ Brosur KPR iB Muamalat

iB Muamalat Pensiun merupakan produk pembiayaan yang membantu anda untuk memenuhi kebutuhan di hari tua dengan sederet keuntungan dan memenuhi prinsip syariah yang menenangkan. Produk ini memfasilitasi pensiun untuk kepemilikan dan renovasi rumah tinggal, pembelian kendaraan, biaya pendidikan anak, biaya pernikahan dan umroh. Termasuk *take over* pembiayaan pensiun dari Bank lain. Dua pilihan yaitu akad murabahah (jual-beli) atau ijarah multijasa.

Dalam merencanakan pengambilan pembiayaan, nasabah harus mengetahui apa saja fasilitas yang tersedia berikut ini:

- a) Sesuai dengan prinsip syariah
 - b) Angsuran tetap hingga akhir pembiayaan sesuai perjanjian
 - c) Uang muka ringan
 - d) Plafond pembiayaan maksimal Rp 100 juta tanpa agunan
 - e) Jangka waktu pembiayaan s. d 10 tahun⁶⁰
 - f) Berlaku untuk nasabah baru dan nasabah eksisting Bank Muamalat
 - g) Pembiayaan dicover dengan asuransi jiwa
 - h) Angsuran pembiayaan dipotong langsung dari manfaat pensiun bulanan
- c. Pembiayaan iB Muamalat Multiguna

⁶⁰ Brosur Pembiayaan iB Muamalat Pensiun

iB Muamalat Multiguna merupakan produk pembiayaan yang membantu anda untuk memenuhi kebutuhan barang jasa konsumtif seperti bahan bangunan untuk renovasi rumah, kepemilikan sepeda motor, biaya pendidikan, biaya pernikahan dan dan perlengkapan rumah. Dua pilihan yaitu akad murabahah (jual-beli) atau *ijarah multijasa* (sewa-jasa).

1. Dapat diajukan oleh pasangan suami isteri dengan sumber penghasilan untuk angsuran diakui secara bersama (*Joint Income*)
2. Pembiayaan dicover dengan asuransi jiwa
3. Fasilitas angsuran secara auto debet dari tabungan muamalat⁶¹

E. Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia KC Bengkulu

1. Pimpinan cabang (*Branch Manager*), bertugas untuk
 - a. Mengkoordinasi bagian bawahnya
 - b. Mengambil kebijakan strategis berkaitan dengan kantor cabang
 - c. Bertanggung jawab atas segala kebijakan dan kegiatan yang dilakukan oleh seluruh bagian-bagian di kantor cabang.
2. *Branch Operation Manager*, bertugas untuk
 - a. Bertanggung jawab terhadap operasional kantor
 - b. mengkoordinasi sub *ordinate* dibawahnya.
3. *Account Manager Financing* (AM), bertugas untuk:

⁶¹ Website Bank Muamalat Indonesia, Diakses Pada Hari Rabu, 4 Juli 2018 Jam: 14.00 WIB

- a. Bertanggung jawab terhadap *cod of financing* dalam pencapaian target penjualan produk pembiayaan.
 - b. Berorientasi pada target pemasaran produk pembiayaan yang telah ditentukan
 - c. Melakukan analisa awal kelayakan pengajuan pembiayaan nasabah
 - d. Mengawal proses pembiayaan mulai dari pengajuan, analisa kelayakan pembiayaan, mengawasi dan mengingatkan nasabah dalam membayar ansuran pembiayaan
4. *Back Office*, bertugas untuk:
- a. Input jurnal harian
 - b. Kliring ke Bank Indonesia
 - c. Transfer dan transaksi
 - d. Membuat curving tiap akhir bulan
 - e. Rekonsiliasi rekening antar kantor (RAK)⁶²
5. *Teller*, bertugas untuk :
- a. Mendukung jalannya kegiatan operasional dan melaksanakan proses dan *front office* serta melayani transaksi yang berkaitan dengan uang tunai dan pemindahan bukuan, antara lain setoran, penarikan, *transfer* dan memeriksa hasil validasinya.
 - b. Membukukan seluruh transaksi yang belum terintegrasi atau manual.
 - c. Meneliti penyebab selisih dan menyelesaikan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

⁶² Website Bank Muamalat Indonesia, Diakses Pada Hari Rabu, 4 Juli 2018 Jam: 14.00
WIB

6. *Customer Service*, bertugas untuk:

- a. Memperkenalkan dan menawarkan produk Bank Muamalat mengenai cara, keuntungan, keunggulan dan keistimewaan serta persyaratan suatu produk.
- b. Infut nasabah dan *trac record* nya di bank indonesia baik untuk giro maupun pembiayaan.
- c. Memelihara filing sistem untuk produk yang dikeluarkan terutama untuk giro, tabungan dan deposito.
- d. Mencetak pin kartu ATM mendistribusikannya pada nasabah.
- e. *Handeling complain* dari nasabah

