

BAB II KAJIAN TEORI

A. Kajian Teori

A. Mekanisme Restrukturisasi Pembiayaan

Mekanisme restrukturisasi pembiayaan yaitu:¹

a. Persyaratan Kembali (*Reconditioning*)

Reconditioning adalah proses penyesuaian kembali syarat-syarat pembiayaan yang telah disepakati sebelumnya. Dalam proses ini, pihak bank dan nasabah bersama-sama menetapkan ulang beberapa aspek penting, seperti jadwal pembayaran angsuran, besaran jumlah angsuran, jangka waktu pelunasan, atau bahkan pemberian potongan tertentu. Semua penyesuaian tersebut dilakukan dengan prinsip bahwa perubahan tidak boleh memberatkan nasabah atau meningkatkan total kewajiban yang harus dibayarkan. Tujuannya adalah agar nasabah dapat lebih mudah memenuhi kewajibannya tanpa mengurangi hak-hak bank secara adil dan tetap sesuai dengan prinsip syariah.

b. Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*)

Rescheduling merupakan proses restrukturisasi pembiayaan dengan cara memperpanjang jangka waktu

¹ Muhammad Arifullah and Nurbaiti, "Analisis Mekanisme Restrukturisasi Pada Pembiayaan Bermasalah Di Masa Pandemi Covid 19 (Studi Kasus Bank Sumut Capem Karya)," *Al-Kharaj: Journal of Islamic Economic and Business* 4, no. 1 (2022): 1–9.

pelunasan atau jatuh tempo pembiayaan tanpa mengubah total sisa kewajiban nasabah kepada bank. Dengan memperpanjang jangka waktu ini, beban angsuran yang harus dibayarkan nasabah menjadi lebih ringan karena jumlah angsuran per periode dikurangi dibandingkan sebelumnya. Mekanisme ini bertujuan memberikan keringanan bagi nasabah yang sedang mengalami kesulitan keuangan, sehingga mereka memiliki kesempatan lebih besar untuk menyelesaikan kewajibannya secara bertahap tanpa menambah beban hutang. Proses *rescheduling* juga tetap dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah agar tidak melanggar aturan larangan riba.

c. Penataan Kembali (*Restructuring*)

Restructuring dilakukan dengan cara mengonversi akad pembiayaan yang sedang berjalan, khususnya akad *mudharabah*, berdasarkan sisa kewajiban nasabah yang belum terpenuhi. Dalam proses ini, pihak bank mengambil langkah untuk menghentikan atau mengakhiri akad *mudharabah* yang sebelumnya disepakati, kemudian melakukan penilaian terhadap nilai wajar dari objek *murabahah* yang menjadi dasar pembiayaan. Penilaian ini penting untuk memastikan bahwa konversi akad dilakukan secara adil dan transparan sesuai dengan kondisi pasar saat itu. Dengan

demikian, konversi akad bertujuan memberikan solusi restrukturisasi yang tepat bagi nasabah, sekaligus menjaga kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah serta keadilan bagi kedua belah pihak. Proses ini juga melibatkan penghitungan ulang kewajiban dan penyesuaian struktur pembiayaan agar nasabah dapat melanjutkan pembayaran dengan kondisi yang lebih ringan dan sesuai kemampuan.

B. Restrukturisasi Pembiayaan

Dalam proses penyaluran pembiayaan, tidak jarang muncul permasalahan, khususnya ketika nasabah tidak memenuhi kewajiban pembayaran angsuran sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam akad. Ketidakpatuhan nasabah dalam memenuhi kewajibannya ini dapat menyebabkan munculnya tunggakan pembiayaan yang telah disalurkan oleh pihak bank. Untuk menangani tunggakan tersebut, bank sebagai pemberi pembiayaan akan melakukan berbagai langkah penyelesaian.²

Restrukturisasi pembiayaan merupakan salah satu langkah yang diambil bank terhadap nasabah yang tidak lagi mampu memenuhi kewajibannya, yaitu ketika nasabah tidak dapat melunasi utangnya pada saat jatuh tempo, meskipun

² Jhoni Asmara, Dahlan, and Iman Jauhari, "Proses Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Melalui Restrukturisasi (Suatu Penelitian Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Pembantu Jantho)," *Jurnal Ilmu Hukum* 3, no. 3 (2015): 21–30.

