

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah kepada nasabah.¹

Menurut UU No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah menjadi UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dalam pasal 1 nomor 12:

“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 tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil” dan nomor 13: “prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum

¹ Muhamad, *Manajemen Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2002, h. 260.

islam antara bank dengan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (mudharabah), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (musyarakah), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (murabahah) atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (ijarah), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain.”

Sedangkan pembiayaan menurut pasal 1 angka 25 Undang-Undang Perbankan Syariah 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 atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiyah bit tamlik
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam dan isthisna
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh
- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multi jasa.

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak

yang dibiayai dan/ atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan atau bagi hasil.²

2. Tujuan Pembiayaan

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

a. Peningkatan ekonomi umat

Artinya: masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi.

b. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha

Artinya: untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan ini dapat diperoleh melalui aktivitas pembiayaan. Pihak yang surplus dana menyalurkan kepada pihak yang kekurangan dana, sehingga dapat digulirkan

c. Meningkatkan produktivitas

Artinya: adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat agar mampu meningkatkan daya produksinya.

² Trisadini P. Usanti, Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, Jakarta: Bumi Aksara, 2013, h. 97.

d. Membuka lapangan kerja baru

Artinya: dengan dibukanya sector-sektor usaha melalui penmbahan dana pembiayaan, maka sector usaha tersebut akan menyerap tenaga kerja.

e. Terjadinya distribusi pendapatan

Artinya: masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktivitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya.³

Secara mikro, pembiayaan diberikan dengan tujuan:

a. Dalam upaya memaksimalkan laba

Artinya setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan tertinggi, yaitu menghasilkan laba usaha. Setiap pengusaha berkeinginan untuk memperoleh laba maksimal. Dalam usaha mewujudkan usaha tersebut, maka mereka perludukungana dana yang cukup.

b. Upaya meminimalkan resiko

Artinya usaha yang dilakukan bisa menghasilkan laba yang maksimal, maka salah satu unsurnya ialah dengan cara meminimalkan resiko yang mungkin timbul. Resiko kekurangan modal usaha dapat diperoleh dengan cara pembiayaan.

³ Binti Nur Aisyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta:Kalimedia, 2015, h.

c. Pendayagunaan sumber ekonomi

Artinya sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan *mixing* antara sumber daya alam dengan sumber daya manusianya ada, namun sumber daya modalnya tidak ada, maka dapat dipastikan diperlukan penambahan modal yaitu dengan cara pembiayaan.

d. Penyaluran kelebihan dana

Artinya dalam kehidupan masyarakat ini ada pihak yang memiliki kelebihan sementara dan ada pihak yang kekurangan. Dalam kaitannya dengan masalah dana, maka mekanisme pembiayaan dapat menjadi sarana penghubung dalam penyeimbangan dan penyaluran kelebihan dana dari pihak yang kelebihan (*surplus*) kepada pihak yang kekurangan (*deficit*) dana.

e. Menghindari terjadinya dana menganggur

Dana yang masuk melalui berbagai rekening pada passive bank syariah, harus segera disalurkan dalam bentuk aktiva produktif. Sehingga terjadi keseimbangan antara dana yang masuk dan dana keluar.⁴

⁴ Sumar'in, *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012, h. 115-116

Tujuan pembiayaan yang lain terdiri dari dua fungsi yang saling berkaitan dengan pembiayaan:

- a. *Profitability* yaitu tujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari usaha yang dikelola bersama nasabah
- b. *Safety* yaitu keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *profitability* dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti.⁵

Secara khusus, bank juga mempunyai tujuan tertentu dalam proses pembiayaan. Tujuan pembiayaan yang dilakukan oleh bank adalah untuk memenuhi kebutuhan stakeholder, yaitu:

1. Pemilik

Pemilik dana mengharapkan akan mendapatkan penghasilan atas dana yang ditanamkan pada bank

2. Pegawai

Pegawai berharap memperoleh kesejahteraan atas pekerjaan dari bank yang dikelola

3. Masyarakat

- a. Pemilik dana

⁵ Binti Nur Aisyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah...*h.

Masyarakat pemilik dana mengharapkan memperoleh bagi hasil atas dan yang ditanamkan.

b. Debitur yang bersangkutan

Dalam menjalankan usahanya, debitur terbantu dengan adanya pembiayaan. Debitur juga terbantu untuk pengadaan barang yang diinginkannya.

c. Masyarakat konsumsi

Masyarakat konsumen akan memperoleh barang yang mereka inginkan.

