

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Kasus pembiayaan bermasalah menjadi permasalahan yang serius bagi lembaga perbankan. Pasalnya setiap penyaluran pembiayaan yang diberikan kepada nasabah berisiko mengalami kegagalan pengembalian kewajiban sehingga berujung terjadinya pembiayaan bermasalah. Kondisi ini dapat berdampak buruk pada pendapatan dan profitabilitas bank. Selain itu, adanya permasalahan pembiayaan ini dapat menggerogoti jumlah dana operasional dan likuiditas keuangan bank, yang akhirnya akan menggoyahkan kesehatan bank dan akan merugikan nasabah penyimpan atau investor. Mengingat sebagian besar dana operasional bank disalurkan melalui pembiayaan dan pembiayaan merupakan sumber pendapatan yang terbesar, maka akan sangat berpengaruh apabila sampai terjadi pembiayaan bermasalah.

Seiring dengan perkembangan zaman, penyebab terjadinya suatu pembiayaan menjadi bermasalah tidak hanya sebatas karena faktor perekonomian nasabah. Dalam kegiatan penyaluran pembiayaan oleh bank sering ditemukan beberapa tindakan kecurangan yang dilakukan oleh oknum-oknum yang tidak bertanggung jawab sehingga mengakibatkan kerugian yang tidak hanya dirasakan oleh pihak bank, tetapi juga nasabah. Tindakan kecurangan dalam kegiatan penyaluran pembiayaan yang cukup sering terjadi pada bidang kredit adalah kredit fiktif. Kredit fiktif dapat diartikan sebagai kejahatan yang dilakukan oleh pelaku yang menempatkan dirinya sebagai calon pemegang kredit palsu dengan menggunakan identitas dan informasi palsu untuk memperoleh fasilitas dari bank. Pada kasus ini, dokumen-dokumen yang dipersyaratkan dalam pengajuan kredit tersedia,

namun nasabahnya tidak ada dikarenakan pemohon kredit menggunakan identitas palsu, yang dalam hal ini adalah identitas orang lain yang digunakan tanpa diketahui oleh pemilik identitas yang bersangkutan.

Permasalahan kredit fiktif ini dapat menimbulkan dampak kerugian, seperti pembiayaan yang disalurkan menjadi bermasalah apabila pengajuan pembiayaan telah disetujui dan sudah berlangsung. Sehingga perlu dilakukan suatu tindakan pencegahan agar permasalahan tersebut tidak sampai terjadi pada penyaluran pembiayaan yang dilakukan oleh bank. Bank harus mengetahui seluk-beluk identitas nasabah yang melakukan pengajuan pembiayaan, memverifikasi dokumen yang diajukan oleh nasabah dan melakukan pengawasan yang terus-menerus agar pembiayaan yang diajukan berlangsung sesuai dengan tujuannya.

Sejalan dengan hal tersebut, semakin tinggi penyaluran kredit atau pembiayaan yang dilakukan oleh bank maka semakin besar pula risiko terjadinya pembiayaan bermasalah. Namun tingginya penyaluran pembiayaan tersebut pada dasarnya dipengaruhi oleh permintaan masyarakat. Jika semakin tinggi permintaan masyarakat terhadap pembiayaan maka semakin besar pula tingkat pembiayaan yang disalurkan oleh bank. Produk pembiayaan yang disalurkan oleh bank yang akhir-akhir ini banyak diminati oleh masyarakat Indonesia adalah produk kredit pemilikan rumah (KPR).² Produk KPR banyak diminati masyarakat seiring dengan tingginya jumlah penduduk dan kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal. KPR menjadi solusi yang diberikan oleh bank kepada masyarakat untuk memiliki tempat tinggal. Mengingat tempat tinggal merupakan

² Wawancara dengan RM KPR iB Muamalat Bank Muamalat KC Malang tanggal 7 Maret 2023 pukul 14.00-15.00 WIB.

kebutuhan pokok yang mendasar selain makanan dan pakaian bagi setiap individu. Namun pemenuhan akan tempat tinggal di Indonesia masih menjadi permasalahan. Di mana hal ini disebabkan oleh kondisi ekonomi dan banyaknya tuntutan kebutuhan yang harus dipenuhi oleh masyarakat sehingga masih banyak masyarakat yang belum mampu memiliki rumah. Masyarakat menilai bahwa pembelian rumah secara tunai dirasa sulit dilakukan, lantaran mahal nya harga lahan dan bahan baku bangunan. Dengan demikian, pembelian rumah secara kredit melalui pembiayaan KPR di kalangan masyarakat menjadi alternatif yang sangat menarik untuk memiliki rumah.