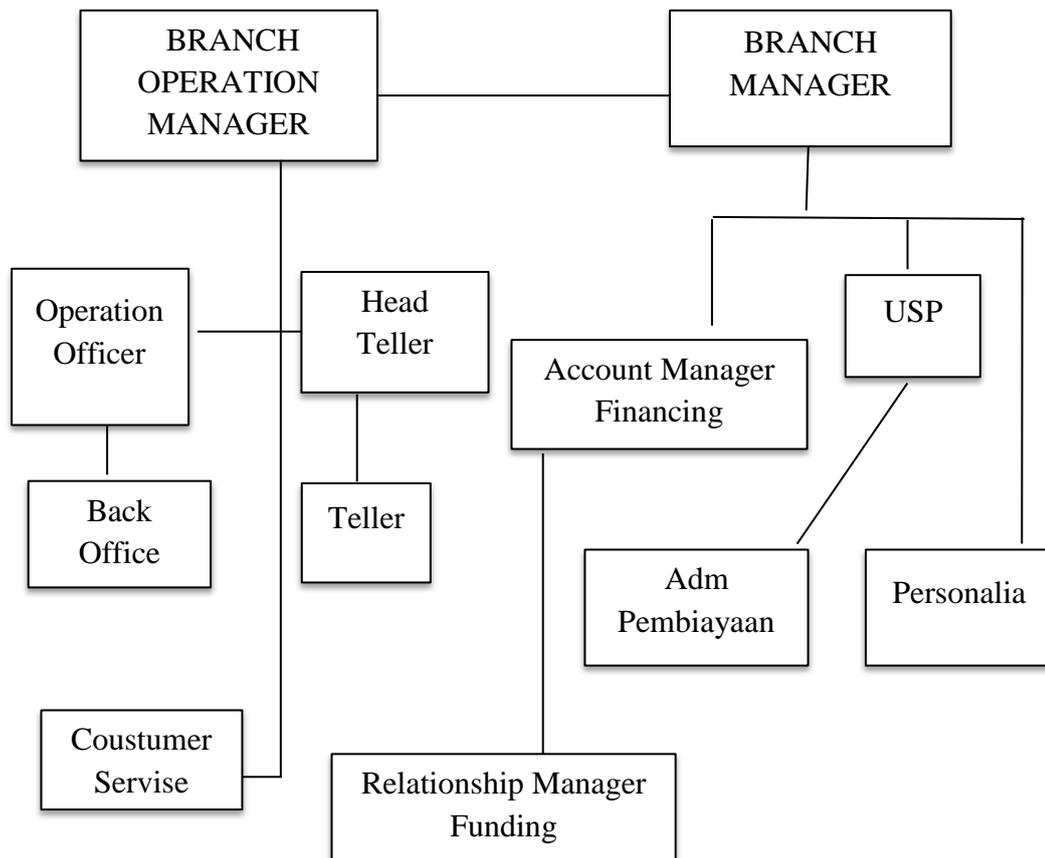
7. *Relationship Manager Funding*, bertugas untuk:

- a. *Marketing funding* sendiri bertanggung jawab pada *cod of funding* untuk pencapaian target bidang usaha funding atau (pendanaan)
- b. Seorang marketing funding harus berorientasi pada target pendanaan yang ditetapkan
- c. Memperkenalkan, mempromosikan, memasarkan produk Perbankan dan memperluas jaringan atau relasi Perbankan atau dengan dunia diluar Perbankan itu sendiri untuk mencari nasabah (pihak ke tiga) yang mempunyai dana lebih agar mau untuk menyimpannya ke dalam bank dalam bentuk yang ditawarkan oleh Bank itu sendiri produk Bank

yang dimaksud dibagi menjadi 3 kategori yaitu dalam bentuk simpanan tabungan, simpanan giro dan simpanan deposito.⁶³

Gambar 3. 1

**STRUKTUR BANK MUAMALAT INDONESIA
KANTOR CABANG BENGKULU**



Sumber : Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu

⁶³ Website Bank Muamalat Indonesia, Diakses Pada Hari Rabu, 4 Juli 2018 Jam: 14.00 WIB

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Mekanisme Pembiayaan pada Produk Kredit Pemilikan Rumah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu

Berdasarkan hasil wawancara dengan Susty Librayeni sebagai RM *Financing* di Bank Muamalat Indonesia KC Bengkulu pada bagian ini, penulis akan memaparkan hasil penelitian yang telah didapat dari lapangan berkaitan dengan Mekanisme Pembiayaan Bermasalah pada Produk Kredit Pemilikan Rumah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu adalah sebagai berikut:

Mekanisme pembiayaan pada produk Kredit Pemilikan Rumah merupakan seperangkat syarat dan prosedur yang harus dipenuhi oleh nasabah ketika melakukan pembiayaan. Produk pembiayaan pemilikan rumah di Bank Muamalat Indonesia kota Bengkulu telah ada sejak didirikannya Bank Muamalat pada tahun 2003.⁶⁴

Dalam Pembiayaan produk Kredit Pemilikan Rumah adalah produk yang akan membantu anda memiliki rumah tinggal, rumah susun, apartemen dan condotel termasuk renovasi dan pembangunan serta pengalihan disamping itu dapat memberikan pembiayaan untuk rumah indent, pembangunan maupun renovasi rumah dengan dua pilihan akad

⁶⁴ Susty Librayeni, RM *Financing*, Wawancara pada tanggal 9 Agustus 2018

yaitu akad murabahah (jual-beli) atau musyarakah mutanaqishah (kerjasama sewa).

