

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB PEMBIAYAAN KPR MACET  
(MURABAHAH) DI BANK MEGA SYARIAH**



**SKRIPSI**

*Diajukan untuk Memenuhi Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H.)  
Pada Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah Fakultas Agama Islam  
Universitas Muhammadiyah Makassar*

**Oleh:**

**ZAKEE JIBRIL ZUHAIR**

**105251103120**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH  
FAKULTAS AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR  
1445 H/ 2024 M**



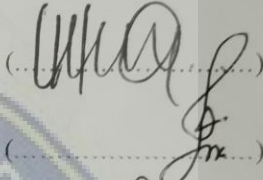
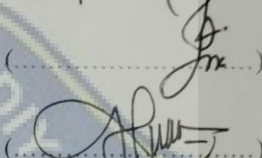
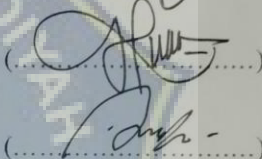
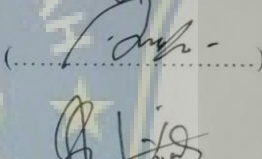
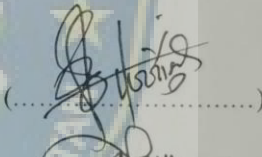
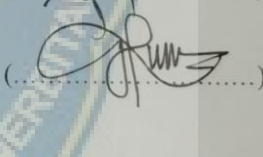
بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi Saudara (i), **Zakee Jibril Zuhair**, NIM. 105251103120 yang berjudul “**Analisis Faktor-Faktor Penyebab Pembiayaan KPR Macet (Murabahah) Di Bank Mega Syariah.**” telah diujikan pada hari Jum’at, 16 Dzulqaidah 1445 H/ 24 Mei 2024 M. dihadapan Tim Penguji dan dinyatakan telah dapat diterima dan disahkan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar.

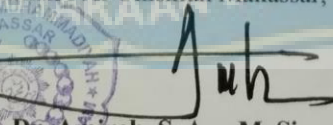
16 Dzulqaidah 1445 H.  
Makassar, \_\_\_\_\_  
24 Mei 2024 M.

Dewan Penguji :

Ketua	: Dr. Hasanuddin, SE.Sy., M.E.	(  )
Sekretaris	: Fakhruddin Mansyur, S.E.I., M.E.I	(  )
Anggota	: Jasri, SE.Sy., M.E.	(  )
	: Abdillah S, S. Pd.I., M.A.	(  )
Pembimbing I	: Hurriah Ali Hasan, S.T., M.E., Ph.D.	(  )
Pembimbing II	: Jasri, SE.Sy., M.E.	(  )

Disahkan Oleh :

Dekan FAI Unismuh Makassar,

  
**Dr. Amirah, S. Ag., M. Si.**  
NBM. 774 234



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**BERITA ACARA MUNAQASYAH**

Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar telah Mengadakan Sidang Munaqasyah pada : Hari/Tanggal : Jum'at, 16 Dzulqaidah 1445 H/ 24 Mei 2024 M. Tempat : Kampus Universitas Muhammadiyah Makassar, Jalan Sultan Alauddin No. 259 (Menara Iqra' Lantai 4) Makassar.

**MEMUTUSKAN**

Bahwa Saudara (i)

Nama : **Zakee Jibril Zuhair**

NIM : 105251103120

Judul Skripsi : Analisis Faktor-Faktor Penyebab Pembiayaan KPR Macet (*Murabahah*) di Bank Mega Syariah.

Dinyatakan : **LULUS**

Ketua,

**Dr. Amirah, S. Ag., M. Si.**

NIDN. 0906077301

Sekretaris,

**Dr. M. Ilham Muchtar, Lc., MA.**


NIDN. 0909107201

Dewan Penguji :

1. Dr. Hasanuddin, SE.Sy., M.E.

(.....)

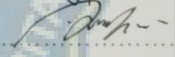
2. Fakhruddin Mansyur, S.E.I., M.E.I.

(.....)

3. Jasri, SE.Sy., M.E.

(.....)

4. Abdillah S, S. Pd.I., M.A.

(.....)

Disahkan Oleh :

Dekan FAI Unismuh Makassar,

**Dr. Amirah, S. Ag., M. Si.**

NBM. 774 234



FAKULTAS AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR

Kantor : Jl. Sultan Alauddin, Gedung Iqra, Lt. 4 II/17 Fax/Tel. (0411) 851914 Makassar 90223

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PENGESAHAN SKRIPSI**

Nama : Zakee Jibril Zuhair

Nim : 105251103120

Fakultas/Jurusan : Agama Islam/Hukum Ekonomi Syariah

Alamat/Telp : Perum Nirwana Bojong Residence A6 No. 20

Judul Skripsi : **ANALISIS FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB RISIKO MACET  
PEMBIAYAAN KPR (MURABAHAH) DI BANK MEGA SYARIAH**

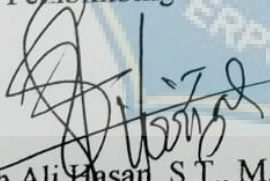
Setelah dengan seksama memeriksa dan menulis, maka proposal ini dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diajukan pada penelitian guna menyelesaikan skripsi pada Prodi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Muhammadiyah Makassar.

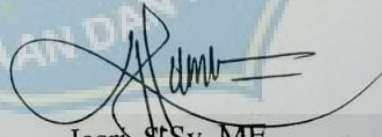
Makassar, 22 Syawal 1445 H  
02 Mei 2024 M

Disetujui Oleh:

Pembimbing I

Pembimbing II

  
Hurrifah Ali Hasan, S.T., M.E., Ph.D  
NIDN: 0927067001

  
Jasri, S.Sy, ME  
NIDN: 0906129201

## SURAT PERYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Zakee Jibril Zuhair  
NIM : 1052511013120  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas : Agama Islam  
Kelas : A

Dengan ini menyatakan hal sebagai berikut:

1. Mulai dari penyusunan proposal sampai selesai penyusunan skripsi ini, saya menyusun sendiri skripsi saya (tidak dibuatkan oleh siapapun)
2. Saya tidak melakukan penjiplakan (Plagiat) dalam menyusun skripsi.
3. Apabila saya melanggar perjanjian seperti pada butir 1, 2, dan 3 saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Demikian perjanjian ini saya buat dengan penuh kesadaran.

Makassar, 23 Syawal 1445 H

03 Mei 2024 M

Yang Membuat Pernyataan



1000  
METERAN  
TEMPEL  
5A545AJX017204510

Zakee Jibril Zuhair

Nim : 105251103120



## ABSTRAK

**Zakee Jibril Zuhair. 105251103120.** *Analisis Faktor-Faktor Penyebab Pembiayaan KPR Macet (Murabahah) Di Bank Mega Syariah.* Dibimbing oleh Hurriah Ali Hasan dan Jasri.

Penelitian ini bertujuan untuk : 1) Untuk mengetahui apa saja penyebab KPR macet di Bank Mega Syariah, 2) Untuk mengetahui bagaimana Bank Mega Syariah dalam mengantisipasi risiko pada pembiayaan KPR, 3) Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian KPR macet di Bank Mega Syariah.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan pengamatan atau observasi. Sedangkan metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa : 1) Faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan macet adalah risiko-risiko, pelampiran dokumen fiktif, ketidakjujuran nasabah dan faktor tidak terduga yaitu nasabah terkena PHK dari tempat kerjanya. Adapun pembiayaan yang dapat dikategorikan sebagai pembiayaan macet adalah ketika tingkat kolektibilitas nasabah telah mencapai kol 5. Sejauh ini persentase tingkat pembiayaan macet di Bank Mega Syariah Makassar tergolong rendah yaitu 0,05-0,08%. 2) Untuk mengantisipasi pembiayaan macet Bank Mega Syariah terlebih dahulu melakukan *pre-screening*, OJK slik, dan menganalisa nasabah menggunakan teori 5C. 3) Dalam menyelesaikan pembiayaan macet pihak Bank Mega Syariah Makassar mempunyai skema kebijakan. Pihak bank terlebih dahulu menanyakan kepada nasabah terkait kendala yang dihadapi kemudian pihak bank menawarkan solusi akan menggunakan dana blokir atau memberikan pengangguhan waktu. Setelah itu jika nasabah belum mampu membayar juga maka akan bank akan menggunakan skema *reschedule*, *recondition*, dan *restructure*. Jika masih belum mampu juga maka jalan terakhir adalah pelelangan aset. Kebijakan yang diambil oleh bank dalam menangani pembiayaan macet telah sesuai dengan syariat Islam dan fatwa DSN-MUI.

**Kata Kunci : Faktor penyebab, pembiayaan macet, murabahah**

## KATA PENGANTAR



Alhamdulillah Rabbilalamin, puji dan syukur kehadiran Allah SWT atas ridho-Nya penelitian ini dapat diselesaikan. Semoga salam dan shalawat tetap tercurah kepada kekasih Allah, Nabiullah Muhammad SAW, para sahabat dan keluarganya serta ummat yang senantiasa istiqomah di jalan-Nya.

Penulis menyadari bahwa dalam penyelesaian skripsi ini tentunya tidak dapat terselesaikan tanpa adanya dukungan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, demi kesempurnaan skripsi ini yang berjudul “Analisis Faktor-Faktor Penyebab Pembiayaan KPR Macet (*Murabahah*) Di Bank Mega Syariah”. Maka penulis dengan penuh rasa rendah dan ketulusan hati menerima segala bantuan moril dari semua pihak dalam memberikan kritik dan saran yang sifatnya membangun dengan harapan skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembacanya terutama bagi penulis.

Penulis meyakini bahwa dalam hidup pastinya ada banyak rintangan namun dengan doa dan usaha semua rintangan tersebut dapat dilewati yang dimana hal ini mengantarkan penulis sampai di titik akhir penyelesaian studi di prodi Hukum Ekonomi Syariah. Selanjutnya ucapan terima kasih tak lupa peneliti haturkan kepada seluruh yang terlibat dalam proses penyelesaian skripsi ini. Terkhususnya dan istimewa ucapan terima kasih yang tak terhingga penulis persembahkan kepada kedua orang tua yakni Ibunda dan Ayahanda yang tercinta dan tersayang dari beliau berdualah penulis belajar tentang arti hidup dan berlaku baik kepada dunia meski duniamu sedang tidak baik-baik saja. Beliau berdualah yang selalu memberikan semangat, motivasi hidup, mendoakan dan

memberikan dukungan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan perkuliahan dan penyusunan skripsi dengan baik. Serta keluarga penulis yang banyak memberikan dukungan materi dan doa serta jasanya yang tidak dapat terbalaskan hingga penulis dapat menyelesaikan studi di Universitas Muhammadiyah Makassar.

Selanjutnya ucapan terimakasih tak lupa penulis haturkan kepada seluruh yang terlibat dalam proses penyelesaian skripsi ini.

1. Prof. Dr. H. Ambo Asse, MA, Rektor Universitas Muhammadiyah Makassar
2. Dr. Amirah, S.Ag., M. Si, Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar.
3. Dr. Hasanuddin, S.E. Sy., M.E , ketua Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah dan Dr. Muhammad Ridwan, S.H.I., M.H, selaku sekretaris Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah Universitas Muhammadiyah Makassar.
4. Hurriah Ali Hasan, S.T., M.E., Ph.D selaku pembimbing I dan Jasri, S.Sy., M.E selaku pembimbing II yang dengan tulus meluangkan waktunya memberikan bimbingan dan arahan serta motivasi sejak awal penyusunan proposal hingga selesainya skripsi.
5. Dosen program studi Hukum Ekonomi Syariah yang telah ikhlas memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis.
6. Staff Tata Usaha Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar.
7. Para narasumber yang sudah meluangkan waktunya untuk memberikan informasi yang dibutuhkan oleh penulis.
8. Para sahabat saya ( Bima Dermawan, Nur Fanila dan Syahrir) dan seluruh teman-teman angkatan 20 FAI khususnya HES kelas A, atas segala kebersamaan dalam



suka duka, semangat dan makna hidup yang telah dijalani bersama, serta dorongan dan bantuan yang telah diberikan dalam penyusunan skripsi ini.

9. Terimakasih untuk *support system* saya yang tidak bisa saya sebut namanya, yang selama ini sudah banyak membantu dan terus mengingatkan saya untuk segera menyelesaikan skripsi saya dan meyakinkan saya hingga saya ada di titik ini.
10. Kakanda dan adinda serta teman-teman lembaga di FAI dan BEM FAI Universitas Muhammadiyah Makassar.

Harapan penulis karya ini membawa manfaat untuk para pembaca yang budiman, kritik dan saran yang sifatnya membangun diterima dengan tangan terbuka agar dapat menjadi bahan evaluasi bagi diri pribadi untuk perbaikan karya selanjutnya. Permohonan maaf jika dalam skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan dan jauh dari kesempurnaan.

20 Dzul Qo'dah 1445 H  
Makassar, \_\_\_\_\_  
20 Mei 2024 M

Zakee Jibril Zuhair

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL</b> .....	<b>i</b>
<b>PENGESAHAN SKRIPSI</b> .....	<b>ii</b>
<b>BERITA ACARA MUNAQASYAH</b> .....	<b>iii</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	<b>iv</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian .....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>8</b>
A. Risiko .....	8
1. Pengertian Risiko .....	8
2. Jenis-jenis Risiko.....	9
B. Pembiayaan .....	14
1. Pengertian Pembiayaan.....	14
2. Unsur-Unsur Pembiayaan .....	14
3. Jenis-Jenis Pembiayaan .....	15

4. Prinsip-Prinsip Pembiayaan .....	16
C. Pembiayaan Macet .....	21
1. Pembiayaan Macet.....	21
2. Faktor Pembiayaan Macet.....	23
3. Upaya Penyelesaian Pembiayaan Macet.....	24
D. Risiko Pembiayaan.....	26
1. Faktor-Faktor Penyebab Risiko Pembiayaan .....	27
E. Pembiayaan KPR Syariah.....	29
1. Akad KPR Syariah.....	29
2. Jenis-Jenis KPR.....	30
F. Murabahah.....	31
1. Pengertian Murabahah .....	31
2. Rukun Akad Murabahah .....	31
3. Syarat Akad Murabahah .....	31
4. Landasan Hukum Murabahah .....	31
G. Penelitian Terdahulu.....	32
1. Ayu Eka Safitri .....	33
2. Siti Rahmana Hasibuan.....	34
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>36</b>
A. Jenis Penelitian .....	36
B. Lokasi dan Objek Penelitian .....	36
C. Fokus Penelitian.....	37
D. Deskripsi Penelitian .....	37

E. Sumber Data.....	37
F. Instrumen Penelitian.....	38
G. Teknik Pengumpulan Data.....	39
H. Hasil Analisis Data.....	40
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>43</b>
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	43
1. Sejarah Bank Mega Syariah.....	43
2. Visi dan Misi Bank Mega Syariah.....	45
B. Deskripsi Narasumber.....	46
C. Hasil dan Pembahasan.....	46
1. Penyebab Pembiayaan KPR Macet di Bank Mega Syariah.....	46
2. Upaya Bank Mega Syariah Mengantisipasi Pembiayaan KPR Macet ..	51
3. Penyelesaian Masalah Pembiayaan KPR Macet di Bank Mega Syariah.....	54
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>60</b>
A. Kesimpulan.....	60
B. Saran.....	62
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>63</b>
<b>RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>65</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>66</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Perbankan Syariah kini semakin banyak di Indonesia termasuk di wilayah Provinsi Sulawesi Selatan khususnya di Kota Makassar yang telah banyak ditemukan Perbankan berbasis Syariah yang menjalankan tugas dan fungsinya. Pada kegiatannya bisa dibilang sama dengan kegiatan di Bank Konvensional tetapi pada Bank Syariah lebih mengedepankan prinsip-prinsip syariah dan menggunakan prosedur yang tidak bertentangan dengan hukum Islam. Pada awal periode 1980an, diskusi mengenai bank syariah sebagai pilar ekonomi Islam mulai dilakukan. Para tokoh yang terlibat dalam kajian tersebut adalah Karnaen A. Perwataatmadja, M. Dawam Rahardjo, A.M. Saefuddin, M. Amien Azis, dll. Akan tetapi untuk mendirikan bank Islam di Inonesia dilakukan pada tahun 1990. Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada tanggal 18-20 Agustus 1990 menyelenggarakan Lokakarya Bunga Bank dan Perbandingan di Cisarua, Bogor, Jawa Barat. Hasilnya kemudian dibahas lebih mendalam pada Musyawarah Nasional IV MUI yang berlangsung di Hotel Sahid Jaya Jakarta, 22-25 Agustus 1990. Yang akhirnya dibentuk kelompok kerja untuk mendirikan Bank Islam di Indonesia, dan terbentuklah Bank Muamalat Indonesia pada tanggal 1 November 1991.

