BAB II
LANDASAN TEORI

A. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*.[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.[2]

Menurut Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008 pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, 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 waktu tertentu dengan imbalan ujrah, tanpa imbalan atau bagi hasil.[3]

---

[1] Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001) 160.

[2] Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: Akademi Manajemen Perusahaan YKPN, 2005) 17

[3] Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008

Secara teknis, bank memberikan pembiayaan untuk mendukung investasi atau berjalannya suatu usaha yang telah direncanakan antara kedua belah pihak dengan kesepakatan bagi hasil di dalamnya. Sebagaimana firman Allah SWT berikut :

يَـٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوۡفُواْ بِٱلۡعُقُودِۚ ...

Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu.... (QS. Al-Maidah: 1)

Ayat diatas menjelaskan tentang akad atau perjanjian yang mencakup janji setia kepada Allah SWT dan perjanjian yang dibuat oleh manusia dalam pergaulan sesamanya (antara pihak bank dan nasabah). Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat 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.[4] 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 atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bit tamlik*

---

[4] Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011) 78

c) Transaksi jual beli dalam bentuk *piutang murabahah, salam*, dan istishna
d) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qard*; dan
e) Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasi berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang di biayai dan atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.[5]

Didalam perbankan syariah, istilah kredit tidak dikenal karena bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan. Bank syariah menyalurkan dananya kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan.[6] Istilah kredit banyak dipakai dalam perbankan konvensional yang berbasis pada bunga (interest based), sedangkan dalam perbankan syariah lebih dikenal dengan istilah pembiayaan (financing) yang berbasis pada keuntungan rill yang dikehendaki (margin) ataupun bagi hasil (profit sharing).[7]

---

[5] Fordeby, Adesy, *Ekonomi Dan Bisnis Islam : seri konsep dan aplikasi ekonomi dan bisnis islam* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016) 31

[6] Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2011) 106

[7] Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009) 104

2. Jenis-jenis Pembiayaan

Jenis-jenis pembiayaan pada dasarnya dapat dikelompokan menurut beberapa aspek, diantaranya:

1) Pembiayaan menurut tujuan

Pembiayaan menurut tujuannya dibedakan menjadi:

a. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan modal dalam rangka pengembangan usaha.
b. Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk melakukan investasi atau pengadaan barang konsumtif.

2) Pembiayaan menurut jangka waktu

Pembiayaan menurut jangka waktunya dibedakan menjadi:

a. Pembiayaan jangka waktu pendek, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 bulan sampai dengan 1 tahun.
b. Pembiayaan jangka waktu menengah, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 tahun sampai dengan 5 tahun.
c. Pembiayaan jangka waktu panjang, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu lebih dari 5 tahun.[8] Biasanya pembiayaan ini digunakan untuk investasi jangka panjang seperti perkebunan karet, kelapa sawit atau

[8] Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, 22.

manufaktur dan juga untuk pembiayaan konsumtif seperti pembiayaan perumahan.[9]

Secara garis besar, pembiayaan dibagi dua jenis, yaitu sebagai berikut.

1. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk pembiayaan yang bersifat konsumtif, seperti pembiayaan untuk pembelian rumah, kendaraan bermotor, pembiayaan pendidikan dan apa pun yang sifatnya konsumtif. Dalam praktik bank syariah, skim yang digunakan untuk pembiayaan konsumtif ini cukup beragam. Skim yang digunakan dapat melalui akad murabahah, ijarah, *ijarah muntahiya bittamlik, istishna', dan qardh.*[10]
2. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk pembiayaan sektor produktif, seperti pembiayaan modal kerja, pembiayaan pembelian barang modal dan lainnya yang mempunyai tujuan pemberdayaan sektor real.[11]

3. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan

A. Tujuan pembiayaan yang dilaksanakan perbankan syariah terkait dengan stakeholder, yakni:

---

[9] Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: PT Raja GrafindoPersada, 2003) 22

[10] Sutan Remy Sjahdeini , *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek Hukumnya*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), 419

[11] M.Nur Rianto, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2012) 146

1) Pemilik

   Dari sumber pendapatan diatas, para pemilik mengharapkan akan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada bank tersebut.

2) Pegawai

   Para pegawai mengharapkan dapat memperoleh kesejahteraan dari bank yang dikelolanya.

3) Masyarakat

   a. Pemilik dana

      Sebagaimana pemilik, mereka mengharapkan dari dana yang diinvestasikan akan diperoleh bagi hasil

   b. Debitur yang bersangkutan

      Para debitur, dengan penyediaan dana baginya, mereka terbantu guna menjalankan usahanya (sektor produktif) atau terbantu untuk pengadaan barang yang diinginkannya (pembiayaan konsumtif)

   c. Masyarakat umumnya konsumen

      Mereka dapat memperoleh barang-barang yang dibutuhkannya.