Berdasarkan hasil wawancara dengan Sustya Librayeni sebagai RM *Financing* di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu pada bagian ini, penulis akan memaparkan hasil penelitian yang telah didapat dari wawancara berkaitan dengan mekanisme pembiayaan pada produk Kredit Pemilikan Rumah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu menjelaskan bahwa:

a. Pengajuan pembiayaan

Pada tahap ini nasabah datang langsung ke Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu untuk mengajukan permohonan pembiayaan produk KPR . Dari pengajuan ini permohonan pembiayaan produk KPR tersebut nasabah mengisi formulir permohonan pembiayaan. Dimana dalam formulir tersebut terdapat data pemohon, data pembiayaan, data pekerjaan, data untuk wirausaha, nasabah menjelaskan kebutuhan dana sebagai modal kerja.⁶⁵

Pengajuan ini berkaitan dengan persyaratan-persyaratan data identitas nasabah seperti KTP, KK, Surat Nikah, Buku Tabungan ATM dan kalo nasabah memiliki usaha dimintai surat keterangan usahanya seperti SIUP . Data jaminan, yang menjadi jaminan dalam pembiayaan produk KPR. Seperti contohnya jaminan tersebut berupa, sertifikat tanah, sertifikat rumah, kantor atau toko. Kemudian formulir tersebut diserahkan kepada Bank Muamalat Indonesia KC Bengkulu beserta kelengkapan administrasi. Kemudian formulir

⁶⁵ Sustya Librayeni, RM *Financing*, Wawancara pada tanggal 9 Agustus 2018

tersebut diserahkan kepada Bank Muamalat Indonesia KC Bengkulu.⁶⁶

Berdasarkan hasil wawancara diatas penulis mengambil kesimpulan bahwa pada saat pengajuan pembiayaan kita harus melengkapi persyaratan yang lengkap dan asli, mengikuti segala prosedur yang ada di sistem Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu. Agar tujuan pengajuan pembiayaan bisa lanjut dan diproses.

b. Pemeriksaan berkas persyaratan

Kemudian terkait dengan pemeriksaan berkas persyaratan nanti setelah berkas di usulin dan diproses sama marketingnya diperiksa dan di input proses pengajuannya. Nanti misal ada data yang kurang atau segala macam dan mau survey nanti tinggal diinformasikan kepada nasabahnya nanti pihak marketing yang memberikan informasinya, setelah dapat jadilah proposal pembiayaan.

“Setelah nasabah telah melengkapi seluruh syarat administrasi selanjutnya pihak Bank Muamalat Indonesia KC Bengkulu menindak lanjuti pengajuan pembiayaan dengan melakukan survey ketempat nasabah dengan melakukan identifikasi melalui pihak ketiga (tetangga terdekat nasabah).”⁶⁷

Survey tersebut dilakukan dengan tujuan untuk data-data atau informasi yang terkait dengan pengajuan pembiayaan tersebut apakah

⁶⁶ Susty Librayeni, RM *Financing*, Wawancara pada tanggal 9 Agustus 2018

⁶⁷ Susty Librayeni, RM *Financing*, Wawancara pada tanggal 9 Agustus 2018

sudah layak untuk diberikan atau tidak. Selanjutnya melakukan pendataan terhadap anggunan serta kelayakan terhadap usaha nasabah. Survey yang dilakukan pihak Bank Muamalat Indonesia KC Bengkulu ada 2 macam yaitu survey tempat tinggal dan survey tempat usaha nasabah.

Ketika melakukan survey tempat tinggal pihak Bank Muamalat Indonesia KC Bengkulu akan mencari data melalui pihak ketiga yaitu kerabat atau tetangga yang mengetahui karakter dari calon nasabah. Dari survey tersebut kemudian pihak Bank Muamalat Indonesia KC Bengkulu melakukan evaluasi kelayakan pembiayaan yang diajukan nasabah dengan menggunakan 5 C (*character, capacity, capital, commitmen, dan collateral*).⁶⁸

Setelah survey dan analisa tersebut dapat diketahui layak atau tidaknya calon nasabah untuk mendapatkan pembiayaan. Dalam analisa tersebut dapat diketahui nasabah layak atau tidak untuk mendapatkan pembiayaan.