diyakini bahwa nasabah tersebut mampu melunasinya jika diberikan kesempatan.³

Bentuk-bentuk restrukturisasi yang dilakukan untuk menyelamatkan pembiayaan bermasalah berdasarkan prinsip syariah meliputi beberapa langkah, seperti: penurunan imbal hasil atau bagi hasil, pengurangan tunggakan imbal hasil atau bagi hasil, pengurangan pokok tunggakan pembiayaan, perpanjangan jangka waktu pembiayaan, pemberian tambahan fasilitas pembiayaan, pengambilalihan aset debitur sesuai ketentuan yang berlaku, dan konversi pembiayaan menjadi penyertaan pada perusahaan debitur. Dalam pelaksanaannya, langkah-langkah ini dapat dilakukan secara bersamaan atau dalam bentuk kombinasi, misalnya dengan memberikan keringanan jumlah kewajiban yang dibarengi dengan perpanjangan waktu pelunasan, perubahan syarat-syarat perjanjian, dan tindakan serupa lainnya.⁴

Penyelamatan pembiayaan bermasalah adalah serangkaian upaya dan langkah restrukturisasi yang dilakukan oleh bank sesuai dengan peraturan yang berlaku, dengan tujuan mengubah pembiayaan non-lancar (kategori kurang lancar,

³ Devi Aprilia Ningsih, Kamilah, and Juliana Nasution, "Analisis Restrukturisasi Sebagai Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah (Studi Kasus Pt . Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Binjai)," *Ekonomi ,Bisnis dan Manajemen* 4, no. 1 (2022): 84–100.

⁴ Hidayatullah, "Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah," *Interest* 12, no. 1 (2014): 67–79.

diragukan, dan macet) secara bertahap menjadi pembiayaan yang lancar kembali.⁵

C. Pembiayaan yang Bermasalah

Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang telah diberikan oleh bank atau lembaga keuangan, tetapi nasabah tidak dapat melakukan pembayaran atau mencicil sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Dalam konteks ini, pembiayaan bermasalah merujuk pada penyaluran dana oleh lembaga keuangan syariah, seperti BPRS Maslahat Dana Syariah Nusantara, di mana pelaksanaan pembayaran oleh nasabah mengalami berbagai kendala, seperti pembayaran yang tidak lancar, debitur yang tidak memenuhi persyaratan yang dijanjikan, dan ketidakpatuhan terhadap jadwal angsuran. Semua masalah ini dapat berdampak negatif pada kelangsungan pembiayaan yang berlangsung antara debitur dan kreditur.⁶

Keberadaan pembiayaan bermasalah di suatu bank dapat menyebabkan penurunan pendapatan, yang berpotensi menimbulkan kerugian bagi bank tersebut. Ketika ada nasabah yang mengalami masalah dalam pembiayaan, bank

⁵ Nurjannah and Dewi Laela Hilyatin, "Strategi Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah Pada Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah Mandiri Cabang Purwokerto," *Jurnal Ekonomi Islam* 4, no. 1 (2016): 59–96.

⁶ Maslukhin Ansori and Hamdani, "Implementasi Rescheduling, Restructuring, Dan Reconditioning Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di Bmt Bee Mass Ngawi," *Investama : Jurnal Ekonomi dan Bisnis* 8, no. 1 (2022): 57–66.

akan berusaha untuk menyelesaikannya melalui proses restrukturisasi.

Pembiayaan bermasalah biasanya muncul ketika nasabah menghadapi kesulitan dalam melunasi utangnya, yang seringkali disebabkan oleh penurunan pendapatan usaha atau perubahan kondisi ekonomi yang tidak menguntungkan. Kondisi ini dapat berdampak negatif tidak hanya pada nasabah, tetapi juga pada kesehatan keuangan bank syariah secara keseluruhan. Untuk mencegah terjadinya kerugian lebih besar dan menjaga stabilitas keuangan serta kelangsungan operasional, bank syariah mengambil langkah strategis berupa restrukturisasi pembiayaan. Restrukturisasi ini bertujuan memberikan keringanan dan solusi pembayaran yang disesuaikan dengan kemampuan nasabah, sehingga membantu mereka menyelesaikan kewajiban secara bertahap tanpa melanggar prinsip-prinsip syariah. Dengan demikian, bank dapat meminimalkan risiko kredit macet sekaligus mempertahankan hubungan baik dengan nasabah.⁷

Secara umum, pembiayaan bermasalah dapat timbul akibat faktor internal dan eksternal. Faktor internal berasal dari dalam perusahaan itu sendiri, dengan aspek manajerial sebagai penyebab utama yang paling berpengaruh.