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998<sup>1</sup> Tentang Perbankan, yang dimaksud dengan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada pihak masyarakat

---

<sup>1</sup> 'UU Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan', 1998.



dalam bentuk kredit atau bank lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Aktivitas perbankan yang pertama adalah menghimpun dana dari masyarakat luas yang dikenal dengan istilah di dunia perbankan sebagai *funding*. Setelah memperoleh dana dalam bentuk simpanan dari masyarakat, maka oleh perbankan dana tersebut diputar kembali ke masyarakat dalam bentuk pinjaman atau dalam perbankan dikenal dengan istilah *lending*.

Dunia perbankan merupakan salah satu institusi yang sangat berperan dalam bidang perekonomian suatu negara (khususnya di bidang pembiayaan). Sebagaimana yang kita ketahui bank adalah lembaga *intermediate* atau penghubung antara pihak satu dan pihak yang lainnya. Dalam hal ini bank dapat kita artikan sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat yang mempunyai dana berlebih baik itu dalam bentuk simpanan atau deposito kemudian menyalurkannya kepada masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya.

Diantara aktivitas bank syariah sebagai lembaga *intermediate* salah satunya ialah pembiayaan. Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam bentuk menyalurkan dana kepada pihak lain berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada penerima dana, yang dimana bank sebagai lembaga *intermediate* yang menghimpun dan menyalurkan dana tersebut telah melakukan validasi untuk memastikan bahwa pihak penerima dana dapat mengembalikan dana tersebut sesuai dengan akadnya. Pihak penerima dana mendapatkan kepercayaan dari pihak pemilik dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan

pasti akan terbayar, sehingga penerima dana berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.

Rumah merupakan kebutuhan pokok manusia, sebagaimana halnya makanan dan pakaian. Rumah memiliki arti penting bagi sebuah keluarga, karena rumah merupakan tempat untuk istirahat dan mencurahkan kasih sayang keluarga setelah seharian sibuk bekerja atau berkaktivitas diluar. Maka tidak heran apabila permintaan masyarakat akan rumah tiap hari tiap tahun terus bertambah, namun harga rumah yang terus naik membumbung tinggi menyebabkan tidak banyak orang yang mampu membeli rumah secara tunai. Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh lembaga pembiayaan dan perbankan untuk menawarkan produk konsumtif yang banyak dikenal dengan kredit kepemilikan rumah (KPR). Dan salah satu bank yang menawarkan produk KPR adalah Bank Mega Syariah (BMS).

Pada awalnya Bank Mega Syariah dikenal sebagai PT Bank Umum Tugu (Bank Tugu), yaitu bank umum yang didirikan pada 14 Juli 1990 kemudian diakuisisi oleh PT Mega Corpora. Kemudian akuisisi ini diikuti dengan perubahan kegiatan usaha pada tanggal 27 Juli 2004 yang semula bank umum konvensional menjadi bank umum syariah dengan nama PT Bank Syariah Mega Indonesia (BSMI) serta dilakukan perubahan logo untuk meningkatkan citranya di masyarakat sebagai lembaga keuangan syariah yang terpercaya. Pada tanggal 25 Agustus 2004, BSMI resmi beroperasi dan hampir tiga tahun kemudian, pada 7 November 2007, pemegang saham memutuskan untuk melakukan perubahan logo BSMI agar lebih

menunjukkan identitas sebagai bagian dari grup Mega Corpora. Sejak 2 November hingga saat ini, bank ini lebih dikenal sebagai PT Bank Mega Syariah.

Sejak 16 Oktober 2008, Bank Mega Syariah (BMS) telah memperoleh izin untuk beroperasi sebagai bank devisa. Dengan status tersebut, bank dapat melakukan transaksi devisa dan terlibat dalam perdagangan internasional. Artinya status itu juga telah memperluas jangkauan bisnis bank, sehingga tidak hanya menjangkau ranah domestik, tetapi juga ranah internasional. Strategi perluasan pasar dan status bank devisa itu akhirnya semakin memantapkan posisi BMS sebagai salah satu bank umum syariah terdepan di Indonesia dan masih eksis hingga saat ini.

Setiap produk yang dikeluarkan oleh bank syariah semuanya sesuai dengan fatwa yang dikeluarkan oleh DSN-MUI (Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia). Dan setiap aktivitasnya diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang telah ditunjuk DSN-MUI agar setiap aktivitas dan produknya tidak keluar dari prinsip-prinsip syariah tidak terkecuali BMS.

Salah satu cara agar setiap produknya tetap berada pada prinsip-prinsip syariah ditetapkanlah akad-akad mengikat dan sesuai dengan syariat. Contoh kecil berbeda dengan bank umum konvensional setiap transaksi pembiayaannya hanya akan diikat dengan satu akad yaitu Perjanjian Kredit (PK). Pada bank syariah setiap transaksi akadnya akan disesuaikan dengan kondisi dan situasinya. Sebagai contoh untuk akad KPR (rumah komersil), ketika rumah tersebut sudah ada dalam artian rumah tersebut tidak baru hanya dalam bentuk denah saja, fisik rumahnya sudah jadi dan sudah siap huni maka akad yang akan dipakai adalah akad *murabahah*. Jika

rumah tersebut masih belum jadi atau sementara pembangunan dan belum siap huni maka akad yang digunakan adalah akad istishna. Pada bank konvensional ketika kita mengajukan KPR, entah rumah tersebut sudah jadi dan siap huni atau rumah tersebut masih dalam tahap pembangunan maka akad yang dipakai itu semua sama yaitu akad PK.

Undang-Undang no 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah merumuskan bahwa “Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau Unit Usaha Syariah dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah. Pembiayaan *murabahah* sendiri di perbankan syariah khususnya telah menjadi produk primadona bagi masyarakat. Hal ini dikarenakan pada pembiayaan *murabahah* marginnya ditentukan pada awal kontrak dimana harga pokok dan keuntungan disepakati oleh kedua belah pihak. Pada akad *murabahah* pihak bank harus memberitahu harga produk yang dijual kepada nasabah dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Pada pembiayaan *murabahah* ini bank membiayai pembelian barang atau asset yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang tersebut di pemasok (*supplier*) kemudian menjual kembali kepada nasabah dengan menambah suatu *mark-up* atau keuntungan.

Dalam perjalanannya, pembiayaan syariah ini tentu mempunyai resiko yang akan timbul. Pada BMS Kanwil Makassar sendiri dalam setahun terakhir terdapat 2 kasus kredit macet, yang satu macet total dan yang satu lagi tetap membayar walaupun sering kali terlambat dalam memenuhi kewajibannya, seperti yang dikatakan salah satu staff bagian pembiayaan yang saya tanyai. Berdasarkan hal itu

penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan mengangkat judul “Analisis Faktor-Faktor Penyebab Risiko Macet Pembiayaan KPR (*Murabahah*) Di Bank Mega Syariah”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang penelitian di atas, masalah yang diangkat pada penelitian ini yakni:

1. Apa saja penyebab KPR macet Bank Mega Syariah?
2. Bagaimana Bank Mega Syariah mengantisipasi KPR macet?
3. Bagaimana penyelesaian masalah KPR macet di Bank Mega Syariah?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan di atas, tujuan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui apa saja penyebab KPR macet di Bank Mega Syariah.
2. Untuk mengetahui bagaimana Bank Mega Syariah dalam mengantisipasi risiko pada pembiayaan KPR.
3. Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian KPR macet di Bank Mega Syariah.

## **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini dapat diharapkan dapat memberi manfaat yang berarti bagi pihak yang terkait. Manfaat penelitian yang diharapkan dari hasil penelitian ini, yakni:



1. Diharapkan mampu menambah wawasan keilmuan serta informasi mengenai pengetahuan tentang lembaga keuangan syariah, produk serta risiko pembiayaannya untuk peneliti dan masyarakat luas.
2. Diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pengingat dan pertimbangan bagi manajemen Bank Mega Syariah untuk melakukan kebijakan ataupun keputusan di masa yang akan datang sebagai barometer untuk meningkatkan nasabah dan profitabilitas PT. Bank Mega Syariah.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Risiko

##### 1. Pengertian Risiko

Risiko adalah ancaman atau kemungkinan suatu tindakan atau kejadian yang menimbulkan dampak yang berlawanan dengan tujuan yang ingin dicapai.<sup>2</sup> Risiko berkaitan dengan kasus-kasus ketika probabilitas objektif atau probabilitas subjektif dapat ditentukan pada hasil potensial, sehingga memungkinkan untuk kuantifikasi. Ketidakpastian merujuk pada kasus ketidaktahuan secara penuh tentang hasil apapun yang potensial terjadi, sehingga membuat tidak mungkin dilakukan kuantifikasi maupun pengambilan keputusan yang rasional. Implikasinya adalah pada kasus risiko, hal yang tidak diketahui dapat secara potensial dikendalikan dengan menerapkan pengetahuan yang tepat. Pada ketidakpastian, hal yang tidak diketahui bersifat acak dan tidak dapat diprediksi atau tidak dapat dikendalikan. Dalam ilmu ekonomi dan keuangan, risiko diklasifikasikan dalam beragam cara. Salah satunya adalah dengan membedakan antara risiko bisnis dan risiko keuangan. Risiko bisnis disebabkan oleh ketidakpastian yang timbul dari sifat bisnis suatu firma. Risiko bisnis berkaitan dengan faktor-faktor yang mempengaruhi produk pasar. Risiko keuangan adalah ketidakpastian yang timbul dari kemungkinan merugi pada pasar keuangan akibat pergerakan berbagai variabel keuangan.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup>Nurlina Nurlina, 'Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan KPR Pada Bank BTN Syariah KCPS Parepare (Analisis Perbankan Syariah)' (IAIN Parepare, 2021).

<sup>3</sup> Rahmat Ilyas, 'Analisis Risiko Pembiayaan Bank Syariah', *Jurnal Bisnis Dan Manajemen Islam*, 7.2 (2019), 189–201.

## 2. Jenis-jenis Risiko

### a. Risiko Pembiayaan

Risiko Pembiayaan adalah risiko akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada bank sesuai dengan perjanjian yang disepakati.

### b. Risiko Pasar

Risiko Pasar adalah risiko kerugian yang terjadi pada portofolio yang dimiliki oleh bank akibat adanya pergerakan variabel pasar (*adverse movement*) berupa suku bunga dan nilai tukar. Risiko ini mencakup risiko tingkat suku bunga (*interest rate risk*), risiko pertukaran mata uang (*foreign exchange risk*), dan risiko likuiditas (*liquidity risk*).

### c. Risiko Likuiditas

Risiko Likuiditas adalah risiko akibat ketidakmampuan bank syariah untuk memenuhi kewajiban yang jatuh tempo dari sumber pendanaan arus kas atau aset likuid berkualitas tinggi yang dapat diagunkan tanpa mengganggu aktivitas dan kondisi keuangan bank.

### d. Risiko Operasional

Risiko Operasional adalah risiko kerugian yang diakibatkan oleh proses internal yang kurang memadai, kegagalan proses internal, kesalahan manusia, kegagalan system, atau adanya kejadian-kejadian eksternal yang mempengaruhi operasional bank.

e. Risiko Hukum

Risiko Hukum adalah risiko yang timbul akibat tuntutan hukum atau kelemahan aspek yuridis. Risiko ini timbul antara lain karena ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung atau kelemahan perikatan, seperti tidak dipenuhinya syarat sahnya kontrak atau pengikatan agunan yang tidak sempurna.

f. Risiko Strategis

Risiko Strategis adalah risiko akibat ketidaktepatan dalam pengambilan atau pelaksanaan suatu keputusan strategis serta kegagalan dalam mengantisipasi perubahan lingkungan bisnis.

g. Risiko Kepatuhan

Risiko Kepatuhan adalah risiko akibat bank syariah tidak memenuhi atau tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku, serta prinsip syariah.

h. Risiko Reputasi

Risiko Reputasi adalah risiko akibat menurunnya tingkat kepercayaan para pemangku kepentingan yang bersumber dari persepsi negatif terhadap bank syariah.<sup>4</sup>

Selain proses pemetaan risiko pembiayaan, dalam identifikasi risiko pembiayaan juga terdapat proses penilaian pembiayaan. Proses ini digunakan oleh pihak bank untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabah yang benar-

---

<sup>4</sup> Indra Syafii and Saparuddin Siregar, 'Manajemen Risiko Perbankan Syariah', in *Seminar Nasional Teknologi Komputer & Sains (SAINTEKS)*, 2020, 1, 662–65.

benar layak untuk diberikan pembiayaan. Salah satu prinsip penilaian yang sering dipakai oleh pihak bank untuk menganalisis nasabahnya adalah penilaian dengan prinsip 6C untuk menilai calon nasabah pembiayaan dengan penjelasan sebagai berikut:

a. *Character*

*Character* merupakan keyakinan dari pihak bank bahwa si peminjam mempunyai nilai moral, watak, ataupun sifat-sifat pribadi yang positif dan kooperatif serta mempunyai rasa tanggung jawab baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam kehidupan masyarakat. Manfaat dari penilaian soal *character* ini untuk mengetahui sampai sejauh mana tingkat kejujuran dan integritas serta tekad baik yaitu kemauan untuk memenuhi kewajiban dari calon debitur.

b. *Capacity*

*Capacity* yaitu suatu penilaian kepada calon debitur mengenai kemampuan melunasi kewajiban-kewajibannya dari kegiatan usaha yang dilakukannya atau kegiatan usaha yang dilakukan dan yang dibiayai dalam bentuk pembiayaan. Dalam menganalisis permohonan pembiayaan, bank syariah perlu untuk mendalami kapasitas manajemen perusahaan dalam mengelola suatu usaha agar dapat menghasilkan *profit* dan dapat menunaikan kewajiban dalam membayar angsuran pembiayaan sehingga tidak menimbulkan pembiayaan macet (*non performing finance*) bagi bank syariah. Penelitian kapasitas perusahaan oleh bank syariah meliputi



pengalaman bisnis, manajemen yang baik, pengaturan keuangan yang baik, dan kemampuan daya yang saing perusahaan terhadap kompetitor.<sup>5</sup>

c. *Capital*

*Capital* yaitu jumlah dana atau modal sendiri yang dimiliki oleh calon debitur. 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 kembali.

d. *Collateral*

*Collateral* yaitu barang-barang jaminan yang diserahkan oleh debitur sebagai jaminan atas pembiayaan yang diterimanya. Manfaat *collateral* yaitu sebagai alat pengamanan apabila usaha yang dibiayai dengan pembiayaan tersebut gagal atau sebab-sebab lain dimana debitur tidak mampu melunasi pembiayaan dari usahanya yang normal. Jaminan ini sifatnya sebagai pelengkap dan kelayakan atau keterpelaksanaan dari proyek debitur.

e. *Condition of Economy*

*Condition of Economy* yaitu situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, budaya, dan lain-lain yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada suatu saat maupun untuk suatu kurun waktu tertentu yang kemungkinannya akan dapat mempengaruhi kelancaran usaha dari perusahaan yang memperoleh pembiayaan. Adapun maksud penilaian *Condition of Economy*

---

<sup>5</sup> Muammar Arafat Yusmad, *Aspek Hukum Perbankan Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Deepublish, 2018).

untuk mengetahui perekonomian suatu negara atau daerah yang akan memberikan dampak yang bersifat positif maupun negatif terhadap perusahaan yang dibiayai.<sup>6</sup>

f. *Constraint*

*Constraint* yaitu batasan-batasan atau hambatan-hambatan yang tidak memungkinkan seseorang melakukan bisnis di suatu tempat. Prinsip-prinsip di atas sebaiknya satu sama lain dipunyai oleh calon debitur dalam posisi yang seimbang artinya sama-sama memenuhi syarat, dan tidak ada artinya apabila suatu prinsip baik sekali sedangkan pada prinsip yang lain kurang, lebih-lebih menyangkut soal karakter yang merupakan prinsip yang tidak dapat ditawar.

Secara umum produk jasa layanan perbankan terdiri atas kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana (pembiayaan). Hal yang sama juga dilakukan oleh bank syariah dimana terdapat produk giro, tabungan dan deposito untuk layanan simpanan dan produk pembiayaan untuk layanan penyaluran dana. Perbedaan mendasar produk-produk layanan perbankan syariah bila dibandingkan dengan bank konvensional adalah terletak pada prinsip ketentuan yang ditetapkan.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Rahma Abdu, 'Implementasi Manajemen Risiko Pembiayaan Mudharabah Pada Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Sidrap' (IAIN Parepare, 2019).