4. Pemerintah

Dengan adanya pembiayaan, pemerintah terbantu dalam pembiayaan pembangunan. Disamping itu, Negara juga akan memperoleh pajak penghasilan atas keuntungan yang diperoleh bank.

5. Bank

Bank dapat meneruskan dan mengembangkan usahanya agar tetap bertahan dan semakin meluas jaringan usahanya, sehingga semakin banyak usahanya dan semakin banyak masyarakat yang dapat dilayaninya.

3. Fungsi Pembiayaan

Fungsi pembiayaan secara umum meliputi:

1. Meningkatkan daya guna uang

Para nasabah yang menyimpan dananya di bank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito, uang tersebut

dalam persentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank dalam bentuk pembiayaan yang disalurkan kepada para pengusaha.

2. Meningkatkan daya guna

Produsen yang memperoleh bantuan pembiayaan dari bank, dapat menggunakan dana tersebut untuk mengubah bahan mentah menjadi bahan jadi.

3. Meningkatkan peredaran uang

Pembiayaan yang disalurkan melalui rekening-rekening Koran pengusaha akan menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti cek, bilyet giro, wesel dan lain-lain. Menimbulkan kegairahan berusaha.

4. Stabilitas ekonomi

5. Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional

6. Sebagai alat hubungan ekonomi internasional.⁶

4. Unsur-Unsur pembiayaan

Adapun unsure-unsur yang terkandung dalam pembiayaan adalah sebagai berikut:⁷

1. Kepercayaan

⁶ Muhammad Ridwan, *Konstruksi Bank Syariah*, Yogyakarta: Pustaka SM, 2007, h. 95

⁷ Kasmir, *manajemen Perbankan*, Jakarta: Rajawali Press, 2012, h. 84-85

Yaitu suatu keyakinan pemberian pembiayaan, bahwa pembiayaan yang diberikan baik berupa uang, barang atau jasa akan benar-benar diterima kembali di masa tertentu di masa datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank karena sebelum dana dikucurkan, sudah dilakukan penelitian dan penyelidikan yang mendalam tentang nasabah.

2. Kesepakatan

Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing. Kesepakatan penyaluran pembiayaan dituangkan dalam akad pembiayaan yang ditandatangani oleh kedua belah pihak, yaitu pihak bank dan pihak nasabah.

3. Jangka waktu

Setiap pembiayaan mempunyai jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup waktu pemberian pembiayaan yang telah disepakati. Hampir dapat dipastikan bahwa tidak ada pembiayaan yang tidak memiliki jangka waktu.

4. Risiko

Faktor resiko kerugian dapat disebabkan karena dua hal, yaitu risiko kerugian yang disebabkan karena nasabah sengaja tidak mau membayar kreditnya padahal

mampu dan resiko kerugian yang disebabkan karena nasabah tidak sengaja, yaitu akibat terjadinya musibah seperti bencana alam.

5. Balas jasa

Akibat dari fasilitas kredit yang diberikan bank tentu mengharapkan suatu keuntungan dalam jumlah tertentu. Keuntungan atas pemberian kredit tersebut disebut dengan bunga bagi bank prinsip konvensional, sedangkan pada bank syariah disebut dengan bagi hasil.

5. Jenis-Jenis Pembiayaan

Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua yaitu:

- a. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi. Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua yaitu:
 1. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan peningkatan produksi serta untuk keperluan perdagangan.
 2. Pembiayaan investasi, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.

- b. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Menurut tujuan penggunaannya, pembiayaan syariah dibagi kedalam 3 kategori:

- a. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil (mudhrabah, musyarakah)
- b. Pembiayaan dengan prinsip jual beli (murabahah, salam dan istishna)
- c. Pembiayaan dengan prinsip sewa (ijarah dan ijarah muntahiyah bit tamlik)
- d. Pembiayaan atas dasar Qardh.

Pembiayaan dengan prinsip jual beli ditujukan untuk memiliki barang, sedangkan yang menggunakan prinsip sewa ditujukan untuk mendapatkan jasa. Prinsip bagi hasil digunakan untuk usaha kerjasama yang ditujukan guna mendapatkan barang dan jasa sekaligus. Sedangkan pembiayaan dengan akad elengkap ditujukan untuk memperlancar pembiayaan dengan menggunakan tiga prinsip diatas.

