

**EVALUASI KINERJA UNIT PENANGANAN KREDIT MACET
DALAM MENANGANI NPF (*NON PERFORMING
FINANCING*) PADA PEMBIAAYAAN KPR : STUDI BANK
MUAMALAT KC SURABAYA DARMO**

SKRIPSI

Oleh:

BACHRIL QILMI AYYUSUFI

NIM: 08040421127



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH**

2024

PERNYATAAN

Saya, Bachril Qilmi Ayyusufi, 08040421127, menyatakan bahwa:

1. Skripsi saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya saya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (*plagiarism*) dari karya orang lain. Skripsi ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di UIN Sunan Ampel Surabaya, maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Di dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar Pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis skripsi ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma dan peraturan yang berlaku di UIN Sunan Ampel Surabaya.

Surabaya, 16 Desember 2024



Bachril Qilmi Ayyusufi
NIM. 08040421127

LEMBAR PERSETUJUAN

Surabaya, 11 Desember 2024

Skripsi telah selesai dan siap untuk diuji

Dosen Pembimbing,



Ade Irma Suryani Lating, M.S.A. CSRS

NIP. 199110012019032020

LEMBAR PENGESAHAN

EVALUASI KINERJA UNIT PENANGANAN KREDIT MACET DALAM MENANGANI NPF (*NON PERFORMING FINANCING*) PADA PEMBIA YAAN KPR : STUDI BANK MUAMALAT KC SURABAYA DARMO

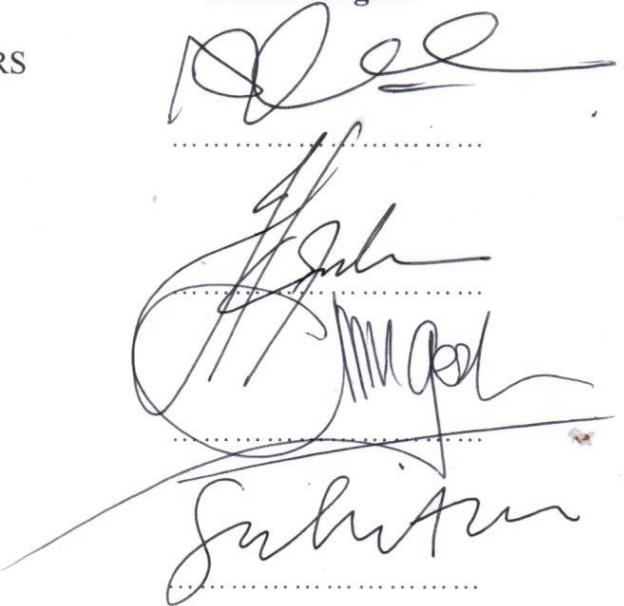
Oleh :
Bachril Qilmi Ayyusufi
NIM : 08040421127

Telah dipertahankan di depan Dewan Pengaji pada tanggal 19 Desember 2024
dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

Susunan Dewan Pengaji:

1. Ade Irma Suryani Lating, M.S.A. CSRS
NIP. 199110012019032020
(Pengaji 1)
2. Masadah, MHI
NIP. 197812052006042003
(Pengaji 2)
3. Rianto Anugerah Wicaksono, M.SEI
NIP. 198508222019031011
(Pengaji 3)
4. Selvia Eka Aristantia, S.A., M.A
NIP. 199307302019032029
(Pengaji 4)

Tanda Tangan:



Surabaya, 19 Desember 2024

Dekan,



Dr. Sirajul Arifin, S.Ag., S.S., M.E.I.
NIP. 197005142000031001



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

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

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

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

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

Nama : Bachril Qilmi Ayyusufi
NIM : 08040421127
Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam / Ekonomi Syariah
E-mail Address : bachrilqilmi@gmail.com

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

Skripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)
yang berjudul :

Evaluasi Kinerja Unit Penanganan Kredit Macet Dalam Menangani NPF (*Non Performing
Financing*) Pada Pembiayaan KPR : Studi Bank Muamalat KC Surabaya Darmo

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

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

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 19 Desember 2024

Penulis

(Bachril Qilmi Ayyusufi)

