

BAB II

KAJIAN TEORI DAN KERANGKA BERPIKIR

A. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan atau *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Jadi pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.¹

Pembiayaan bank syariah untuk mengembangkan bisnis berpedoman pada prinsip kemitraan. Konsep yang digunakan adalah hubungan yang harmonis antar investor (*Mutual Investor Relationship*). Berbeda dengan sistem perbankan konvensional yang menggunakan konsep konfrontasi antara debitur dan kreditur (hubungan debitur-kreditur).² Dalam pembiayaan pada bank syariah harus berpegang pada aspek syariah dan pertimbangan finansial, artinya perbankan syariah harus tetap berpedoman dan selalu

¹ Muhammad, “*Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*”, (Yogyakarta: UUP AMP YKPN, 2005), h. 17.

² Afwan Hafiz dan Nursanti, *Mekanisme Restrukturisasi Dalam Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Pada Bank Sumut Syariah KC Medan Katamso*, (UINSU, Jurnal Manajemen dan Ekonomi Bisnis, 2023), h, 260-277.

memperhatikan syariah Islam dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah, agar dapat memberikan keuntungan bagi pihak nasabah maupun pihak perbankan syariah.³

Pembiayaan bank syariah adalah pembiayaan melalui gambaran pengadaan harta riil berdasarkan beberapa aspek transaksi, yaitu aspek bagi hasil, aspek sewa guna usaha, aspek jual beli, prinsip pinjam meminjam dan aspek syarat penggunaan. Transaksi di perbankan syariah yaitu transaksi yang telah terlindung dari riba, gharar, masyir dan batil.⁴

Pembiayaan juga berarti kepercayaan (trust), maksudnya bank atau lembaga keuangan syariah menaruh kepercayaan kepada seseorang atau perusahaan untuk melaksanakan amanah yang diberikan berupa pemberian dana dan mengelolanya dengan benar, adil dan disertai ikatan dan syarat-syarat yang jelas dan saling menguntungkan kedua belah pihak.⁵ Hal ini mengacu pada firman Allah SWT:

³Afwan Hafiz dan Nursanti, “*Mekanisme Restrukturisasi Dalam Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Pada Bank Sumut Syariah KC Medan Katamso*”, (UINSU, Jurnal Manajemen dan Ekonomi Bisnis, 2023), h, 260-277.

⁴Yanti, N, “*Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pembiayaan Bank Syariah Di Indonesia*”, (Jurnal Akmami, 2021), 504-517.

⁵Rivai H Veithzal and Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep, dan Aplikasi Panduan*

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا

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 diantara kamu. Dan Janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (QS. An-Nisa’ [4]:29).⁶

Adapun menurut para ahli yang dimaksud dengan pembiayaan adalah:

- 1) Menurut M. Syafi’i Antonio menjelaskan bahwa pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu pemberian fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit.⁷
- 2) Trisadini P. Usanti dan Abd. Somad, pembiayaan adalah merupakan sebagian besar dari aset bank syariah

Praktisi, dan Mahasiswa”. (PT. Raja Grafindo Persada, 2008), h. 3.

⁶ Tim, *Al-Qur’an Dan Terjemahan*, (Madinah Munawwarah: Muja’ma’ Al-Malik Fahd Li Thiba’at Al-Mushaf As-Syarif, 1999), h. 122.

⁷ Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah Dari teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 160.

sehingga aset tersebut disalurkan dalam bentuk pembiayaan yang harus dijaga kualitasnya dalam bentuk jual beli maupun modal kerja yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.⁸

Berdasarkan Pasal 1 butir 25 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah.
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik.
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna.
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*.
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka

⁸ Abd Somad and Trisadini P Usanti, “*Transaksi Bank Syariah*”, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2013, h. 10.

waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.⁹

Dari ketentuan peraturan perundang-undangan di atas dapat disimpulkan bahwa setiap nasabah bank syariah yang mendapat pembiayaan dari bank syariah apapun jenisnya, setelah jangka waktu tertentu wajib untuk mengembalikan pembiayaan tersebut kepada bank syariah berikut imbalan atau bagi hasil atau tanpa imbalan untuk transaksi dalam bentuk *qard*.

Untuk itu, menurut Iltiham Proses mekanisme pembiayaan merupakan tahapan analisis yang dilakukan Bank Syariah untuk mengevaluasi permohonan pembiayaan yang diajukan calon nasabah. Melalui analisis tersebut bank syariah akan mempunyai keyakinan bahwa proyek yang akan memperoleh pembiayaan memenuhi kriteria layak dan dapat dilaksanakan dengan baik.¹⁰

⁹ “UU No.21 Tahun 2008 Tentang “Perbankan Syariah” (<http://www.Ojk.Go.Id>. Pada 08 Agustus 2023).

¹⁰ UMI, Olga Mutiara; SETIAWAN, Romi Adetio; SYAIFUDIN, Syaifudin. IB Hijrah KPR Financing Mechanism with Murabahah Akad at Bank Muamalat. *SEMB-J: Sharia Economic and Management Business Journal*, 2024.