6. Prinsip-Prinsip Pembiayaan

Dalam melakukan penilaian permohonan pembiayaan bank syariah harus memperhatikan beberapa prinsip utama yang berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan calon

nasabah. Di dunia perbankan syariah prinsip penilaian dikenal dengan 5 C, yaitu:

1. Character artinya sifat atau karakter nasabah pengambil pinjaman
2. Capacity artinya kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil
3. Capital artinya besarnya modal yang diperlukan peminjam
4. Collateral artinya jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank
5. Conditional artinya keadaan usaha atau nasabah prospek atau tidak.

Prinsip 5C tersebut terkadang ditambahkan dengan prinsip 1C, yaitu Constraint artinya hambatan-hambatan yang mungkin mengganggu proses usaha.⁸ Dalam memberikan pembiayaan bank juga harus menggunakan prinsip 3R, yaitu:

1. *Return*

Return yang dihasilkan oleh calon debitur dalam hal ini ketika kredit telah dimanfaatkan dan dapat diantisipasi oleh calon kreditur. Artinya perolehan tersebut mencakupi untuk membayar kembali pembiayaan.

⁸ Muhamad, *Manajemen Bank Syariah...* h. 260-261.

2. *Repayment*

Kemampuan membayar dan pihak debitur tentu saja juga dipertimbangkan. Dan apakah kemampuan bayar tersebut sesuai dengan *schedule* pembayaran kembali dan kredit yang akan diberikan itu.

3. *Risk Bearing Ability* (Kemampuan menanggung resiko)

Dalam hal ini yang perlu diperhatikan juga adalah sejauh mana terdapatnya kemampuan debitur untuk menanggung risiko. Misalnya dalam terjadi hal-hal diluar antisipasi kedua belah pihak.⁹

Prinsip lain yang digunakan dalam analisis pembiayaan yang berhubungan dengan kondisis debitur yang harus diperhatikan oleh bank meliputi:

1. *Prinsip matching*: yaitu harus *match* antara pinjaman dengan asset perseroan. Jangan sekali-kali memberikan suatu pinjaman berjangka waktu pendek untuk kepentingan pembiayaan investasi yang berjangka panjang. Karena hal tersebut akan menimbulkan terjadinya *mismatch*.
2. *Prinsip kesamaan valuta*: maksudnya adalah penggunaan dana yang didapatkan dan suatu kredit yang sedapat-dapatnya harus dilakukan untuk membiayai atau investasi

⁹ Sumar'in, *Konsep Kelembagaan Bank Syariah...* h. 117

dalam mata uang yang sama. Sehingga resiko gejala mata uang dapat dihindari.

3. *Prinsip perbandingan antara pinjaman dan modal*, dimana harus ada hubungan yang *prudent* antara jumlah pinjaman dengan besarnya modal.
4. *Prinsip perbandingan antara pinjaman dan asset*, alternatif lain untuk menekan resiko da suatu pinjaman adalah degan memperbandingkan antara besarnya pinjaman asset, yang juga dikenal dengan *gearing ratio*.¹⁰

7. Tahapan-Tahapan Pembiayaan

Setiap pembiayaan yang akan disalurkan kepada nasabah oleh bank syariah tidak akan lepas dari tahapan-tahapan. Ada 4 tahapan sebagai berikut:

1. Tahap analisis pembiayaan, yaitu tahap sebelum pemberian pembiayaan diputuskan oleh bank syariah, yaitu tahap bank mempertimbangkan permohonan pembiayaan oleh calon nasabah penerima fasilitas.
2. Tahap dokumentasi pembiayaan, yaitu tahap setelah pembiayaan diputuskan pemberiannya oleh bank syariah dan kemudian penuangan keputusan kedalam perjanjian pembiayaan serta dilaksanakannya pengikatan agunan untuk pembiayaan yang diberikan

¹⁰ Sumar'in, *Konsep Kelembagaab Bank Syariah*, h. 117.