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi kinerja Unit Penanganan Kredit Macet (UPKM) dalam menangani *Non Performing Financing* (NPF) pada produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Kantor Cabang (KC) Surabaya Darmo. Evaluasi ini berfokus pada strategi pengelolaan NPF yang mencakup identifikasi risiko, penilaian risiko, mitigasi, pengelolaan risiko proaktif, serta pemantauan dan evaluasi berkala.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan data primer yang diperoleh melalui wawancara, observasi langsung, dan dokumentasi dari berbagai pihak terkait di Bank Muamalat KC Darmo. Data sekunder juga digunakan, berupa laporan keuangan, literatur manajemen risiko, serta regulasi perbankan syariah yang relevan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa UPKM Bank Muamalat berhasil menurunkan rasio NPF secara signifikan melalui implementasi langkah-langkah strategis seperti restrukturisasi pembiayaan, pengawasan aset jaminan, dan peningkatan kualitas layanan. Berdasarkan grafik NPF KPR, rasio NPF mengalami fluktuasi dari 2,93% pada tahun 2016, menurun drastis menjadi 0,13% pada 2018, meningkat kembali pada 2020 ke angka 0,87%, dan mencapai angka 2,68% pada 2023. Fluktuasi ini menunjukkan bahwa meskipun strategi pengelolaan telah memberikan dampak positif pada beberapa periode, tantangan dalam menjaga stabilitas rasio NPF tetap memerlukan perhatian lebih. Faktor-faktor internal seperti pelatihan sumber daya manusia, penerapan teknologi informasi untuk pengelolaan data, serta pendekatan berbasis syariah turut berkontribusi dalam pengendalian fluktuasi tersebut.

Penelitian ini memberikan kontribusi teoretis dalam pengembangan literatur mengenai manajemen risiko di perbankan syariah, khususnya dalam penanganan pembiayaan bermasalah pada produk KPR. Selain itu, penelitian ini juga memberikan rekomendasi praktis bagi Bank Muamalat untuk memperkuat pendekatan adaptif dalam menghadapi tantangan NPF yang fluktuatif, termasuk dengan mengintensifkan proses monitoring dan inovasi layanan berbasis teknologi. Temuan ini diharapkan menjadi acuan bagi institusi perbankan syariah lainnya dalam menghadapi tantangan serupa, sekaligus memberikan manfaat langsung bagi nasabah melalui penyediaan solusi pembiayaan yang lebih berkah dan berkelanjutan.

Kata Kunci : *Non Performing Financing*, KPR, Perbankan Syariah

ABSTRACT

This study aims to evaluate the performance of the Bad Debt Handling Unit (UPKM) in handling Non Performing Financing (NPF) on Home Ownership Credit (KPR) financing products at Bank Muamalat Surabaya Darmo Branch Office (KC). This evaluation focuses on NPF management strategies that include risk identification, risk assessment, mitigation, proactive risk management, and periodic monitoring and evaluation.

This study uses a descriptive qualitative approach with primary data obtained through interviews, direct observation, and documentation from various related parties at Bank Muamalat KC Darmo. Secondary data is also used, in the form of financial reports, risk management literature, and relevant Islamic banking regulations.

The results of the study show that UPKM Bank Muamalat has succeeded in significantly reducing the NPF ratio through the implementation of strategic steps such as financing restructuring, supervision of collateral assets, and improving service quality. Based on the NPF KPR graph, the NPF ratio fluctuated from 2.93% in 2016, decreased drastically to 0.13% in 2018, increased again in 2020 to 0.87%, and reached 2.68% in 2023. This fluctuation shows that although the management strategy has had a positive impact in several periods, the challenge in maintaining the stability of the NPF ratio still requires more attention. Internal factors such as human resource training, the application of information technology for data management, and a sharia-based approach also contribute to controlling these fluctuations.

This study provides theoretical contributions to the development of literature on risk management in Islamic banking, especially in handling problematic financing in KPR products. In addition, this study also provides practical recommendations for Bank Muamalat to strengthen the adaptive approach in facing the challenges of fluctuating NPF, including by intensifying the monitoring process and technology-based service innovation. These findings are expected to be a reference for other Islamic banking institutions in facing similar challenges, while providing direct benefits to customers through the provision of more blessed and sustainable financing solutions.