Bank Muamalat KC Malang sebagai lembaga keuangan yang menyalurkan pembiayaan KPR berharap bahwa pembiayaan yang disalurkan berjalan lancar dan dapat memperoleh keuntungan. Akan tetapi, dalam jangka waktu pembiayaan seringkali terjadi hal-hal yang dapat menyebabkan pembiayaan tersebut bermasalah yang berdampak kerugian. Menurut Informasi dari Bapak Eka Rizaldi selaku *branch manager collection* Bank Muamalat KC Malang, jumlah kasus pembiayaan bermasalah yang terjadi pada produk KPR iB Muamalat sebagai berikut:

Tabel 1.1
Kasus Pembiayaan Bermasalah pada KPR iB Muamalat Tahun 2020-2022

Tahun	Jumlah Nasabah KPR iB Muamalat	Jumlah Pembiayaan Bermasalah pada KPR iB Muamalat
2020	689	34
2021	708	62
2022	710	0

Sumber: Wawancara dengan branch manager collection Bank Muamalat KC Malang melalui media telepon (Jum'at, 2 Desember 2022 pukul 16.28 WIB) dan wawancara langsung (Senin, 6 Maret 2023 pukul 14.30-16.00 WIB).

Berdasarkan tabel di atas, diketahui bahwa jumlah nasabah KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KC Malang mengalami peningkatan. Pada tahun 2020 jumlah nasabah KPR terdapat 689 nasabah, tahun 2021 terdapat 708 nasabah dan tahun 2022 terdapat 710 nasabah. Sedangkan jumlah pembiayaan bermasalah pada KPR iB Muamalat dari tahun 2020 ke tahun 2021 mengalami peningkatan dan di tahun 2022, tidak terdapat kasus pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB Muamalat. Pada tahun 2020 terdapat 34 kasus dan pada tahun 2021 terdapat 62 kasus pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat KC Malang.

Di Indonesia, banyak lembaga perbankan yang menyediakan produk kredit kepemilikan rumah untuk masyarakat. Salah satu bank syariah yang menyediakan produk ini adalah Bank Muamalat Indonesia (BMI). Bank Muamalat merupakan bank umum pertama di Indonesia yang menerapkan prinsip syariah Islam dalam menjalankan operasionalnya. Bank Muamalat didirikan pada 1 November 1991 yang diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia dan Pemerintah Indonesia. Bank Muamalat mempunyai visi yakni menjadi bank syariah terbaik dan termasuk dalam 10 besar bank di Indonesia dengan eksistensi yang diakui di tingkat regional” dan misi yakni membangun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkesinambungan dengan penekanan pada semangat kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati-hatian, keunggulan sumber daya manusia yang islami dan profesional serta orientasi investasi yang inovatif, untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan.

Sejak awal berdirinya sampai sekarang, Bank Muamalat mempunyai kantor cabang yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia termasuk di kota Malang. Bank Muamalat kantor cabang Malang merupakan kantor cabang yang terbesar yang berada di kota

Malang tepatnya di Jl. Kertanegara, No. 2, Kelurahan Kiduldalem, Kecamatan Klojen, Kota Malang, Jawa Timur. Kota Malang merupakan salah satu kota besar yang memiliki potensi pasar yang baik sehingga dijadikan sebagai ladang bisnis untuk semua kalangan dan jenis usaha. Kota ini menjadi salah satu kota yang strategis untuk memasarkan barang yang akan diperjualbelikan, termasuk untuk dunia perbankan. Sehingga alasan inilah yang mendasari penulis memilih lokasi penelitian di Bank Muamalat KC Malang.