2. Tujuan Pembiayaan

Dalam membahas tujuan pembiayaan, mencakup lingkup yang luas. Pada dasarnya, terdapat dua fungsi yang saling berkaitan dari pembiayaan, yaitu sebagai berikut:¹¹

a. ***Profitability***, yaitu tujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari usaha yang dikelola bersama nasabah. Oleh karena itu, bank hanya akan menyalurkan pembiayaan kepada usaha-usaha nasabah yang diyakini mampu dan mau mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya. Dalam faktor kemampuan dan kemauan ini tersimpul unsur keamanan (*safety*) dan sekaligus juga unsur keuntungan (*profitability*) dari suatu pembiayaan, sehingga kedua unsur tersebut saling berkaitan. Dengan demikian, keuntungan merupakan tujuan dari pemberi pembiayaan yang terjelma dalam bentuk hasil yang diterima.

b. ***Safety***, keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *profitability* dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti. Oleh karena itu, dengan keamanan ini dimaksudkan agar prestasi yang diberikan dalam bentuk modal, barang, atau jasa itu betul-betul terjamin pengambilannya, sehingga keuntungan yang diharapkan dapat menjadi kenyataan.

¹¹Hanik Istifazah, *Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Pembiayaan Bermasalah Pada BMT ICA Roudlatul Qur'an Kota Metro*". (Metro, IAIN, 2019), h.13.

Secara umum, tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok besar, yaitu tujuan pembiayaan untuk tingkat makro, dan tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro. Secara makro, pembiayaan bertujuan untuk:¹²

a. Peningkatan ekonomi umat, artinya masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi dan dapat meningkatkan taraf hidupnya.

b. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan ini dapat diperoleh melakukan aktivitas pembiayaan. Pihak yang surplus dana menyalurkan kepada pihak minus dana, sehingga dapat tergulirkan.

c. Meningkatkan produktivitas, artinya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat usaha agar mampu meningkatkan produktivitasnya.

d. Membuka lapangan kerja baru, artinya dengan dibukanya sektor sektor usaha melalui penambahan dana pembiayaan, maka sektor usaha tersebut akan menyerap tenaga kerja. Hal ini berarti menambah atau membuka lapangan kerja baru bagi orang lain.

¹² Hanik Istifazah, *Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Pembiayaan Bermasalah Pada BMT ICA Roudlatul Qur'an Kota Metro*". (Metro, IAIN, 2019), h. 14.

e. Terjadinya distribusi pendapatan, artinya masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktifitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya. Penghasilan merupakan bagian dari pendapatan masyarakat. Jika ini terjadi maka akan terdistribusi pendapatan.

Adapun secara mikro, pembiayaan diberikan dalam rangka untuk:¹³

a. Upaya mengoptimalkan laba, artinya setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan tertinggi, yaitu menghasilkan laba usaha. Untuk dapat menghasilkan laba maksimal maka mereka perlu dukungan dana yang cukup.

b. Upaya meminimalkan risiko, artinya usaha yang dilakukan agar mampu menghasilkan laba maksimal, maka pengusaha harus mampu meminimalisir risiko yang mungkin timbul.

c. Pendayagunaan sumber ekonomi, artinya sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan mixing antara sumber daya alam dan sumber daya manusianya ada, dan sumber daya modal ada.

¹³Hanik Istifazah, “Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Pembiayaan Bermasalah Pada BMT ICA Roudlatul Qur'an Kota Metro”. (Metro, IAIN, 2019), h.

d. Penyaluran kelebihan dana, artinya dalam kehidupan masyarakat ini ada pihak yang memiliki kelebihan sementara ada pihak yang kekurangan. Dalam kaitannya dengan masalah dana, maka mekanisme pembiayaan dapat menjadi jembatan dalam penyeimbangan dan penyaluran kelebihan dana dari pihak yang kelebihan kepada pihak yang kekurangan dana.

3. Fungsi Pembiayaan

Pembiayaan secara umum memiliki fungsi sebagai berikut:¹⁴

a. Untuk meningkatkan daya guna uang. Dengan adanya pembiayaan dapat meningkatkan daya guna uang maksudnya jika uang hanya disimpan saja tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna. Dengan diberikannya pembiayaan uang tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh si penerima pembiayaan.

b. Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang. Dalam hal ini uang yang diberikan atau disalurkan akan beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya sehingga suatu daerah yang kekurangan uang dengan memperoleh pembiayaan maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan uang dari daerah lainnya.

¹⁴ Kasmir. *"Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya"* (Jakarta. Rajawali Pers. 2014), h. 89

c. Untuk meningkatkan daya guna barang Pembiayaan yang diberikan oleh bank akan dapat digunakan oleh si debitur untuk mengolah barang yang tidak berguna menjadi berguna atau bermanfaat.

d. Meningkatkan peredaran barang Pembiayaan dapat pula menambah atau memperlancar arus barang dari satu wilayah ke wilayah lainnya, sehingga jumlah barang yang beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya bertambah atau pembiayaan dapat pula meningkatkan jumlah barang yang beredar.

e. Sebagai alat stabilitas ekonomi Dengan memberikan pembiayaan dapat dikatakan sebagai stabilitas ekonomi karena dengan adanya pembiayaan yang diberikan akan menambah jumlah barang yang diperlukan oleh masyarakat. Kemudian dapat pula pembiayaan membantu dalam mengeksport barang dari dalam negeri ke luar negeri sehingga meningkatkan devisa negara.