Keyword : Non Performing Financing, KPR, Islamic Banking

DAFTAR ISI

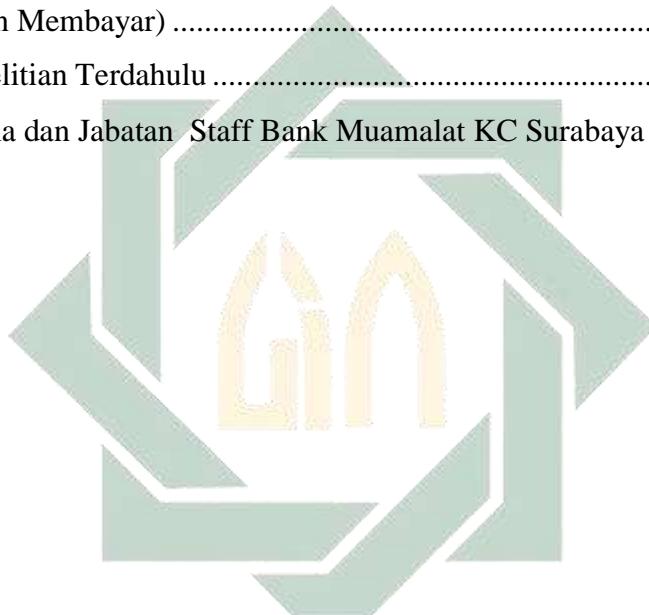
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN.....	v
DECLARATION.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Identifikasi Masalah dan Batasan Masalah	8
1.3 Rumusan Masalah	9
1.4 Tujuan Penelitian.....	9
1.5 Manfaat Penelitian.....	9
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1 Landasan Teori	11
2.1.1 Evaluasi Kinerja.....	11
2.1.2 Bank Syariah.....	14
2.1.3 <i>Non Performing Financing (NPF)</i>	15
2.1.4 Kolektibilitas Kredit.....	18
2.1.5 KPR Syariah.....	26

2.2	Penelitian Terdahulu.....	28
2.3	Kerangka Berpikir	33
BAB 3	METODE PENELITIAN.....	30
3.1	Jenis Penelitian	30
3.2	Lokasi dan Waktu Penelitian.....	31
3.3	Subjek Penelitian.....	31
3.4	Jenis dan Sumber Data	32
3.5	Teknik Pengumpulan Data	32
3.6	Teknik Analisis Data	36
3.7	Keabsahan Data.....	37
BAB 4	HASIL DAN PEMBAHASAN.....	40
4.1	Gambaran Umum Objek Penelitian.....	40
4.1.1	Sejarah Bank Muamalat	40
4.1.2	Visi Misi Bank Muamalat	42
4.1.3	Struktur Organisasi dan Tugas	43
4.2	Deskripsi Hasil Analisis	48
4.3.1	Identifikasi Resiko	48
4.3.1.1	Analisis 5C.....	48
4.3.1.2	Peraturan Otoritas Jasa Keuangan	56
4.3.2	Penilaian Risiko	57
4.2.2.1	Evaluasi Kapasitas Finansial	57
4.2.2.2	Analisis Karakteristik Risiko.....	58
4.2.2.3	Analisis Nilai Jaminan.....	59
4.2.2.4	Simulasi Tenor dan Angsuran	60
4.3.3	Pengelolaan Risiko Proaktif.....	61