⁷ Ayu Safira Utami and Reni Ria Armayani Hasibuan, "Prosedur Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah Bermasalah Pada Pt. Bank Sumut Kcp Syariah Marelana Raya," *jurnal bidang sosial, ekonomi, budaya, teknologi dan pendidikan* 1, no. 5 (2022): 697–706.

Contohnya, kelemahan dalam kebijakan pembelian dan penjualan, kurangnya pengawasan terhadap biaya serta pengeluaran, kebijakan piutang yang tidak optimal, investasi berlebih pada aktiva tetap, serta keterbatasan modal. Sementara itu, faktor eksternal merupakan hal-hal di luar kendali manajemen perusahaan, seperti bencana alam, konflik bersenjata, perubahan dalam kondisi ekonomi dan perdagangan, perkembangan teknologi, serta faktor eksternal lainnya.⁸ Situasi ini kerap terjadi dalam pembiayaan bermasalah atau yang biasa dikenal sebagai kredit macet. Oleh karena itu, penerapan prinsip 5C menjadi sangat penting bagi setiap lembaga keuangan sebagai langkah pencegahan terhadap potensi risiko di masa mendatang.⁹

Ketika sebuah pembiayaan tergolong bermasalah, bank syariah perlu mengambil langkah penanganan untuk meningkatkan kualitas kolektabilitasnya. Penanganan tersebut dapat dilakukan melalui berbagai strategi, seperti penjadwalan ulang (*rescheduling*), penyesuaian syarat (*reconditioning*), restrukturisasi (*restructuring*), eksekusi jaminan, dan langkah-langkah lainnya. Pemahaman

⁸ Sitti Saleha Madjid, "Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah," *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 2, no. 1 (2018): 96–109.

⁹ Anwar Junaidi, Romi Adetio, and Alzarah Maharani, "The Principle of Prudence in Murabahah Financing: An Empirical Study at the LKMS MM Sejahtera Cooperative in Bengkulu City," *Jurnal Ilmiah Mizani: Wacana Hukum, Ekonomi Dan Keagamaan* 10, no. 2 (2023): 345.

terhadap berbagai strategi ini sangat penting bagi bank syariah agar dapat diterapkan secara efektif dalam menangani pembiayaan bermasalah, sehingga kinerja pembiayaan dapat mencapai target yang diharapkan serta menjaga stabilitas dan kesehatan bank syariah.¹⁰

Kasus pembiayaan bermasalah tidak terjadi secara tiba-tiba, melainkan melalui serangkaian tahap yang mengarah ke masalah tersebut. Pada tahap awal, pihak bank biasanya memberikan peringatan secara kekeluargaan kepada nasabah yang mulai kesulitan memenuhi kewajibannya. Jika nasabah tetap mengalami kesulitan, maka dengan persetujuan nasabah, bank dapat melakukan upaya restrukturisasi pembiayaan untuk membantu nasabah menyelesaikan kewajibannya dengan cara yang lebih fleksibel, seperti penjadwalan ulang pembayaran atau penyesuaian syarat pembiayaan.¹¹ Sebelum bank menentukan langkah untuk menangani pembiayaan bermasalah, perlu dilakukan analisis penyebab terjadinya masalah tersebut.

¹⁰ Khofifah Indar Sari Mawar, Jeby Fahira, and Zahratunisa, "Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah," *JIOSE: Journal of Indonesian Sharia Economics* 2, no. 1 (2023): 93–106.

¹¹ Ari Zulfikri, Ahmad Sobari, and Syarifah Gustiawati, "Strategi Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah Pada Pembiayaan Murabahah Bank BNI Syariah Cabang Bogor," *Al Maal: Journal of Islamic Economics and Banking* 1, no. 1 (2019): 65–78.

D. Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan secara umum adalah dana yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik yang dilakukan secara mandiri maupun oleh pihak lain. Sementara dalam pengertian yang lebih sempit, pembiayaan merujuk pada pendanaan yang diberikan oleh lembaga pembiayaan, seperti koperasi syariah kepada anggotanya.¹²

Menurut Qomar *murabahah* adalah bentuk akad jual beli di mana penjual menetapkan harga jual barang beserta keuntungan yang telah disepakati dengan pembeli. Salah satu ciri khasnya adalah penjual harus secara transparan memberitahukan harga barang dan rincian keuntungannya kepada pembeli.¹³

Secara etimologis, kata *murabahah* berasal dari bahasa Arab, yaitu "*ribh*" yang berarti keuntungan, laba, atau penambahan yang setara dengan harga pokok barang ditambah margin keuntungan yang telah disepakati.¹⁴

Murabahah merupakan suatu bentuk transaksi jual beli di mana barang dijual dengan harga pokok ditambah keuntungan yang telah disepakati sebelumnya. Salah satu

¹² Muhammad Nizar, "Implementasi Pembiayaan Murabahah Dalam Meningkatkan Profitabilitas," *An-Nisbah: Jurnal Ekonomi Syariah* 2, no. 1 (2015).