Pembiayaan bermasalah merupakan penyaluran dana oleh bank yang dalam pelaksanaan pembayaran oleh nasabah telah terjadi hal-hal yang tidak diinginkan seperti pembayaran yang tidak lancar, nasabah yang tidak mematuhi peraturan atau wanprestasi dan hal-hal lain yang berdampak negatif bagi bank maupun nasabah. Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar, diragukan, dan macet.³ Pembiayaan bermasalah dikenal dengan istilah *non performing financing* (NPF) pada bank syariah. NPF merupakan indikator yang digunakan untuk menilai kinerja perbankan sebagai lembaga intermediasi. Rasio NPF ini akan mempengaruhi penurunan kinerja bank karena bank akan semakin ketat dalam menyalurkan pembiayaan mengingat bank harus melakukan pemulihan dana atas dana yang tidak kembali dari pembiayaan yang gagal bayar.⁴ Di mana gagal bayar pada suatu bank merupakan petanda negatif bagi bank dan akan mempengaruhi tingkat likuiditas serta solvabilitas bank yang bersangkutan. Hal tersebut dikarenakan dana yang dipakai untuk penyaluran kredit atau pembiayaan sebagian besar berasal dari dana pihak ketiga (DPK) yang tentu saja akan ditarik sewaktu-waktu dan bank harus mampu memenuhi

³ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hal. 66

⁴ Agus Mujiono, "Penerapan Prinsip kehati-hatian dalam Pembiayaan dan Kredit di BMT Hasanah dan BRI Unit Mlarak Ponorogo", *Muslim Heritage* Vol. 1 No. 1, Oktober 2016

permintaan penarikan dana oleh DPK karena merupakan kewajiban dari lembaga keuangan yang bersangkutan.⁵

Sebagai bentuk upaya pencegahan terjadinya pembiayaan bermasalah yang disebabkan oleh adanya tindak kecurangan, bank wajib menerapkan prinsip mengenal nasabah (*know your customer*). Prinsip mengenal nasabah merupakan prinsip yang diterapkan bank untuk mengetahui identitas nasabah, memantau kegiatan transaksi nasabah termasuk pelaporan transaksi yang mencurigakan. Prinsip ini diatur dalam Peraturan Bank Indonesia No 3 Tahun 2001 sebagaimana diubah dengan Peraturan bank Indonesia nomor 5/23/PBI/Tahun 2003 tanggal 23 Oktober 2003. Dalam peraturan tersebut jelas bahwa, prinsip mengenal nasabah merupakan salah satu upaya dalam melaksanakan prinsip kehati-hatian. Prinsip mengenal nasabah ini wajib diterapkan oleh bank, yaitu bank umum sebagaimana dimaksudkan dalam UU Perbankan 1992 sebagaimana telah diubah dengan UU Perbankan 1998.⁶

Selain adanya upaya tindak pencegahan terjadinya pembiayaan bermasalah, bank juga harus melakukan tindakan penyelesaian apabila dalam penyaluran pembiayaan terjadi kasus pembiayaan bermasalah. Begitu pula di Bank Muamalat KC Malang yang dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah menerapkan strategi-strategi tertentu untuk menyelesaikan masalah tersebut. Di mana strategi yang digunakan tersebut meliputi penagihan secara insentif, restrukturisasi, pemberian surat peringatan dan lelang yang pada praktiknya disesuaikan dengan kebutuhan dan kondisi nasabah.⁷

⁵ *Ibid.*

⁶ Nurfitriyani, "Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah pada Bank Pengkreditan Rakyat Berdasarkan PBI/NOMOR 12/20/PBI/2019" *DIALOGIA LURIDICA: Jurnal Hukum Bisnis dan Investasi* Vol. 12 No. 2, April 2021

⁷ Wawancara dengan *Branch Manager Collection* Bank Muamalat KC Malang tanggal 6 Maret 2023 pukul 14.30-16.00 WIB.

Beberapa penelitian telah dilaksanakan berkaitan dengan permasalahan pembiayaan bermasalah pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank syariah. Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Ahmad Ridwan Laoly dengan menggunakan teori pembiayaan, teori *murabahah*, teori pembiayaan KPR dan teori kriteria pembiayaan bermasalah.⁸ Kedua, penelitian yang dilakukan oleh Firda Maulaya Fitri dengan menggunakan teori pembiayaan bermasalah dan penyelesaian pembiayaan bermasalah serta teori faktor-faktor penyebab pembiayaan bermasalah.⁹ Ketiga, penelitian yang dilakukan oleh Muhamad Fachri Aly dengan menggunakan teori bank syariah, teori pembiayaan, teori pembiayaan bermasalah, teori penyebab pembiayaan bermasalah dan teori KPR.¹⁰ Keempat, penelitian yang dilakukan oleh Yudha Anugrah Maulana dengan menggunakan teori pembiayaan, teori pembiayaan bermasalah, teori kredit pemilikan rumah dan teori kredit pemilikan rumah bersubsidi.¹¹ Kelima, penelitian yang dilakukan oleh Nana Wulandari dengan menggunakan teori pembiayaan, teori pembiayaan bermasalah, teori strategi penanganan pembiayaan bermasalah dan teori KPR iB Muamalat.¹²