3. Tahap pengawasan dan pengamanan pembiayaan, yaitu tahap setelah perjanjian pembiayaan ditandatangani oleh kedua belah pihak dan dokumentasi pengikatan agunan pembiayaan telah selesai dibuat serta selama pembiayaan itu digunakan oleh nasabah penerima fasilitas sampai jangka waktu pembiayaan belum berakhir
4. Tahap penyelamatan dan penagihan pembiayaan, yaitu tahap setelah pembiayaan menjadi pembiayaan yang bermasalah.¹¹

Oleh karena itu, bank syariah harus menghindari hal-hal sebagai berikut:¹²

1. Usaha yang tidak sesuai dengan prinsip syariah
2. Usaha yang bersifat spekulatif (maisir) dan mengandung ketidakpastian yang tinggi
3. Usaha yang tidak mempunyai informasi keuangan yang memadai
4. Bidang usaha yang memerlukan keahlian khusus sedang aparat bank tidak mempunyai keahlian atau menguasai bidang usaha tersebut
5. Pengusaha yang bermasalah.

¹¹ Trisadini P. Usanti, Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah...* h. 69

¹² Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, Jakarta: Pustaka Alvabet, 2002, h. 10

B. Pembiayaan Murabahah

1. Pengertian murabahah

Murabahah merupakan produk financial yang berbasis bai' atau jual beli. Bai' al-murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Transaksi murabahah ini lazim digunakan oleh Rasulullah saw., dan para sahabatnya. Secara sederhana, murabahah suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Istilah jual beli dapat diartikan sebagai pertukaran sesuatu dengan sesuatu yang lain berdasarkan keridhaan.

Di dalam Al-Quran dapat kita jumpai berbagai istilah yang terkait dengan akad jual beli, diantaranya firman Allah: “ mereka mengharapkan perdagangan yang tidak akan rugi” dalam surat Fathir ayat 29. Dalam QS. Al-Baqarah: 275: “... dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..” secara terminologi, pengertian jual beli ialah kepemilikan harta benda dengan jalan tukar menukar yang sesuai dengan aturan syariat. Dengan kata lain jual beli dapat diartikan sebagai pertukaran harta benda dengan harta untuk tujuan kepemilikan.¹³

¹³ Burhanudin Susanto, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta: UII Press, 2008, h.270

Dalam jual beli ini penjual harus memberi tahu harga pembelian barang serta menentukan margin yang disepakati antara kedua belah pihak. Jadi singkatnya, murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyertakan harga perolehan ditambah dengan margin yang telah disepakati antara kedua belah pihak. Karakteristik murabahah terletak pada si penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

2. Landasan hukum murabahah

a. Al-Qur'an

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 مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى
 فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ
 هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

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)

b. Al-Hadis

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).

3. Rukun dan syarat murabahah

Adapun yang menjadi rukun dalam perbuatan hukum jual beli terdiri dari:

a. Subjek, adanya pihak penjual dan pihak pembeli

Berkaitan dengan subjeknya maka kedua belah pihak yang melakukan jual beli yaitu penjual dan pembeli haruslah: berakal, atas kehendaknya sendiri (bukan dipaksa), keduanya tidak mubazir, dan baliq

b. Objek, adanya uang dan benda

Berkaitan dengan objek jual beli yaitu benda yang menjadi sebab terjadinya jual beli. Benda tersebut harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Bersih barangnya yaitu barang yang diperjual belikan tidak termasuk barang najis atau barang haram

2. Dapat dimanfaatkan. Kemanfaatan barang tersebut sesuai dengan syariah

3. Milik orang yang melakukan akad

Jual beli yang dilakukan oleh seseorang yang bukan pemilik barang adalah jual beli yang tidak sah/batal.

4. Mampu menyerahkannya

Pihak penjual dapat menyerahkan barang sesuai dengan bentuk dan jumlah yang disepakati

5. Mengetahui

Apabila dalam suatu perjanjian tidak diketahui keadaan barang, harga, jumlahnya maka perjanjian jual beli tersebut tidak sah. Karena perjanjian tersebut dapat mengandung unsure penipuan.

6. Barang yang diakadkan ada ditangan.

Perjanjian jual beli atas suatu barang yang belum ditangan (tidak dalam penguasaan penjual maka jual beli tersebut dilarang.

c. Adanya lafaz.