c. Persetujuan pembiayaan

Setelah selesai diajukan dan ditanda tangani si pengaju, si pengusul marketingnya dan diketahui oleh pimpinan cabang baru kita ajukan kepada pemegang limitnya dan di input ke sistemnya menentukan level-levelnya. Misalkan ada catatan dari si pemegang limit meminta data-data yang diperlukan atau ada yang kurang harus dilengkapi baru dilanjutkan, dan misal semuanya sudah selesai sampai limit terakhir baru dikeluarkan dan memberikan keputusan apakah disetujui atau tidak, misal seandainya ditolak pihak Bank

⁶⁸ Susty Librayeni, RM *Financing*, Wawancara pada tanggal 9 Agustus 2018

akan menjelaskan penyebabnya dan misal disetujui pihak Bank akan memberikan informasi syarat-syarat ke tahap selanjutnya, setelah proses semua selesai dan sudah disetujui oleh pihak Bank akan mempersiapkan dan lanjut ke tahap proses selanjutnya .

Setelah pihak Bank Muamalat Indonesia KC Bengkulu mendapatkan data-data dari lapangan kemudian pihak komite dan pengelolaannya menganalisa dan memusyawarahkan hasil survey yang telah dilakukan. Setelah adanya penganalisa dan musyawarah baru diambil keputusan apakah pembiayaan yang dilakukan oleh nasabah diterima atau ditolak. Jika pembiayaan tersebut diterima maka pihak Bank Muamalat Indonesia KC Bengkulu dapat meminta nasabah untuk melengkapi berkas-berkas yang dibutuhkan. Kemudian pihak Bank Muamalat Indonesia KC Bengkulu menentukan besarnya pembiayaan yang akan diberikan dimana besarnya tersebut disesuaikan dengan keadaan dilapangan dan kemudian menentukan jadwal dilaksanakan akad.⁶⁹

d. Keputusan

Dalam mengambil keputusan calon nasabah tersebut diterima atau ditolak. Keputusan tersebut diambil melalui musyawarah komite yang terdiri dari komisaris, admin legal dan marketing penyaji. Stelah permohonan pembiayaan KPR telah disetujui dalam musyawarah komite, maka admin legal segera membuat SP3 (surat pemberitahuan persetujuan pembiayaan) kepada calon nasabah.⁷⁰

Setelah itu menyiapkan akad antara Bank Muamalat Indonesia KC Bengkulu dan calon nasabah yaitu untuk pengikat persetujuan serta untuk penentuan besarnya bagi

⁶⁹ Susty Librayeni, RM *Financing*, Wawancara pada tanggal 9 Agustus 2018

⁷⁰ Susty Librayeni, RM *Financing*, Wawancara pada tanggal 9 Agustus 2018

hasil. Dalam akad Bank Muamalat Indonesia KC Bengkulu menjelaskan kepada calon nasabah ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam akad pembiayaan.⁷¹

Dalam akad tersebut adanya suatu jaminan untuk suatu kehati-hatian pihak Bank Muamalat Indonesia KC Bengkulu terhadap calon nasabah. Setelah memenuhi semua biaya administrasi, notaris, materai maka nasabah diminta untuk membuka rekening barulah pencairan dilakukan.

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa persyaratan-persyaratan yang diajukan menjadi bahan analisis untuk menentukan layak atau tidaknya pembiayaan tersebut di tolak atau dilanjut ke tahap selanjutnya.

Sebelum kita memberikan pembiayaan kita harus lihat karakter nasabah dulu, langkah pertama kita pinjam identitas seperti KTP dan KK, yang nantinya BI *Checking* akan melihat historis nasabah apakah ada pinjaman ke bank lain atau tidak. Misal di bank lain dia pernah mengambil pembiayaan kita lihat, seandainya lancar kita lanjutkan ke tahap selanjutnya, tapi seandainya dia pernah menunggak itu biasanya pihak Bank akan langsung menolak.⁷²

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa persyaratan-persyaratan yang diajukan menjadi bahan analisis untuk menentukan layak atau tidaknya pembiayaan tersebut di tolak atau lanjut ke tahap selanjutnya.

⁷¹ Susty Librayeni, *RM Financing*, Wawancara pada tanggal 9 Agustus 2018

⁷² Susty Librayeni, *RM Financing*, Wawancara pada tanggal 9 Agustus 2018

Selain hasil wawancara di atas dokumen tentang kondisi ekonomi dan keuangan nasabah perlu di analisis untuk mengetahui apakah nasabah mampu untuk membayar angsuran pembiayaan.

Kita lihat kondisi keuangan nasabah jika dia PNS kita minta slip penghasilannya, terus sendainya masih ada sisa buat pembayaran angsuran kita persentasekan, misal si A mengajukan pembiayaan Rp.100.000.000,- juta dengan angsuran misal perbulan Rp.1.000.000,- juta kira-kira kita lihat dengan gajinya saat ini kira-kira masih ada tidak untuk pembayaran angsuran seandainya kecil kita juga harus hati-hati, biasanya untuk persentasenya 40 % dari penghasilan. Untuk penghasilan pembayaran swasta kita lihat laporan keuangan pemasukan dan pengeluaran perbulan. Setelah dari awal sampai akhir selesai baru kita ajukan dan di proses.⁷³

2. Faktor-faktor penyebab pembiayaan bermasalah pada produk Kredit Pemilikan Rumah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu.