<sup>7</sup> Siti Mariatu Ulfa, 'Analisis Risiko Pembiayaan KPR Bersubsidi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Di BRISyariah KCP. Rogojampi Banyuwangi.' (Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, 2017).

## **B. Pembiayaan**

### **1. Pengertian Pembiayaan**

Menurut 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 dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi angsurannya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>8</sup> Sedangkan pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Perbedaan antara kredit yang diberikan oleh bank konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah terletak pada keuntungan yang didapatkan. Bagi bank konvensional keuntungan yang didapatkan diperoleh melalui bunga sedangkan bagi bank syariah keuntungan yang diperoleh melalui imbalan atau bagi hasil.<sup>9</sup>

### **2. Unsur-Unsur Pembiayaan**

Pembiayaan pada dasarnya diberikan atas dasar kepercayaan. Dengan demikian pemberian pembiayaan adalah pemberian kepercayaan. Hal ini berarti perestasi yang diberikan benar-benar harus diyakini dapat dikembalikan oleh

---

<sup>8</sup> R I Undang-Undang, 'Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan', *Lembaran Negara Republik Indonesia*, 1998.

<sup>9</sup> Ulfa.

penerima pembiayaan sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang disepakati bersama. Berdasarkan hal ini unsur-unsur pembiayaan meliputi:

- a. Adanya dua pihak, yaitu pemberi pembiayaan dan penerima pembiayaan.
- b. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi pinjaman bahwa si penerima akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang disetujui oleh kedua belah pihak.
- c. Kesepakatan antara si pemberi pinjaman dengan penerima pinjaman.
- d. Jangka waktu, yaitu masa pengembalian pinjaman yang telah disepakati.
- e. Risiko, yaitu adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu risiko tidak tertagihnya pembiayaan.<sup>10</sup>

### **3. Jenis-Jenis Pembiayaan Syariah**

#### **a. Pembiayaan Modal Kerja Syariah**

Yaitu pembiayaan yang diberikan perusahaan untuk membiayai kebutuhan modal kerja usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah dalam satu siklus usaha.

#### **b. Pembiayaan Investasi Syariah**

Yaitu penanaman dana dengan maksud untuk memperoleh manfaat atau keuntungan dikemudian hari atau dapat disebut pembiayaan jangka menengah atau jangka panjang untuk pembelian barang-barang modal yang diperlukan dalam usaha.

---

<sup>10</sup> Abdu.

c. Pembiayaan Konsumtif Syariah

Yaitu Pembiayaan yang diberikan untuk tujuan diluar usaha dan pada umumnya bersifat perorangan.

d. Pembiayaan Sindikasi

Yaitu pembiayaan yang diberikan kepada lebih dari satu lembaga keuangan bank untuk satu objek pembiayaan tertentu. Pembiayaan ini biasanya diperlukan kepada nasabah koperasi karena nilai transaksinya yang sangat besar.

e. Pembiayaan *Take Over*

Yaitu pembiayaan yang timbul akibat *take over* terhadap transaksi non syariah yang telah berjalan yang dilakukan oleh bank syariah atas permintaan nasabah.

f. Pembiayaan *Letter of Credit*

Yaitu pembiayaan yang diberikan dalam rangka memfasilitasi transaksi impor dan ekspor nasabah.<sup>11</sup>

#### 4. Prinsip-Prinsip Pembiayaan

Secara umum produk jasa layanan perbankan terdiri atas kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana (pembiayaan). Hal yang sama juga dilakukan oleh bank syariah dimana terdapat produk giro, tabungan dan deposito untuk layanan simpanan dan produk pembiayaan untuk layanan penyaluran dana. Perbedaan mendasar produk-produk layanan perbankan

---

<sup>11</sup> Muhammad Lathief Ilhamy Nasution, 'Manajemen Pembiayaan Bank Syariah', 2018.

syariah bila dibandingkan dengan bank konvensional adalah terletak pada Sprinsip ketentuan yang ditetapkan.

Dalam sistem syariah kegiatan penghimpunan dana menerapkan prinsip *Wadi'ah* dan pinsip *Mudharabah*. Sementara untuk penyaluran dana menganut prinsip Jual Beli dan prinsip Bagi Hasil. Uraian analisa dari prinsip-prinsip produk layanan perbankan syariah adalah sebagai berikut.

a. Penghimpunan Dana

1) Prinsip *Wadi'ah* dalam produk giro dan tabungan adalah akad titipan murni dari pihak pemilik barang/dana kepada pihak penerima kepercayaan untuk menjaga keselamatan, keamanan dan keutuhan.

Dalam prinsip ini :

2) Pihak yang menerima titipan tidak boleh menggunakan dan memanfaatkan uang atau barang yang dititipkan.

3) Pihak penerima titipan dapat membebankan biaya kepada penitip sebagai penitipan. Aplikasi dalam perbankan syariah adalah simpanan giro *wadi'ah* dan tabungan wadiah dengan ketentuan:

a) Sifatnya merupakan simpanan.

b) Simpanan bisa diambil kapan saja (*on call*) atau sesuai kesepakatan.

c) Tidak ada imbalan yang dari bank yang dipersyaratkan kecuali dalam bentuk pemberian (*athāya*) yang bersifat suka rela dari bank.

Namun apabila berdasarkan kewenangannya prinsip *Wadiah* dibedakan dalam 2 jenis yaitu menjadi *wadi'ah yad dhamānah* yang berarti penerima titipan berhak mempergunakan dana/barang titipan untuk didayagunakan tanpa

ada kewajiban penerima titipan untuk memberikan imbalan kepada penitip dengan tetap pada kesepakatan dapat diambil setiap saat diperlukan, sedang di sisi lain *wadi'ah yad amānah* tidak memberikan kewenangan kepada penerima titipan untuk mendayagunakan barang/dana yang dititipkan.

b. Prinsip *Mudharabah* dalam produk tabungan dan deposito adalah akad penyimpanan dana dengan nisbah yang disepakati pada awal akad untuk bagi hasilnya. Dalam prinsip ini sebagai berikut:

- 1) Nasabah bertindak sebagai *ṣāhib al-māl* atau pemilik dana dan bank bertindak sebagai *mudhārib* atau pengelola dana.
- 2) Bank dapat melakukan berbagai macam usaha yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan mengembangkannya termasuk didalamnya *mudhārabah* dengan pihak lain.
- 3) Modal harus dinyatakan dengan jumlahnya, dalam bentuk tunai dan bukan piutang.
- 4) Pembagian keuntungan harus dinyatakan dalam bentuk nisbah dan dituangkan dalam akad, pembukaan rekening, dan *Mudhārib* menutup biaya operasional tabungan/deposito dengan menggunakan nisbah keuntungan yang menjadi haknya.

Prinsip *Mudhārabah* berdasarkan kewenangannya dibedakan 2 jenis yaitu *mudhārabah mutlaqah* dimana *mudharib* diberikan kewenangan sepenuhnya untuk menentukan pilihan investasi yang dikehendaki. Berdasarkan prinsip ini tidak ada pembatasan bagi bank dalam menggunakan dana yang dihimpun. Sedangkan jenis yang lain adalah *mudhārabah muqayyaddah* dimana arahan



investasi ditentukan oleh pemilik dana sedangkan *mudharib* bertindak sebagai pelaksana/pengelola.

c. Penyaluran Dana

Penyaluran dana atau juga bisa disebut jual beli di sini menekankan bahwa dalam perbankan syariah mengandung beberapa kebaikan, antara lain tujuan pembiayaan selalu diberikan kepada sektor riil karena yang menjadi dasar nilai adalah barang yang diperjual-belikan. Begitu juga dengan harga yang disepakati tidak berubah/tetap sampai akhir akad. Jenis prinsip jual beli terdiri atas *Murābahah*, *Salam* dan *Istishnā'*.

1) *Murabahah* adalah akad jual beli barang tertentu antara penjual dan pembeli dimana dalam transaksi jual beli tersebut penjual menyebutkan jenis barang yang akan dijual termasuk harga pembelian ditambah keuntungan yang diambil penjual *Murabahah* dapat dilakukan secara tunai dan secara angsuran. Secara operasional prinsip *murabahah* ini adalah bank membeli barang terlebih dahulu yang dibutuhkan nasabah dan menjual kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Produk layanan perbankan syariah yang menerapkan prinsip ini adalah pembiayaan untuk keperluan investasi.

2) *Salam* adalah pembelian barang dengan penyerahan dilakukan kemudian setelah ada pembayaran di awal. Secara operasional prinsip *salam* adalah:

a) Akad jual beli barang pesanan (*muslam fih*) antara pembeli (*muslam*) dengan penjual (*muslam ilaih*).

- b) Spesifikasi (jenis, macam ukuran, jumlah mutu) dan harga barang disepakati diawal akad dan pembayaran dilakukan dimuka secara penuh.
- c) Apabila bank bertindak sebagai pembeli, kemudian memesan kepada pihak lain untuk menyediakan barang (*Salam Paralel*). Produk layanan perbankan syariah dengan prinsip Salam adalah untuk produksi agribisnis atau industri sejenis lainnya.
- 3) *Istishna'* adalah akad pembelian barang melalui pesanan dan diperlukan proses untuk pembuatannya sesuai dengan pesanan pembeli dan pembayaran dilakukan di muka sekaligus atau secara bertahap. Jadi perbedaan dengan *Salam* hanya pada metode pembayarannya. *Salam* pembayarannya harus dimuka sedangkan *Istishna'* tidak harus di muka.
- d. Bagi Hasil
- Adalah akad bersama kegiatan usaha yang didalamnya diperjanjikan adanya pembagian hasil atas keuntungan yang akan didapat antara kedua belah pihak atau lebih. Jenis bagi hasil terdiri atas *Mudhārabah* dan *Musyarakah*.
- 1) *Mudharabah* adalah akad antara pemilik modal dan pengelola modal untuk memperoleh keuntungan dengan kesepakatan bahwa pembagian hasil keuntungan dibagi sesuai nisbah yang disepakati awal akad. Prinsip pembagian hasil usaha adalah *revenue sharing* atau *profit sharing*. Secara operasional pemilik modal di sini adalah bank dan pengelola modal adalah nasabah.

2) *Musyarakah* adalah akad untuk usaha patungan untuk membiayai usaha yang halal dan produktif. Pembayaran kembali atas dana dari pihak-pihak yang terlibat dalam pembiayaan proyek tersebut berikuk bagi hasil yang disepakati dapat dilakukan secara bertahap ataupun sekaligus setelah proyek selesai. Produk layanan perbankan syariah yang sesuai prinsip *musyarakah* adalah pembiayaan proyek<sup>12</sup>.

### C. Pembiayaan Macet

#### 1. Pembiayaan Macet

Pembiayaan macet adalah pembiayaan yang menurut kualitasnya didasarkan atas risiko kemungkinan terhadap kondisi dan kepatuhan nasabah pembiayaan dalam memenuhi kewajiban untuk membayar bagi hasil, serta melunasi pembiayaannya. Demikian penilaian kualitas pembiayaan dapat digolongkan menjadi:<sup>13</sup>

##### a. Lancar

Apabila pembayaran angsuran dan margin tepat waktu, tidak ada tunggakan, sesuai dengan persyaratan akad, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, secara dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat.

##### b. Dalam Perhatian Khusus

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok atau margin sampai dengan 90 hari. Akan tetapi selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan

---

<sup>12</sup> Maltuf Fitri, 'Prinsip Kesyariahan Dalam Pembiayaan Syariah', *Economica: Jurnal Ekonomi Islam*, 6.1 (2015), 57–70.

<sup>13</sup> Amelia, Suri, Pengaruh Citra Merk, Harga, dan Kualitas Produk Terhadap Keputusan Pembelian Hanphone Merek Xiaomi di Kota Langsa, *Jurnal (Manajemen dan Keuangan)*, Vol. 6, No. 6, 2017), h. 660

pengikatan agunan kuat, serta pelanggaran terhadap persyaratan perjanjian piutang yang tidak prinsip.

c. Kurang Lancar

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

d. Diragukan

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

e. Macet

Apabila terjadi tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 270 hari, dan dokumentasi perjanjian piutang dan pengikatan agunan tidak ada.

Dalam berbagai peraturan yang diterbitkan Bank Indonesia tidak dijumpai pengertian dari Pembiayaan Bermasalah. Begitu juga istilah Non Performing Financing (NPF) untuk memfasilitasi pembiayaan maupun istilah Non Performing Loan (NPL) untuk fasilitas kredit tidak dijumpai dalam peraturan-peraturan yang diterbitkan Bank Indonesia. Namun dalam setiap statistik Perbankan Syariah yang diterbitkan oleh Direktorat

Perbankan Syariah Bank Indonesia dapat dijumpai istilah Non Performing Financings (NPF) yang diartikan sebagai Pembiayaan Non Lancar mulai dari kurang lancar sampai macet.<sup>14</sup>

Pembiayaan macet dilihat dilihat dari segi produktifitasnya (Performance) yaitu dalam kaitannya dengan kemampuan menghasilkan pendapatan bagi Bank, bila sudah berkurang atau menurun dan bahkan mungkin sudah tidak ada lagi sudah tentu mengurangi pendapatan dan memperbesar biaya pencadangan, yaitu PPAP (Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif), sedangkan dari skala makro ekonomi dapat mengurangi kontribusi terhadap pembangunan dan pertumbuhan ekonomi.

## **2. Faktor Pembiayaan Macet**

Pembiayaan macet yang ada di Lembaga Keuangan Syariah mempunyai beberapa penyebab yang terdiri dari faktor internal, faktor eksternal dan kondisi lingkungan yang akan dibahas sebagai berikut:<sup>15</sup>

### **a. Faktor Internal**

Faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan macet yang ada di lembaga keuangan syariah yaitu dari pihak perbankan. Dalam hal ini pihak analisis kredit kurang teliti baik dalam mengecek kebenaran dan keaslian dokumen maupun salah dalam melakukan perhitungan dengan rasio-rasio yang ada, akibatnya apa yang harusnya terjadi tidak diprediksi sebelumnya.

---

<sup>14</sup> Rangkuti, Tavitri, Pengaruh Analisis Kredit Terhadap Pembiayaan Bermasalah Macet pada PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Artha Madani Cikarang, Jawa Barat Transparansi .Jurnal(Ilmu Administrasi, Vol. 1, No. 1, 2018), h. 68

<sup>15</sup> Dianne Eka, Rusmawati, Tinjauan Yuridis Penyelamat dan Penyelesaian Kredit Macet pada Koperasi Mekar Sai Bandar Lampung, Jurnal (Ilmu Hukum, Vol. 6, No. 1, 2015), h. 15

Kemacetan suatu pembiayaan dapat pula terjadi akibat kolusi dari pihak analisis pembiayaan dengan pihak nasabah sehingga dalam analisisnya dilakukan secara tidak objektif.

b. Faktor Eksternal

Dari pihak nasabah kemacetan pembiayaan yang disebabkan oleh nasabah diakibatkan oleh dua hal yaitu:

- 1) Adanya unsur kesengajaan. Artinya nasabah sengaja tidak mau membayar kewajibannya kepada lembaga keuangan syariah sehingga pembiayaan yang diberikan dengan sendiri macet.
- 2) Adanya unsur ketidak sengajaan. Artinya nasabah memiliki kemauan untuk membayar akan tetapi tidak mampu dikarenakan musibah.

**3. Upaya Penyelesaian Pembiayaan Macet**

Pembiayaan macet memaksa bank atau lembaga keuangan non bank lainnya untuk melakukan strategi penyelesaian pembiayaan macet sehingga tidak menimbulkan kerugian. Penyelesaian pembiayaan macet dapat dilakukan dengan memberikan keringanan berupa jangka waktu atau jumlah ansuran terutama bagi kredit yang terkena musibah atau dengan melakukan penyitaan bagi kredit yang sengaja lalai untuk membayar.<sup>16</sup> Penyelamatan terhadap pembiayaan macet dilakukan dengan cara antara lain:

---

<sup>16</sup> Lestari, Nur Melinda, Setia Wati, Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Akad Mudharabah Di Bank Muamalah Indonesia Serta Pengaruhnya Terhadap Penurunan Tingkat Non Performing Financing (NPF) Bank Muamalah Indonesia, Jurnal (EkonomiIslam, Vol. 9, No. 1, 2018), h. 75

a. *Rescheduling*

1) Memperpanjang jangka waktu pembiayaan

Memperpanjang jangka waktu kredit dilakukan dengan cara nasabah diberikan keringanan dalam masalah jangka waktu pembiayaan misalnya perpanjangan jangka waktu pembiayaan dari 6 bulan menjadi 1 tahun sehingga nasabah mempunyai waktu yang lebih lama untuk mengembalikannya.