Sementara itu, dalam penelitian saat ini penggunaan teori tidak hanya terkait dengan pembiayaan bermasalah, tetapi terdapat teori lain yang digunakan dengan tujuan agar hasil penelitian dapat dilihat dari sudut pandang berbeda, memiliki unsur keterbaruan dan

⁸ Ahmad Ridwan Laoly, *Penanganan KPR Bermasalah pada PT. Bank Syariah Bukopin KCS Parman Medan*, (Medan: Skripsi tidak Diterbitkan, 2019), hal. 22-50

⁹ Firda Maulaya Fitri, *Analisis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di PT Bank Muamalat Indonesia KCP Ponorogo*, (Ponorogo: Skripsi tidak Diterbitkan, 2020), hal. 9-33

¹⁰ Muhamad Fachri Aly, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Pembiayaan KPR di Bank BNI Syariah Cabang Fatmawati*, (Jakarta: Skripsi tidak Diterbitkan, 2020), hal. 8-30

¹¹ Yudha Anugrah Maulana, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah KCP Syariah Ciputat*, (Jakarta: Skripsi tidak Diterbitkan, 2020), hal. 9-27

¹² Nana Wulandari, *Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada Produk KPR iB Muamalat KC Kediri*, (Ponorogo: Skripsi tidak diterbitkan, 2021), hal. 11-37

menarik. Di mana dalam penelitian saat ini menambahkan teori tentang prinsip mengenal nasabah yang berguna untuk mendeteksi tindak kejahatan dan melindungi bank dari berbagai risiko dalam berhubungan dengan nasabah. Dalam penelitian ini juga dapat diketahui hasil penyelesaian pembiayaan bermasalah yang diterapkan oleh lembaga perbankan, sedangkan pada penelitian terdahulu tidak diketahui hasil penyelesaian pembiayaan bermasalah menggunakan strategi yang diterapkan oleh bank. Sementara dengan mengetahui hasil penyelesaian pembiayaan bermasalah menggunakan strategi yang diterapkan dapat menjadi bahan evaluasi bagi pihak perbankan terkait dengan keefektifan penggunaannya.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk mengetahui lebih dalam tentang proses penyelesaian pembiayaan bermasalah yang diterapkan oleh Bank Muamalat KC Malang pada produk yang paling banyak di minati oleh masyarakat yaitu KPR iB Muamalat. Oleh karena itu penulis menyusun judul penelitian yaitu **“Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Produk Kredit Pemilikan Rumah iB Muamalat di Bank Muamalat Kantor Cabang Malang”**.

B. Fokus Penelitian

Berdasarkan pemaparan uraian latar belakang di atas, penulis mengidentifikasi fokus penelitian yang akan diteliti sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan prinsip mengenal nasabah (*know your customer*) dalam mencegah pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB Muamalat?
2. Bagaimana proses penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KC Malang?

3. Bagaimana hasil penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui strategi yang diterapkan oleh Bank Muamalat KC Malang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan konteks penelitian di atas, adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk merumuskan penerapan prinsip mengenal nasabah (*know your customer*) dalam mencegah pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB Muamalat.
2. Untuk merumuskan proses penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KC Malang.
3. Untuk merumuskan hasil penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui strategi yang diterapkan oleh Bank Muamalat KC Malang.

D. Batasan Masalah

Dalam penelitian ini, peneliti menentukan batasan-batasan penelitiannya guna untuk menghindari adanya pelebaran pokok masalah sehingga pembahasannya lebih terarah. Adapun batasan-batasan penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Pemilihan lokasi penelitian difokuskan pada satu lokasi saja yakni di Bank Muamalat KC Malang.
2. Fokus penelitian yang dikaji dibatasi sebanyak tiga permasalahan yang meliputi penerapan prinsip mengenal nasabah, proses penyelesaian pembiayaan bermasalah dan hasil penyelesaian pembiayaan bermasalah.

E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada pihak-pihak terkait.

Adapun manfaat yang diharapkan antara lain sebagai berikut:

1. Manfaat secara teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat membangun ilmu pengetahuan di bidang ekonomi khususnya pada perbankan syariah, terkait dengan penerapan prinsip mengenal nasabah, proses penyelesaian pembiayaan bermasalah dan hasil penyelesaiannya pembiayaan bermasalah.