Berdasarkan keterangan dari Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu dimana peneliti melakukan wawancara kepada karyawan Bapak Giriandra sebagai *Branch Collection*, menjelaskan bahwa:

“Timbulnya pembiayaan bermasalah dikarenakan adanya unsur kesengajaan oleh nasabah untuk melanggar kebijakan dan prosedur yang telah ditetapkan dan kurangnya pelaksanaan analisis pembiayaan yang kurang sempurna serta kurang telitinya pihak Bank dalam melakukan verifikasi data debitur.”⁷⁴

Giriandra sebagai *Branch Collection* Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu menjelaskan bahwa:

Nasabah mempunyai pembiayaan di bank lain, misal dia sudah ada pembiayaan di Bank Muamalat Rp.1.000.000,-/bulan. Karna nasabah terikut gaya hidup jadi nasabah mengambil pembiayaan lain seperti angsuran mobil. Itu bisa mengakibatkan kondisi

⁷³Sustya Librayeni, *RM Financing*, Wawancara pada tanggal 9 Agustus 2018

⁷⁴Giriandra, *Branch Collection*, Wawancara pada tanggal 16 Agustus 2018

keuangan nasabah terganggu. Misal penghasilan nasabah 1 bulan Rp.3.000.000,-, dibagi Rp.1.000.000,- biaya hidup, Rp.1.000.000,- angsuran Bank Muamalat, Rp.1.000.000,- untuk angsuran mobil jadi kan habis maka dari itu pihak Bank harus hati-hati.⁷⁵

Selain itu ada juga faktor lain yang dijelaskan oleh Giriandra sebagai *Branch Collection* Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu menjelaskan bahwa:

Usahanya menurun, misal dia ada toko manisan sebulan penghasilannya Rp. 2.000.000,- lalu di bagi untuk biaya hidup Rp. 1.000.000,-, Rp. 1.000.000,- biaya angsuran pembiayaan. Nah tiba-tiba penghasilannya menurun Rp. 1.500.000,- , Rp. 1.000.000,- untuk angsuran pembiayaan, Rp. 500.000 untuk biaya hidup. Karna biaya hidup ini banya kebutuhan tidak terduga otomatis ada yang dikorbankan jadi yang diambil uang angsuran 1 juta tadi.⁷⁶

Bagaimana S.O.P yang dilakukan pihak bank melakukan analisis pembiayaan pada produk kredit pemilikan rumah, wawancara pada Giriandra sebagai *Branch Collection* menjelaskan bahwa:

“Kita tidak boleh memalsukan dokumen-dokumen, tidak boleh ada hal yang menyimpang seperti identitas palsu, KTP palsu. Misal saya punya target pembiayaan 1 miliar karna saya ingin mencapai target jadi saya memalsukan data, tindakan itu tidak boleh dilakukan dan harus dihindari.”⁷⁷

3. Cara Menyelesaikan Pembiayaan Bermasalah pada Produk Kredit Pemilikan Rumah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu

Pembiayaan yang dikatakan bermasalah ialah pembiayaan yang pembayarannya melewati jatuh tempo misalkan pembiayaan

⁷⁵ Giriandra , *Branch Collection*, Wawancara pada tanggal 16 Agustus 2018

⁷⁶ Giriandra , *Branch Collection*, Wawancara pada tanggal 16 Agustus 2018

⁷⁷ Giriandra , *Branch Collection*, Wawancara pada tanggal 16 Agustus 2018

pembayarannya itu jatuh tempo tanggal 25 kalo dia tidak bayar tanggal 25 sudah dikatakan bermasalah, walaupun secara kualitasnya ada beberapa kategori ada yang istilahnya pembiayaan yang kualitasnya macet ada yang perhatian khusus , misal telat dalam beberapa hari maka termasuk perhatian khusus. Mengenai tingkatan bermasalahnya itu tergantung dengan pembayarannya, kalo telat semakin lama lewat dari harian, naik dari tingkatan bulanan dan penyelesaiannya pun berbeda-beda.