Syarat jual beli Murabahah:

1. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah

2. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang telah ditetapkan

3. Kontrak harus bebas dari riba

4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
5. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Secara prinsip, jika syarat (a), (d), atau (e) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan:

1. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya,
2. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual
3. Membatalkan kontrak.¹⁴

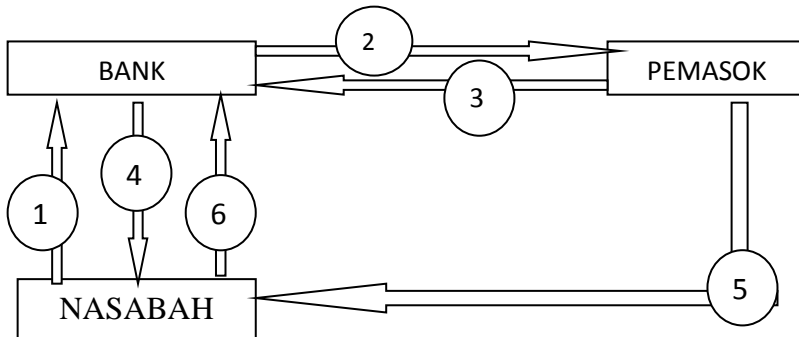
4. Tujuan dan manfaat murabahah

Murabahah digunakan untuk tujuan nasabah memperoleh dana guna membeli barang/ komoditas yang diperlukannya. Demikian ditegaskan oleh Maulana Taqi Usmani. Apabila untuk tujuan lain selain untuk membeli barang/ komoditas, murabahah tidak boleh digunakan. Sedangkan manfaat dari murobahah kepada bank syariah salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, system dalam jual beli murabahah

¹⁴ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001, h. 102

sangat sederhana. Hal ini dapat memudahkan penanganan administrasi di bank syariah.

5. Skema proses transaksi murabahah



Keterangan:

1. Pembuatan akad jual beli barang antara bank dan nasabah yang sekaligus merupakan pemesanan barang oleh nasabah kepada bank.
2. Pembuatan akad jual beli yang diikuti pelaksanaan pembayaran harga barang oleh bank.
3. Penjualan dan penyerahan hak kepemilikan barang oleh pemasok kepada bank
4. Penjualan barang + margin dan penyerahan hak kepemilikan oleh bank kepada nasabah
5. Pengiriman barang secara fisik oleh pemasok kepada nasabah

6. Pelunasan harga barang oleh nasabah kepada bank secara cicilan atau secara sekaligus pada akhir waktu pelunasan.¹⁵

C. Pembiayaan Bermasalah

1. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Dalam berbagai peraturan yang diterbitkan oleh Bank Indonesia, tidak dijumpai definisi atau pengertian dari “pembiayaan bermasalah” yang diterjemahkan sebagai *Non Performing Financing* (NPF) atau Amwal Mustamirah Ghairu Najihah.¹⁶ Istilah pembiayaan bermasalah di perbankan syariah merupakan persamaan dari kredit bermasalah dalam perbankan konvensional.

Namun, dalam Statistik Perbankan Syariah yang diterbitkan oleh Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia dijumpai istilah *Non Performing Financing* (NPF) atau dalam Kamus Perbankan Syariah disebut *duyunun ma' dumah* 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

¹⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2014, h. 194.

¹⁶ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Umum, 2012, h.89

lancar (III), diragukan (golongan IV), dan macet (golongan V).¹⁷

2. Penilaian studi kelayakan pembiayaan

Dasar pertimbangan yang dilakukan oleh bank adalah sebagai berikut:

- a. Bank hanya melakukan hubungan usaha dengan perorangan, perusahaan, atau kelompok usaha yang mempunyai karakter yang baik, jujur, dan memiliki rasa tanggung jawab secara moral terhadap kewajibannya.
- b. Bank tidak mengorbankan kualitas pembiayaan semata-mata hanya karena mengejar pangsa pasar yang besar, margin keuntungan yang tinggi, prestise (gengsi), persaudaraan, pertemanan maupun alasan lainnya.
- c. Tidak dibenarkan adanya pembiayaan yang disetujui tanpa analisis pembiayaan secara menyeluruh yang dilakukan oleh pejabat pemberi pembiayaan atas dasar integritas tinggi dengan mempergunakan seluruh keahlian yang dia miliki.
- d. Pembiayaan yang telah disetujui tidak boleh dicairkan tanpa adanya suatu perjanjian secara lengkap serta menyatakan kewajiban debitur kepada bank.
- e. Bank tidak akan memberikan pembiayaan kepada jenis usaha yang tidak mampu menghasilkan profit margin

¹⁷ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*...h. 90

minimal bagi hasil yang menjadi porsi bank untuk bisa menutup biaya bank dan memberikan keuntungan baik kepada bank maupun kepada shahibul maal.