2) Memperpanjang waktu angsuran dilakukan dengan cara jangka waktu angsuran pembiayaan diperpanjang pembayarannya misalkan dari 36 kali menjadi 48 kali dan jumlah angsurannya menjadi mengecil seiring dengan penambahan jumlah angsuran.<sup>17</sup>

b. *Reconditioning*

1) Bunga yaitu bunga dijadikan hutang pokok.

2) Penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu adalah penundaan pembayaran bunga sedangkan pokok pinjamannya tetap harus dibayar seperti biasa.

3) Penurunan suku bunga.

4) Pembebasan suku bunga diberikan kepada debitur dengan pertimbangan debitur akan mampu lagi membayar pembiayaan tersebut dengan catatan debitur tetap mempunyai kewajiban untuk membayar pokok pinjamannya sampai lunas.

---

<sup>17</sup> Kasmir, Analisis Laporan Keuangan, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011), h. 76



- c. Penyitaan jaminan merupakan jalan terakhir apabila nasabah sudah benar-benar tidak mampu untuk membayar semua hutang-hutangnya.<sup>18</sup>

#### D. Risiko Pembiayaan Syariah

Peraturan Bank Indonesia No.11/25/PBI/2009<sup>19</sup> tanggal 01 juli 2009 menyatakan bahwa risiko pembiayaan adalah risiko akibat kegagalan debitur atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada bank. Risiko pembiayaan dapat bersumber dari aktivitas bank antara lain aktivitas penyaluran dana bank *on* maupun *off balance sheet*.<sup>20</sup>

Dalam islam, pinjaman dan bentuk lain dari pembayaran ditanggihkan dianggap sebagai kewajiban yang harus dipenuhi peminjam tersebut. Kegagalan bayar (*default*) dari peminjam dibedakan dalam dua jenis, yaitu sebagai berikut:

1. Yang mampu bayar (gagal bayar sengaja)
2. Gagal bayar karena bangkrut, yaitu tidak mampu membayar kembali utangnya karena alasan-alasan yang diakui syariah.<sup>21</sup>

Islam sangat menjunjung tinggi aspek keadilan, keadilan dalam kasus kegagalan bayar yang disengaja sangat diperhatikan dalam Islam sebagaimana dalam QS. al-Maidah/5: 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Terjemahnya:

---

<sup>18</sup> H. Veithzal Rivai, H. Arviyan Arifin, *Islamic Banking*, (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010), h. 198

<sup>19</sup> Gubernur Bank Indonesia, "Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/PBI/2009".

<sup>20</sup> Syathir Sofyan, 'Analisis Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Pada Lembaga Pembiayaan Syariah', *Bilancia: Jurnal Studi Ilmu Syariah Dan Hukum*, 11.2 (2017), 359–90.

<sup>21</sup> Muhammad Iqbal Fasa, 'Manajemen Resiko Perbankan Syariah Di Indonesia', *Li Falah: Jurnal Studi Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 1.2 (2016), 36–53.

Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu.<sup>22</sup>

Akad (perjanjian) yang dimaksud ayat tersebut mencakup janji hamba kepada Allah dan perjanjian yang dibuat oleh manusia dalam pergaulan sesamanya maka barang siapa yang melakukan perjanjian dan tidak memenuhinya maka dia dianggap berdosa. Islam tidak hanya memberikan ancaman bagi orang yang tidak membayar utang. Akan tetapi, Islam juga membahas bagi mereka yang gagal membayar karena bangkrut. Allah meletakkan keadilan dalam bermuamalah utang-piutang, ketika pemilik uang mengalami kerugian dari peminjam yang bangkrut maka Allah memberikan keuntungan lain yaitu pahala di akhirat kelak sebagaimana dalam QS. al-Baqarah/ 2: 280

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Terjemahnya:

Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.<sup>23</sup>

### 1. Faktor-faktor Penyebab Risiko Pembiayaan

Menurut Bambang Rainto dalam bahwa pembiayaan bermasalah banyak disebabkan karena analisis pembiayaan yang keliru dan buruknya karakter nasabah. Selain itu, pembiayaan yang macet juga disebabkan oleh faktor internal bank dan nasabah. Penyebab lain disebabkan oleh faktor eksternal, yaitu kegagalan bisnis dan ketidakmampuan manajemen.<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> Departemen Agama RI, Al-Quran dan Terjemahan, QS. Al Maidah :1

<sup>23</sup> Departemen Agama RI, Al-Quran dan Terjemahan, QS. Al Baqarah :280

<sup>24</sup> Sofyan.

Bisnis perbankan sangat rawan dengan *moral hazard* atau penyimpangan moral. Potensi *moral hazard* sangat besar karena kepentingan masing-masing pihak. Kepentingan pemegang saham dapat mengorbankan pihak lain untuk keuntungan dirinya. Kepentingan manajemen bisa mengorbankan kepentingan pemegang saham. Kepentingan debitur dapat mengorbankan kepentingan bank. Dengan demikian, dalam masalah *moral hazard* akan menyangkut siapa yang menyimpang, mengapa menyimpang, dan siapa yang dirugikan akibat tindakan tersebut.<sup>25</sup>

Selanjutnya ada dua sebab terjadinya kredit gagal sebagai berikut:

a. Faktor Internal

- 1) Adanya *self dealing* atau tindak kecurangan dari aparat pengelola kredit.
- 2) Minimnya pengetahuan/keterampilan para pengelola kredit.
- 3) Kurang baiknya manajemen sistem informasi yang dibangun.
- 4) Lemahnya organisasi dan manajemen.
- 5) Tidak adanya kebijakan perkreditan yang baik.
- 6) Adanya sikap yang ceroboh, lalai, dan mengampangkan dari pengelola perkreditan.

b. Faktor Eksternal

- 1) Kegiatan perekonomian makro/kegiatan politik.
- 2) Kebijakan pemerintah yang diluar jangkauan perusahaan untuk diperkirakan.

---

<sup>25</sup> M Soleh Mauludin, 'Analisa Manajemen Resiko Untuk Mengurangi Moral Hazard Nasabah Pembiayaan Murabahah BRI Syariah Pare', El-Faqih: Jurnal Pemikiran Dan Hukum Islam, 6.2 (2020), 75–79.

- 3) Adanya bencana alam dan kejadian lain diluar dugaan.
- 4) Adanya persaingan bisnis kredit sehingga perusahaan tidak mampu melakukan seleksi risiko usahanya.<sup>26</sup>

#### **E. Pembiayaan KPR Syariah (Kredit Kepemilikan Rumah)**

Pembiayaan atau kredit atau yang biasa disebut penyaluran dana (*financing*) adalah salah satu jenis usaha bank syariah. Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan.<sup>27</sup>

KPR syariah atau biasa disebut KPR iB (*Islamic Banking*) adalah pinjaman KPR yang diberikan sesuai prinsip syariah. Salah satu keuntungan syariah adalah jumlah cicilan KPR tetap sampai akhir masa pinjaman dan tidak akan berubah.

##### **1. Akad KPR Syariah**

KPR yang ditawarkan oleh bank syariah menggunakan berbagai akad seperti:

- a. *Murabahah* atau jual beli angsur adalah transaksi jual beli dengan mekanisme pembayaran yang dapat ditangguhkan. Baik itu ditangguhkan untuk dicicil sampai lunas atau ditangguhkan dengan dibayar lunas pada akhir periode. Namun, biasanya bank menggunakan pembiayaan cicilan untuk menjaga kesehatan kondisi keuangan.
- b. *Isitishna* atau jual beli pesanan, dimana pihak pembeli memesan suatu barang untuk dibuatkan, dan mengenai pembayaran dapat dilakukan di

---

<sup>26</sup> Sofyan.

<sup>27</sup> 'UU Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah', 2008.

muka sekaligus, bertahap sesuai proses pengerjaan, atau malah dicicil dalam jangka Panjang sesuai dengan kesepakatan.

- c. *Ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT) atau sewa-beli (*leasing syariah*) adalah perjanjian sewa menyewa suatu barang yang diakhiri dengan pemindahan kepemilikan barang dari pihak yang memberikan sewa pada pihak penyewa.

## 2. Jenis-Jenis KPR

Adapun jenis-jenis dari pembiayaan KPR sebagai berikut:

### 1. KPR Subsidi

KPR Subsidi adalah KPR yang disediakan oleh bank sebagai bagian dari program pemerintah, untuk rangka memberi fasilitas kepemilikan rumah atau pembelian rumah sederhana sehat kepada masyarakat berpenghasilan rendah sesuai kelompok sasaran.

### 2. KPR Non Subsidi

KPR Non Subsidi adalah produk KR yang disalurkan oleh perbankan yang diperuntukkan untuk seluruh masyarakat dimana besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan dari bank yang bersangkutan. Dengan memperhatikan ketentuan dari peraturan perundang-undangan yang berlaku. KPR non subsidi diberikan kepada konsumen berdasarkan harga jual rumah yang ditentukan developer.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Abdu.

## **F. *Murabahah***

### **1. Pengertian *Murabahah***

*Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam hal ini penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.

### **2. Rukun Akad *Murabahah***

Agar suatu jual beli dapat terlaksana dengan baik (sesuai dengan syariat islam), perlu diperhatikan rukun jual beli (*murabahah*) sebagai berikut:

- a. *Ba'i* (Penjual)
- b. *Musyitari* (Pembeli)
- c. *Shigat* (Ijab dan qabul)
- d. *Ma'qud* (benda atau barang)

### **3. Syarat Akad *Murabahah***

- a. Penjual memberi tahu modal biaya kepada nasabah.
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas dari maghrib.
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian jika pembelian dilakukan secara mengangsur.

### **4. Landasan Hukum Akad *Murabahah***

- a. Al-Qur'an

Firman Allah Ta'ala dalam QS.Al-Baqarah/2:280

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Terjemahnya

Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.<sup>29</sup>

b. Hadits Nabi SAW

عن أبو سعد الخدري أن رسول الله صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ هُنَّ تَرَاضٍ (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان)

Artinya:

“Dari Abu Sa'id al-Khudriy bahwa Rasulullah SAW bersabda: Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka”. (HR. Al-Bayhaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).<sup>30</sup>

c. Kaidah Fiqih

الأصل في المعاملات الإباحة أن يدلّ على تحريمها

“Pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”<sup>31</sup>

d. Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah.<sup>32</sup>

## G. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu adalah upaya penulis untuk mencari perbandingan dan selanjutnya untuk menemukan faktor baru untuk penelitian selanjutnya, di samping

<sup>29</sup> Al-Quran dan Terjemahnya Edisi Penyempurnaan.

<sup>30</sup> Ulfā.

<sup>31</sup> Ulfā.

<sup>32</sup> DEWAN SYARIAH NAS MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah* (Penerbit Erlangga, 2014).



itu kajian terdahulu membantu penelitian dapat memposisikan penelitian serta menunjukkan orisinalitas dari penelitian. Pada bagaian ini peneliti mencamtumkan berbagai hasil penelitian terdahulu terkait dengan penelitian yang hendak dilakukan, kemudian membuat ringkasannya, baik penelitian yang sudah terpublikasikan atau belum terpublikasikan. Berikut merupakan penelitian terdahulu yang masih terkait dengan tema yang penulis kaji.

Penelitian-penelitian yang penulis kaji dan jadikan sebagai bahan referensi dan komparasi sebagai berikut:

1. Ayu Eka Safitri “*Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pembiayaan Murabahah Dan Penanganan Permasalahannya*”. Lokasi penelitian Bank Syariah Mandiri KC Bandar Lampung. Jenis penilitian ini adalah penelitian lapangan, sedangkan sifatnya adalah deskriptif analitis. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan skunder. Sampel dalam penelitian ini berjumlah 26 orang dari pihak bank dan nasabah. Metode pengumpulan data menggunakan metode interview, observasi dan dokumentasi. Analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis deskriptif, dan pengambilan kesimpulan yang bersifat induktif. Hasil penelitian ini yaitu faktor-faktor yang mempengaruhi pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bandar Lampung yaitu Dana Pihak Ketiga (DPK), Non Perfoming Financing (NPF) dan Margin. Penanganan pembiayaan bermasalah dilaksanakan dengan mengantisipasinya dengan cara melakukan analisis 5C. Ketika terjadi pembiayaan bermasalah melaksanakan tindakan Rescheduling, Reconditioning, Restructuring dan

yang terakhir penyitaan jaminan secara sukarela. Menurut perspektif ekonomi Islam, kebijakan-kebijakan yang diambil oleh Bank Syariah Kantor Cabang Bandar Lampung dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah telah sesuai dengan prinsip syariah, yakni melakukan pendekatan secara Religius atau musyawarah kekeluargaan.<sup>33</sup>

2. Siti Rahmana Hasibuan “*Analisi Faktor Penyebab Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di Bank Sumut Syariah KCP Karya Sei Agul*”. Lokasi Penelitian Bank Sumut Syariah Karya Medan Barat. Penelitian ini ialah jenis penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan deskriptif. Data diperoleh menggunakan metode wawancara, observasi, dan dokumentasi. Penelitian menunjukkan bahwa pembiayaan murabahah bermasalah terjadi karena adanya faktor internal yaitu berasal berasal pihak Bank Sumut Syariah KCP Sei Agul dan berasal pihak nasabah, sedangkan faktor eksternal yaitu dari kebijakan pemerintah yang merugikanl atau memengaruhil kelangsungan usahal nasabah, Seperti hall nya yangl terjadi seperti kondisi saat ini yang dimana pelaku usaha dibati untuk tidak menjalankan usahanya pada saat pembatasan interaksi dan harus tetap menjaga jarak aman untuk menghindari penyebaran virus covid-19 dan tentunya permasalahanl serius bagil nasabah yangl menyebabkan mereka tidak dapatl membuka lusahnya, seperti kondisi saat ini. Dan standar pengukuran Bank Sumut Syariah terhadap pembiayaan yang dianggap

---

<sup>33</sup> AYU EKA SAFITRI, A. E. S. (2021). ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEMBIAYAAN MURABAHAH DAN PENANGANAN PERMASALAHANYA (Study Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bandar Lampung) (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung).

macet akan digolongkan bermasalah apabila telah masuk dalam kualitas Kurang Lancar, Diragukan, dan Macet. Maka dari itu strategi penanganannya harus sesuai dengan standar operasional prosedur meliputi: *rescheduling* (penjadwalanl kembali), *reconditioning* (persyaratan kembali).<sup>34</sup>



---

<sup>34</sup> Hasibuan, S. R. (2021). Analisis Faktor Penyebab Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank Sumut Syariah KCP Karya Sei Agul (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara).

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Jenis Penelitian**

Pendekatan penelitian berintikan uraian tentang pendekatan penelitian yang dipilih, yaitu pendekatan penelitian kualitatif. Jenis penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif yang objek penelitiannya dapat dinilai secara empirik melalui pemahaman intelektual dan argumentasi secara logis untuk memunculkan konsepsi yang realistik, berbeda dengan penelitian kuantitatif yang bekerja berdasarkan pada perhitungan prosentase, rata-rata, dan perhitungan statistik lainnya. Pada penelitian kualitatif teori hanya dibatasi sebagai suatu pernyataan sistematis yang berkaitan dengan seperangkat preposisi, yang berasal dari data dan diuji kembali secara empiris<sup>35</sup> Jadi dalam penelitian ini peneliti akan mendeskripsikan terkait Analisis Faktor-faktor Penyebab Pembiayaan KPR Macet (*Murabahah*) di Bank Mega Syariah

#### **B. Lokasi dan Objek Penelitian**

Adapun lokasi penelitian dilakukan di Menara Bank Mega Makassar, JL. HM DG Patompo, Maccini Sombala, Kec. Makassar, Kota Makassar, Sulawesi Selatan 90232. Sedangkan objek penelitian dalam penelitian ini adalah salah satu karyawan bagian funding yang memang ditugaskan untuk memegang bagian KPR Syariah. Alasan mengapa peneliti menjadikan Bank Mega Syariah sebagai tempat penelitian adalah karena ketika peneliti melaksanakan PKL peneliti mendapatkan

---

<sup>35</sup> Ifit Novita Sari and others, *Metode Penelitian Kualitatif* (Unisma Press, 2022).

permasalahan yang diangkat dan untuk memudahkan peneliti dalam melaksanakan pengambilan data.