¹³ Olga Mutiara Umi, Romi Adetio Setiawan, and Syaifudin, "IB Hijrah KPR Financing Mechanism with Murabahah Agreement at Bank Muamalat," *Semb-J5*, no. 1 (2024): 28–32.

¹⁴ Muhammad Iqbal and Chaliddin, "Akad Murabahah Dalam Islam," *Al-Hiwalah : Journal Syariah Economic Law* 1, no. 2 (2022): 143–156.

ciri utama dari *murabahah* adalah bahwa penjual wajib menginformasikan kepada pembeli mengenai harga perolehan barang serta besaran keuntungan yang dikenakan.¹⁵ *Murabahah* memiliki dua jenis, yaitu *murabahah* sederhana dan *murabahah* kepada pemesan. *Murabahah* sederhana merupakan akad jual beli di mana penjual menawarkan barang kepada pembeli dengan harga yang mencakup harga perolehan ditambah margin keuntungan yang telah ditentukan. Sementara itu, *murabahah* kepada pemesan melibatkan tiga pihak, yaitu pemesan, pembeli, dan penjual. Dalam bentuk ini, pembeli berperan sebagai perantara, baik karena keahliannya maupun karena kebutuhan pemesan terhadap pembiayaan.¹⁶

Akad ini memastikan bahwa transaksi dilakukan dengan cara yang adil, transparan, dan tanpa melibatkan unsur riba atau hal-hal yang dilarang dalam Islam. Akad mencakup berbagai jenis perjanjian, seperti jual beli, sewa menyewa, atau kemitraan, dan masing-masing memiliki ketentuan yang spesifik. Setiap akad harus memenuhi prinsip-prinsip syariah, seperti kejelasan tentang hak dan kewajiban, keadilan dalam transaksi, dan penghindaran dari unsur

¹⁵ Surayya Fadhilah Nasution, "Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia," *AT - TAWASSUTH: Jurnal Ekonomi Islam* 6, no. 1 (2021): 132–152.

¹⁶ Silvia Dora Bonita and Aan Zainul Anwar, "Implementasi Syariah Compliance Pada Akad Murabahah Dan Ijarah (Studi Kasus Pada KSPPS BMT Fastabiq Jepara)," *JESI (Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia)* 7, no. 2 (2018): 88.

spekulasi atau ketidakpastian yang berlebihan. Dengan adanya akad yang jelas dan terstruktur, hubungan antara pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi dapat berlangsung secara harmonis dan sesuai dengan ketentuan agama. Pembiayaan *murabahah* adalah bentuk pembiayaan berupa penyediaan dana oleh bank untuk memenuhi kebutuhan nasabah dalam membeli barang atau jasa, dengan kewajiban nasabah untuk mengembalikan dana tersebut sepenuhnya pada waktu jatuh tempo. Keuntungan bank diperoleh melalui margin yang dihasilkan dari transaksi jual beli antara bank dengan pemasok, serta antara bank dengan nasabah. *Murabahah* dapat dimanfaatkan sebagai akad pembiayaan modal kerja atau investasi bagi pengusaha. Dalam skema ini, bank berperan sebagai pembeli yang memperoleh barang dari penjual, kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan menambahkan margin keuntungan. Namun, dalam praktiknya, bank sering menggunakan akad *wakalah* (perwakilan) untuk memberikan kuasa kepada nasabah dalam proses pembelian barang.¹⁷