- f. Bank tetap berupa menjaga tingkat pembiayaan diklasifikasikan (diraguan dan macet) tidak melebihi ambal batas yang ditentukan oleh bank Indonesia.
- g. Dalam pemberian pembiayaan wajib mempertimbangkan batasan-batasan yang berlaku mengenai batas maksimum pemberian pembiayaan (BMPP), CAR, dan *Finance Deposit Rasio* (FDR) sebagaimana ditetapkan oleh Bank Indonesia.¹⁸

Ada beberapa pendekatan analisis pembiayaan yang dilakukan oleh pengelola bank, yaitu:¹⁹

1. Pendekatan jaminan, artinya bank dalam memberikan pembiayaan selalu memperhatikan kuantitas dan kualitas jaminan yang dimiliki oleh peminjam.
2. Pendekatan karakter, artinya bank mncermati secara sungguh-sungguh terkait dengan karakter nasabah.
3. Pendekatan kemampuan pelunasan, artinya bank menganalisis kemampuan nasabah untuk melunasi jumlah pembiayaan yang diambil.

¹⁸ Trisadini P. Usanti, Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah...*h. 99-100

¹⁹ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah...*h. 260.

4. Pendekatan dengan studi kelayakan, artinya bank memperhatikan kelayakan usaha yang dijalankan oleh nasabah peminjam.
5. Pendekatan fungsi-fungsi bank, artinya bank memerhatikan fungsinya sebagai lembaga *intermediary* keuangan, yaitu bank mengatur mekanisme dana yang dikumpulkan dengan dana yang disalurkan.

3. Klasifikasi kolektibilitas pembiayaan

Khusus menyangkut NPF (nasabah penerima fasilitas), ditinjau dari kriteria kemampuan membayar kembali pembiayaan, dapat digolongkan sebagai berikut:

1. Lancar (golongan I)

Pembayaran angsuran pokok dan atau margin tepat waktu, memiliki mutasi rekening yang aktif, bagian dari pembiayaan yang dijamin tunai.

2. Dalam perhatian khusus (golongan II)

Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan margin yang belum melampaui 3 bulan, jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan.²⁰

3. Pembiayaan kurang lancar (golongan III)

Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau margin telah melampaui 3 bulan, namun belum melampaui 6 bulan.

²⁰ Kasmir, *Menejemen Pebankan...*h.117-118

4. Pembiayaan diragukan (golongan VI)

Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau margin telah melampaui 6 bulan, namun belum melampaui 9 bulan.

5. Pembiayaan macet (golongan V)

Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/ atau margin telah melampaui 9 bulan.²¹

4. Faktor penyebab pembiayaan bermasalah

Penyebab kredit bermasalah dapat didefinisikan sebagai suatu kondisi yang mengakibatkan terjadinya tunggakan, kemacetan atau tidak tertagihnya uang bank.²²

Ada beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah sebagai berikut:

- a. Faktor intern (berasal dari pihak bank)
 1. Kurang baiknya pemahaman atas bisnis nasabah
 2. Kurang dilakukan evaluasi keuangan nasabah
 3. Kesalahan setting fasilitas pembiayaan (berpeluang melakukan side streaming).
 4. Perhitungan modal kerja tidak didasarkan pada bisnis usaha nasabah
 5. Proyeksi penjualan terlalu optimis

²¹ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah...*h. 85.

²² Ahmad Subagyo, *Teknik Penyelesaian Kredit Bemasalah*, Jakarta: Mitra Wacana Media, 2015, h.47.