Setelah proses selesai dari prosedur pengajuan sampai pemeriksaan dan pemberian pembiayaan, setelah pembiayaan berjalan terlihat apakah nasabah bermasalah atau tidak. Dengan kasus diatas harus ada cara penyelesaian pembiayaan bermasalah, berdasarkan hasil wawancara dengan Giriandra sebagai *Branch Collection* Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu menjelaskan bahwa:

Untuk melakukan penyelesaian pembiayaan bermasalah pada pembiayaan produk kredit kepemilikan rumah ini adalah kita menginfokan kepada nasabah bahwasannya sudah melewati jatuh tempo dan di beri surat peringatan. Cara penyelesaiannya harus berproses kita lihat apakah nasabah beritikad baik atau masih bisa diajak komunikasi kita bantu dengan memperpanjang masa pembiayaan. Misal nasabahnya tidak kooperatif atau tidak bisa dihubungi dan tidak bisa berdiskusi atau sulit dicari tempat keberadaannya, maka pihak Bank akan melakukan

pelelangan jaminan nasabah untuk menutupi hutang-hutang yang belum dilunasi.⁷⁸

B. Pembahasan

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dan percaya kepada penerima dana dan dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjkan dalam akad pembiayaan.⁷⁹

Jadi, dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan pembiayaan adalah suatu kegiatan penyediaan modal, pemberian modal atau penyaluran modal yang dilakukan oleh pihak bank kepada pihak yang dibiayai. Dengan ketentuan dan perjanjian yang disepakati kedua pihak menggunakan akad-akad yang ada berdasarkan prinsip syariah.

Hasil penelitian yang didapatkan oleh penulis, yaitu di Bank Muamalat Kantor Cabang Bengkulu berdasarkan data yang telah diperoleh penulis dalam pembiayaan produk Kredit Pemilikan Rumah produk yang akan membantu anda memiliki rumah tinggal, rumah susun, apartemen dan

⁷⁸ Giriandra, *Branch Collection*, Wawancara pada tanggal 16 Agustus 2018

⁷⁹ Ismail, *Perbankan Syariah*...., h. 105-106

condotel termasuk renovasi dan pembangunan serta pengalihan disamping itu dapat memberikan pembiayaan untuk rumah indent, pembangunan maupun renovasi rumah dengan dua pilihan akad yaitu akad murabahah (jual-beli) atau musyarakah mutanaqishah (kerjasama sewa).

Teori dari persyaratan pengajuan pembiayaan pemilikan rumah bahwasannya jika nasabah mengajukan pembiayaan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Formulir permohonan pembiayaan untuk individu
2. Fotocopy KTP dan KK
3. Fotocopy NPWP untuk plafond pembiayaan >Rp 100 juta
4. Fotocopy surat nikah (bila sudah menikah)
5. Slip gaji asli dan surat keterangan kerja (untuk karyawan)
6. Fotocopy mutasi buku rekening buku tabungan/statement giro 3 bulan terakhir
7. Laporan keuangan atau laporan usaha (wiraswasta dan profesional)⁸⁰

Setelah persyaratan terpenuhi maka akan diverifikasi data, jika tidak lengkap dikembalikan dan jika lengkap masuk tahap berikutnya.

Sedangkan peneliti menemukan permasalahan dilapangan yang menyebabkan pembiayaan bermasalah adalah nasabah memiliki pembiayaan

dilembaga lain, padahal sebelum pembiayaan di berikan ke pada nasabah pihak bank melakukan verifikasi data-data nasabah.

Setelah peneliti melakukan analisis, bahwasannya pihak karyawan yang memutuskan dan menganalisa pembiayaan lemah, padahal pihak bank sudah sepakat seandainya ada pencairan dan permintaan pembiayaan maka akan dianalisa dan disurvei, kemudian diputuskan dan diberikan pembiayaan. Karena di perusahaan memiliki target dan pihak karyawan bank teropsesi dengan target untuk memiliki pencairan setinggi-tingginya mereka melonggarkan kebijakan dan pemalsuan data nasabah. Seharusnya data nasabah yang tidak memenuhi kriteria persyaratan pengajuan pembiayaan seharusnya nasabah seperti ini tidak di acc agar tidak terjadi pembiayaan bermasalah.

Berdasarkan hasil analisis saya maka ditemukan kelemahan yaitu: Pihak bank melonggarkan persyaratan contoh persyaratan melampirkan slip gaji ketika ketika survei daftar gaji tidak ada maka akan menjadi hambatan hanya dijelaskan lewat lisan, kemudian oleh tim survei itu dianggap tidak ada sehingga tidak terdaftar dan kelemahan dari tim marketing mereka lebih memfokuskan kepada mengejar target dari pada mempertimbangkan resiko pembiayaan.

Adapun peluang yang ditemukan adalah kebutuhan akan pembiayaan pemilikan rumah yang meringankan masyarakat tentu akan memberikan peluang tersendiri kepada Bank sebagai lembaga penyedia dana. Dengan

meningkatnya hasil petani dan pasar akan memberikan peluang bagi Bank untuk mempromosikan pembiayaan produk KPR.

Adapun ancaman bagi Bank Muamalat Indonesia kantor cabang Bengkulu adalah untuk menyikapi persaingan antar bank dalam penyaluran pembiayaan kredit pemilikan rumah yang semakin ketat ini bank harus berlomba meningkatkan market sharenya dan meraih pasar yang tersedia. Sistem pelayanan yang diberikan harus bersaing dengan lembaga lain, dengan sistem pelayanan yang harus mampu dan bisa lebih unggul dari lembaga lain. Banyak lembaga lain yang mempunyai produk kredit pemilikan rumah, banyak pembiayaan syariah yang berdatangan yang memberikan pelayanan yang lebih kepada mitranya dibandingkan dengan Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu, itu menjadi ancaman yang sangat besar .