4.3.4	Mitigasi Risiko	64
4.3.1.3	Identifikasi Risiko Awal.....	64
4.3.1.4	Pengelolaan Risiko Proaktif	68
4.3.1.5	Restrukturisasi dan Negosiasi.....	69
4.3.1.6	Pengawasan Aset Jaminan.....	73
4.3.5	Pemantauan dan Evaluasi.....	75
4.2.5.1	Kolektabilitas dan Klasifikasinya.....	75
4.2.5.2	Pemantauan Berkala (TBO)	78
4.2.5.3	Penggunaan SLA	80
4.3	Deskripsi Hasil Pembahasan	81
4.3.1	Evaluasi Kinerja Unit Penanganan Kredit Macet Dalam Mengidentifikasi NPF pada Pembiayaan KPR	81
4.3.2	Evaluasi Kinerja Unit Penanganan Kredit Macet Dalam Mengklasifikasikan NPF pada Pembiayaan KPR.....	83
4.3.3	Evaluasi Kinerja Unit Penanganan Kredit Macet Dalam Menangani NPF pada Pembiayaan KPR	85
BAB 5 PENUTUP.....	90	
5.1	Kesimpulan.....	90
5.2	Saran	92
DAFTAR PUSTAKA	94	
LAMPIRAN.....	Error! Bookmark not defined.	

DAFTAR TABEL

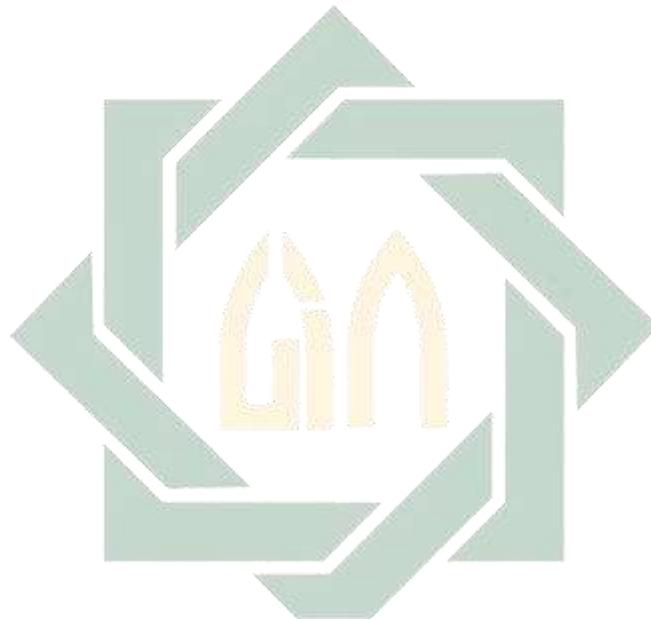
Tabel 1 Nilai Komposit NPF.....	17
Tabel 2 Penetapan Kualitas Pembiayaan Berdasarkan Akad Jual Beli (Prospek Usaha)	21
Tabel 3 Penetapan Kualitas Pembiayaan Berdasarkan Akad Jual Beli (Kinerja Nasabah).....	23
Tabel 4 Penetapan Kualitas Pembiayaan Berdasarkan Akad Jual Beli (Kemampuan Membayar)	24
Tabel 5 Penelitian Terdahulu	28
Tabel 6 Nama dan Jabatan Staff Bank Muamalat KC Surabaya Darmo	43



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

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Rasio NPF Bank Muamalat Indonesia	3
Gambar 2 Kerangka Berpikir	35
Gambar 3 Struktur Organisasi Bank Muamalat KC Surabaya Darmo	43
Gambar 4 Rasio Segmentasi KPR.....	88