6. Proyeksi penjualan tidak memperhitungkan kebiasaan bisnis dan kurang memperhitungkan aspek competitor
 7. Aspek jaminan tidak diperhitungkan aspek marketable
 8. Lemahnya supervise dan monitoring
 9. Terjadinya erosi mental: kondisi ini dipengaruhi timbal balik antara nasabah dengan pejabat bank sehingga mengakibatkan proses pemberian pembiayaan tidak didasarkan pada praktik perbankan yang sehat.
- b. Faktor ekstern (berasal dari pihak luar)
1. Karakter nasabah tidak amanah (tidak jujur dalam memberikan informasi dan laporan tentang kegiatannya)
 2. Melakuka sidestreaming penggunaan dana
 3. Kemampuan pengelolaan nasabah tidak memadai sehingga kalah dalam persaingan usaha
 4. Usaha yang dijalankan relative baru
 5. Bidang usaha nasabah telah jenuh
 6. Tidak mampu menanggulangi masalah/ kurang menguasai bisnis
 7. Meninggalkan key person
 8. Perselisihan sesame direksi

9. Terjadi bencana alam
10. Adanya kebijakan pemerintah: peraturan suatu produk atau sector ekonomi atau industry dapat berdampak positif atau negative bagi perusahaan yang berkaitan dengan industry tersebut.²³

5. Penyelesaian pembiayaan bermasalah

Bank syariah dalam memberikan suatu pembiayaan tidak selalu berjalan lancar sesuai apa yang pihak bank inginkan. Nasabah terkadang tidak mematuhi apa yang telah disepakati dalam perjanjian dan nasabah mengalami kesulitan dalam pembayaran yang berakibat kerugian bagi bank syariah. Dalam hukum perdata kewajiban memenuhi prestasi harus dipenuhi oleh debitur. Apabila debitur tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang ada dalam perjanjian maka debitur dikatakan telah melakukan wanprestasi. Empat keadaan dikatakan wanprestasi apabila:

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali
2. Debitur memenuhi prestasi tidak sebagaimana yang diperjanjikan
3. Debitur terlambat memenuhi prestasi
4. Debitur melakukan perbuatan yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian.

²³ Trisadini P. Usanti, Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah...*.h. 102-103

Setiap terjadi pembiayaan bermasalah maka bank syariah akan berupaya untuk menyelamatkan pembiayaan berdasarkan PBI No. 13/9/PBI/2011 tentang perubahan atas PBI No. 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi pembiayaan bagi bank syariah dan unit usaha syariah. Restrukturisasi pembiayaan merupakan suatu upaya yang dilakukan oleh bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya. Penyelamatan pembiayaan yang dilakukan oleh bank antara lain melalui:

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

Pada pembiayaan murabahah, bank syariah dapat melakukan penjadwalan kembali tagihan murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/ melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati dengan ketentuan:

- a. Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa
- b. Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil.
- c. Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.²⁴

²⁴ Fatwa DSB No. 48/DSN-Mui/II/2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah.

2. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank, antara lain meliputi:
 - a. Pengurangan jadwal pembayaran
 - b. Perubahan jumlah angsuran
 - c. Perubahan jangka waktu
 - d. Perubahan nisbah dalam pembiayaan mudharabah atau musyarakah
 - e. Perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan mudharabah atau musyarakah
 - f. Pemberian potongan
3. Penataan kembali (*restructuring*) yaitu perubahan persyaratan pembiayaan yang antara lain:
 - a. Penambahan dana fasilitas pembiayaan bank
 - b. Konversi akad pembiayaan
 - c. Konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu
 - d. Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah yang dapat disertai dengan *rescheduling* atau *reconditioning*.

Bank hanya melakukan restrukturisasi pembiayaan terhadap nasabah yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. Nasabah telah atau diperkirakan mengalami penurunan atau kesulitan kemampuan dalam pembayaran dan/atau pemenuhan kewajibannya.
- b. Nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah direstrukturisasi.²⁵

Memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran dan konversi akad murabahah yang dilaksanakan sesuai dengan fatwa DSN yang berlaku. Fatwa DSN No. 49/DSN-MUI/II/2005 tentang konversi akad murabahah, bahwa LKS dapat melakukan konversi dengan membuat akad baru bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/ melunasi pembiayaan murabahahnya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, tetapi ia masih prospektif dengan ketentuan murabahah dihentikan dengan cara:

- a. Objek murabahah dijual oleh nasabah kepada LKS dengan harga pasar
- b. Nasabah melunasi sisa hutangnya kepada LKS dari hasil penjualan
- c. Apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang maka kelebihan itu dapat dijadikan uang muka

²⁵ Trisadini P. Usanti, Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah...* h. 109-110

untuk akad ijarah atau bagian modal dari akad mudharabah dan musyarakah.