f. Untuk meningkatkan kegairahan berusaha Bagi si penerima pembiayaan tentu akan dapat meningkatkan kegairahan berusaha, apalagi bagi nasabah yang memang modalnya pas-pasan.

g. Untuk meningkatkan pemerataan pendapatan Semakin banyak pembiayaan yang disalurkan, akan semakin baik, terutama dalam hal meningkatkan pendapatan. Jika sebuah

pembiayaan diberikan untuk membangun pabrik, maka pabrik tersebut tentunya membutuhkan tenaga kerja sehingga dapat pula mengurangi pengangguran. Disamping itu, bagi masyarakat sekitar pabrik juga akan dapat meningkatkan pendapatannya seperti membuka warung atau menyewa rumah kontrakan atau jasa lainnya.

h. Untuk meningkatkan hubungan internasional dalam pinjaman internasional akan dapat meningkatkan saling membutuhkan antara si penerima dan pemberi pembiayaan

4. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Istilah pembiayaan pada intinya berarti *I Believe, I Trust*, “saya percaya” atau “saya menaruh kepercayaan”. Kata tersebut berarti lembaga pembiayaan selaku shahibul mal menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil, dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas, dan saling menguntungkan kedua belah pihak.¹⁵ Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan

¹⁵Veithzal Rivai, “*Islamic Financial Management*”, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008) , h, 92

tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil.¹⁶

Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang kualitas pembayarannya berada dalam kategori kurang lancar, diragukan dan macet.¹⁷ Pembiayaan bermasalah ini dapat berupa: pembiayaan yang tidak lancar, pembiayaan dimana debitornya tidak memenuhi persyaratan yang dijanjikan, pembiayaan yang tidak menepati jadwal angsuran, serta pembiayaan yang memiliki potensi merugikan pihak kreditur.¹⁸ Pembiayaan bermasalah adalah suatu kondisi pembiayaan yang ada penyimpangan atas terms of lending yang disepakati dalam pembayaran kembali pembiayaan itu sehingga terjadi keterlambatan, diperlukan tindakan yuridis, atau diduga ada kemungkinan rugi (*Potential Loss*).

Pembiayaan bermasalah atau yang sering disebut *Non Performing Financing (NPF)* adalah suatu gambaran suatu kondisi atau situasi, dimana persetujuan pengembalian pinjaman mengalami risiko kegagalan, bahkan cenderung menuju atau mengalami rugi yang potensial (*potential loss*). Keberadaan pembiayaan bermasalah dalam jumlah yang tinggi akan

¹⁶Zainudin Ali, *Hukum Perbankan Syari'ah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h. 5

¹⁷Fathurrahman Djamil, "Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah" (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), 56.

¹⁸Muhammad Syafi'i Antonio, "Bank Syariah dari Teori ke Praktik" (Jakarta: Gema Insani, 2001), 160.

menimbulkan kesulitan sekaligus akan menurunkan tingkat kesehatan bank yang bersangkutan.¹⁹

Secara umum pengertian pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang diakibatkan oleh nasabah yang tidak menempati jadwal pembayaran angsuran dan tidak memenuhi persyaratan yang tertuang dalam akad. Mahmoeddin mengemukakan pengertian pembiayaan bermasalah lebih spesifik lagi, yaitu pembiayaan yang kurang lancar, dimana nasabahnya tidak memenuhi persyaratan yang telah dituangkan dalam akad, pembiayaan yang tidak menempati jadwal angsuran, sehingga terjadinya penunggakan. Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang tidak menepati janji pembayaran, sehingga memerlukan tindakan hukum untuk menagihnya, kemudian Mahmoedin juga menyimpulkan bahwa pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang berpotensi untuk merugikan bank sehingga berpengaruh terhadap kesehatan bank itu sendiri.²⁰

Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang dialihkan kepada perbankan syariah terhadap nasabah, tetapi terdapat permasalahan pada nasabah saat melakukan pembayaran

¹⁹Adiwarman A Karim and Bank Islam, “*Analisis Fiqih Dan Keuangan*”, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006), h. 204.

²⁰Azharsyah Ibrahim dan Arinal Rahmati, “*Analisis Solutif Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah: Kajian Pada Produk Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Banda Aceh*” (Iqtishadia, Vol. 10, No.1, 2017), h. 76

kewajiban setara dengan kesepakatan yang telah disepakati di awal antara pihak bank syariah dengan nasabah.²¹

5. Penyebab Terjadinya Pembiayaan Bermasalah

Menurut Edi Susilo pembiayaan bermasalah terjadi karena banyak faktor, beberapa diantaranya:

- 1) Terjadi kesalahan dalam melakukan appraisal (penilaian) terhadap objek yang menjadi agunan dalam pembiayaan.
- 2) Pihak bank membiayai proyek atau usaha yang dimiliki oleh orang atau badan usaha berafiliasi dengan pemegang saham di bank yang bersangkutan.
- 3) Pihak bank membiayai proyek atau usaha yang direkomendasikan oleh kekuatan tertentu, seperti pengaruh politik, atau pejabat pemerintahan, sehingga menghasilkan keputusan bisnis yang tidak objektif.
- 4) Dampak makro ekonomi, seperti inflasi.
- 5) Moral hazard, yakni kebijakan yang dipengaruhi oleh hubungan emosional nasabah, seperti pertemanan dan seterusnya.²²

²¹ Afwan Hafizh dan Nursantri Yanti, “*Mekanisme Restrukturisasi Dalam Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Pada Bank Sumut Syariah KCP Medan Katamso*”, (UINSU, Jurnal Manajemen dan Ekonomi Bisnis. Mei. 2023), h. 260-277

Sementara itu, Siswanto Sutojo, menjelaskan pembiayaan bermasalah dapat timbul selain karena sebab-sebab dari internal pihak bank.²³ Sebagaimana pembiayaan bermasalah muncul dikarenakan oleh hal-hal yang terjadi pada pihak debitur, antara lain:

- 1) Menurunnya kondisi usaha debitur, seperti penurunan omzet yang berpengaruh pada penurunan laba.
- 2) Adanya miss management (kesalahan dalam pengelolaan) bisnis atau usaha nasabah, seperti pengambilan kebijakan yang keliru.
- 3) Masalah pribadi debitur, seperti gaya hidup, sakit, perceraian, sampai dengan meninggal dunia.
- 4) Debitur memiliki multi usaha, salah satunya mengalami penurunan sehingga berpengaruh pada kondisi keuangan usaha yang lainnya.
- 5) Faktor bencana alam.
- 6) Karakter yang tidak baik, yakni tidak ada kemauan untuk melakukan pembayaran angsuran pada pembiayaan.

²²Susilo, E “*Analisis Pembiayaan Dan Risiko Perbankan Syariah* [Jilid I], (2017), h.314.

²³Siswanto Sutojo, “ *The Management of Commercial Bank*”, (Jakarta: Damar Mulia Pustaka, 2007), h.34.

Munculnya pembiayaan bermasalah sebenarnya sudah dapat diketahui, yaitu melalui gejala-gejala yang muncul sebelumnya. Apabila pihak bank jauh hari telah melakukan analisa dini pada nasabah yang mengalami gejala-gejala bermasalah pada pembiayaannya, maka kasus pembiayaan bermasalah dapat diminimalisir dampaknya. Akan tetapi, apabila hal tersebut tidak berjalan maka kondisi pembiayaan nasabah dapat berakibat pada kemacetan atau gagal bayar.

6. Penanganan Pembiayaan Bermasalah

Penyelamatan pembiayaan adalah istilah teknis yang biasa dipergunakan di kalangan perbankan terhadap upaya dan langkah-langkah yang dilakukan bank dalam usaha mengatasi permasalahan pembiayaan yang dihadapi oleh debitur yang masih memiliki prospek usaha yang baik. Namun mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau kewajiban-kewajiban lainnya, agar debitur dapat memenuhi kembali kewajibannya.

Dalam peraturan perundang undangan yang berlaku bagi bank yang melaksanakan kegiatan berdasarkan prinsip syariah, terdapat beberapa ketentuan Bank Indonesia yang memberikan pengertian tentang restrukturisasi pembiayaan, diantaranya adalah Peraturan Bank Indonesia

²⁴ Siti Saleha Madjid, *“Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah”*. (Jakarta, UIN Syarif Hidayatullah, Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, 2018).

No.10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah sebagai berikut: ²⁵

- 1) Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya;
- 2) Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan Pembiayaan, antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan/atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada Bank;
- 3) Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan Pembiayaan tidak terbatas pada *rescheduling* dan *reconditioning*.

B. Murabahah

Murabahah dalam fikih Islam adalah bentuk jual beli dimana penjual menyatakan biaya perolehan barang, termasuk harga dan biaya lainnya, beserta margin keuntungan yang diinginkan. Secara umum, murabahah adalah jual beli barang dengan tambahan keuntungan yang disepakati. *Al murabahah* adalah kontrak jual beli

²⁵ www.bi.go.id, Peraturan Bank Indonesia (PBI), diakses 10 Maret 2024

yang mencakup barang tertentu, di mana penjual harus menjelaskan jenis barang, harga, dan keuntungan dengan jelas. Rukun dan syarat murabahah sesuai dengan hukum fiqih, sementara detail lainnya mengikuti kebijakan bank.²⁶

Adapun landasan hukum *syar'i* yang dipakai dalam aplikasi pembiayaan murabahah adalah:

1. QS. An-Nisa (4): 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

*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 diantara kamu. Dan Janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu."*²⁷

²⁶ Meliana, Sherin, Setiawan Romi Adetio, and Elwardah Khairiah. "EVALUASI STRATEGI PEMASARAN PRODUK CICIL EMAS DENGAN PENDEKATAN BUSINESS MODEL CANVAS DALAM IHSAN." *Jurnal Tabarru': Islamic Banking and Finance* 7.1 (2024). h. 126

²⁷ Tim, *Al-Qur'an Dan Terjemahan*, (Madinah Munawwarah: Mujamma' Al-Malik Fadh Li Thiba'at Al-Mushaf As-Syarif, 1999), h. 122

2. QS. Al-Baqarah (2): 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “.....Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”.²⁸

3. Hadist Nabi SAW Riwayat HR al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan Dinilai Shahih Oleh Ibnu Hibban.

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان

Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka." (HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).

4. Hadits Nabi SAW Riwayat Ibnu Majah

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَهُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ

(رواه ابن ماجه عن صهيب

Artinya: Sesungguhnya Nabi SAW bersabda: ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah) dan mencampur gandum

²⁸ Tim, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, h.82

dengan jemawut untuk keperluan rumah tangga bukan untuk dijual” (HR. Ibn Majah dari Shuhaib).²⁹

Menurut Sutan Remi Sjahdeini, bahwa pembiayaan murabahah merupakan suatu jasa atau produk pembiayaan yang diberikan oleh suatu lembaga pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, kepada nasabahnya yang membutuhkan dan memesan suatu barang tertentu. Dalam hal ini, lembaga pembiayaan syariah memberikan fasilitas pembiayaan dengan mendasarkan pada pembelian barang, yang harus dilakukan terlebih dahulu oleh lembaga ke pemasok barang (*supplier*). Adapun setelah secara yuridis, kepemilikan barang tersebut beralih dari tangan pemasok ke tangan lembaga pembiayaan syariah, maka selanjutnya barang tersebut dijual ke nasabah, dengan menambahkan keuntungan atau tingkat margin tertentu, yang telah disepakati di awal antara lembaga dengan nasabah.³⁰

Berdasarkan penjelasan di atas, maka dapat diringkas bahwa akad murabahah antara bank syariah dan nasabah, dilakukan atas dasar kebutuhan nasabah akan

²⁹ Hafidz Ibn Hajar, *Bulughul Maram*, h. 188

³⁰ Irfan Harmoko, “Mekanisme Restrukturisasi Pembiayaan Pada Akad Pembiayaan Murabahah Dalam Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah”, *Qawānin Journal of Economic Syariah Law*, 2.2 (2018), h. 61-80

suatu barang, sedangkan pendanaan dilakukan oleh pihak bank sebagai penyedia. Hal ini tentunya dari pihak bank sendiri akan mengambil sejumlah keuntungan, yang jumlahnya telah diketahui dan disetujui oleh nasabah. Adapun mekanisme pembayaran pinjaman tersebut dilakukan oleh nasabah secara berkala dan mengangsur, dengan jangka waktu yang telah diketahui dan disepakati dalam akad perjanjian.

Setelah akad murabahah ditandatangani antara kedua belah pihak, nasabah dan pihak bank syariah secara hukum kepemilikan barang sudah berpindah tangan dari pihak bank syariah ke nasabah. Selama berpindah kepemilikan, kemungkinan yang dapat terjadi barang tersebut hilang, rusak, atau habis nilai manfaatnya. Menarik untuk dipahami bagaimana proses selanjutnya, jika ternyata pembayaran angsuran atas objek murabahah tersebut belum lunas, dan nasabah mengalami gagal bayar atau macet.

C. Restrukturisasi

1. Pengertian Restrukturisasi

Restrukturisasi biasa disebut *distressed financial rescue strategy*, adalah istilah metode yang digunakan dalam dunia perbankan untuk menggambarkan usaha atau tindakan yang diambil bank untuk mengatasi

inisiatif *distressed financial* yang dihadapi oleh nasabah.³¹ Lebih lanjut Fauziah mengatakan bahwa untuk mengurangi risiko kemerosotan dari kredit macet, perbankan syariah dituntut untuk tetap menjaga kualitas pembiayaan tersebut. Suatu upaya yang dapat menerapkan peraturan keuangan bagi nasabah yang kesulitan memenuhi kewajiban, menerapkan pengaturan keuangan syariah bagi nasabah bank dengan aspek kehati-hatian. Peraturan yang dapat digunakan untuk dalam melakukan restrukturisasi antara lain adalah Peraturan Bank Indonesia No. 18/10/PBI/2008 tentang Pembiayaan Restrukturisasi Bank Syariah dan Badan Usaha Syariah.³²

Penyelamatan pembiayaan atau restrukturisasi adalah upaya dan langkah-langkah yang dilakukan oleh bank dalam usaha mengatasi permasalahan pembiayaan bermasalah yang dihadapi oleh debitur yang masih memiliki prospek usaha yang baik, namun mengalami

³¹Fauziah, N,D. *“Restrukturisasi Sebagai Salah Satu Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di bank Syariah”* (Jurnal Syariah dan Hukum Islam, 2018), h. 168-178.

³²Fauziah, N,D. *“Restrukturisasi Sebagai Salah Satu Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di bank Syariah”* (Jurnal Syariah dan Hukum Islam, 2018), h. 168-178.

penurunan kewajiban-kewajiban lainnya, agar debitur dapat memenuhi kembali kewajibannya.³³

Menurut Peraturan Bank Indonesia No.10/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, restrukturisasi pembiayaan adalah upaya dilakukan bank untuk membantu nasabah menyelesaikan kewajibannya.³⁴ Penyelesaian pembiayaan bermasalah, dilakukan berdasarkan klasifikasi atau penggolongan kualitas pembiayaan. Berdasarkan pasal 4 Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 30/267/KEP/DIR tanggal 27 Februari 1998, bahwa kualitas pembiayaan dapat digolongkan sebagai berikut:

1. Lancar

Tergolong lancar apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. Pembayaran angsuran 26 pokok dan atau bunga tepat waktu.
- b. Memiliki rotasi rekening yang aktif.
- c. Bagian dari pembiayaan yang dijamin dengan agunan 27 tunai (*cash collateral*).

³³Fatturahman Djamil, “*Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di bank Syariah*”, (Sinar Grafika, 2022), h. 82

³⁴Bank Indonesia, “PBI Nomor 10/18/PBI/2008 tentang “*Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah*”.

2. Dalam Perhatian Khusus (DPK)

Tergolong dalam Perhatian Khusus (DPK) apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang belum melampaui 90 hari, (≤ 90 hari).
- b. Kadang-kadang terjadi cerukan.
- c. Mutasi rekening rendah.
- d. Didukung oleh pinjaman baru (artinya ada penambahan fasilitas pembiayaan, baik di bank yang bersangkutan atau bank lain).

3. Kurang Lancar

Tergolong kurang lancar apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 90 hari ($90 \text{ hari} + 1$).
- b. Sering terjadi cerukan.
- c. Frekuensi mutasi rekening relatif rendah.
- d. Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur, atau dokumen yang lemah.

4. Diragukan

Tergolong diragukan apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 hari (180 hari + 1).
- b. Terjadi cerukan bersifat permanen (tidak mampu mengembalikan fasilitas).
- c. Terjadi 29 kapitalisasi bunga.
- d. Dokumentasi hukum yang lemah, baik untuk perjanjian pembiayaan maupun pengikatan agunan.

5. Macet

Tergolong macet apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 270 hari (27 hari + 1).
- b. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru.

Pembiayaan yang memiliki kolektibilitas lancar atau biasa disebut dengan istilah 1 (satu), akan diklasifikasikan dalam kategori *Performing Loan*. Sedangkan pembiayaan yang memiliki kolektibilitas Dalam Perhatian Khusus (DPK atau kolek 2 (dua), kurang lancar (KL atau kolek 3 (tiga), Diragukan (kolek 4 (empat). Macet (kolek 5 (lima), adalah pembiayaan dengan kategori *Non Performing Loan* atau dalam Bank Syariah disebut *Non Performing Financing (NPF)*.³⁵

³⁵ Irfan Harmoko, “Mekanisme Restrukturisasi Pembiayaan Pada Akad Pembiayaan Murabahah Dalam Upaya Penyelesaian

Secara umum, mekanisme penyelesaian pembiayaan bermasalah dapat dilakukan dengan beberapa cara, antara lain:

- 1) Melalui mekanisme organisasi intern bank, yakni dengan membentuk tim khusus (*collection*) untuk menangani pembiayaan bermasalah. Tim ini bertugas untuk melakukan penagihan, dengan cara persuasif dan musyawarah, dengan tujuan akhir nasabah dapat menyelesaikan tunggakannya.
- 2) Melakukan mekanisme restrukturisasi pembiayaan.
- 3) Melalui mekanisme lelang, yakni bekerja sama dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Restrukturisasi pembiayaan, dalam Pasal 1 angka 7 Peraturan bank Indonesia (PBI) No.18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya. Restrukturisasi dapat dilakukan antara lain melalui:

- 1) Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.

- 2) Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan, antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu, dan atau pemberian potongan, sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank.
- 3) Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada *rescheduling* dan *reconditioning*, yang antara lain meliputi:
 - a) Penambahan dana fasilitas pembiayaan bank.
 - b) Konversi akad pembiayaan.
 - c) Konversi pembiayaan menjadi surat berharga berjangka waktu menengah.
 - d) Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah.³⁶

PBI No.10/18/PBI/2008, pada pasal 5, dijelaskan bahwa:

- 1) Restrukturisasi hanya dilakukan untuk nasabah yang memenuhi kriteria berikut:
 - a) Mengalami penurunan kemampuan pembayaran.
 - b) Memiliki prospek usaha yang baik, dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi.

³⁶[www.bi.go.id. “Peraturan Bank Indonesia \(PBI\)”, <https://www.bi.go.id/publikasi/peraturan/default.aspx>](https://www.bi.go.id/publikasi/peraturan/default.aspx) diakses 25 Juli 2023.

- 2) Restrukturisasi pembiayaan hanya dapat dilakukan untuk pembiayaan dengan kualitas pembiayaan kurang lancar, diragukan, dan macet.
- 3) Restrukturisasi pembiayaan wajib didukung dengan analisis dan bukti-bukti yang memadai serta terdokumentasi dengan baik.

Sementara itu, pada PBI No. 10/18/PBI/2008 pada pasal 6 dijelaskan:

- 1) Restrukturisasi pembiayaan dapat dilakukan paling banyak 3 (tiga) kali dalam jangka waktu akad pembiayaan awal.
- 2) Restrukturisasi pembiayaan kedua dan ketiga dapat dilakukan paling cepat 6 (enam) bulan setelah restrukturisasi pembiayaan sebelumnya.

Dari penjelasan di atas, dapat dipahami bahwa, restrukturisasi hanya dapat dilakukan pada usaha nasabah masih berjalan atau beroperasi, menghasilkan pendapatan, serta masih memiliki prospek usaha yang bagus pada waktu akan datang.

2. Restrukturisasi ditinjau dari prinsip-prinsip ekonomi islam

Secara umum, ekonomi syariah didasarkan pada nilai-nilai universal yang bersumber dari Al-Qur'an dan Hadis. Empat prinsip utama yang sangat relevan dalam konteks restrukturisasi pembiayaan bermasalah adalah:

- a. Tauhid (Keimanan kepada Allah SWT): Semua aktivitas ekonomi, termasuk transaksi keuangan, harus didasarkan pada keimanan dan kepatuhan kepada perintah Allah SWT. Manusia adalah khalifah (pengelola) atas harta yang hakikatnya adalah milik Allah.
- b. Keadilan ('Adl): Setiap transaksi harus adil, tidak merugikan salah satu pihak, serta menghindari praktik riba (bunga), gharar (ketidakpastian), dan maysir (judi).
- c. Kerja Sama (Ta'awun): Mendorong semangat tolong-menolong dan berbagi risiko (risk sharing) serta keuntungan (profit sharing) antarpihak.
- d. Masalah (Kesejahteraan Umum): Tujuan akhir dari kegiatan ekonomi adalah mencapai kemaslahatan (kesejahteraan) bagi individu dan masyarakat luas, baik di dunia maupun akhirat.

Restrukturisasi pembiayaan bermasalah (Non-Performing Financing/NPF) dalam Lembaga Keuangan Syariah merupakan upaya penyelamatan yang wajib berlandaskan pada empat prinsip utama ekonomi Syariah. Pertama, Prinsip Keadilan ('Adl) menuntut bahwa setiap solusi restrukturisasi harus adil dan bebas dari unsur eksploitasi, terutama riba. Oleh karena itu, bank dilarang keras menambah margin atau mengenakan biaya berbasis waktu keterlambatan. Jika terjadi tunggakan, denda yang dikenakan (ta'widh) harus digunakan untuk dana sosial dan tidak boleh menjadi pendapatan bank.

Kedua, Prinsip Kerja Sama (Ta'awun) menekankan bahwa bank harus memandang nasabah bukan hanya sebagai

debitur, melainkan sebagai mitra yang sedang kesulitan. Proses restrukturisasi harus diawali dengan musyawarah yang jujur, di mana kedua belah pihak berbagi risiko (risk sharing), misalnya melalui konversi akad dari Murabahah (jual-beli) ke akad berbasis bagi hasil seperti Mudharabah atau Musyarakah, sehingga kewajiban pembayaran disesuaikan dengan kinerja usaha nasabah.

Ketiga, Prinsip Tauhid mengingatkan semua pihak bahwa harta adalah amanah, sehingga baik bank maupun nasabah harus memiliki niat baik dan etika yang tinggi (amanah) dalam mencari solusi, serta memastikan pembiayaan tersebut tidak terkait dengan kegiatan yang dilarang (haram).

Terakhir, Prinsip Maslahah (Kesejahteraan Umum) mengarahkan bahwa tujuan akhir restrukturisasi adalah menyelamatkan kelangsungan usaha nasabah agar tetap berproduksi, sehingga dapat menciptakan lapangan kerja dan memberikan manfaat ekonomi yang luas bagi masyarakat, sekaligus menjaga stabilitas sistem keuangan Syariah. Dengan demikian, restrukturisasi syariah berupaya mencapai solusi yang adil, solutif, dan memberikan manfaat bagi seluruh pihak.

3. Langkah-Langkah Restrukturisasi Pembiayaan Bermasalah

Tahap I: Identifikasi dan Penilaian Masalah

1. Identifikasi Awal (Penggolongan Kualitas Aset)

- **Aksi:** Bank mengidentifikasi pembiayaan nasabah yang mulai menunjukkan tanda-tanda kesulitan pembayaran (misalnya, telat bayar 1–3 bulan) dan menggolongkan kualitas pembiayaan tersebut (dari Lancar, Dalam Perhatian Khusus, Kurang Lancar, Diragukan, hingga Macet).
- **Tujuan:** Untuk mengetahui tingkat risiko dan seberapa cepat intervensi restrukturisasi diperlukan.

2. Permohonan dan Analisis Komprehensif

- **Aksi:** Restrukturisasi dapat dilakukan atas inisiatif nasabah yang mengajukan permohonan tertulis, atau atas tawaran Bank. Bank kemudian melakukan analisis mendalam terhadap penyebab kesulitan nasabah.
- **Fokus Analisis:**
 - Apakah kesulitan bersifat **sementara** (misalnya karena pandemi, bencana alam, atau proyek yang tertunda) atau **permanen** (misalnya karena kegagalan manajemen atau moral hazard).
 - Menilai prospek usaha nasabah di masa depan.
 - **Prinsip Syariah:** Analisis ini harus dilakukan secara **adil** dan **transparan** (Prinsip Keadilan).

3. Penentuan Tingkat Kelayakan

- **Aksi:** Bank memutuskan apakah nasabah layak diberikan restrukturisasi. Restrukturisasi hanya diberikan kepada nasabah yang memiliki **itikad baik** dan memiliki prospek usaha yang dianggap masih dapat pulih.
- **Tujuan:** Mencegah restrukturisasi menjadi upaya untuk menghindari penurunan kualitas aset semata.

Tahap II: Musyawarah dan Penentuan Skema

4. Musyawarah dan Kesepakatan Solusi

- **Aksi:** Bank dan nasabah melakukan pertemuan (*musyawarah*) untuk membahas skema penyelesaian yang paling sesuai.
- **Prinsip Syariah:** Mengedepankan **Prinsip Kerja Sama (Ta'awun)**. Solusi yang dipilih harus saling menguntungkan dan meringankan beban nasabah.

5. Penentuan Metode Restrukturisasi

Bank Syariah memiliki tiga pilihan utama yang harus dipastikan tidak mengandung riba:

- **Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*):** Hanya mengubah jangka waktu angsuran. Tidak ada penambahan pokok kewajiban atau margin.
- **Persyaratan Kembali (*Reconditioning*):** Mengubah syarat-syarat pembiayaan, misalnya mengurangi jumlah angsuran bulanan, tanpa mengubah pokok dan margin yang telah disepakati.

- **Penataan Kembali (*Restructuring*):** Perubahan paling mendasar, seringkali melibatkan **konversi akad**. Misalnya, mengubah akad *Murabahah* (jual-beli) menjadi *Mudharabah* atau *Musyarakah* (bagi hasil) jika penyebab kesulitan adalah kegagalan usaha yang wajar.

6. Pembuatan dan Penandatanganan Akad Baru

- **Aksi:** Jika skema telah disepakati, dibuatlah akad baru (*addendum* atau akad pengganti) yang secara jelas mengatur kewajiban dan hak masing-masing pihak.
- **Prinsip Syariah:** Harus dipastikan bahwa akad baru tersebut **sah secara syariah** dan **transparan** (Prinsip Keadilan).

Tahap III: Implementasi dan Pemantauan

7. Implementasi Keputusan

- **Aksi:** Bank mengimplementasikan skema restrukturisasi yang telah disepakati, misalnya mengubah data sistem terkait jangka waktu atau jumlah angsuran.

8. Pengawasan dan Pembinaan (Mentoring)

- **Aksi:** Bank wajib melakukan pemantauan ketat terhadap nasabah pasca-restrukturisasi. Bank Syariah seringkali berperan lebih dari sekadar kreditur, yaitu sebagai **penasihat keuangan** atau *financial advisor*.

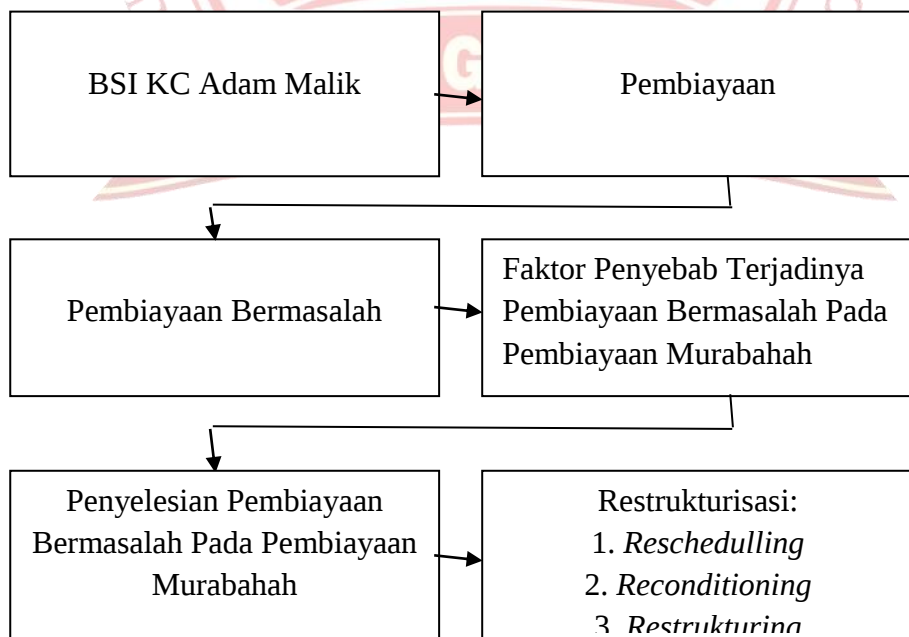
- **Tujuan:** Memastikan usaha nasabah benar-benar pulih dan angsuran dapat berjalan lancar. Hal ini sejalan dengan **Prinsip Masalah**, yaitu menjaga kelangsungan usaha nasabah untuk kesejahteraan bersama.

9. Peningkatan Kualitas Pembiayaan

- **Aksi:** Jika nasabah terbukti patuh pada akad restrukturisasi dan membayar angsuran tepat waktu selama periode tertentu (biasanya 6 bulan), Bank dapat menaikkan kembali kualitas aset nasabah (misalnya dari Macet menjadi Lancar).
- **Tujuan:** Memberikan insentif dan mengembalikan kepercayaan kepada nasabah.

D. Kerangka Berpikir Penelitian

Kerangka berpikir peneliti dalam penelitian ini tergambar pada Gambar 2.1 berikut.



Gambar 2.1 Kerangka Berpikir Penelitian

Keterangan Gambar 2.1

Bank Syariah Indonesia (BSI) KC Adam Malik menyalurkan pembiayaan kepada nasabah. Dari pembiayaan yang disalurkan, sebagian mengalami permasalahan dalam pembiayaan. Pembiayaan bermasalah yang terjadi disebabkan berbagai faktor. Sesuai dengan faktor penyebab, maka pihak Bank Syariah Indonesia (BSI) KC Adam Malik melakukan kebijakan/tindakan untuk membantu nasabah yang bermasalah dalam pembiayaan. Kebijakan yang diambil adalah dengan restrukturisasi dengan 3 jenis pilihan sesuai dengan permasalahan dari nasabah yang mengalami permasalahan pembiayaan. Restrukturisasi yang dilakukan terdiri dari; rescheduling, reconditioning dan restructuring.