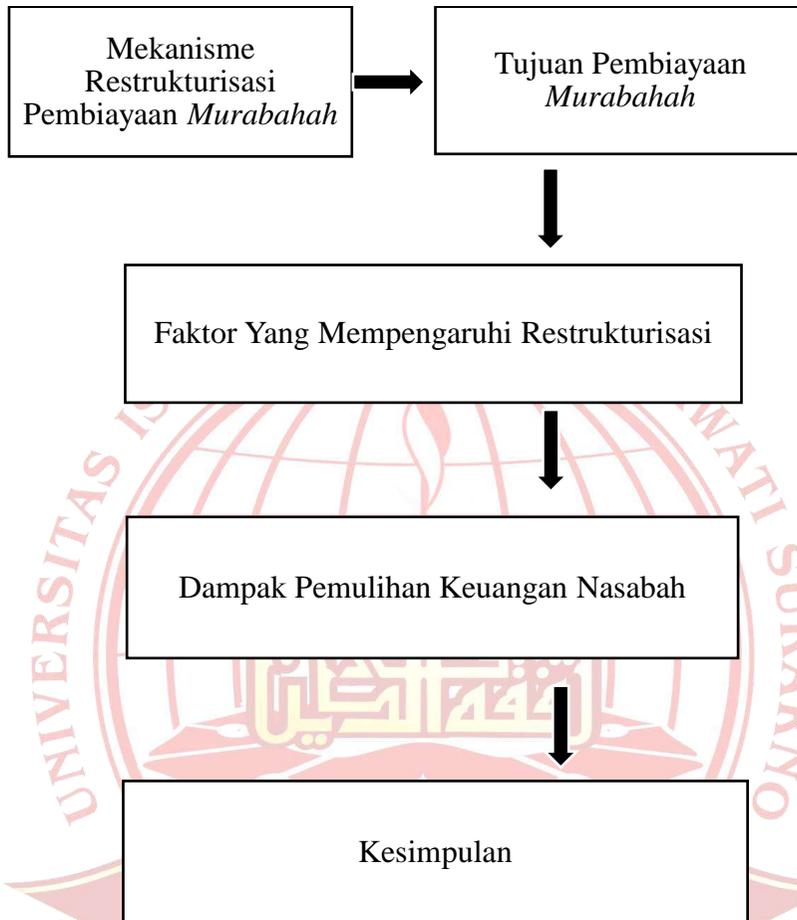
Pembiayaan *murabahah* sendiri merupakan transaksi yang banyak dipilih sebagai skema penyaluran dana dari bank syariah. Pembayaran dapat dilakukan secara angsuran

¹⁷Ali Nur Ahmad and Siti Nurrohmah, "Pengaruh Pembiayaan Murabahah Terhadap Kesejahteraan Nasabah," *Jurnal Ekonomi Syariah Pelita Bangsa* 5, no. 01 (2020): 19–37.

ataupun ditanggihkan sesuai dengan kesepakatan bersama. Akad pembiayaan syariah bertujuan untuk membantu individu memenuhi kebutuhan dan kepentingan yang tidak bisa dipenuhi sendiri tanpa bantuan orang lain. Salah satu contoh adalah pembiayaan *murabahah*, di mana terjadi jual beli barang dengan harga pokok ditambah keuntungan yang telah disepakati. *Murabahah* adalah salah satu produk pembiayaan dalam perbankan Islam di mana bank membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang sudah ditambahkan margin keuntungan. Dalam akad *murabahah*, penjual diwajibkan untuk menginformasikan harga barang yang dibeli serta menentukan besaran keuntungan yang akan ditambahkan.¹⁸

¹⁸ Lukmanul Hakim and Amelia Anwar, "Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Dalam Perspektif Hukum Di Indonesia," *AL-URBAN: Jurnal Ekonomi dan Filantropi Islam* 1, no. 2 (2017): 212–223.

B. Kerangka Konseptual



1. Mekanisme Restrukturisasi:

Restrukturisasi pembiayaan *murabahah* dilakukan untuk membantu nasabah yang menghadapi kesulitan pembayaran.

2. Tujuan Pembiayaan *Murabahah*:

Pembiayaan *murabahah* bertujuan menyediakan barang atau jasa kepada nasabah dengan margin keuntungan yang

disepakati sejak awal. Fokus utama adalah pembiayaan untuk keperluan konsumsi atau investasi nasabah.

3. Faktor yang Mempengaruhi Restrukturisasi:

Proses restrukturisasi dipengaruhi oleh beberapa faktor penting, antara lain:

- a. Analisis 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition*) untuk menilai kelayakan nasabah.
- b. Kondisi ekonomi nasabah yang memengaruhi kemampuannya dalam memenuhi kewajiban.
- c. Kebijakan bank syariah dan regulasi yang mengatur proses restrukturisasi sesuai prinsip syariah.

4. Dampak Pemulihan Keuangan Nasabah:

Restrukturisasi yang efektif dapat:

- a. Mengurangi risiko gagal bayar nasabah.
- b. Meningkatkan kemampuan nasabah untuk membayar kewajibannya.
- c. Membantu menjaga kestabilan keuangan bank.

5. Kesimpulan dan Rekomendasi

Menilai efektivitas mekanisme restrukturisasi dan memberikan rekomendasi untuk meningkatkan kualitas pengelolaan pembiayaan *murabahah* dalam perbankan syariah.