2. Manfaat secara praktis

a. Bagi akademik

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih ilmu pengetahuan terkait dengan penerapan prinsip mengenal nasabah, proses penyelesaian pembiayaan bermasalah dan hasil penyelesaiannya bagi pihak-pihak yang berkepentingan khususnya mahasiswa prodi perbankan syariah UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung.

b. Bank Muamalat KC Malang

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan evaluasi bagi Bank Muamalat KC Malang terkait kasus pembiayaan bermasalah.

c. Bagi peneliti selanjutnya

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan rujukan dan referensi untuk penelitian selanjutnya agar dapat dikembangkan lebih luas.

F. Penegasan Istilah

Untuk mempermudah dan menghindari adanya kesalahpahaman dalam memahami istilah-istilah yang terdapat pada penelitian, maka peneliti memberikan penegasan istilah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Penegasan konseptual

a. Pembiayaan bermasalah

Pembiayaan bermasalah adalah penyaluran dana oleh bank yang dalam pelaksanaan pembayaran oleh nasabah telah terjadi hal-hal yang tidak diinginkan seperti pembayaran yang tidak lancar, nasabah yang tidak mematuhi peraturan atau wanprestasi dan hal-hal lain yang berdampak negatif bagi bank maupun nasabah.¹³

b. Prinsip mengenal nasabah (*know your customer*)

Prinsip mengenal nasabah adalah prinsip yang diterapkan oleh bank untuk mengetahui identitas nasabah dan memantau kegiatan transaksi nasabah termasuk pelaporan transaksi yang mencurigakan.¹⁴

c. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit pemilikan rumah merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang digunakan untuk pembelian rumah beserta hak atas tanahnya dengan ketentuan nasabah harus mengembalikan dana yang telah diberikan oleh bank dalam jangka waktu tertentu.¹⁵

¹³ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*..... 66

¹⁴ Agung Herutomo, *Rahasia KPR yang Disembunyikan Para Bankir*, (Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2010), hal. 105

¹⁵ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), hal. 229-230

2. Penegasan operasional

Pada penelitian yang berjudul “Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Produk Kredit Pemilikan Rumah iB Muamalat Di Bank Muamalat Kantor Cabang Malang” bermaksud untuk menjelaskan tentang proses penyelesaian yang diterapkan oleh Bank Muamalat KC Malang dalam menangani kasus pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB Muamalat.

G. Sistematika Penulisan

Dalam mengarahkan penelitian agar lebih sistematis dan sesuai dengan pokok permasalahan serta memudahkan pembaca untuk memahami isi penelitian, maka penulis menyusun sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Merupakan bagian awal yang terdiri dari konteks penelitian, fokus penelitian, tujuan penelitian, batasan masalah, manfaat penelitian, penegasan istilah dan sistematika penulisan

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Merupakan bagian yang berisi tentang tinjauan pustaka yang berisi *grand theory* yang meliputi teori pembiayaan dan *middle theory* yang meliputi teori prinsip mengenal nasabah (*know your customer*), teori kredit pemilikan rumah, teori analisis pembiayaan serta penelitian terdahulu dan kerangka berpikir teoritis.

BAB III METODE PENELITIAN

Merupakan bagian yang berisi tentang langkah-langkah peneliti untuk mencari informasi guna memperoleh data dari permasalahan yang akan diteliti. Bab ini terdiri dari

pendekatan penelitian, jenis penelitian, lokasi penelitian, kehadiran peneliti, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, pengecekan keabsahan data dan tahap-tahap penelitian.

BAB IV HASIL PENELITIAN

Merupakan bagian yang berisi tentang paparan data, temuan penelitian yang disajikan dengan topik yang sesuai dengan pertanyaan-pertanyaan penelitian. Bab ini terdiri paparan data, temuan penelitian dan analisis data yang diperoleh peneliti di Bank Muamlat KC Malang.

BAB V PEMBAHASAN

Merupakan bagian yang berisi tentang pembahasan fokus penelitian yang meliputi penerapan prinsip mengenal nasabah, proses penyelesaian pembiayaan bermasalah dan hasil penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat KC Malang.

BAB VI PENUTUP

Merupakan bagian akhir yang berisi tentang kesimpulan dan saran-saran yang relevan dengan hasil penelitian yang telah dilakukan.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN