

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan yang dilakukan bank sering disebut kredit. Kredit merupakan suatu kalimat yang diambil dari bahasa Latin yaitu *kreditum* yang berarti kepercayaan akan kebenaran atau *crede* yang berarti saya percaya. Dalam bahasa Yunani kredit adalah *credere* yang berarti kepercayaan. Kepercayaan ini berdasarkan atas sebuah perjanjian bank yang dilakukan secara sah di depan pejabat kredit yang berwenang (secara notarial) maupun dilakukan tanpa ketentuan hukum yang kuat (dibawah tangan). Adakalanya kredit dinyatakan hanya sebagai janji untuk membayar uang atau sebagai izin menggunakan dana orang lain.¹

Pembiayaan atau *financing*, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.

¹ Pandia Frianto. dkk, *Lembaga Keuangan*, (Jakarta, PT. Rineka Cipta, 2005), Cet. Ke

Sehingga dapat didefinisikan, pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan terhadap bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut dalam waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.²

Secara teknis bank memberikan pendanaan atau pembiayaan untuk mendukung investasi atau berjalannya suatu usaha yang telah direncanakan antara kedua belah pihak dengan kesepakatan bagi hasil di dalamnya.

Sebagaimana Firman Allah dalam Qur'an Surat.

Al-Ma'idah [5]: 1:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْ قُوْا بِالْعٰمُوْدِ ...

Artinya: "Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji!..." (Q.S. Al-Maidah:1)³

Ayat diatas menjelaskan tentang akad atau perjanjian yaitu mencakup janji prasetya hamba Allah dan perjanjian yang dibuat oleh manusia dalam pergaulan sesamanya (antara pihak bank dengan nasabah). Ayat ini menekankan pentingnya menepati janji, baik janji kepada Allah maupun janji sesama manusia, termasuk dalam

² Kasmir, S.E., MM. *Manajemen Perbankan*, (Jakarta, PT Rajagrafindo Persada, 2003),h. 73

³ Kemenag, Al-Quran, Al-Maidah:1, Terjemahan, Agama RI (DKI Jakarta Selatan: Rumah Fiqih Indonesia, 2019)

transaksi keuangan atau pembiayaan. Ayat ini menyerukan untuk memenuhi akad, baik akad dalam ibadah maupun akad dalam muamalah (hubungan antar manusia), termasuk dalam hal pembiayaan.

Pembiayaan selalu berkaitan dengan aktivitas bisnis. Untuk itu, sebelum masuk ke masalah pengertian pembiayaan, perlu diketahui apa itu bisnis. Bisnis adalah aktivitas yang mengarah pada peningkatan nilai tambah melalui proses penyerahan jasa, perdagangan atau pengolahan barang (produksi). Pelaku bisnis dalam menjalankan bisnisnya sangat membutuhkan sumber modal. Jika pelaku tidak memiliki modal secara cukup maka ia akan berhubungan dengan pihak lain, seperti bank, untuk mendapatkan suntikan dana, dengan melakukan pembiayaan.⁴

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*. Disebut pembiayaan karena Bank Syariah menyediakan dana guna membiayai kebutuhan nasabah yang memerlukannya dan layak memperolehnya. Bank harus mempersiapkan strategi penggunaan dana-dana yang dihipunnya sesuai dengan rencana alokasi

⁴ Sandria et al., "Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Kota Palembang: Kasus Nasabah KPR Bank BTN."

berdasarkan kebijakan yang telah digariskan. Alokasi ini mempunyai beberapa tujuan, yaitu:

1. Mencapai tingkat profitabilitas yang cukup dan tingkat risiko yang rendah.
2. Mempertahankan kepercayaan masyarakat dengan menjaga agar posisilikuiditas tetap aman.⁵

2. Manfaat Pembiayaan

1. Meningkatkan daya guna uang Para penabung menyimpan uangnya di bank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Uang tersebut dalam persentase tertentu ditingkatkan kegunaanya oleh bank guna suatu usaha peningkatan produktivitas.
2. Meningkatkan daya guna barang Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang kegunaanya kurang ke tempat yang lebih bermanfaat.
3. Meningkatkan peredaran uang
Melalui pembiayaan, peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkembang oleh karena pembiayaan menciptakan sesuatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik kualitatif apalagi secara kuantitatif.

⁵ Muhammad Firdaus NH, dkk, *Konsep & Implementasi Bank Syariah*, Jakarta, PT.Renaissance, 2005, h. 42

4. Menimbulkan kegairahan berusaha

Produsen yang membutuhkan pembiayaan akan dapat diatasi melalui bank sehingga setiap usaha untuk peningkatan produktivitas masyarakat tidak perlu khawatir kekurangan modal.

5. Stabilitas ekonomi

Dalam ekonomi yang kurang sehat langkah-langkah stabilisasi pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha yang produktif.

6. Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional Pembiayaan yang disalurkan untuk merangsang pertumbuhan kegiatan ekspor akan menghasilkan pertumbuhan devisa negara.⁶

3. Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok lembaga perbankan untuk memenuhi kebutuhan dana perorangan atau lembaga lainnya yang harus dikembalikan dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan perjanjian yang sudah disepakati. Untuk perbankan syariah sendiri, tujuan pembiayaan adalah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat atau lembaga dalam melakukan pembelian barang atau pembayaran

⁶ Chalidah Hanum, "Strategi Bank Btm Syariah Dalam Pembiayaan Kpr Bermasalah.", h. 17

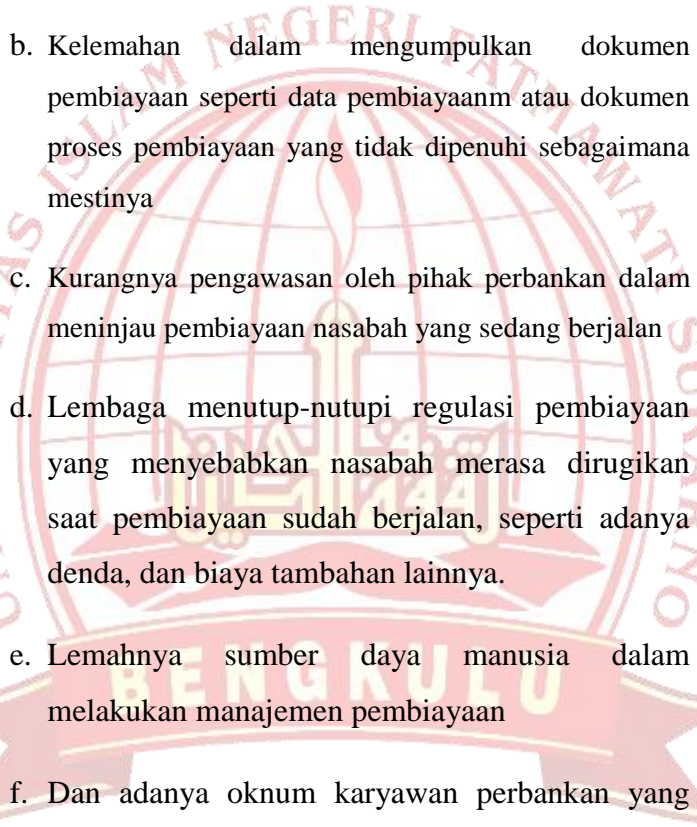
upah atas jasa tertentu dan tidak boleh bertentangan dengan ajaran Syariat Islam.

Namun dalam prakteknya, kegiatan pembiayaan pada lembaga perbankan tidak selalu sesuai dengan yang diharapkan seperti proses pengembalian dana oleh debitur berjalan lancar. Namun juga ada beberapa kasus pada praktek pembiayaan pada perbankan dimana debitur mengalami gagal bayar atas pembiayaan yang sudah diterima yang disebabkan oleh beberapa faktor, baik dari nasabah itu sendiri maupun dari kelalaian internal lembaga perbankan.

Pembiayaan bermasalah tentu saja tidak terjadi dengan sendirinya, melainkan adanya faktor-faktor penyebab sehingga pembiayaan tersebut mengalami masalah, dan faktor-faktor terjadinya pembiayaan bermasalah dapat dikategorikan menjadi dua bagian yaitu faktor internal dan faktor eksternal.

Faktor internal dalam pembiayaan bermasalah dapat diartikan sebagai pembiayaan bermasalah yang disebabkan dari lingkungan perusahaan/perbankan itu sendiri⁷, contoh pembiayaan bermasalah yang disebabkan oleh faktor internal adalah sebagai berikut :

⁷ Fathurrahman Djamil. (2012). *“Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah”*. (Jakarta : Sinar Grafika). Hlm 73

- 
- a. Kecerobohan dalam melakukan analisis pembiayaan, sehingga terjadinya pembiayaan yang sebenarnya diluar kemampuan debitur untuk melakukan pengembalian.
 - b. Kelemahan dalam mengumpulkan dokumen pembiayaan seperti data pembiayaan atau dokumen proses pembiayaan yang tidak dipenuhi sebagaimana mestinya
 - c. Kurangnya pengawasan oleh pihak perbankan dalam meninjau pembiayaan nasabah yang sedang berjalan
 - d. Lembaga menutup-nutupi regulasi pembiayaan yang menyebabkan nasabah merasa dirugikan saat pembiayaan sudah berjalan, seperti adanya denda, dan biaya tambahan lainnya.
 - e. Lemahnya sumber daya manusia dalam melakukan manajemen pembiayaan
 - f. Dan adanya oknum karyawan perbankan yang melakukan manipulasi dana pembiayaan untuk kepentingan pribadi.

Selain faktor internal, pembiayaan bermasalah juga dapat disebabkan oleh faktor eksternal yang dapat diartikan sebagai pembiayaan bermasalah yang disebabkan oleh faktor-faktor diluar kekuasaan

manajemen perusahaan⁸, seperti,

- a) nasabah memiliki karakter yang buruk, sehingga sengaja lalai dalam memenuhi kewajiban atas pembiayaan yang sudah diterima
- b) Terhentinya pendapatan karena usaha yang bangkrut atau dipecat dari pekerjaan sebelumnya
- c) Nasabah mengalami kesulitan perekonomian karena situasi kekeluargaan, seperti permasalahan keluarga, kerabat meninggal, dan lain sebagainya
- d) Situasi perekonomian yang negatif, seperti inflasi, atau globalisasi ekonomi yang berdampak negatif terhadap kurs mata uang
- e) Situasi politik yang merugikan, seperti pergantian pemimpin, dan adanya regulasi baru yang merugikan
- f) Situasi alam yang merugikan, seperti bencana alam dan wabah pandemi.

4. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

⁸ Fathurrahman Djamil. (2012). “*Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*”. (Jakarta : Sinar Grafika). Hlm 73

Mengenai penyelamatan kredit bermasalah dapat dilakukan dengan berpedoman kepada Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yang pada prinsipnya mengatur penyelamatan kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum adalah melalui alternatif penanganan secara penjadwalan kembali (rescheduling), persyaratan kembali (reconditioning), dan penataan kembali (restructuring). Dalam surat edaran tersebut yang dimaksud dengan penyelamatan kredit bermasalah melalui rescheduling, reconditioning, dan restructuring adalah sebagai berikut:⁹

Pertama, melalui rescheduling (penjadwalan kembali), yaitu suatu upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali/ jangka waktu kredit termasuk tenggang (grace priod), termasuk perubahan jumlah angsuran. Bila perlu dengan penambahan kredit.

Kedua, melalui reconditioning (persyaratan kembali), yaitu melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian, yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran, atau jangka waktu kredit saja. Tetapi perubahan kredit tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas

⁹ Zulfa Naili Asyrifah, “Strategi Bank BTN Syariah Dalam Penyelesaian Sengketa KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Bermasalah (Studi Kasus Bank BTN Syariah Surakarta), Naskah Publikasi Ekonomi dan Perbankan Syariah, (2016), h. 10

seluruh atau sebagian dari kredit menjadi equity perusahaan.

Ketiga, melalui restructuring (penataan kembali), yaitu upaya berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian kredit menjadi perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa rescheduling atau reconditioning. Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui: (1) Penurunan suku bunga Kredit; (2) Perpanjangan jangka waktu Kredit; (3) pengurangan tunggakan bunga Kredit; (4) pengurangan tunggakan pokok Kredit; (5) penambahan fasilitas Kredit; dan atau (6) konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara.¹⁰

B. KPR

1. Pengertian KPR

KPR adalah singkatan dari Kredit Pemilikan Rumah. Jadi KPR merupakan salah satu bagian dari

¹⁰ Zulfa Naili Asyrifah, "Strategi Bank BTN Syariah Dalam Penyelesaian Sengketa KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Bermasalah (Studi Kasus Bank BTN Syariah Surakarta), Naskah Publikasi Ekonomi dan Perbankan Syariah, (2016), h. 11

produk perbankan yang disediakan bagi debitur untuk pembiayaan perumahan. Untuk perumahan disini diartikan bukan hanya rumah tempat tinggal pada umumnya saja, melainkan ruang untuk membuka usaha seperti ruko dan rumah kantor (rukun), serta apartemen mewah dan rumah susun. Pemerintah dan DPR mengeluarkan UU No 4 tahun 1992 yang menegaskan dalam Bab 1 pasal 1 : “rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian sarana pembinaan keluarga”.

Pada umumnya istilah KPR cenedung memunculkan asumsi terjadinya kredit, sedangkan pada bank syariah tidak menggunakan sistem kredit, oleh karena itu untuk menghindari asumsi tersebut, perbankan syariah tetap menggunakan istilah KPR namun perbankan syariah memaknai KPR ialah “Kredit Pemilikan Rumah”. Dan dalam menjalankan produk KPR tersebut perbankan syariah menggunakan akad-akad transaksi yang diperbolehkan dalam Islam, adapun akad yang sering digunakan oleh perbankan syariah di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan KPR tersebut adalah akad murabahah dan istisna.¹¹

¹¹ Ipih Fitriani, “Strategi Bank BTN Syariah Dalam Penyelesaian KPR Bermasalah Menurut Perspektif Ekonomi Islam (Studi pada Bank BTN KCS Yogyakarta)”, 2018, h. 18

Majelis Ulama Indonesia melalui *Fatwa DSN-MUI Nomor 73 Tahun 2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah* menyatakan bahwa kebolehan melakukan transaksi dengan menggunakan KPR Syariah adalah boleh. Dasar hukum yang diambil adalah surat Al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ
الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ
مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ
مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ
عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ٢٧٥

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-

penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya."(Q.S.Al-Baqarah:275).¹²

Ayat diatas menjelaskan tentang larangan riba dan menghalalkan jual beli. Ayat ini memberikan landasan kuat dalam Islam mengenai larangan riba dan pentingnya menjalankan transaksi yang adil dan sesuai dengan syariat. Ayat ini menjadi dasar bagi pengembangan produk keuangan syariah, termasuk KPR Syariah, yang menawarkan alternatif bagi umat Islam untuk memenuhi kebutuhan pemilikan rumah tanpa melanggar prinsip-prinsip agama

Menurut MUI, prinsip sistem KPR syariah pada dasarnya sama dengan prinsip jual beli, yakni asas tolong menolong. Oleh karenanya, sistem angsuran melalui KPR syariah diperbolehkan menurut fatwa MUI karena tidak mengandung riba.¹³

KPR yang digunakan di perbankan syariah memiliki beberapa perbedaan dengan KPR yang digunakan di perbankan konvensional. Hal itu yang menjadi implikasi dari perbedaan prinsip yang digunakan oleh perbankan syariah dan perbankan konvensional, yaitu konsep bagi hasil dan konsep kerugian (profit and loss sharing) sebagai gantinya sistem bunga yang terdapat di

¹² Kemenag, Al-Quran, Al-Baqarah:275, Terjemahan, Agama RI (DKI Jakarta Selatan: Rumah Fiqih Indonesia, 2019)

¹³<https://kumparan.com/berita-hari-ini/hukum-kpr-dalam-islam-boleh-atau-tidak-200N9Zk2OXh/full>, (Diakses, 4 Desember 2024)

perbankan konvensional. Ada beberapa perbedaan dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah antara perbankan syariah dan perbankan konvensional diantaranya yaitu :

1. Pemberlakuan sistem kredit dan sistem markup.
2. Kebolehan dan ketidakbolehan tawar-menawar (bargaining position) antara nasabah dan pihak Bank.
3. Prosedur pembiayaannya dan lain sebagainya.

Perbedaan yang mendasar pada KPR Syariah dan KPR konvensional yaitu mengenai akad yang digunakan, KPR konvensional menggunakan akad perjanjian kredit dengan cara konsumen meminjam uang untuk membeli atau membangun rumah yang untuk selanjutnya di bayarkan kembali kepada Bank dengan bunga.

Sedangkan dalam KPR Syariah dapat menggunakan prinsip jual beli atau disebut dengan menggunakan akad murabahah (jual beli), dalam artian di sini pihak bank akan membelikan sebuah rumah lalu akan menjualnya kepada nasabah. Kemudian pada perbankan syariah tidak dikenal adanya sistem bunga jadi ketika ada terjadi keterlambatan pembayaran, nasabah tidak dikenakan denda yang berdasarkan suku bunga. Apabila adanya keterlambatan Pihak Dewan Syariah Nasional (DSN) telah menetapkan Fatwa DSN No. 17/DSNMUI/IX/2000 tentang sanksi atas nasabah maupun yang menunda-nunda pembayaran walaupun ada nasabah yang nakal menunda-

nunda pembayaran padahal ia mampu (DSN No. 17/DSNMUI/IX/2000).

2. Tujuan KPR

Konvensional sebenarnya pihak bank memberikan pinjaman berupa uang kepada konsumen dan dengan dana tersebut konsumen membayarkan pada pihak developer sedangkan berdasarkan sistem syariah, pihak bank membeli rumah dari developer kemudian menjual kembali kepada konsumen dengan cara cicilan.¹⁴

Adapun tujuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah secara umum :

- Untuk memenuhi kebutuhan Bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan syariah.
- Mendukung pencapaian sasaran laba usaha Bank.
- Meningkatkan ketahanan Bank dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha.
- Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap nasabah dan pegawai.

3. Akad-Akad KPR

¹⁴ W_{ww}.BTN.Co.Id

Dalam perbankan syariah, pembiayaan KPR tidak dilakukan dengan sistem bunga (riba) seperti pada perbankan konvensional, melainkan melalui kontrak yang sesuai prinsip Syariah. Salah satu akad yang paling umum digunakan adalah akad *murabahah*. Dalam akad ini, bank terlebih dahulu membeli rumah yang diinginkan nasabah, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan margin keuntungan yang telah disepakati di awal, sehingga tercipta kepastian harga dan cicilan tetap selama jangka waktu pembiayaan. Mekanisme ini menghindari riba karena keuntungan bank merupakan bagian dari jual beli, bukan bunga atas pinjaman uang. Akad *murabahah* sering dipilih karena sederhana dan menyediakan kepastian angsuran bagi nasabah, meskipun dalam praktiknya perlu pengaturan administrasi yang jelas agar sesuai fatwa syariah.¹⁵

Selain *murabahah*, akad *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) merupakan model lain yang banyak dipakai dalam pembiayaan KPR syariah. Dalam akad ini, bank dan nasabah memulai dengan kepemilikan bersama terhadap rumah, di mana bank menyetorkan modal dan nasabah ikut berpartisipasi. Seiring berjalannya waktu, nasabah secara bertahap membeli bagian kepemilikan

¹⁵ Muhammad Alif. Implementasi pelaksanaan akad *murabahah* dalam mekanisme kepemilikan rumah berdasarkan regulasi perbankan syariah. *Jurnal Multidisiplin Ilmu Akademik*, 2025, 2.3: 172-178.

bank hingga rumah sepenuhnya menjadi milik nasabah. Selama proses tersebut, nasabah juga membayar ujah (sewa atas bagian kepemilikan bank) sebagai kompensasi atas penggunaan rumah. Kontrak ini dianggap lebih mencerminkan pembagian risiko dan kemitraan dibanding murabahah karena melibatkan kerja sama kepemilikan sepanjang periode pembiayaan.¹⁶

Beberapa penelitian membandingkan kedua akad tersebut dalam konteks KPR syariah, menyatakan bahwa meskipun keduanya sesuai prinsip syariah dan diatur oleh fatwa syariah seperti Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008, ada perbedaan karakteristik dalam implementasi dan dampaknya terhadap nasabah. Misalnya, murabahah lebih sederhana dan menjamin kepastian pembayaran harga rumah dalam cicilan tetap, sementara musyarakah mutanaqishah memberikan fleksibilitas berupa kepemilikan bersama serta pembagian sewa yang bisa disesuaikan dengan perubahan kondisi ekonomi nasabah. Pemilihan akad sering ditentukan oleh kebutuhan nasabah dan strategi bank syariah dalam memenuhi prinsip syariah serta kebutuhan pembiayaan perumahan masyarakat.

¹⁶ Muhammad Yaasiin Raya dan Haidir Setiawan. MUSYARAKAH MUTANAQISHAH (DIMINISHING PARTNERSHIP) IN KPR IB AT BANK MUAMALAT GOWA. *Tadayun: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 2025, 6.1: 63-76.

4. KPR Bermasalah

KPR bermasalah dapat diartikan sebagai suatu pembiayaan kepemilikan rumah yang mengalami kemacetan antara pihak debitur yang tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah di janjikan kepada pihak Bank atau Perusahaan. KPR bermasalah ini juga dapat berupa beberapa kemungkinan diantaranya yaitu: pembiayaan yang tidak lancar, pembiayaan yang mana debiturnya tidak memenuhi persyaratan apa yang telah dijanjikan, pembiayaan yang tidak menepati jadwal angsuran, atau pembiayaan yang memiliki potensi dapat merugikan pihak Bank Syari'ah.¹⁷

Hampir pada setiap lembaga keuangan dapat ditemukan adanya pembiayaan bermasalah, begitu juga pada Bank Syari'ah. Di kalangan lembaga keuangan pembiayaan bermasalah itu sendiri tidak terjadi secara tiba-tiba, melainkan disebabkan oleh dua hal yaitu diantaranya :

- a. Faktor Internal (berasal dari pihak perbankan)
- b. Faktor Eksternal (berasal dari pihak nasabah)

Untuk dapat melihat tingkat pembiayaan bermasalah itu sendiri dapat diukur dari derajat kolektibilitas

¹⁷ Ipih Fitriani, "Strategi Bank BTN Syariah Dalam Penyelesaian KPR Bermasalah Menurut Perspektif Ekonomi Islam (Studi pada Bank BTN KCS Yogyakarta)", 2018, h. 20

pembiayaan. Kolektibilitas itu sendiri adalah keadaan pembayaran pokok atau angsuran dan profit Bank oleh debitur serta tingkat kemungkinan dapat diterima kembali dana pembiayaan oleh Bank. Kolektibilitas itu sendiri telah diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 19/3/PBI/2017. Aset kredit atau aset pembiayaan harus memenuhi syarat sebagai berikut (Peraturan Bank Indonesia Nomor 19/3/PBI/2017):

1. Kolektibilitas tergolong lancar selama 12 bulan terakhir berturut-turut.
2. Bukan merupakan kredit dan/atau pembiayaan konsumsi kecuali kredit pemilikan rumah dan/atau pembiayaan pemilikan rumah.
3. Dijamin dengan agunan tanah dan bangunan dan/atau tanah dengan nilai paling rendah 110% (seratus sepuluh persen) dari plafon kredit dan/atau plafon pembiayaan.
4. Bukan merupakan kredit dan/atau pembiayaan kepada pihak terkait bank.
5. Tidak pernah direstrukturisasi dalam waktu 3 (tiga) tahun terakhir.
6. Sisa jangka waktu jatuh waktu kredit dan/atau pembiayaan paling singkat 9 (sembilan) bulan sejak tanggal penandatanganan perjanjian PLJP. 21

7. Baki debet kredit atau saldo pokok pembiayaan tidak melebihi batas maksimum pemberian kredit atau penyaluran dana pada saat diberikan dan tidak melebihi plafon kredit atau pembiayaan.
8. Memiliki perjanjian kredit dan/atau akad pembiayaan serta pengikatan agunan yang mempunyai kekuatan hukum.
9. Telah menjadi objek atau sampel pemeriksaan atau audit oleh kantor akuntan publik terhadap Bank paling lama 1 (satu) tahun terakhir.
10. Dalam perjanjian kredit dan/atau akad pembiayaan antara Bank dan debitur atau nasabah tercantum klausul bahwa kredit dan/atau pembiayaan dapat dialihkan kepada pihak lain.
11. Telah tercantum dalam laporan daftar Aset Kredit dan/atau Aset Pembiayaan terkini yang disampaikan secara berkala kepada Bank Indonesia.¹⁸

Dan kolektibilitas pembiayaan juga dapat dikategorikan menjadi beberapa macam, yaitu :

- a. Lancar atau kolektabilitas
- b. Kurang lancar atau kolektabilitas
- c. Diragukan atau kolektabilitas

¹⁸ Ipih Fitriani, "Strategi Bank BTN Syariah Dalam Penyelesaian KPR Bermasalah Menurut Perspektif Ekonomi Islam (Studi pada Bank BTN KCS Yogyakarta)", 2018, h. 21

- d. Perhatian atau kolektabilitas
- e. Macet atau kolektabilitas

Lancar, dapat tergolong kategori lancar apabila memenuhi kriteria-kriteria tersebut, diantaranya :

- a. Pembiayaan dengan angsuran di luar KPR
 1. Tidak memiliki tunggakan angsuran pokok, tunggakan bagi hasil/profit margin, atau cerukan karena penarikan.
 2. Mempunyai tunggakan angsuran pokok, tunggakan bagi hasil/profit margin tetapi, tunggakan tersebut belum melampaui masa angsurannya yang telah ditentukan dalam suatu perjanjian sebelumnya.
 3. Terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya belum melampaui 15 hari kerja.
- b. Pembiayaan dengan angsuran untuk pembiayaan Pemilikan Rumah
 1. Tidak memiliki tunggakan angsuran pokok.
 2. Atau mempunyai tunggakan angsuran pokok tetapi belum melampaui 6 bulan.
- c. Pembiayaan tanpa angsuran atau pembiayaan rekening koran

1. Pembiayaan belum jatuh tempo, dan terdapat tunggakan bagi hasil/profit margin, atau
2. Pembiayaan belum jatuh tempo dan terdapat tunggakan bagi hasil/profit margin, tetapi belum melampaui 3 bulan, atau
3. Pembiayaan telah jatuh tempo dan telah dilakukan analisis untuk perpanjangannya namun dikarenakan terdapat kesulitan teknis belum dapat diperpanjang, atau
4. Terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya belum melampaui 15 hari kerja.

d. Cerutukan rekening Giro

Terdapat cerutukan rekening giro tetapi jangka waktunya belum melampaui 15 hari. Kurang Lancar, dapat tergolong kategori kurang lancar apabila memenuhi kriteria-kriteria tersebut, diantaranya:

a. Pembiayaan dengan angsurang di luar KPR

1. Terdapat tunggakan angsuran pokok yang:

- a. Melampaui 1 bulan dan belum melampaui 2 bulan bagi pembiayaan yang angsurannya kurang dari 1 bulan, atau
- b. Melampaui 3 bulan dan belum melampaui 6 bulan bagi pembiayaan yang

masa angsurannya ditetapkan bulanan, dua bulanan atau tiga bulanan, atau 23

c. Melampaui 6 bulan tetapi belum melampaui 12 bulan bagi pembiayaan yang masa angsurannya ditetapkan 6 bulanan atau lebih

2. Terdapat tunggakan bagi hasil/profit margin tetapi :

a. Melampaui 1 bulan, tetapi belum melampaui 3 bulan bagi pembiayaan dengan masa angsuran kurang 1 bulan atau

b. Melampaui 3 bulan, tetapi belum melampaui 6 bulan bagi pembiayaan yang masa angsurannya lebih dari 1 bulan

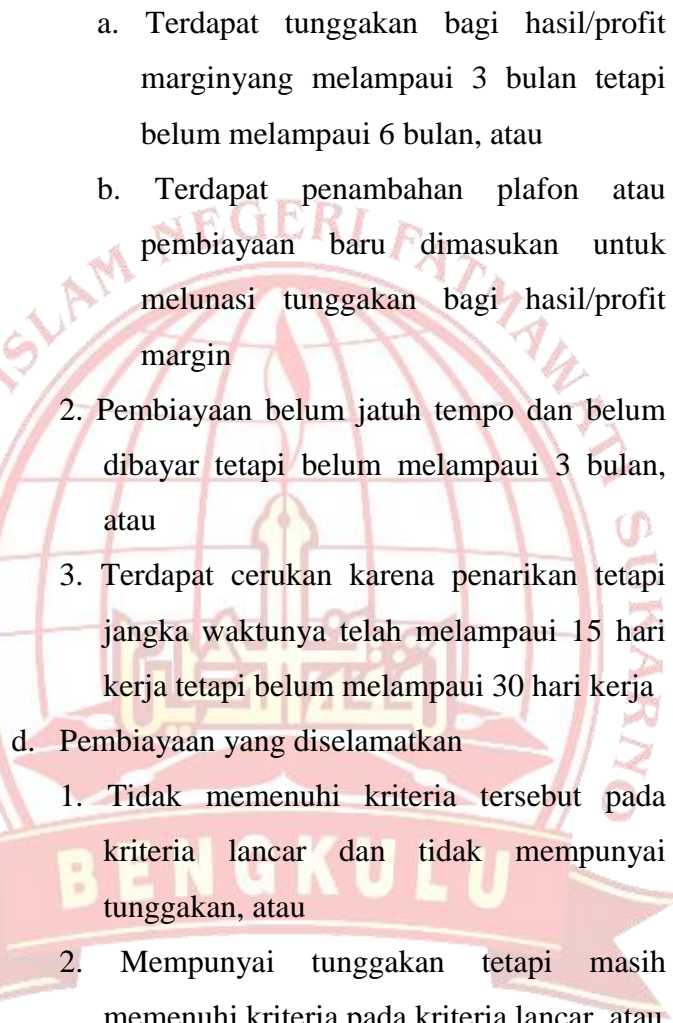
c. Terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya belum

d. melampaui 15 hari kerja

b. Pembiayaan dengan angsuran untuk KPR terdapat tunggakan angsuran pokok yang telah melampaui 6 bulan tetapi belum melampaui 9 bulan.

c. Biaya tanpa angsuran

1. Pembiayaan belum jatuh tempo, kemudian

- 
- a. Terdapat tunggakan bagi hasil/profit margin yang melampaui 3 bulan tetapi belum melampaui 6 bulan, atau
 - b. Terdapat penambahan plafon atau pembiayaan baru dimasukkan untuk melunasi tunggakan bagi hasil/profit margin
2. Pembiayaan belum jatuh tempo dan belum dibayar tetapi belum melampaui 3 bulan, atau
 3. Terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya telah melampaui 15 hari kerja tetapi belum melampaui 30 hari kerja
- d. Pembiayaan yang diselamatkan
 1. Tidak memenuhi kriteria tersebut pada kriteria lancar dan tidak mempunyai tunggakan, atau
 2. Mempunyai tunggakan tetapi masih memenuhi kriteria pada kriteria lancar, atau
 3. Terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka w.aktunya telah melampaui 15 hari kerja dan belum melampaui 30 hari kerja.

Diragukan, dapat dikategorikan diragukan dikarenakan pembiayaan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi kriteria lancar dan kurang lancar, jadi yang

tergolong kedalam kategori diragukan, berdasarkan hasil penilaian yang dapat disimpulkan yaitu sebagai berikut:

- a. Pembiayaan yang masih dapat diselamatkan dan agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75% dari hutang peminjam termasuk bagi hasil/profit margin, atau
- b. Pembiayaan tidak dapat diselamatkan tetapi agunannya masih bernilai sekurang-kurangnya 100% dari hutang peminjam.

Macet, pembiayaan dapat digolongkan macet apabila:

- a. Tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar, dan juga diragukan.
- b. Memenuhi kriteria diragukan tersebut tetapi jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan. Pembiayaan tersebut penyelesaiannya telah diserahkan kepada pengadilan negara atau Badan Usaha Piutang Negara (BUPN) atau telah diajukan penggantian rugi kepada perusahaan asuransi kredit atau kalau di Badan Arbitrase Syari'ah.

C. Bank Syariah

1. Pengertian Bank Syariah

Bank Islam atau selanjutnya disebut dengan Bank Syariah, adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank Islam atau biasa disebut bank tanpa bunga adalah lembaga keuangan/perbankan yang operasional dan produk yang dikembangkan berlandaskan pada Al- Quran dan Hadist Nabi Saw, atau dengan kata lain, Bank Islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoprasiaannya dengan prinsip syariat Islam.¹⁹

Menurut UU No. 10 Tahun 1998 Pengertian bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan berdasar prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah. Menurut Sudarsono bank syariah adalah suatu institusi keuangan dan perbankan untuk melakukan lalu lintas pembayaran seperti pemberian pembiayaan, kredit, jasa dan lainnya. Bank juga melakukan peredaran uang yang sesuai dengan landasan prinsip syariah, bank syariah

¹⁹ Abdilla Reza, "Pengaruh Fasilitas Dan Pelayanan Bank Terhadap Minat Transaksi Di Bank Syariah Pada Mahasiswa Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam," *Skripsi* 6 (2017).,h. 17

mempunyai dasar hukum Islam yang kuat di setiap aktivitas operasionalnya beserta menjalankan tujuan bahkan berperan penting untuk meningkatkan derajat perekonomian di suatu negara yang berpegang teguh pada Al-Qur'an dan Hadist.²⁰

Firman Allah dalam Qur'an Surat. An-Nisa" [4]:

29 menjelaskan bahwa :

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْۤوَالَكُمْ بِيۡۤ اَيْدِيْۤكُمْۙ بِاِلٰۡٔٓءٍۙ
اِلَّاۤ اَنْ تَكُوْنَ بِيۡحُوْرَةًۙ عَنْ تَرَاضٍۙ مِّنْكُمْۙ وَلَا تَقۡتُلُوْا
اَنْفُسَكُمْۙ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْۙ رَحِيْمًاۙ ۚ ۲۹

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu,"(Q.S.An-Nisa:29).²¹

Ayat ini menjelaskan bagaimana manusia beriman mengelola harta sesuai dengan keridaan Allah. ayat ini juga menegaskan pentingnya transaksi perdagangan yang adil dan sah serta menjaga hak-hak individu dalam kepemilikan harta.

²⁰ Ilham Vivaldi, "STRATEGI PENANGANAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA KPR DI BANK BTN KANTOR CABANG SYARIAH YOGYAKARTA",2020,h. 6

²¹ Kemenag, Al-Quran, An-Nisa:29, Terjemahan, Agama RI (DKI Jakarta Selatan: Rumah Fiqih Indonesia, 2019)

Menurut Nurhab (2025) dalam kajiannya tentang perbankan syariah, bank syariah merupakan lembaga keuangan yang menjalankan kegiatan intermediasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah Islam, yaitu kegiatan penghimpunan dana dan penyalurannya tanpa riba, gharar, dan maisir, serta berlandaskan pada akad-akad yang sesuai syariah seperti mudharabah, musyarakah, murabahah, dan ijarah, yang bertujuan untuk mencapai kesejahteraan umat sekaligus menjaga stabilitas sistem keuangan; definisi ini menegaskan bahwa bank syariah tidak hanya sekadar institusi yang menyediakan jasa perbankan, tetapi juga berperan sebagai lembaga yang mengintegrasikan nilai-nilai etika Islam dalam setiap produk dan layanan keuangannya.

Perbankan Islam sebagai bank yang bebas bunga dalam menjual produknya mendapatkan pendapatan berupa bagi hasil, *margin*, biaya administrasi dan *fee*. Bagi hasil merupakan pendapatan bank dari pembiayaan *mudharabah* dan *musyarakah* yang digulirkan kepada nasabah, *margin* merupakan pendapatan bank dari pembiayaan yang didasarkan pada akad jual beli (*murabahah*, *salam* dan *istishna*), sedangkan *fee* dan biaya administrasi.

2. BTN Syariah

BTN Syariah merupakan Unit Usaha Syariah (UUS) dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Sebagai bentuk upaya pengembangan usaha serta untuk menjangkau market nasabah yang lebih luas. Tujuannya adalah untuk memberikan jasa pelayanan keuangan syariah, mendukung pencapaian sasaran laba usaha bank, dan meningkatkan ketahanan bank dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha. Disamping itu, agar dapat memberikan ketentraman pada segenap nasabah dan pegawai dengan kegiatan yang berbasis syariah.²²

Pada tahun 2005 dibuka 5 Kantor Cabang Syariah (KCS) di kotakota besar di Indonesia, yaitu Jakarta, Bandung, Surabaya, Yogyakarta, dan Makassar. Pada tahun 2006 dibuka 2 Kantor Cabang Syariah di Malang dan Solo. Tahun 2007 dibuka kantor syariah di Batam dan Medan. Tahun 2021 dibuka Kantor Cabang Syariah (KCS) di Jambi. Saat ini BTN Syariah memiliki kurang lebih 28 Kantor Cabang yang terbesar di berbagai kota di Indonesia. Adapun total outlet Bank BTN Syariah yang terdiri dari Kantor Cabang Syariah 28, Kantor Cabang Pembantu Syariah 60, Kantor Kas Syariah 7 dan Kantor Layanan Syariah 699.

²² Nourma Amalia, “Pengaruh Kualitas Pelayanan dan Lokasi Terhadap Loyalitas Nasabah Untuk Menabung di BTN Syariah Kantor Cabang Malang”, 2022, h. 45

D. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan susunan dari suatu konstruksi logika yang sedang berpikir untuk menjelaskan suatu variabel penelitian yang akan diteliti. Pada umumnya, dalam sebuah penelitian, kerangka konseptual dikembangkan berdasarkan kajian teori yang sesuai dengan topik penelitian. Menyusun kerangka konseptual merupakan salah satu bagian awal dalam melakukan proses penelitian yang hendak dilakukan.

Berdasarkan kajian pustaka di atas, maka dapat disusun suatu kerangka pikir penelitian yang disajikan dalam gambar berikut ini:

