

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pengertian Pembiayaan

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

Pengertian lain dari pembiayaan, berdasarkan Pasal 1 butir 12 UU No.10 Tahun 1998 jo. UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, 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 tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.”²

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.³

Bank sebagai intermediasi masyarakat dalam menjalankan usaha nasabah yang telah direncanakan antara kedua belah pihak dengan kesepakatan bagi hasil. Pembiayaan selalu berkaitan dengan aktivitas bisnis. Bisnis adalah aktivitas yang mengarah pada peningkatan nilai tambah melalui proses penyerahan jasa, perdagangan atau pengolahan barang (produksi)

¹ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta:PT UPP AMP YKPN, 2005,h.17

² Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, Jakarta: sinar grafika,2014,h.65.

³ Kasmir, S.E., MM. *Manajemen Perbankan*, Jakarta:PT Rajagrafindo Persada, 2003,h.73.

B. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Dalam berbagai peraturan yang diterbitkan Bank Indonesia tidak dijumpai pengertian dari “pembiayaan bermasalah”. Begitu juga istilah Non Performing Financings (NPFs) untuk fasilitas pembiayaan maupun istilah Non Performing Loan (NPL) untuk fasilitas kredit tidak dijumpai dalam peraturan-peraturan yang diterbitkan Bank Indonesia. Namun dalam setiap Statistik Perbankan Syariah yang diterbitkan oleh Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia dapat dijumpai istilah Non Performing Financings (NPFs) yang diartikan sebagai “Pembiayaan Non-Lancar mulai dari kurang lancar sampai dengan macet.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar, diragukan dan macet.


Tinjauan Syariah Tentang Pembiayaan Bermasalah

Dalam perspektif fikih, transaksi tidak tunai ini sering menjadi pembahasan utang-piutang (*dain*).

Landasan Utang-Piutang

Ajaran Islam yang bersandarkan kepada Al-Quran dan Hadis Nabi saw mengakui kemungkinan terjadinya utang-piutang dalam berusaha atau karena kebutuhan mendesak untuk memenuhi kebutuhannya. Hal ini sebagaimana dijelaskan dalam Al-Quran surat Al- Baqarah ayat 283

﴿ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَيْنْ مَقْبُوضَةً ۖ فَإِنْ أَثْمَرَ

بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ 

Artinya : “ jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang

penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang)”

Adapun hadits landasan utang piutang yang diriwayatkan oleh L-Bukhari dan Muslim dari Aisyah menyatakan bahwa :

“Rasulullah saw membeli makanan dari seorang Yahudi dengan menjadikan baju besinya sebagai barang jaminan.”

Dari ayat dan hadis tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa Islam mengakomodir kegiatan transaksi secara tidak tunai/utang, dengan syarat semua transaksi tersebut dicatat sesuai prosedur yang berlaku, ditambah adanya saksi-saksi dan barang jaminan (*rahn*) sebagai perlindungan (sesuai kebutuhan). Tujuan adanya prosedur tersebut, agar hubungan utang-piutang yang dilakukan para pihak yang melakukan akad terhindar dari kerugian.⁴

Hadits mengenai pembiayaan :

عن صهيب رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم قال ثلاث فيهن البركة البيع إلى أجل و المقارضة و خلط البر بالشمع للبيت لا للبيع

Artinya : “Dari Shuhaib r.a (katanya) : sesungguhnya Nabi S.A.W bersabda : ada tiga perkara yang ada berkah padanya : jual beli dengan tempo pembayaran, pemberian modal niaga kepada seseorang dan pencampuran gandum dengan sya’ir (jenis beras) untuk rumah tangga, bukan untuk jual beli.”

C. Faktor-Faktor Pembiayaan Bermasalah

Perlu diketahui adanya anggapan yang salah bahwa pembiayaan bermasalah selalu disebabkan oleh kesalahan debitur. Pembiayaan berkembang menjadi bermasalah dapat disebabkan oleh berbagai hal yang

⁴ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, Jakarta : Sinar Grafika ,2014, h.75

berasal dari debitur, dari kondisi eksternal, bahkan dari bank pemberi pembiayaan sendiri.

Kesalahan bank yang dapat mengakibatkan pembiayaan bermasalah berawal dari tahap perencanaan, tahap analisis dan tahap pengawasan. Adapun beberapa hal yang menjadi penyebab timbulnya pembiayaan bermasalah adalah sebagai berikut :

1. Faktor Internal :

- a. Kurangnya pengecekan terhadap latar belakang calon nasabah
- b. Kurang tajam dalam menganalisis terhadap maksud dan tujuan penggunaan kredit dan sumber pembayaran kembali
- c. Kurang pemahaman terhadap kebutuhan keuangan yang sebenarnya dari calon nasabah dan apa manfaat pembiayaan yang diberikan
- d. Kurang mahir dalam menganalisis laporan keuangan calon nasabah
- e. Kurang lengkap mencantumkan syarat-syarat
- f. Terlalu agresif
- g. Pemberian kelonggaran terlalu banyak
- h. Kurang pengalaman dari pejabat kredit atau *account officer*
- i. *Account officer* mudah dipengaruhi, diintimidasi atau dipaksa oleh calon nasabah
- j. Kurang berfungsinya *credit recovery officer*
- k. Keyakinan yang berlebihan
- l. Kurang mengadakan review, minta laporan, dan menganalisis laporan keuangan serta informasi-informasi pembiayaan lainnya
- m. Kurang mengadakan kunjungan on the spot pada lokasi perusahaan nasabah
- n. Kurang mengadakan kontak dengan nasabah
- o. Pemberian kredit terlalu banyak tanpa disadari
- p. Campur tangan yang berlebihan dari pemilik
- q. Pengikatan agunan kurang sempurna
- r. Ada kepentingan pribadi pejabat bank

- s. Kompromi terhadap prinsip-prinsip pembiayaan
- t. Tidak punya kebijakan pembiayaan yang sehat
- u. Sikap memudahkan dai pejabat bank atau *account officer*

2. Faktor Eksternal :

Salah satu kunci menuju pengelolaan sukses dari suatu usaha adalah kemampuan mengantisipasi perubahan dan cukup fleksibel dalam mengelola usahanya. *Problem loan* akan timbul oleh *external environment* ,sebagai akibat gagalnya pengelola dengan tepat mengantisipasi dan menyesuaikan diri dengan perubahan tersebut,seperti :

- a. Kondisi perekonomian
- b. Perubahan-perubahan peraturan
- c. Bencana alam⁵

D. Prinsip-prinsip pemberian pembiayaan

Sebelum suatu fasilitas pembiayaan diberikan, maka bank harus merasa yakin terlebih dahulu bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian pembiayaan sebelum pembiayaan tersebut disalurkan. Penilaian pembiayaan oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai prinsip untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya.

Prinsip pemberian pembiayaan dengan analisis 5C dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. *Character*

Sifat atau watak seseorang dalam hal ini calon debitur. Tujuannya adalah memberikan keyakinan kepada bank bahwa sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan pembiayaan benar-benar dapat dipercaya. Keyakinan ini tercermin dari latar belakang si nasabah, baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi

⁵ Veithzal Rivai, et al. ,*Commercial Bank Management : Manajemen Perbankan dari Teori ke Praktik*, Jakarta : PT RAJA GRAFINDO PERSADA,2013, h.239.

seperti: cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hobi dan sosial standingnya. *Character* merupakan ukuran untuk menilai “kemauan” nasabah membayar hutangna. Orang yang memiliki karakter baik akan berusaha untuk membayar hutangnya dengan berbagai cara.

2. *Capacity (Capability)*

Untuk melihat kemampuan calon nasabah dalam membayar hutang yang dihubungkan dengan kemampuannya mengelola bisnis serta kemampuannya mencari laba. Sehingga pada akhirnya akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan hutang yang disalurkan. Semakin banyak sumber pendapatan seseorang, semakin besar kemampuannya untuk membayar hutang.

3. *Capital*

Biasanya bank tidak akan bersedia untuk membiayai suatu usaha 100%, artinya setiap nasabah yang mengajukan pembiayaan harus pula menyediakan dana dari sumber lainnya atau modal sendiri dengan kata lain, *capital* adalah untuk mengetahui sumber-sumber pembiayaan yang dimiliki nasabah terhadap usaha yang akan dibiayai oleh bank.

4. *Colleteral*

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun nonfisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah hutang yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin. Fungsi jaminan adalah sebagai pelindung bank dari risiko kerugian.

5. *Condition*

Dalam menilai pembiayaan hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi sekarang dan untuk di masa yang akan datang sesuai sektor masing-masing. Dalam kondisi perekonomian yang kurang stabil, sebaiknya pemberian pembiayaan untuk sektor tertentu jangan diberikan terlebih

dahulu dan kalaupun jadi diberikan sebaiknya juga dengan melihat prospek usaha tersebut di masa yang akan datang.⁶

E. Tahap yang dilakukan untuk menangani pembiayaan bermasalah

1. Penjadwalan kembali (rescheduling)

Restrukturisasi dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu jatuh tempo pembiayaan tanpa mengubah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada BUS atau UUS.

Dengan restrukturisasi tersebut maka jumlah pembayaran angsuran nasabah penerima fasilitas menjadi lebih ringan karena jumlahnya lebih kecil daripada jumlah angsuran semula, namun jangka waktu angsurannya lebih panjang daripada angsuran semula.

2. Persyaratan kembali (reconditioning)

Restrukturisasi dilakukan dengan menetapkan kembali syarat-syarat pembiayaan, antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan/atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada BUS atau UUS

3. Penataan kembali (Restructuring)⁷

F. Pengertian KPR

Kredit Pemilikan Rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.⁸

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah.⁹

⁶ Kasmir, Manajemen Perbankan, Jakarta :Rajawali Pers, 2012, h.101

⁷ Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah* , jakarta:Gramedia Pustaka, 2012, h.454

⁸ <http://www.bi.go.id/id/iek/produk-jasa-perbankan/jenis/Documents/KPRumah.pdf> , diakses pada tanggal 8 April 2016

KPR Syariah Merupakan salah satu produk pembiayaan Bank Syariah yang membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan rumah tinggal (konsumtif), baik baru maupun bekas. Angsuran setiap bulan jumlahnya tetap (flat) tidak akan berubah selama masa perjanjian.¹⁰

G. Jenis-jenis KPR

Di Indonesia, saat ini dikenal ada 2 jenis KPR:

1. KPR Subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki.

Bentuk subsidi yang diberikan berupa :

Subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

2. KPR Non Subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat.

Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan¹¹

a. Berdasarkan agunan maka, KPR dibedakan atas:

- 1) KPR Pembelian: Adalah KPR yang menggunakan rumah yang akan dibeli sebagai agunannya.

⁹ <http://www.rumah123.com/panduan-rumah123/membeli-properti-1610-mengenal-kpr-dan-jenis-jenis-kpr-id>, diakses pada tanggal 15 April 2016

¹⁰ <https://lisensiujkt.files.wordpress.com/2010/05/kpr-syariah.pdf>, diakses pada tanggal 20 April 2016

¹¹ <http://www.bi.go.id/id/iek/produk-jasa-perbankan/jenis/Documents/KPRumah.pdf>, di akses pada tanggal 8 April 2016

2) KPR Multiguna atau KPR Refinancing: Adalah KPR yang menggunakan rumah yang sudah dimiliki sebagai agunannya.

b. Berdasarkan persyaratan penerima pinjaman dan tingkat suku bunga maka KPR dibedakan atas:

1) KPR Bersubsidi: Adalah KPR disediakan oleh Bank sebagai bagian dari program pemerintah atau Jamsostek, dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat (RS Sehat/ RSH) oleh masyarakat berpenghasilan rendah sesuai kelompok sasaran. Yang akan dikenakan subsidi adalah: suku bunga kredit atau uang muka.

2) KPR Konvensional atau KPR Non-Subsidi: Adalah produk KPR yang disediakan oleh perbankan dengan persyaratan yang mengikuti ketentuan umum perbankan dan tingkat suku bunga regular yang ditetapkan oleh bank yang bersangkutan. Bisa saja suku bunga antar setiap bank, berbeda satu sama lainnya.

3) KPR Syariah: KPR jenis ini tidak jauh berbeda dengan KPR non subsidi, tapi cara transaksinya menggunakan prinsip akad *murabahah* (jual-beli) atau *musyarakah mutanaqishah* (kerjasama sewa). Sejumlah bank baik milik pemerintah maupun bank swasta telah memiliki produk KPR Syariah.

4) *Inhouse* KPR: Istilah ini dipergunakan oleh sebagian orang untuk membedakan antara KPR produk lembaga keuangan dan KPR internal yang disediakan pengembang. Jenis KPR ini sebetulnya adalah nama lain dari pembelian properti dengan cicilan bertahap sebagai fasilitas yang disediakan oleh pengembang.¹²

¹² <http://www.rumah123.com/panduan-rumah123/membeli-properti-1610-mengenal-kpr-dan-jenis-jenis-kpr-id>, diakses pada tanggal 15 April 2016