### **C. Fokus Penelitian**

Adapun fokus penelitian ini dibagi menjadi dua sub fokus penelitian yaitu:

1. Penyebab KPR macet di Bank Mega Syariah
2. Antisipasi dan penyelesaian KPR macet

### **D. Deskripsi Fokus Penelitian**

Deskripsi fokus penelitian merupakan penjelasan atau pendeskripsian titik fokus penelitian. Berdasarkan kedua fokus penelitian tersebut, maka peneliti akan mendeskripsikan fokus penelitian yaitu:

1. Penyebab KPR macet yang dimaksud dalam penelitian ini adalah apa saja hal-hal yang menjadi faktor penyebab KPR macet serta risiko apa saja yang dapat mempengaruhi pembiayaan tersebut.
2. Antisipasi dan penyelesaian yang dimaksud dalam penelitian ini adalah hal apa saja yang menjadi pertimbangan bank Mega Syariah sebelum memberikan pembiayaan terhadap customernya untuk mencegah terjadinya KPR macet, serta jika ada kredit macet apa saja hal yang dilakukan bank Mega Syariah untuk menyelesaikan permasalahan tersebut.

### **E. Sumber Data**

Sumber data adalah dari mana data dapat diperoleh apabila peneliti menggunakan wawancara dalam mengumpulkan datanya, maka sumber data tersebut responden/narasumber, yaitu merespon atau menjawab pertanyaan-

pertanyaan peneliti baik pertanyaan tertulis ataupun lisan.<sup>36</sup> Dalam penelitian ini digunakan satu jenis sumber data yakni sumber data primer demi menjaga kerahasiaan nasabah. Sumber data primer adalah sumber data yang langsung memberikan data pengumpul data. Data primer merupakan sumber data yang diperoleh langsung dari sumber asli (tidak melalui media perantara). Dalam penelitian ini yang dimaksud sumber data primer adalah narasumbernya yakni Pak Harpon selaku karyawan funding Bank Mega Syariah yang memang ditugasi untuk mengurus pembiayaan KPR.

#### **F. Instrumen Penelitian**

Instrumen penelitian ini adalah alat bantu dalam mencari data yang dibutuhkan dalam penelitian. Peneliti bisa melakukan pencarian data secara langsung terjun ke lapangan ataupun tidak selama alat pengukuran yang digunakan dalam mencari data memadai.<sup>37</sup> Adapun instrument penelitian yang digunakan dalam penelitian adalah:

1. Pedoman observasi yaitu cara yang digunakan dalam penelitian dengan mengamati secara langsung baik berupa gambar ataupun kegiatan yang secara langsung.
2. Pedoman wawancara yaitu pengumpulan informasi dengan cara mengajukan sejumlah pertanyaan secara lisan dan untuk dijawab secara lisan pula.

---

<sup>36</sup> David Hughes and Graham Hitchcock, 'Arikunto, Suharsimi, Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2006, Cet. 6', *Unpublished Thesis*, 2008.

<sup>37</sup> Annida Azizah Nurdiani, 'Optimalisasi Penggunaan Google Classroom Dalam Pembelajaran Sejarah Di Masa Pandemi Covid-19 (Studi Deskriptif Kualitatif Pada Siswa Kelas Xi Ips 1-4 Di Sman 13 Bandung)' (Universitas Pendidikan Indonesia, 2021).

3. Pedoman dokumentasi yaitu Teknik yang digunakan dalam penelitian untuk mengumpulkan hasil dari penelitian baik itu berupa gambar, catatan data hasil penelitian serta buku-buku yang berkaitan dengan yang diteliti.

## **G. Teknik Pengumpulan Data**

### **1. Observasi**

Pengumpulan data dengan observasi langsung atau dengan pengamatan langsung adalah cara pengambilan data dengan menggunakan mata tanpa ada pertolongan alat standar lain untuk keperluan tersebut. Dengan cara pengamatan langsung, terdapat kemungkinan untuk mencatat hal-hal, perilaku, pertumbuhan, dan sebagainya. Sewaktu kejadian tersebut berlaku atau sewaktu perilaku tersebut terjadi. Dengan cara pengamatan data yang langsung mengenai perilaku yang tipikal dari objek dapat dicatat segera dan tidak menggantungkan data dari ingatan seseorang. Observasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis observasi terus terang maksudnya peneliti dalam melakukan pengumpulan data menyatakan dengan terus terang kepada sumber data bahwa ia sedang melakukan penelitian. Jadi mereka yang diteliti mengetahui sejak awal sampai akhir tentang aktifitas penelitian.

### **2. Wawancara**

Jurnal Sutrisno Hadi mengatakan Wawancara atau *interview* dapat dipandang sebagai metode pengumpulan data dengan cara pengumpulan data



dengan Tanya jawab sepihak yang dikerjakan dengan sistematis dan dilandaskan pada tujuan penyelidikan.<sup>38</sup>

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu percakapan ini dilakukan oleh dua pihak yaitu pewawancara yang mengajukan beberapa pertanyaan dan yang diwawancarai memberikan jawaban atas pertanyaan-pertanyaan tersebut sehingga dalam penelitian ini digunakan teknik wawancara terbuka yaitu wawancara yang dilakukan secara terbuka sehingga memperoleh informasi, akrab dan penuh kekeluargaan untuk memperoleh data agar sesuai dengan pokok permasalahan yang diajukan sejumlah pertanyaan.

### 3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah pengumpulan data melalui dokumen-dokumen berbentuk dalam tulisan. Dokumen yang ditampilkan adalah internal data yang tersedia pada tempat yang diadakan penelitian. Dokumentasi ini dapat diperoleh juga melalui dokumen resmi maupun foto dokumen tersebut dapat kita jadikan sebagai dokumentasi untuk memberikan latar belakang yang lebih luas mengenai pokok penelitian.

## H. Teknik Analisis Data

Analisis data yang akan digunakan dalam penelitian kualitatif adalah model analisis data mengalir. Sejumlah langkah analisis terdapat dalam model ini, yakni mengumpulkan data, reduksi kata, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.<sup>39</sup>

Model data penelitian yakni:

---

<sup>38</sup>Ahmad Falah, 'Dimensi-Dimensi Keberhasilan Pendidikan Bahasa Arab Di SD NU Mafatihul Ulum Demangan Kudus', *Arabia*, 5.2 (2013).

<sup>39</sup> Jejen Musfah, *Tips Menulis Karya Ilmiah: Makalah, Penelitian, Skripsi, Tesis, Dan Disertasi* (Prenada Media, 2016).

## 1. Pengumpulan Data

Aktivitas mencari data yang dibutuhkan dalam rangka mencapai tujuan penelitian. Peneliti membuat data yang dikumpulkan melalui observasi, wawancara dan studi dokumentasi yang merupakan catatan lapangan yang terkait dengan pertanyaan.

## 2. Reduksi Data

Proses data dimulai dengan menelaah seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber, yakni dari pengamatan, wawancara, dan dokumentasi. Setelah dibaca, dipelajari, maka langkah selanjutnya adalah mengadakan reduksi data. Langkah ini berkaitan erat dengan proses menyeleksi, memfokuskan, menyederhakan, mengabstraksikan, dan mentransformasikan data diperoleh dari hasil penelitian reduksi data ini dilakukan selama penelitian berlangsung, dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data.<sup>40</sup>

## 3. Penyajian data

Setelaah data redukasi, maka langkah selanjutnya yakni penyajian data dalam penyusunan data informasi secara sistematis yang memungkinkan peneliti melakukan penarikan kesimpulan dan mengambil tindakan. Penyajian data kualitatif disajikan dalam bentuk teks naratif (menjelaskan) maka akan memudahkan apa yang terjadi dalam merencanakan kerja dan selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami tersebut.

---

<sup>40</sup> Falah. H. 29

#### 4. Kesimpulan atau verifikasi

Maka langkah yang terakhir dalam menganalisis data adalah menarik kesimpulan atau verifikasi. Analisisnya menggunakan analisis model interaktif, artinya analisis ini digunakan dalam bentuk interaktif dari ketiga komponen utama tersebut.<sup>41</sup> Setelah penyajian data terlaksana, maka dilakukan konklusi atau penarikan kesimpulan dari data yang telah diteliti, dari kesimpulan tersebut dipaparkan penemuan baru dari penelitian yang dilakukan.



---

<sup>41</sup> JMufah. H. 32

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

##### **1. Sejarah Bank Mega Syariah**

Pada awalnya Bank Mega Syariah dikenal sebagai PT Bank Umum Tugu (Bank Tugu), yaitu bank umum yang didirikan pada 14 Juli 1990 kemudian diakuisisi oleh PT Mega Corpora. Kemudian akuisisi ini diikuti dengan perubahan kegiatan usaha pada tanggal 27 Juli 2004 yang semula bank umum konvensional menjadi bank umum syariah dengan nama PT Bank Syariah Mega Indonesia (BSMI) serta dilakukan perubahan logo untuk meningkatkan citranya di masyarakat sebagai lembaga keuangan syariah yang terpercaya. Pada tanggal 25 Agustus 2004, BSMI resmi beroperasi dan hampir tiga tahun kemudian, pada 7 November 2007, pemegang saham memutuskan untuk melakukan perubahan logo BSMI agar lebih menunjukkan identitas sebagai bagian dari grup Mega Corpora. Sejak 2 November hingga saat ini, bank ini lebih dikenal sebagai PT Bank Mega Syariah.

Sejak 16 Oktober 2008, Bank Mega Syariah (BMS) telah memperoleh ijin untuk beroperasi sebagai bank devisa. Dengan status tersebut, bank dapat melakukan transaksi devisa dan terlibat dalam perdagangan internasional. Artinya status itu juga telah memperluas jangkauan bisnis bank, sehingga tidak hanya menjangkau ranah domestik, tetapi juga ranah internasional. Strategi perluasan pasar dan status bank devisa itu akhirnya semakin memantapkan posisi BMS sebagai salah satu bank umum syariah terdepan di Indonesia dan masih eksis hingga saat ini.

Pada tanggal 8 April; 2009, Bank Mega Syariah memperoleh izin dari Kementerian Agama RI sebagai bank penerima setoran biaya penyelenggara ibadah haji (BPS BPIH). Dengan demikian, bank ini merupakan bank umum kedelapan yang tercatat sebagai BPS BPIH yang tersambung secara online dengan Sistem Komputerisasi Haji Terpadu (Siskohat) Kementerian Agama RI. Izin itu menjadi landasan baru bagi Bank Mega Syariah untuk semakin melengkapi kebutuhan perbankan syariah bagi umat di Indonesia. Selain itu, sejak tahun 2018 Bank Mega Syariah telah ditunjuk sebagai Bank Penerimaan, Bank Penempatan dan Bank Mitra Investasi oleh Badan Pengelola Keuangan Haji (BPKH). Dan selanjutnya di tahun 2019, BPKH mempercayakan Bank Mega Syariah untuk menjadi salah satu Bank Likuiditas yang menjadi partner BPKH selaku penanggung jawab pengelolaan dana haji di Indonesia.

Untuk mewujudkan visi Tumbuh dan Sejahtera Bersama Bangsa, PT Mega Corpora sebagai pemegang saham mayoritas memiliki komitmen dan tanggung jawab penuh untuk menjadikan Bank Mega Syariah sebagai bank umum syariah terbaik di industri perbankan syariah nasional. Komitmen tersebut dibuktikan dengan terus memperkuat modal bank. Dengan demikian, Bank Mega Syariah akan mampu memberikan pelayanan terbaik dalam menghadapi persaingan yang semakin ketat dan kompetitif di industri perbankan nasional. Misalnya, pada tahun 2010, sejalan dengan perkembangan bisnis, melalui Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), pemegang saham meningkatkan modal dasar dari Rp400 miliar menjadi Rp1,2 triliun dan modal disetor bertambah dari Rp150.060 miliar menjadi Rp318.864 miliar. Saat ini, jumlah modal disetor telah mencapai Rp847.114 miliar.

Pada tahun 2013, untuk semakin memperkokoh posisi Bank Mega Syariah sebagai salah satu bank syariah terdepan di Indonesia, maka bank melakukan relokasi kantor pusat dari Menara Bank Mega ke Menara Mega Syariah.<sup>42</sup>

## 2. Visi Misi dan Nilai Bank Mega Syariah

Adapun visi misi dan nilai Bank Mega Syariah adalah sebagai berikut:

### a. Visi

“Tumbuh dan Sejahtera Bersama Bangsa”

### b. Misi

- 1) Bertekad mengembangkan perekonomian syariah melalui sinergi dengan semua pemangku kepentingan.
- 2) Menebarkan nilai-nilai kebaikan yang islami dan manfaat bersama sebagai wujud komitmen dalam berkarya dan beramal.
- 3) Senantiasa meningkatkan kecakapan diri dan berinovasi mengembangkan produk serta layanan terbaik yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

### c. Nilai Perusahaan

Budaya perusahaan tercermin pada nilai-nilai budaya *Integrity*, *Synergy*, dan *Excellent*.

- 1) *Integrity* bermakna bertindak dengan benar karena yakin selalu berada dalam pengawasan-Nya.
- 2) *Synergy* bermakna menyatukan kekuatan untuk mencapai hasil yang lebih baik.

---

<sup>42</sup><https://www.megasyariah.co.id/id/tentang-kami/profil-perusahaan/sejarah-perusahaan>

- 3) *Excellent* bermakna selalu berkarya sepenuh hati untuk memberikan yang terbaik.

## B. Deskripsi Narasumber

Pada penelitian ini yang menjadi narasumber adalah Karyawan Bank Mega Syariah yang menangani langsung pembiayaan KPR dan bertanggung jawab penuh dalam menyelesaikan permasalahan pembiayaan macet. Terdapat 3 orang yang menjadi narasumber yang telah peneliti wawancara dalam penelitian yang berkenaan dengan masalah yang diteliti. Profil narasumber dapat dilihat di bawah:

No	Nama	Jabatan
1.	Triska	Pimpinan Cabang KC Makassar
2.	Abdi Faisal	Divisi Banking
3.	Harpon	Divisi Konsumer

## C. Hasil dan Pembahasan

### 1. Penyebab Pembiayaan KPR (*Murabahah*) Macet di Bank Mega Syariah

#### a. Faktor Penyebab Pembiayaan Macet

Setiap bank ketika akan memberikan pembiayaan kepada nasabah akan menghadapi banyak faktor-faktor macet termasuk di dalamnya risiko, sebagaimana yang dikatakan oleh Triska:

“Faktor-faktor macet pembiayaan ada banyak termasuk di dalamnya risiko dan risiko juga ada banyak. Risiko likuiditas, risiko pasar, risiko hukum, risiko kepatuhan, risiko ekonomi, dan risiko gagal bayar.”<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> Triska, Pimpinan Cabang KC Makassar, *Wawancara*, Ruang Pimpinan KC Makassar, 17 April 2024



Tidak hanya risiko-risiko diatas saja yang menjadi faktor penyebab pembiayaan macet, sebagaimana yang dikatakan oleh Harpon:

“Faktor penyebab macet itu juga bisa diawali karena nasabah ketika pengajuan awal, dokumen yang dilampirkan fiktif, misalnya *up* slip gaji atau memberikan rekening palsu kepada pihak bank.”<sup>44</sup>

Penyebab faktor macet yang paling penting dan paling sering ditemui menurut Abdi:

“Faktor yang paling berpengaruh dan sering kita temui yaitu nasabah tidak jujur dalam memberikan data penghasilan serta ketika misalnya ketika nasabah terkena PHK dari tempat bekerjanya hal ini menyebabkan hilangnya stabilitas ekonomi nasabah.”<sup>45</sup>

Berdasarkan hasil wawancara dapat disimpulkan bahwasanya:

- 1) Faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan KPR macet yang pertama adalah berbagai risiko yang dihadapi oleh bank ketika akan memberikan pembiayaan, risiko likuiditas, risiko pasar, risiko hukum, risiko kaptuhan, risiko ekonomi dan risiko gagal bayar.
- 2) Melampirkan dokumen fiktif ke bank ketika nasabah mengajukan permohonan pembiayaan ke bank misalnya *up* slip gaji atau memberikan rekening palsu,
- 3) Faktor ketiga dan yang paling sering ditemui yaitu hilangnya stabilitas ekonomi nasabah contohnya nasabah terkena PHK maka dari tempat kerjanya.