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

DAFTAR PUSTAKA

- Abadi, Setiawan, Noer Azam Achsani, and Dwi Rachmina. 2014. “*The Dynamics of Non-Performing Loan in Indonesian Banking Industry: A Sensitivity Analysis Using VECM Approach*” 2 (8).
- Adhimah, Syifaul. 2020. “Peran orang tua dalam menghilangkan rasa canggung anak usia dini (studi kasus di desa karangbong rt. 06 rw. 02 Gedangan-Sidoarjo).” *Jurnal Pendidikan Anak* 9 (1): 57–62. <https://doi.org/10.21831/jpa.v9i1.31618>.
- Agustin, Hamdi. 2021. “Teori Bank Syariah.” *JPS (Jurnal Perbankan Syariah)* 2 (1): 67–83. <https://doi.org/10.46367/jps.v2i1.279>.
- Alfansyur, Andarusni. 2020. “Seni Mengelola Data Penerapan Triangulasi Teknik Sumber Dan Waktu Pada Penelitian Pendidikan Sosial” 5 (2).
- Andita Wisnumurty. 2024. Identifikasi Resiko Tentang 6C di Bank Muamalat KC Surabaya Darmo.
- . 2024. Interview Penanganan Nasabah Bermasalah Pada Unit Penanganan nasabah Bermasalah Bank Muamalat.
- Andriani, Maya. 2015. “Analisis Manajemen Risiko Dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Studi Kasus BRI Syariah Cabang Bogor” 6 (2).
- Annisa Putri Anugrah. 2016. "Evaluasi Kinerja Kredit Usaha Rakyat Dalam Penyaluran UMKM dan Dampaknya Terhadap Non Performing Financing (Studi Kasus: Bank Syariah Mandiri)"
- Aqilah, Syaika Rona. 2024. “Implementasi Manajemen Risiko Produk Pembiayaan KPR Syariah Dalam Meminimalisir Non Performing Financing / NPF Di BSI KCP Rajbasa Bandar Lampung”
- Asrizal, Salsabila. 2021. “Upaya Penanganan Non Performing Financing (NPF) Pada Unit Usaha Syariah Bank Sumut.” *account* 8 (1). <https://doi.org/10.32722/acc.v8i1.3872>.

Aulia, Nabila Izzati. 2018. "Analisis Mekanisme Penyelesaian *Non Performance Financing* (NPF) Melalui Metode Hapus Buku (*Write Off*) Dan Dampaknya Terhadap Kinerja BNI Syariah."

"Bank Muamalat." n.d. Accessed August 31, 2024. <https://www.bankmuamalat.co.id/index.php/pembiayaan-consumer/kpr-ib-hijrah>.

Dalimunthe, Nikmah, and Nanda Kurniawan Lubis. 2023. "Peran Lembaga Perbankan Terhadap Pembangunan Ekonomi : Fungsi dan Tujuannya Dalam Menyokong Ketenagakerjaan" 8 (3).

Nuama, St. Umrah, Karfin (2022). " Evaluasi Tingkat Kredit Macet Pembiayaan Syariah Terhadap Nasabah di Kota Sorong (Studi kasus PT BFI Finance Indonesia – Unit Usaha Syariah.)"

Eprianti, Nanik. 2019. "Penerapan Prinsip 5C Terhadap Tingkat *Non Performing Financing* (NPF)." *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah* 3 (2). <https://doi.org/10.29313/amwaluna.v3i2.4645>.

Farid Ismariyanto. 2024. Identifikasi Risiko Pembiayaan KPR di Bank Muamalat KC Surabaya Darmo.

Hasyiminabila Rizka (2023). " Analisis Implementasi Green Banking Pada Bank Syariah (Studi di Bank Muamalat Kantor Cabang Malang)"

Heykal, Mohamad. 2014. "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan." *Binus Business Review* 5 (2): 519. <https://doi.org/10.21512/bbr.v5i2.1010>.

Isnaini, Fathyah, and Tita Nursyamsiah. 2019. "Faktor-faktor yang Memengaruhi Tingkat *Non Performing Financing* dan *Non Performing Loan* pada *Dual Banking System* di Indonesia." *Al-Muzara'ah* 7 (1): 47–59. <https://doi.org/10.29244/jam.7.1.47-59>.

Isnaini, Fathyah, Sahara, and Tita Nursyamsiah. 2019. *Melacak Kredit Bermasalah / H. As. Mahmoeddin*. Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 2010.: Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 2010.

Lating, Ade Irma Suryani, Sutjipto Ngumar, and Titik Mildawati. 2018. "Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan Dengan *Sustainability Report* Sebagai Variabel Moderating." *Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi (JIRA)* 7 (8). <https://jurnalmahasiswa.stiesia.ac.id/index.php/jira/article/view/4244>.

Mazza Basya, Maziyah, Rafi Setya Iqbal Pratama, and Muhammad Iqbal Surya Pratikto. 2020. "Strategi Pengembangan Fintech Syariah Dengan Pendekatan Business Model Canvas di Indonesia." *OECONOMICUS Journal of Economics* 4 (2): 180–96. <https://doi.org/10.15642/oje.2020.4.2.180-196>.