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang telah penulis lakukan mengenai analisis pembiayaan bermasalah pada Produk Kredit Pemilikan Rumah di Kantor Cabang Bengkulu, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- e. Mekanisme pembiayaan pada produk Kredit Pemilikan Rumah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu. Nasabah mengajukan pembiayaan kredit pemilikan rumah, kemudian nasabah melengkapi syarat-syarat yang diberikan pihak bank seperti KTP, KK, Surat Nikah, dan surat kepemilikan usahanya seperti SIUP, setelah itu melakukan pemeriksaan berkas persyaratan melakukan survey usaha yang dimiliki dan tempat tinggal.
- f. Faktor-faktor yang menyebabkan nasabah bermasalah pada pembiayaan produk KPR yaitu nasabah mempunyai pembiayaan di lembaga lain sehingga sulit untuk membayar pembiayaan, usaha pendapatan nasabah menurun.
- g. Bank Muamalat dalam menyelesaikan pembiayaan yaitu dengan cara, pertama Bank Muamalat akan menggunakan cara Revitalisasi yaitu dimana proses ini dilakukan apabila berdasarkan evaluasi ulang pembiayaan yang dilakukan terdapat indikasi bahwa usaha nasabah

masih berjalan dan hasil usaha nasabah diyakini masih mampu untuk memenuhi kewajiban angsuran kepada bank, revitalisasi ini terdiri dari Rescheduling yaitu Perubahan ketentuan yang hanya menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktunya, Restructuring yaitu Perubahan sebagian atau seluruh ketentuan-ketentuan pembiayaan termasuk perubahan maksimum saldo pembiayaan, Reconditioning yaitu Perubahan sebagian atau seluruh ketentuan pembiayaan termasuk perubahan jangka waktu dan persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo pembiayaan. Dan bantuan Management yaitu penyehatan pembiayaan melalui penempatan sumber daya insani pada posisi management oleh bank. Kedua Penyelesaian melalui jaminan yaitu apabila berdasarkan hasil evaluasi ulang pembiayaan nasabah sudah tidak memiliki keinginan untuk menjalankan usaha dan nasabah tidak kooperatif untuk menyelesaikan pembiayaan, ketiga Melalui BAMUI (Badan Arbitrase Muamalat Indonesia) karena Sesuai dengan klausul pasal 17 Perjanjian.

Pembiayaan, setiap sengketa yang timbul berdasarkan perjanjian yang dibuat antara nasabah dan BMI, maka akan diselesaikan melalui Badan Arbitrase Muamalat Indonesia, keempat Penyelesaian dengan cara Litigasi, Litigasi adalah penyelesaian pembiayaan melalui jalur hukum yang dilakukan melalui Pengadilan.

B. Saran

1. Bagi Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu:
 - a. Bagi Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu, jangan hanya mengejar target, tetapi harus tetap mempertimbangkan resiko pembiayaan.
 - b. Bagi Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu, harus lebih teliti dalam menganalisis pengajuan pembiayaan agar tidak terjadi pembiayaan bermasalah.
2. Bagi peneliti selanjutnya penulis sangat menyarankan agar dapat mengembangkan lagi mengenai Analisis Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah, sehingga menjadi tambahan referensi bagi penelitian yang lebih lanjut dengan metode dan variabel yang berbeda.

DAFTAR PUSTAKA

- Arifin, Zainul. *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*. Jakarta: Pustaka Alvabet. 2006.
- Ascarya. *Akad Dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo. 2007.
- Cherotich Soy, Beatrice. "The Relationship Between Credit Risk Management And Non-Performing Loans In Commercial Banks In Kenya", journal of House ownership credit , 2016, h. 6-8. Dikutip dari https://scholar.google.co.id/scholar?hl=id&as_sdt=0%2C5&q=journal+of+House+ownership+credit&btnG=. Pada hari rabu , tanggal 23 Mei 2018. Pukul 20.00 WIB
- Danim, Sudarwan. *Menjadi Peneliti Kualitatif*. Bandung: CV Pustaka Setia. 2002
- Desver, HRD, Wawancara pada tanggal 3 April 2018
- Giriandra, *Branch Collection*, Wawancara pada tanggal 16 Agustus 2018
- Heykal, Mohamad. "Analisis Tingkat Pemahaman Kpr Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia" *Jurnal Binus Business Review*, (November, 2014).
- Iska, Syukri. *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia*. Yogyakarta: Fajar Media Pres. 2012.
- Iskandar, Syamsu. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Penerbit In Media. 2013.
- Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta: PT Fajar Interpretama Offset. 2011.
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2002.
- Librayeni, Sustya. *RM Financing*, Wawancara pada tanggal 9 Agustus 2018
- Noriesta Juni Wardhani, Moch. Dzulkirom AR, Dwiatmanto, "Analisis Manajemen Kredit Kepemilikan Rumah Untuk Meminimalisir Kredit Macet Pada Produk Kpr Btn Ib (Studi Pada Kantor Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang" jurnal administrasi bisnis (JAB), Vol.1 No.1 Januari 2015, hal. 1-3

Pedoman penulisan skripsi Fakultas Ekonomi Bisnis Islam IAIN Bengkulu

Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dikutip dari <https://lenterarumah.com/pengertian-kredit-pemilikan-rumah>, pada hari Senin, tanggal 2 April 2018, Pukul 20.00 WIB.