---

<sup>44</sup> Harpon, Divisi Konsumer Bank Mega Syariah KC Makassar, *Wawancara, Back Office* KC Makassar, 17 April 2024

<sup>45</sup> Abdi Faisal, Divisi Banking Bank Mega Syariah KC Makassar, *Wawancara, Back Office* KC Makassar, 17 April 2024

## b. Kategori Pembiayaan Macet

Setiap bank mempunyai kategori tertentu dalam mengkategorikan suatu pembiayaan. Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 (UUHT), suatu angsuran dapat kita kategorikan macet apabila kolektibilitas nasabah mencapai kol 5 yang merupakan kolektibilitas terendah yang tergolong *Non-Performing Loan* (NPL) yang merepresentasikan angsuran pokok dan bunga kredit tidak terbayarkan oleh debitur dengan menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga lebih dari 180 hari. Sebagaimana yang dikatakan oleh Triska:

“Kalau kategori macet itu dari kita (Bank Mega Syariah) tentu saja *by collectibility* jadi kalau misalnya pembayaran tepat waktu atau tidak tepat waktu itu ada 5 kolektibilitas, jadi kol satu itu lancar berarti setiap bulan selalu tepat waktu membayar sesuai dengan jatuh tempo, tapi kalau misalnya dia sudah terlambat sehari atau dua hari atau terlambat beberapa hari itu kita sudah mulai *warning*, kita mulai tanyakan ada kendala apa sampai nasabah kita belum bayar angsuran dan sebagainya. Jika melewati satu bulan dari tanggal jatuh tempo ternyata nasabah belum membayarkan berarti itu akan maju atau naik menjadi kol dua dalam arti kita beri perhatian khusus dan yang paling terakhir kol 5 yaitu tidak bisa membayar angsuran lebih dari 180 hari, nah kol 5 inilah yang kita kategorikan sebagai macet.”<sup>46</sup>

Harpon juga mengatakan:

“Untuk pembiayaan dikategorikan macet apabila kolektibilitas nasabah dalam posisi ke lima atau sudah tidak bisa membayar angsuran diatas 180 hari, nah itu sudah bisa dikatakan macet.”<sup>47</sup>

Hal yang serupa dikatakan oleh Abdi:

---

<sup>46</sup> Triska, Pimpinan Cabang KC Makassar, *Wawancara*, Ruang Pimpinan KC Makassar, 17 April 2024

<sup>47</sup> Harpon, Divisi Konsumer Bank Mega Syariah KC Makassar, *Wawancara*, *Back Office* KC Makassar, 17 April 2024

“Kategori pembiayaan macet itu dilihat dari kolektibilitas, jika dia sudah mencapai tahap 5 atau kol 5 yang mana dia tidak membayar angsurannya di atas 180 hari, maka itu sudah dikategorikan macet.”<sup>48</sup>

Berdasarkan hasil wawancara dapat disimpulkan bahwasanya pengkategorian pembiayaan macet adalah *by collectibility* atau dilihat dari kolektibilitasnya. Kolektibilitas itu ada 5 yaitu kolektibilitas 1 lancar, kolektibilitas 2 dalam perhatian khusus, kolektibilitas 3 kurang lancar, kolektibilitas 4 diragukan, dan kolektibilitas 5 macet. Ketika telah mencapai tahap kolektibilitas 5 inilah maka pembiayaan nasabah dapat kita kategorikan macet.

### c. Persentase Tingkat Pembiayaan KPR Macet di Bank Mega Syariah

Keberhasilan suatu bank dalam meminimalisir tingkat pembiayaan macet dapat kita ketahui dengan mengetahui seberapa besar skor *non-performing loan* (NPL) nya, atau seberapa banyak kasus pembiayaan macet yang terjadi, sebagaimana dikatakan oleh Triska:

““Untuk pembiayaan macet KC Makassar sendiri itu kecil hanya 0.05-0,08%, khusus di Makassar saja hanya ada sekitar 1 atau 2 nasabah yang memang sudah macet sampai ke pihak lelang. Selebihnya apalagi terutama nasabah KPR rata-rata lancar biasanya yang macet itu yang agak-agak gede misalnya pembiayaan modal kerja atau pembiayaan *take over* rumah. Tapi secara skoring NPLnya masih tergolong rendah.”<sup>49</sup>

Persentasi tingkat pembiayaan macet diatas juga disampaikan oleh Abdi:

“Pembiayaan macet itu hanya ada satu dan kalau itu kita persentasekan itu kecil sekitar 0.05-0.08%”<sup>50</sup>

---

<sup>48</sup> Abdi Faisal, Divisi Banking Bank Mega Syariah KC Makassar, *Wawancara, Back Office* KC Makassar, 17 April 2024

<sup>49</sup> Triska, Pimpinan Cabang KC Makassar, *Wawancara*, Ruang Pimpinan KC Makassar, 17 April 2024

<sup>50</sup> Abdi Faisal, Divisi Banking Bank Mega Syariah KC Makassar, *Wawancara, Back Office* KC Makassar, 17 April 2024

Hal yang sama juga dikatakan oleh Harpon:

“Kalau untuk di cabang Makassar sendiri tingkat pembiayaan macet masih dalam angka wajar, mungkin sekitar 0.05% dari total pembiayaan nasabah.”<sup>51</sup>

Berdasarkan hasil wawancara, dapat disimpulkan bahwa terdapat beberapa faktor yang menjadi penyebab utama pembiayaan macet, yaitu:

- 1) Pertama-tama, risiko-risiko yang telah disampaikan oleh peneliti menjadi salah satu pemicu utama, terutama praktik melampirkan dokumen fiktif kepada bank saat mengajukan permohonan pembiayaan.
- 2) Kondisi ekonomi nasabah yang tidak stabil, terutama akibat PHK di tempat kerja, juga merupakan faktor yang sering dijumpai.
- 3) Pembiayaan dikategorikan sebagai macet ketika kolektibilitas nasabah telah mencapai tahap terakhir atau tahap 5.
- 4) Secara spesifik, persentase tingkat pembiayaan macet pada Bank Mega Syariah Makassar berada dalam rentang 0,05-0,08%, yang masih dianggap dalam tahap normal.

Hasil penelitian diatas menunjukkan bahwa hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis terkait dengan faktor-faktor penyebab pembiayaan macet, adanya temuan faktor berbeda yang tidak didapati pada penelitian yang dilakukan Ayu Eka Safitri<sup>52</sup> dan Siti Rahmana Hasibuan.<sup>53</sup> Yang membedakan adalah penulis mendapati bahwa diantara faktor

---

<sup>51</sup> Harpon, Divisi Konsumer Bank Mega Syariah KC Makassar, *Wawancara, Back Office* KC Makassar, 17 April 2024

<sup>52</sup> AYU EKA SAFITRI, A. E. S. (2021). ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEMBIAYAAN MURABAHAH DAN PENANGANAN PERMASALAHANYA (Study Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bandar Lampung) (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung).

<sup>53</sup> Hasibuan, S. R. (2021). Analisis Faktor Penyebab Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank Sumut Syariah KCP Karya Sei Agul (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara).

penyebab pembiayaan macet adanya nasabah yang melampirkan dokumen fiktif pada saat pengajuan permohonan pembiayaan dan hilangnya stabilitas keuangan nasabah disebabkan yang disebabkan oleh nasabah terkena PHK dari tempat kerjanya yang berdampak pada kemampuan nasabah dalam membayar angsuran.

## 2. Upaya Bank Mega Syariah Mengantisipasi Pembiayaan KPR Macet

Masalah pembiayaan macet adalah masalah yang membayangi bank-bank syariah ketika memberikan pembiayaan tidak terkecuali Bank Mega Syariah. Dan tentu saja pihak bank selalu berupaya untuk meminimalisir pembiayaan macet, sebagaimana yang dikatakan oleh Triska:

“Untuk meminimalisir pembiayaan macet memang diawal itu perlu banget kita cukup aman tetapi tetap selektif dalam menilai karakter nasabah yang memang betul-betul baik dan bertanggung jawab atas kewajibannya. Makanya kita selalu di awal melakukan *pre-screening* dulu, OJK sliik dulu, disitu kelihatan bagaimana karakter nasabah tersebut dalam melakukan pembayaran atau angsurannya lancar atau tidak. Dari situ kita bisa nilai misal oh ternyata nasabah tersebut punya angsuran dimana-mana dan kolnya sudah kol dua kol tiga, berartikan itu sudah tidak sehat.”<sup>54</sup>

Selain upaya di atas ada juga kriteria nasabah yang perlu diperhatikan ketika akan memberikan pembiayaan sebagai bentuk upaya meminimalisir pembiayaan macet, seperti yang dikatakan oleh Abdi:

“Meminimalisir pembiayaan macet itu kita perlu memperhatikan kriteria nasabah, ketika akan memberikan pembiayaan itu dia harus *bankable*, dan kita juga menggunakan teori 5C. Karakternya seperti apa, kapasitasnya kemampuan bayarnya seperti apa, kapitalnya seperti apa punya jaminan apa, kemudian ada tidak kredit macetnya di bank lain atau ada tidak beberapa angsurannya yang sedang berjalan, kemudian faktor terakhir yang kita liat itu kemampuan dananya mampu tidak untuk membayar angsuran, jadi isilahnya itu DSRnya. Kalau DSRnya masih mencukupi dengan

---

<sup>54</sup> Triska, Pimpinan Cabang KC Makassar, *Wawancara*, Ruang Pimpinan KC Makassar, 17 April 2024

angsuran yang harus dibayarkan kita bisa anggap itu adalah nasabah yang bisa atau dapat kita berikan pembiayaan.”<sup>55</sup>

Nasabah betul-betul harus diperhatikan dan dianalisa ketika akan memberikan pembiayaan sebagaimana yang dikatakan oleh Harpon:

“Untuk mencegah pembiayaan macet itu dengan cara menganalisa lebih dalam lagi setiap pengajuan pembiayaan nasabah, jadi betul-betul harus mengetahui karakter nasabah, sumber penghasilan nasabah dan itu kita harus memperhatikan 5C.”<sup>56</sup>

Berdasarkan hasil wawancara, dapat ditarik kesimpulan bahwa Bank Mega Syariah telah mengambil serangkaian langkah untuk meminimalisir kemungkinan pembiayaan macet, yaitu:

- 1) Upaya pertama yang dilakukan adalah melakukan pre-screening terhadap calon nasabah sebelum memberikan pembiayaan. Langkah ini bertujuan untuk memastikan bahwa nasabah memiliki profil yang sesuai dengan kriteria yang telah ditetapkan oleh bank, sehingga risiko pembiayaan macet dapat diminimalkan dari awal.
- 2) Selanjutnya, bank juga melakukan OJK slik, yaitu proses verifikasi dan validasi data nasabah melalui sistem yang telah disediakan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK), guna memastikan keabsahan informasi yang diberikan oleh nasabah.
- 3) Langkah ketiga yang dilakukan adalah menganalisis karakter dan kemampuan nasabah menggunakan teori 5C, yakni *character* merupakan keyakinan dari pihak bank bahwa si peminjam mempunyai nilai moral,

---

<sup>55</sup> Abdi Faisal, Divisi Banking Bank Mega Syariah KC Makassar, *Wawancara, Back Office* KC Makassar, 17 April 2024

<sup>56</sup> Harpon, Divisi Konsumer Bank Mega Syariah KC Makassar, *Wawancara, Back Office* KC Makassar, 17 April 2024



watak, ataupun sifat-sifat pribadi yang positif dan kooperatif serta mempunyai rasa tanggung jawab baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam kehidupan masyarakat, *capacity* yaitu suatu penilaian kepada calon debitur mengenai kemampuan melunasi kewajiban-kewajibannya dari kegiatan usaha yang dilakukannya atau kegiatan usaha yang dilakukan dan yang dibiayai dalam bentuk pembiayaan, *capital* yaitu jumlah dana atau modal sendiri yang dimiliki oleh calon debitur, *collateral* yaitu barang-barang jaminan yang diserahkan oleh debitur sebagai jaminan atas pembiayaan yang diterimanya, *condition of economy* yaitu situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, budaya, dan lain-lain yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada suatu saat maupun untuk suatu kurun waktu tertentu yang kemungkinannya akan dapat mempengaruhi kelancaran usaha dari perusahaan yang memperoleh pembiayaan. Dengan melakukan analisis mendalam terhadap faktor-faktor tersebut, Bank Mega Syariah dapat menilai dengan lebih baik potensi risiko pembiayaan macet dan mengambil langkah-langkah pencegahan yang sesuai.

Berdasarkan hasil penelitian diatas penulis mendapati bahwa adanya perbedaan dan kesamaan upaya dalam mengantisipasi pembiayaan macet antara hasil penelitian penulis dan hasil penelitian Ayu Eka Safitri<sup>57</sup> dan Siti

---

<sup>57</sup> AYU EKA SAFITRI, A. E. S. (2021). ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEMBIAYAAN MURABAHAH DAN PENANGANAN PERMASALAHANYA (Study Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bandar Lampung) (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung).



Rahmana Hasibuan<sup>58</sup>. Yang menjadi pembeda adalah hasil penelitian penulis bahwa diantara upaya mengantisipasi pembiayaan macet adalah dengan melakukan *pre-screening* dan OJK slik. Sedangkan kesamaan upayanya adalah dalam menganalisa nasabah semanya menggunakan teori 5C.

### **3. Penyelesaian Masalah Pembiayaan KPR Macet di Bank Mega Syariah**

#### **a. Kebijakan Penyelesaian Pembiayaan Terkait KPR Macet Bank Mega Syariah Sesuai Syariat Islam**

Penyelesaian masalah pembiayaan macet antara bank konvensional dan bank syariah tentu saja berbeda, terlebih lagi bank syariah mempunyai tuntunan tersendiri dari MUI dan bahkan hal ini dibakukan dalam undang-undang, sebagaimana yang dikatakan oleh Triska:

“Kebijakan penyelesaian pembiayaan KPR macet itu sudah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), karena fatwa ini dikeluarkan oleh DSN-MUI tentu saja hal juga sudah sesuai dengan syariat Islam.”<sup>59</sup>

Abdi juga menjelaskan:

“Jadi setiap bank syariah itu punya yang namanya Dewan Pengawas Syariah (DPS) dan mereka lah yang mengawasi bank syariah apakah kebijakannya sesuai dengan fatwa yang dikeluarkan oleh DSN-MUI atau tidak. Dan tentu saja kebijakan yang kami gunakan untuk menyelesaikan pembiayaan KPR macet sudah melalui diskusi dengan DPS tersebut dan tentu telah sesuai dengan fatwa DSN-MUI dan juga syariat Islam.”<sup>60</sup>

Harpon kemudian menambahkan:

---

<sup>58</sup> Hasibuan, S. R. (2021). Analisis Faktor Penyebab Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank Sumut Syariah KCP Karya Sei Agul (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara).

<sup>59</sup> Triska, Pimpinan Cabang KC Makassar, *Wawancara*, Ruang Pimpinan KC Makassar, 17 April 2024

<sup>60</sup> Harpon, Divisi Konsumer Bank Mega Syariah KC Makassar, *Wawancara*, Back Office KC Makassar, 17 April 2024

“Iya kebijakan penyelesaian pembiayaan KPR macet itu sudah sesuai dengan fatwa MUI dan syariat Islam. Dan untuk fatwanya itu bisa dicek di Fatwa DSN-MUI nomor 47-49 Tahun 2005.”<sup>61</sup>

Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa skema kebijakan penyelesaian KPR macet yang diterapkan oleh Bank Mega Syariah telah terbukti sesuai dengan prinsip-prinsip syariat Islam dan Fatwa DSN-MUI nomor 47-49 tahun 2005. Skema tersebut mencakup beragam pendekatan yang selaras dengan ajaran Islam dalam menyelesaikan masalah pembiayaan yang mengalami hambatan. Dari wawancara tersebut, tergambar bahwa bank mengutamakan prinsip keadilan dan kemaslahatan bersama dalam menangani KPR macet, sejalan dengan nilai-nilai yang diamanahkan oleh Fatwa DSN-MUI. Dengan demikian, kebijakan yang telah diterapkan oleh Bank Mega Syariah dapat dianggap sebagai langkah yang tepat dan sesuai dengan tuntutan hukum dan moral dalam konteks perbankan syariah.