- d. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah yang cara pelunasannya disepakati antara LKS dengan nasabah.²⁶

Adapun landasan syariah yang mendukung upaya restrukturisasi pembiayaan adalah

1. Al Baqarah (2): 276

يَمْحَقُ اللَّهُ الرِّبَا وَيُرْبِي الصَّدَقَاتِ وَاللَّهُ لَا يُحِبُّ كُلَّ

كَفَّارٍ أَثِيمٍ

Artinya: "Allah memusnahkan riba dan menyuburkan sedekah. dan Allah tidak menyukai setiap orang yang tetap dalam kekafiran, dan selalu berbuat dosa."

2. Al Baqarah (2): 280

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا

خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: "Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau

²⁶ Trisadini P. Usanti, Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah...* h. 111

semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu Mengetahui.”

3. Al Baqarah (2): 286

لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا لَهَا مَا كَسَبَتْ وَعَلَيْهَا مَا
 اكْتَسَبَتْ رَبَّنَا لَا تُؤَاخِذْنَا إِنْ نَسِينَا أَوْ أَخْطَأْنَا رَبَّنَا
 وَلَا تَحْمِلْ عَلَيْنَا إَصْرًا كَمَا حَمَلْتَهُ عَلَى الَّذِينَ مِنْ
 قَبْلِنَا رَبَّنَا وَلَا تُحَمِّلْنَا مَا لَا طَاقَةَ لَنَا بِهِ ۗ وَاعْفُ عَنَّا
 وَاعْفِرْ لَنَا وَارْحَمْنَا ۗ أَنْتَ مَوْلَانَا فَانصُرْنَا عَلَى الْقَوْمِ

الْكَافِرِينَ ﴿٢٨٦﴾

Artinya: “Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya. ia mendapat pahala (dari kebajikan) yang diusahakannya dan ia mendapat siksa (dari kejahatan) yang dikerjakannya. (mereka berdoa): “Ya Tuhan kami, janganlah Engkau hukum kami jika kami lupa atau kami tersalah. Ya Tuhan kami, janganlah Engkau bebankan kepada kami beban yang berat sebagaimana Engkau bebankan kepada orang-orang sebelum kami. Ya Tuhan kami, janganlah Engkau pikulkan kepada kami apa yang tak sanggup kami memikulnya. beri ma'aflah Kami; ampunilah Kami; dan rahmatilah kami. Engkaulah penolong kami, Maka tolonglah kami terhadap kaum yang kafir.”

Dalam kutipan ayat Al Quran diatas, selalu digarisbawahi pentingnya sedekah dan tuntuan akan perlunya toleransi terhadap nasabah jika sedang mengalami kesulitan (dalam arti sebenar-benarnya) membayar kewajibannya.

Hadits Nabi riwayat Muslim: *“Orang yang melepaskan seorang muslim dari kesulitannya di dunia, Allah akan melepaskan kesulitannya di akhirat; dan Allah senantiasa menolong hambaNya selama ia (suka) menolong saudaranya.”*

Selain menggunakan ketiga cara dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah tersebut diatas, cara terakhir yang digunakan dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah yaitu:

1. Penyitaan jaminan

Penyelesaian melalui jaminan dilakukan oleh bank syariah bilamana berdasarkan evaluasi ulang pembiayaan, prospek usaha nasabah tidak ada dan/ atau nasabah tidak kooperatif untuk menyelesaikan pembiayaan. Penyitaan jaminan dilakukan sebagai langkah terakhir apabila penyelamatan pembiayaan bermasalah tidak dapat lagi dilakukan.

Landasan syariah yang berkaitan dengan jaminan yaitu:

1. Al Baqarah (2) 283:

وَأِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ

عَلِيمٌ

Artinya: “Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu’amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang[180] (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. dan barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.”

2. Dari Aisyah bahwasanya Nabi Muhammad SAW pernah membeli bahan makanan dari seseorang yahudi dengan utang dan beliau

memberikn baju besinya sebagai jaminan.
(HR.Bukhari, Muslim dan Nasa'i)

3. Dari Abu Hurairah r.a. bahwa Nabi Muhammad Saw. bersabda: *“Siapapun yang bangkrut (muflis), lalu kreditornya mendapatkan barangnya sendiri kepada si muflis, maka kreditor itu lebih berhak untuk menarik kembali barangnya daripada orang lain”*. (HR. Bukhari, Muslim, Tirmidzi, Nasa’I, dan Ibnu Majah)