Supramono, Gatot. *Perbankan Dan Masalah Kredit*. Jakarta: Djambatan. 1995.

Sutarno. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: Alfabeta. 2014

Syukri, Ahmad. “*Analisis Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bni Ib Griya (Studi Pada Pt. Bank Bni Syariah Cabang Syariah Jakarta Selatan)*”. Skripsi, (UIN Syarif Hidayatullah Jakarta 2010), h. 115. Dikutip dari Analisis Pr http://search.mysearch.com/search?apn_ptnrs=%5ECDE&ap. Pada hari Senin, tanggal 2 April 2018. Pukul 13.00 WIB

Tanezh, Ahmad. *Pengantar Metode Penelitian*. Yogyakarta: TERAS. 2009.

Thomas, Suyatno, Chalik, et. al. *Dasar-Dasar Perkreditan*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003.

Untung, Budi. *Kredit Perbankan di Indonsia*. Yogyakarta: Andi Offset. 2005.

Umam, Khotibul. *Perbankan Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2016.

Website Bank Muamalat Indonesia, Diakses Pada Hari Rabu, 4 Juli 2018 Jam: 14.00 WIB

Zainudin, Ali. *Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika. 2008.

PEDOMAN WAWANCARA

Nama : Titin Rahma

NIM : 1416142189

Jurusan/Prodi : Ekonomi Islam/Perbankan Syariah

Judul Skripsi : Analisis Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Kredit Pemilikan

Rumah Di Bank Muamalat Kantor Cabang Bengkulu

1. Apa itu produk Kredit Pemilikan Rumah?
2. Sejak kapan produk Kredit Pemilikan Rumah ada di Bank Muamalat Kantor Cabang Bengkulu?
3. Berapa jumlah nasabah yang menggunakan pembiayaan pada produk Kredit Pemilikan Rumah di Bank Muamalat Kantor Cabang Bengkulu?
4. Apakah ada strategi yang dilakukan Bank Muamalat dalam memasarkan produk Kredit Pemilikan Rumah?
5. Bagaimana prosedur pemberian pembiayaan pada produk Kredit Pemilikan Rumah di Bank Muamalat Kantor Cabang Bengkulu?
6. Bagaimana prosedur pelunasan pembiayaan pada produk Kredit Pemilikan Rumah di Bank Muamalat Kantor Cabang Bengkulu?
7. Apa saja persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah dalam mengajukan pembiayaan produk Kredit Pemilikan Rumah?

8. Seperti apa pembiayaan yang dikatakan bermasalah?
9. Berapa jumlah nasabah yang mengalami pembiayaannya bermasalah?
10. Bagaimana cara Bank melakukan analisis dalam pemberian pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah?
11. Bagaimana S.O.P yang dilakukan pihak karyawan kepada nasabah pada pembiayaan produk Kredit Pemilikan Rumah?
12. Apa saja faktor-faktor yang menyebabkan sehingga pembiayaan bermasalah?
13. Bagaimana mencegah terulangnya kasus pembiayaan bermasalah?
14. Bagaimana cara penyelesaian pembiayaan bermasalah?

Bengkulu, Juli 2018

Peneliti

Titin Rahma

NIM: 1416142189

Mengetahui

Pembimbing I

Pembimbing II

(Drs. Khairuddin Wahid, M. Ag.)
NIP: 196711141993031002

(Nilda Susilawati, M. Ag.)
NIP: 197905202007102003

HALAMAN PENGESAHAN

Proposal Skripsi berjudul “Analisis Pembiayaan Bermasalah pada Produk Kredit Pemilikan Rumah di Bank Muamalat Kantor Cabang Bengkulu” yang disusun oleh:

Nama : Titin Rahma
Nim : 1416142189
Prodi : Perbankan Syariah

Sudah diperbaiki sesuai dengan arahan tim pembimbing, selanjutnya dinyatakan memenuhi syarat ilmiah untuk diajukan surat izin penelitian.

Bengkulu, 26 Juli 2018 M

13 Dzulkaidah 1439 H

Pembimbing I

Pembimbing II

(Drs. Khairuddin Wahid, M. Ag.)

NIP: 196711141993031002

(Nilda Susilawati, M. Ag.)

NIP: 197905202007102003

Mengetahui

Ketua Program Studi Perbankan Syariah

(Yosy Arisandy, MM)
NIP: 198508012014032001