#### **b. Skema Kebijakan Bank dalam Menyelesaikan Masalah Pembiayaan KPR Macet**

Di Bank Mega Syariah penyaluran pembiayaan KPR merupakan salah satu pendapatan utama bank. Maka dari itu pembiayaan KPR memiliki peran penting dalam terciptanya kesehatan arus kas bank. Oleh karena itu sebelum memberikan pembiayaan kepada nasabah perlu adanya *pre-screening* dan upaya lainnya untuk meminimalisir terjadinya pembiayaan macet. Jika ternyata di kemudian hari terjadi pembiayaan macet maka setiap bank mempunyai

---

<sup>61</sup> Abdi Faisal, Divisi Banking Bank Mega Syariah KC Makassar, *Wawancara, Back Office* KC Makassar, 17 April 2024

kebijakannya masing-masing dalam hal mengatasi masalah tersebut, sebagaimana yang dikatakan oleh Triska:

“Penyelesaian pembiayaan KPR macet itu kita tidak langsung melelang aset nasabah, namun ada kebijakan yang selalu kita gunakan. Langkah yang paling pertama kita gunakan itu kita selalu komunikasi terlebih dahulu ke nasabah apa kendala yang dihadapi oleh nasabah sehingga terjadi tunggakan, ketika kendalanya itu karena ketidakmampuan maka selanjutnya akan kita lakukan diskusi apakah kita akan menggunakan dana blokir atau tidak.”<sup>62</sup>

Skema kebijakan yang digunakan itu akan disesuaikan dengan kesepakatan dengan nasabah jika misalnya nasabah tidak ingin menggunakan dana blokir maka ada kebijakan lain yang digunakan oleh pihak bank, sebagaimana yang dikatakan oleh Triska:

“Ketika nasabah tidak ingin menggunakan dana blokir maka nasabah kita bantu agar kolektibilitas nasabah tidak langsung naik ke kol 2 maka kita memberikan penangguhan waktu sampai sebelum perpindahan bulan, misalnya jatuh tempo nasabah tanggal 20 kita beri penangguhan kurang lebih 10 hari.”<sup>63</sup>

Ketika dana blokir sudah dipakai dan penangguhan waktu telah dibeikan namun nasabah masih tetap tidak mampu membayar angsurannya maka kebijakan akan berbeda lagi sebagaimana yang dikatakan oleh Triska:

“Ketika dana blokir telah terpakai dan nasabah belum mampu membayar maka kita akan masuk ke tiga tahap. Yaitu *reschedule*, ketika *reschedule* belum menjadi jalan keluar maka kita lakukan *recondition*, ketika *recondition* masih belum bisa juga maka kita lakukan *restructure*. Ketika *reschedule*, *recondition* dan *restructure* telah dilakukan dan nasabah masih belum mampu juga maka jalan terakhir adalah pelelangan aset.”<sup>64</sup>

---

<sup>62</sup> Triska, Pimpinan Cabang KC Makassar, *Wawancara*, Ruang Pimpinan KC Makassar, 17 April 2024

<sup>63</sup> Triska, Pimpinan Cabang KC Makassar, *Wawancara*, Ruang Pimpinan KC Makassar, 17 April 2024

<sup>64</sup> Triska, Pimpinan Cabang KC Makassar, *Wawancara*, Ruang Pimpinan KC Makassar, 17 April 2024

Kebijakan di atas juga disampaikan dan ditambahi dengan penjelasan oleh Harpon:

“Penyelesaian pembiayaan KPR macet itu melalui tiga tahap sebelum sampai pada tahap pelelangan aset.”<sup>65</sup>

Harpon kemudian menjelaskan ketiga tahap tersebut dibawah ini:

Yang pertama itu *reschedule*, yaitu memperlambat masa angsuran nasabah yang otomatis nilai angsuran per bulannya akan lebih kecil dibanding sebelumnya. Hal ini kita lakukan untuk menyesuaikan kemampuan bayar nasabah, misalnya kemampuan membayar nasabah berubah antara ketika perjanjian awal dan saat berlangsungnya angsuran yang mungkin awalnya mampu membayar 2 juta perbulan karena mungkin nasabah terkena PHK maka kemampuan bayarnya menurun menjadi 1 juta perbulan. Kemudian yang kedua *recondition*, ini juga hampir sama dengan *reschedule* namun ditambahi dengan mengubah sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian. Barulah kemudian yang dilakukan *restructure*.<sup>66</sup>

Kebijakan yang digunakan oleh bank terkait dengan tiga tahap tersebut juga dikatakan Abdi:

“Untuk menyelesaikan permasalahan pembiayaan macet itu kita menggunakan skema *reschedule*, *recondition*, dan *restructure*.”<sup>67</sup>

Berdasarkan hasil wawancara dapat ditarik kesimpulan bahwa skem kebijakan yang dilakukan oleh bank akan disesuaikan dengan kemampuan nasabah atau kesepakatan bersama dengan nasabah. Kebijakan yang dilakukan yaitu:

- 1) Ketika nasabah tidak mampu membayar adalah dengan menanyakan kendala apa yang dihadapi sehingga nasabah belum mampu bayar, ketika

---

<sup>65</sup> Harpon, Divisi Konsumer Bank Mega Syariah KC Makassar, *Wawancara, Back Office* KC Makassar, 17 April 2024

<sup>66</sup> Harpon, Divisi Konsumer Bank Mega Syariah KC Makassar, *Wawancara, Back Office* KC Makassar, 17 April 2024

<sup>67</sup> Abdi Faisal, Divisi Banking Bank Mega Syariah KC Makassar, *Wawancara, Back Office* KC Makassar, 17 April 2024

kendala tersebut adalah karena ketidakmampuan maka bank menyarankan untuk menggunakan dana blokir

- 2) Jika menurut nasabah dia masih mampu untuk membayar sampai sebelum pergantian bulan maka bank akan memberikan penangguhan mulai dari jatuh temponya sampai sebelum pergantian bulan
- 3) Kemudian apabila dana blokir sudah terpakai dan penangguhan waktu juga telah diberikan maka pihak bank akan menggunakan tiga tahap yaitu *reschedule*, *recondition*, dan *restructure*. Jika ketiga tahap tersebut sudah dilakukan dan nasabah masih belum mampu untuk membayarkan anagsurannya maka agar mendapatkan *win-win solution* maka dilakukanlah pelelangan aset.

Berdasarkan hasil penelitian diatas penulis menemukan adanya perbedaan dan kesamaan dalam menyelesaikan pembiayaan yang bermasalah atau macet pada penelitian yang dilakukan oleh penulis dan penelitian yang dilakukan oleh Ayu Eka Safitri<sup>68</sup> dan Siti Rahmana Hasibuan.<sup>69</sup> Yang menjadi pembeda adalah hasil penelitian penulis menunjukkan adanya upaya yang dilakukan oleh pihak bank untuk membantu nasabah agar kolektibilitasnya tidak langsung naik ke tahap 2. Kesamaan yang penulis temukan adalah semuanya menggunakan

---

<sup>68</sup> AYU EKA SAFITRI, A. E. S. (2021). ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEMBIAYAAN MURABAHAH DAN PENANGANAN PERMASALAHANYA (Study Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bandar Lampung) (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung).

<sup>69</sup> Hasibuan, S. R. (2021). Analisis Faktor Penyebab Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank Sumut Syariah KCP Karya Sei Agul (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara).

skema *reschedule*, *recondition*, *restructure*, dan tahap akhirnya adalah pelepasan aset dalam menyelesaikan pembiayaan macet.



## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian mengenai analisis faktor-faktor penyebab risiko macet pembiayaan KPR (*Murabahah*) di Bank Mega Syariah KC Makassar, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Faktor-faktor yang dapat menyebabkan pembiayaan macet sangatlah beragam dan kompleks. Yang pertama adalah risiko-risiko yang dihadapi oleh bank saat memberikan pembiayaan. Risiko-risiko ini meliputi risiko pasar, dimana fluktuasi nilai aset bisa mengakibatkan kerugian bagi bank; risiko likuiditas, yang berkaitan dengan kemampuan bank untuk memenuhi kewajiban keuangan dalam jangka waktu tertentu; risiko operasional, yang meliputi kegagalan sistem, kecurangan, atau kesalahan manusia; risiko hukum, yang timbul dari ketidaksesuaian dengan peraturan hukum yang berlaku; risiko kepatuhan, yang terkait dengan ketidakpatuhan terhadap standar dan regulasi yang berlaku; dan risiko gagal bayar, dimana nasabah tidak mampu atau tidak mau memenuhi kewajiban pembayaran. Selain risiko-risiko tersebut, ada 3 faktor lain yang dapat menyebabkan pembiayaan macet. Yaitu praktek nasabah yang melampirkan dokumen-dokumen fiktif saat mengajukan permohonan pembiayaan. Selain itu, ketidakjujuran nasabah dalam memberikan data penghasilan seperti up slip gaji palsu atau memberikan informasi rekening yang tidak valid. Kemudian yang terakhir ada faktor tak terduga seperti nasabah yang terkena PHK oleh



perusahaan tempat mereka bekerja, yang bisa mengakibatkan hilangnya stabilitas ekonomi nasabah secara tiba-tiba.

2. Bank Mega Syariah telah mengambil serangkaian langkah strategis guna meminimalisir risiko pembiayaan macet. Upaya pertama yang mereka lakukan adalah melakukan *pre-screening* yang cermat terhadap calon nasabah sebelum memberikan pembiayaan. Langkah ini tidak hanya sekedar memeriksa kelengkapan dokumen, tetapi juga bertujuan untuk memastikan bahwa nasabah memiliki profil yang sesuai dengan kriteria yang telah ditetapkan oleh bank. Dengan demikian, risiko pembiayaan macet dapat diminimalkan dari awal. Selanjutnya, bank juga menjalankan proses verifikasi dan validasi data nasabah melalui OJK sliik, yang merupakan sistem yang telah disediakan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Melalui proses ini, bank dapat memastikan keabsahan informasi yang diberikan oleh nasabah, sehingga dapat menghindari potensi penipuan atau kesalahan dalam pengajuan pembiayaan. Langkah ketiga yang dilakukan oleh Bank Mega Syariah adalah menganalisis karakter dan kemampuan nasabah dengan menggunakan teori 5C. Teori ini mencakup *character, capacity, capital, collateral, dan condition of economy*. Dengan melakukan analisis menyeluruh terhadap faktor-faktor tersebut, Bank Mega Syariah dapat lebih baik menilai potensi risiko pembiayaan macet dan mengambil langkah-langkah pencegahan yang tepat sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan regulasi yang berlaku. Ini juga membantu bank dalam

memastikan bahwa pembiayaan yang diberikan sesuai dengan prinsip keadilan dan kemaslahatan bagi semua pihak yang terlibat.

3. Kebijakan yang diambil oleh Bank Mega Syariah dalam menangani pembiayaan macet telah sesuai dengan syariat Islam dan fatwa DSN-MUI. Penyelesaian pembiayaan macet pihak Bank Mega Syariah Makassar mempunyai skema kebijakan. Skemanya adalah pihak bank terlebih dahulu menanyakan kepada nasabah terkait kendala yang dihadapi kemudian pihak bank menawarkan solusi akan menggunakan dana blokir atau memberikan pengangguhan waktu. Setelah itu jika nasabah belum mampu membayar juga maka akan bank akan menggunakan skema *reschedule*, *recondition*, dan *restructure*. Jika masih belum mampu juga maka jalan terakhir adalah pelelangan aset.

## **B. Saran**

1. Prosedur pelaksanaan pemberian pembiayaan di Bank Mega Syariah Makassar telah sesuai dengan pedoman pembiayaan yang sehat, neamun demikian analisa terhadap karakter nasabah dan pekerjaan nasabah juga jika dimungkinkan keluarga nasabah harus dilakukan dengan lebih jeli dan dalam sehingga dapat mengurangi terjadinya pembiayaan KPR macet.
2. Konsep dan implementasi penyelesaian pembiayaan macet pada Bank Mega Syariah telah sesuai dengan fatwa DSN-MUI dan harus benar-benar dijalankan sesuai fatwa agar penanganan pembiayaan macet tidak keluar dari konteks hukum yang telah dibuat.

## DAFTAR PUSTAKA

- Al-Quran dan Terjemahnya Edisi Penyempurnaan, Tim Penyempurnaan Terjemahan Al-Qur'an (2016-2019) Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an Kemenag, *Al-Quran Dan Terjemahnya Edisi Penyempurnaan*, 2019
- Abdu, Rahma, 'Implementasi Manajemen Risiko Pembiayaan Mudharabah Pada Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Sidrap' (IAIN Parepare, 2019)
- AYU EKA SAFITRI, A. E. S. (2021). *ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEMBIAYAAN MURABAHAH DAN PENANGANAN PERMASALAHANYA (Study Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bandar Lampung)* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung).
- Falah, Ahmad, 'Dimensi-Dimensi Keberhasilan Pendidikan Bahasa Arab Di SD NU Mafatihul Ulum Demangan Kudus', *Arabia*, 5.2 (2013)
- Fasa, Muhammad Iqbal, 'Manajemen Resiko Perbankan Syariah Di Indonesia', *Li Falah: Jurnal Studi Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 1.2 (2016), 36–53
- Fitri, Maltuf, 'Prinsip Kesyarifan Dalam Pembiayaan Syariah', *Economica: Jurnal Ekonomi Islam*, 6.1 (2015), 57–70
- Hasibuan, S. R. (2021). *Analisis Faktor Penyebab Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank Sumut Syariah KCP Karya Sei Agul* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara).
- Hughes, David, and Graham Hitchcock, 'Arikunto, Suharsimi, Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2006, Cet. 6', *Unpublished Thesis*, 2008
- Ilyas, Rahmat, 'Analisis Risiko Pembiayaan Bank Syariah', *Jurnal Bisnis Dan Manajemen Islam*, 7.2 (2019), 189–201
- Indonesia, Gubernur Bank, 'Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/PBI/2009', 2009
- Mauludin, M Soleh, 'Analisa Manajemen Resiko Untuk Mengurangi Moral Hazard Nasabah Pembiayaan Murabahah BRI Syariah Pare', *El-Faqih: Jurnal Pemikiran Dan Hukum Islam*, 6.2 (2020), 75–79
- MUI, DEWAN SYARIAH N A S, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah* (Penerbit Erlangga, 2014)

- Musfah, Jejen, *Tips Menulis Karya Ilmiah: Makalah, Penelitian, Skripsi, Tesis, Dan Disertasi* (Prenada Media, 2016)
- Nasution, Muhammad Lathief Ilhamy, 'Manajemen Pembiayaan Bank Syariah', 2018
- Nurdiani, Annida Azizah, 'OPTIMALISASI PENGGUNAAN GOOGLE CLASSROOM DALAM PEMBELAJARAN SEJARAH DI MASA PANDEMI COVID-19 (Studi Deskriptif Kualitatif Pada Siswa Kelas XI IPS 1-4 Di SMAN 13 Bandung)' (Universitas Pendidikan Indonesia, 2021)
- Nurlina, Nurlina, 'Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan KPR Pada Bank BTN Syariah KCPS Parepare (Analisis Perbankan Syariah)' (IAIN Parepare, 2021)
- Sari, Ifit Novita, Lilla Puji Lestari, Dedy Wijaya Kusuma, Siti Mafulah, Diah Puji Nali Brata, Jauhara Dian Nurul Iffah, and others, *Metode Penelitian Kualitatif* (Unisma Press, 2022)
- Sofyan, Syathir, 'Analisis Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Pada Lembaga Pembiayaan Syariah', *Bilancia: Jurnal Studi Ilmu Syariah Dan Hukum*, 11.2 (2017), 359–90
- Syafii, Indra, and Saparuddin Siregar, 'Manajemen Risiko Perbankan Syariah', in *Seminar Nasional Teknologi Komputer & Sains (SAINTEKS)*, 2020, 1, 662–65
- Ulfa, Siti Mariatu, 'Analisis Risiko Pembiayaan KPR Bersubsidi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Di BRISyariah KCP. Rogojampi Banyuwangi.' (Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, 2017)
- Undang-Undang, R I, 'Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan', *Lembaran Negara Republik Indonesia*, 1998
- 'UU Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan', 1998
- 'UU Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah', 1998 (2008)
- Yusmad, Muammar Arafat, *Aspek Hukum Perbankan Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Deepublish, 2018)

## RIWAYAT HIDUP



**Zakee Jibril Zuhair**, lahir di Makassar 31 Desember 2000 dari pasangan suami istri bernama Bapak Syahrul, S.IP. dan Maya Hartarina, S.KM. Peneliti saat ini berdomosili di Kabupaten Bogor. Pendidikan yang telah ditempuh yaitu SDIT Wihdatul UMMAH Makassar dan lulus tahun 2013, melanjutkan di Ponpes Tahfidzul Quran Arroyyan Wahdah Islamiyah Makassar dan lulus pada tahun 2016, kemudian melanjutkan pendidikan jenjang menengah atasnya di kota hujan Bogor di SMAI HASMI Boarding School dan lulus pada tahun 2019. Setelah lulus penulis tidak langsung melanjutkan pendidikannya dan mengajar terlebih dahulu di salah satu pesantren di Bekasi yang bernama Ponpes Tahfidzul Quran Tarbiyah Insan selama satu tahun. Kemudian pada tahun 2020 penulis kembali ke Kota Makassar melanjutkan pendidikannya di Universitas Muhammadiyah Makassar. Selama berkuliah penulis aktif mengikuti organisasi mulai dari tingkat Himpunan Mahasiswa Jurusan sampai pada tingkat Badan Eksekutif Mahasiswa Fakultas Agama Islam (BEM FAI).