Nugrohowati, Rindang Nuri Isnaini, and Syafrildha Bimo. 2019. "Analisis pengaruh faktor internal bank dan eksternal terhadap *Non Performing Financing* (NPF) pada Bank Perkreditan Rakyat Syariah di Indonesia." *Jurnal Ekonomi & Keuangan Islam* 5 (1): 42–49. <https://doi.org/10.20885/jeki.vol5.iss1.art6>.

"Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/1/PBI/2011 Tanggal 5 Januari 2011 Tentang Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Umum." n.d. Accessed August 31, 2024. https://www.bi.go.id/id/publikasi/peraturan/Pages/pbi_130111.aspx.

Pohi, Idham, Johnny Hanny Posumah, and Novie Palar. n.d. "Evaluasi Kinerja Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Kabupaten Kepulauan Sula Provinsi Maluku Utara," no. 062.

Pratama, Gama, Nur Haida, and Sukma Nurwulan. 2021a. "Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Bank Syariah." *Ecobankers : Journal of Economy and Banking* 2 (2): 101. <https://doi.org/10.47453/ecobankers.v2i2.483>.
 ———. 2021b. "Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Bank Syariah." *Ecobankers : Journal of Economy and Banking* 2 (2): 101. <https://doi.org/10.47453/ecobankers.v2i2.483>.

Pratikto, Muhammad Iqbal Surya, and Nisha Nor Rahmawati. 2021. "Analisis Tingkat Kesehatan Laporan Keuangan Pada PT Bank Syariah Mandiri Tbk. Dengan Metode CAMEL Periode 2016 – 2020." *OECONOMICUS Journal of Economics* 6 (1): 29–37. <https://doi.org/10.15642/oje.2021.6.1.29-37>.

Priyadi, Unggul, Kurnia Dwi Sari Utami, Rifqi Muhammad, and Peni Nugraheni. 2021. "Determinants of Credit Risk of Indonesian Shari'ah Rural Banks." *ISRA International Journal of Islamic Finance* 13 (3): 284–301. <https://doi.org/10.1108/IJIF-09-2019-0134>.

Rajha, Khaled. 2017. "Determinants of Non-Performing Loans: Evidence from the Jordanian Banking Sector." *Journal of Finance and Bank Management*, January. <https://doi.org/10.15640/jfbm.v5n1a5>.

"Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/POJK.03/2017 Tentang Penetapan Status dan Tindak Lanjut Pengawasan Bank Umum." n.d.

Saleh, Abdul Rahman. 2013. "Indikator Kinerja Perpustakaan Menurut ISO11620:2008" 20 (2).

Sari, Dassy Handa, Nurul Musfirah Khairiyah, and Totok Ismawanto. 2021. "Efektivitas Pelaksanaan Restrukturisasi Kredit Sebagai Strategi Penurunan Kredit Bermasalah Selama Pandemic Covid-19 Pegadaian Kanwil Balikpapan." *Jurnal Studi Manajemen dan Bisnis* 8 (2): 82–88. <https://doi.org/10.21107/jsmb.v8i2.12589>.

Sumarlin. 2016. "Analisis Pengaruh Inflasi, CAR, FDR, BOPO, Dan NPF Terhadap Profitabilitas Perbankan Syariah" 6.

"Surat Edaran Bank Indonesia No. 9/24/DPbS Sistem Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah." n.d. Accessed August 31, 2024. https://www.bi.go.id/id/publikasi/peraturan/Pages/se_092407.aspx.

Wahyu, Didin Rasyidin. 2020. "Analisa Non Performing Loan (NPL) Dalam Menetapkan Tingkat Kolektibilitas Kredit Pada PT. Bank Pembangunan Daerah Banten TBK 2012-2016" 13 (02).

Wulandari, Ni Wayan Febyana. 2019. "Analisis Faktor Faktor yang mempengaruhi kolektibilitas Kredit Usaha Rakyat (KUR) Mikro BRI (Studi Empiris pada Debitur KUR Mikro BRI Unit Renon)" 1 (3).