## LAMPIRAN-LAMPIRAN

### PEDOMAN OBSERVASI

1. Meninjau secara langsung lokasi penelitian.
2. Mengamati lingkungan fisik lokasi penelitian.
3. Observasi langsung kantor Bank Mega Syariah KC Makassar
4. Mengamati aktivitas kantor Bank Mega Syariah KC Makassar
5. Siapa saja yang berperan dalam pembiayaan KPR macet dan penyelesaiannya

### PEDOMAN WAWANCARA

1. Narasumber : Triska  
Jabatan : Pimpinan Cabang KC Makassar  
Tempat : Bank Mega Syariah KC Makassar  
Pertanyaan :
  - 1) Bagaimana gambaran umum mengenai pembiayaan murabahah di Bank Mega Syariah Makassar?
  - 2) Apa saja kriteria yang harus dimiliki oleh calon nasabah agar dapat mengajukan pembiayaan murabahah?
  - 3) Apa saja kriteria bahwa suatu pembiayaan murabahah dapat dikategorikan macet?
  - 4) Apa saja faktor faktor macet pembiayaan murabahah?
  - 5) Seberapa jauh tingkat pembiayaan macet pada pada pembiayaan murabahah yang terjadi di Bank Mega Syariah Makassar?

- 6) Upaya apa yang dilakukan oleh Bank Mega Syariah untuk mencegah terjadinya pembiayaan macet?
- 7) Bagaimana strategi penyelesaian Bank Mega Syariah Makassar terhadap pembiayaan macet pada pembiayaan murabahah?
- 8) Apakah ada kendala yang dihadapi oleh Bank Mega Syariah dalam melakukan penyelesaian? Jika ada apa saja kendalanya?
- 9) Apakah strategi penyelesaian yang dilakukan oleh Bank Mega Syariah Makassar sudah sesuai syariat islam dan ketentuan MUI?

2. Narasumber : Abdi Faisal

Jabatan : Divisi Banking KC Makassar

Tempat : Bank Mega Syariah KC Makassar

Pertanyaan :

- 1) Bagaimana gambaran umum mengenai pembiayaan murabahah di Bank Mega Syariah Makassar?
- 2) Apa saja kriteria yang harus dimiliki oleh calon nasabah agar dapat mengajukan pembiayaan murabahah?
- 3) Apa saja kriteria bahwa suatu pembiayaan murabahah dapat dikategorikan macet?
- 4) Apa saja faktor faktor macet pembiayaan murabahah?
- 5) Seberapa jauh tingkat pembiayaan macet pada pembiayaan murabahah yang terjadi di Bank Mega Syariah Makassar?



- 6) Upaya apa yang dilakukan oleh Bank Mega Syariah untuk mencegah terjadinya pembiayaan macet?
- 7) Bagaimana strategi penyelesaian Bank Mega Syariah Makassar terhadap pembiayaan macet pada pembiayaan murabahah?
- 8) Apakah ada kendala yang dihadapi oleh Bank Mega Syariah dalam melakukan penyelesaian? Jika ada apa saja kendalanya?
- 9) Apakah strategi penyelesaian yang dilakukan oleh Bank Mega Syariah Makassar sudah sesuai syariat islam dan ketentuan MUI?

3. Narasumber : Harpon

Jabatan : Divisi Konsumer KC Makassar

Tempat : Bank Mega Syariah KC Makassar

Pertanyaan :

- 1) Bagaimana gambaran umum mengenai pembiayaan murabahah di Bank Mega Syariah Makassar?
- 2) Apa saja kriteria yang harus dimiliki oleh calon nasabah agar dapat mengajukan pembiayaan murabahah?
- 3) Apa saja kriteria bahwa suatu pembiayaan murabahah dapat dikategorikan macet?
- 4) Apa saja faktor faktor macet pembiayaan murabahah?
- 5) Seberapa jauh tingkat pembiayaan macet pada pembiayaan murabahah yang terjadi di Bank Mega Syariah Makassar?

- 6) Upaya apa yang dilakukan oleh Bank Mega Syariah untuk mencegah terjadinya pembiayaan macet?
- 7) Bagaimana strategi penyelesaian Bank Mega Syariah Makassar terhadap pembiayaan macet pada pembiayaan murabahah?
- 8) Apakah ada kendala yang dihadapi oleh Bank Mega Syariah dalam melakukan penyelesaian? Jika ada apa saja kendalanya?
- 9) Apakah strategi penyelesaian yang dilakukan oleh Bank Mega Syariah Makassar sudah sesuai syariat islam dan ketentuan MUI?



## DOKUMENTASI SELAMA PROSES PENELITIAN



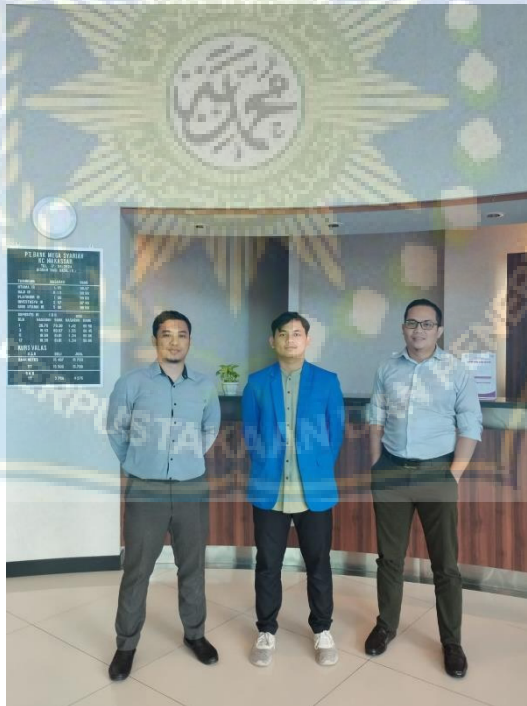
Observasi Kantor Bank Mega Syariah KC Makassar



Lobby Kanto Bank Mega Syariah KC Makassar



Wawancara Bersama Ibu Triska Selaku Pimpinan Cabang KC Makassar



Wawancara Bersama Bapak Harpon Selaku Divisi Konsumer dan Bapak Abdi  
Faisal Selaku Divisi Banking



**PEMERINTAH PROVINSI SULAWESI SELATAN**  
**DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU**

Jl. Bougenville No.5 Telp. (0411) 441077 Fax. (0411) 448936  
Website : <http://simap-new.sulselprov.go.id> Email : [ptsp@sulselprov.go.id](mailto:ptsp@sulselprov.go.id)  
Makassar 90231

Nomor : 5197/S.01/PTSP/2024  
Lampiran : -  
Perihal : Izin penelitian

Kepada Yth.  
Pimpinan Bank Mega Syariah

di-  
Tempat

Berdasarkan surat Ketua LP3M UNISMUH Makassar Nomor : 3734/05/C.4-VIII/II/1445/2024 tanggal 26 Februari 2024 perihal tersebut diatas, mahasiswa/peneliti dibawah ini:

Nama : **ZAKEE JIBRIL ZUHAIR**  
Nomor Pokok : 105251103120  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
Pekerjaan/Lembaga : Mahasiswa (S1)  
Alamat : Jl. Sit Alaudin No. 259 Makassar

Bermaksud untuk melakukan penelitian di daerah/kantor saudara dalam rangka menyusun SKRIPSI, dengan judul :

**" ANALISIS FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB RISIKO MACET PEMBIAYAAN KPR (MURABAHAH) DI BANK MEGA SYARIAH "**

Yang akan dilaksanakan dari : Tgl. **04 Maret s.d 29 April 2024**

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, pada prinsipnya kami **menyetujui** kegiatan dimaksud dengan ketentuan yang tertera di belakang surat izin penelitian.

Demikian Surat Keterangan ini diberikan agar dipergunakan sebagaimana mestinya.

Diterbitkan di Makassar  
Pada Tanggal 04 Maret 2024

**KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU  
SATU PINTU PROVINSI SULAWESI SELATAN**



**ASRUL SANI, S.H., M.Si.**  
Pangkat : PEMBINA TINGKAT I  
Nip : 19750321 200312 1 008

Tembusan Yth  
1. Ketua LP3M UNISMUH Makassar di Makassar;  
2. *Pertinggal.*





MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR  
UPT PERPUSTAKAAN DAN PENERBITAN

Alamat kantor: Jl.Sultan Alauddin NO.259 Makassar 90221 Tlp.(0411) 866972,881593, Fax.(0411) 865588

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIAT**

UPT Perpustakaan dan Penerbitan Universitas Muhammadiyah Makassar,  
Menerangkan bahwa mahasiswa yang tersebut namanya di bawah ini:

Nama : Zakee Jibril Zuhair  
Nim : 105251103120  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Dengan nilai:

No	Bab	Nilai	Ambang Batas
1	Bab 1	10 %	10 %
2	Bab 2	17 %	25 %
3	Bab 3	4 %	10 %
4	Bab 4	9 %	10 %
5	Bab 5	1 %	5 %

Dinyatakan telah lulus cek plagiat yang diadakan oleh UPT- Perpustakaan dan Penerbitan Universitas Muhammadiyah Makassar Menggunakan Aplikasi Turnitin.

Demikian surat keterangan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan seperlunya.

Makassar, 18 Mei 2024

Mengetahui,

Kepala UPT- Perpustakaan dan Penerbitan,



Nur Syah S.Hum.,M.I.P  
NIM. 964 591

# BAB I Zakee Jibril Zuhair - 105251103120

by Tahap Tutup



**Submission date:** 18-May-2024 01:16PM (UTC+0700)

**Submission ID:** 2382440932

**File name:** BAB\_I\_-\_2024-05-18T141544.502.docx (19.27K)

**Word count:** 1312

**Character count:** 8203



# BAB I Zakee Jibril Zuhair - 105251103120

## ORIGINALITY REPORT

**10%**  
SIMILARITY INDEX

**11%**  
INTERNET SOURCES

**7%**  
PUBLICATIONS

**%**  
STUDENT PAPERS

## PRIMARY SOURCES

1	<a href="http://repository.iainpare.ac.id">repository.iainpare.ac.id</a> Internet Source	3%
2	<a href="http://syanezca.wordpress.com">syanezca.wordpress.com</a> Internet Source	3%
3	<a href="http://etheses.iainponorogo.ac.id">etheses.iainponorogo.ac.id</a> Internet Source	2%
4	<a href="http://eprints.iain-surakarta.ac.id">eprints.iain-surakarta.ac.id</a> Internet Source	2%

Exclude quotes

of

Exclude matches

Exclude bibliography

of

# BAB II Zakee Jibril Zuhair - 105251103120

by Tahap Tutup



**Submission date:** 18-May-2024 01:17PM (UTC+0700)

**Submission ID:** 2382441290

**File name:** BAB\_II\_-\_2024-05-18T141544.555.docx (34.12K)

**Word count:** 4500

**Character count:** 30033

## BAB II Zakee Jibril Zuhair - 105251103120

### ORIGINALITY REPORT

**17%**  
SIMILARITY INDEX

**17%**  
INTERNET SOURCES

**6%**  
PUBLICATIONS

**%**  
STUDENT PAPERS

### PRIMARY SOURCES

1	<a href="http://journal.walisongo.ac.id">journal.walisongo.ac.id</a> Internet Source	4%
2	<a href="http://eprints.walisongo.ac.id">eprints.walisongo.ac.id</a> Internet Source	2%
3	<a href="http://repository.radenintan.ac.id">repository.radenintan.ac.id</a> Internet Source	2%
4	<a href="http://eprints.iain-surakarta.ac.id">eprints.iain-surakarta.ac.id</a> Internet Source	2%
5	<a href="http://repositori.uin-alauddin.ac.id">repositori.uin-alauddin.ac.id</a> Internet Source	1%
6	<a href="http://repository.uinsu.ac.id">repository.uinsu.ac.id</a> Internet Source	1%
7	<a href="http://repository.uin-suska.ac.id">repository.uin-suska.ac.id</a> Internet Source	1%
8	<a href="http://www.scribd.com">www.scribd.com</a> Internet Source	1%
9	<a href="http://repository.iainpurwokerto.ac.id">repository.iainpurwokerto.ac.id</a> Internet Source	1%





10	<a href="http://baixardoc.com">baixardoc.com</a> Internet Source	1 %
11	<a href="http://pinjamanterpercaya.com">pinjamanterpercaya.com</a> Internet Source	<1 %
12	<a href="http://andyusuf.blogspot.com">andyusuf.blogspot.com</a> Internet Source	<1 %
13	Syathir Sofyan. "ANALISIS PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN PADA LEMBAGA PEMBIAYAAN SYARIAH", Bilancia: Jurnal Studi Ilmu Syariah dan Hukum, 2017 Publication	<1 %
14	<a href="http://islamicmarkets.com">islamicmarkets.com</a> Internet Source	<1 %
15	<a href="http://ndrabanget.wordpress.com">ndrabanget.wordpress.com</a> Internet Source	<1 %
16	<a href="http://www.saplaw.top">www.saplaw.top</a> Internet Source	<1 %
17	<a href="http://etheses.uin-malang.ac.id">etheses.uin-malang.ac.id</a> Internet Source	<1 %
18	Feby Ayu Amalia. "INVESTASI TABUNGAN DI BANK SYARIAH DALAM PRESPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH", ASY SYAR'IYYAH: JURNAL ILMU SYARIAH DAN PERBANKAN ISLAM, 2019 Publication	<1 %

# BAB III Zakee Jibril Zuhair -

105251103120

by Tahap Tutup



**Submission date:** 18-May-2024 01:18PM (UTC+0700)

**Submission ID:** 2382441447

**File name:** BAB\_III\_-\_2024-05-18T141544.981.docx (18.39K)

**Word count:** 1044

**Character count:** 7265

# BAB III Zakee Jibril Zuhair - 105251103120

## ORIGINALITY REPORT

4%

SIMILARITY INDEX

4%

INTERNET SOURCES

2%

PUBLICATIONS

%

STUDENT PAPERS

### PRIMARY SOURCES

1

[journal.unismuh.ac.id](http://journal.unismuh.ac.id)

Internet Source

2%

2

[2pos.asia](http://2pos.asia)

Internet Source

2%

Exclude quotes

Exclude matches

< 2%

Exclude bibliography



# BAB IV Zakee Jibril Zuhair -

105251103120

by Tahap Tutup



**Submission date:** 18-May-2024 01:19PM (UTC+0700)

**Submission ID:** 2382442022

**File name:** BAB\_IV\_-\_2024-05-18T141545.811.docx (27.3K)

**Word count:** 3156

**Character count:** 20064



# BAB IV Zakee Jibril Zuhair - 105251103120

## ORIGINALITY REPORT

9%

SIMILARITY INDEX

9%

INTERNET SOURCES

1%

PUBLICATIONS

%

STUDENT PAPERS

## PRIMARY SOURCES

1	<a href="http://etheses.iainponorogo.ac.id">etheses.iainponorogo.ac.id</a> Internet Source	5%
2	<a href="http://e-theses.iaincurup.ac.id">e-theses.iaincurup.ac.id</a> Internet Source	1%
3	Rizky Hariyadi. "KEPUASAN NASABAH MELALUI PELAYANAN MODEL CARTER PADA BANK MEGA SYARIAH CABANG KOTA BENGKULU", FIDUSIA : JURNAL KEUANGAN DAN PERBANKAN, 2022 Publication	1%
4	<a href="http://e-campus.iainbukittinggi.ac.id">e-campus.iainbukittinggi.ac.id</a> Internet Source	<1%
5	<a href="http://repositori.uin-alauddin.ac.id">repositori.uin-alauddin.ac.id</a> Internet Source	<1%
6	<a href="http://eprints.walisongo.ac.id">eprints.walisongo.ac.id</a> Internet Source	<1%
7	<a href="http://repository.uin-malang.ac.id">repository.uin-malang.ac.id</a> Internet Source	<1%
8	<a href="http://riset.unisma.ac.id">riset.unisma.ac.id</a> Internet Source	<1%

<1%

Exclude quotes Off

Exclude matches Off

Exclude bibliography Off



# BAB V Zakee Jibril Zuhair -

105251103120

by Tahap Tutup



**Submission date:** 18-May-2024 01:20PM (UTC+0700)

**Submission ID:** 2382442665

**File name:** BAB\_V\_-\_2024-05-18T141545.356.docx (16.26K)

**Word count:** 689

**Character count:** 4449

# BAB V Zakee Jibril Zuhair - 105251103120

## ORIGINALITY REPORT

1 %

SIMILARITY INDEX

1 %

INTERNET SOURCES

0 %

PUBLICATIONS

%

STUDENT PAPERS

### PRIMARY SOURCES

1

docplayer.info

Internet Source



1 %



Exclude quotes

Off

Exclude matches

Off

Exclude bibliography

Off