4) Pemerintah

   Akibat penyediaan pembiayaan, pemerintah terbantu dalam pembiayaan pembangunan negara, disamping itu akan diperoleh pajak (berupa pajak penghasilan atas keuntungan yang diperoleh bank dan juga perusahaan-perusahaan).

5) Bank

Bagi bank yang bersangkutan, hasil dari penyaluran pembiayaan, diharapkan bank dapat meneruskan dan mengembangkan usahanya agar tetap survival dan meluas jaringan usahanya, sehingga semakin banyak masyarakat yang dapat dilayaninya.[12] Secara umum tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok yaitu tujuan pembiayaan untuk tingkat makro, dan tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro. Secara makro, pembiayaan bertujuan untuk :

1. Peningkatan ekonomi umat, artinya: masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi. Dengan demikian dapat meningkatkan taraf ekonominya.
2. 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.\
3. Meningkatkan produktivitas, artinya: adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat usaha mampu meningkatkan daya produksinya.

   Sebab upaya produksi tidak akan dapat jalan tanpa adanya dana.

---

[12] Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah, (*Jakarta: Rajawali Pers 2015),303.

4. 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.
5. Terjadi distribusi pendapatan, artinya: masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktivitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya. Penghasilan merupakan bagian dari pendapatan masyarakat. Jika ini terjadi maka akan terdistribusi pendapatan.

Adapuan secara mikro, pembiayaan diberikan dalam rangka untuk :

1) Upaya memaksimalkan laba, artinya: setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan tertinggi, yaitu menghasilkan laba usaha. Setiap pengusaha menginginkan mampu mencapai laba maksimal. Untuk dapat menghasilkan laba maksimal maka mereka perlu dukungan dana yang cukup.
2) Upaya meminimalkan risiko, artinya: usaha yang dilakukan agar mampu menghasilkan laba maksimal, maka pengusaha harus mampu meminimalkan risiko yang mungkin timbul. Risiko kekurangan modal usaha dapat diperoleh melalui tindakan pembiayaan.
3) Pendayagunaan sumber ekonomi, artinya: sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan mixing

antara sumber daya alam dengan sumber daya manusia serta sumber daya modal. Jika sumber daya alam dan sumber daya manusianya ada, dan sumber daya modal tidak ada, maka dipastikan diperlukan pembiayaan. Dengan demikian, pembiayaan pada dasarnya dapat meningkatkan daya guna sumber-sumber daya ekonomi.

4) 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 (*surplus*) kepada pihak yang kekurangan (*minus*) dana.[13]

4. Fungsi Pembiayaan

Ada beberapa fungsi dari pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat penerima, di antaranya:

1. Meningkatkan daya guna uang

Para penabung menyimpan uangnya dibank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Uang tersebut dalam presentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank guna suatu usaha peningkatan produktivitas.

[13] Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*, 17-18.

2. Meningkatkan daya guna barang
   a. Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat mengubah bahan mentah menjadi bahan jadi sehingga utility dari bahan tersebut meningkat, misalnya peningkatan utility kelapa menjadi kopra dan selanjutnya menjadi minyak kelapa/goreng, peningkatan utility dari padi menjadi beras, benang menjadi tekstil dan sebagainya.
   b. Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memindahkan barang darisuatu tempat yang kegunaannya kurang ke tempat yang lebih bermanfaat.
3. Meningkatkan perederan uang

   Pembiayaan yang disalurkan melalui rekening-rekening koran pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti cek, bilyet giro wesel, promes dan sebagainya. Melalui pembiayaan, peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkurang oleh karena pembiayaan menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik kualitatif apalagi secara kuantitatif.
4. Menimbulkan kegairahan berusaha

   Setiap manusia adalah makhluk yang selalu melakukan kegiatan ekonomi yaitu berusaha untuk memenuhi kebutuhannya. Kegiatan usaha sesuai dengan

dinamikanya akan selau meningkat, akan tetapi peningkatan usaha tidaklah selalu diimbangi dengan peningkatan kemampuannya yang berhubungan dengan manusia lain yang mempunyai kemampuan. Karena itu pulalah maka pengusaha akan selalu berhubungan dengan bank untuk memperoleh bantuan permodalan guna peningkatan usahanya.

5. Stabilitas ekonomi

Dalam ekonomi yang kurang sehat, langkah-langkah stabilitas pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha untuk antara lain:

a) Pengendalian inflasi
b) Peningkatan ekspor
c) Rehabilitasi prasarana
d) Pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat untuk menekan arus inflasi dan terlebih-lebih lagi untuk usaha pembangunan ekonomi maka pembiayaan bank memegang peranan yang penting.

6. Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional

Para usahawan yang memperoleh pembiayaan tentu saja berusaha untuk meningkatkan usahanya. Peningkatan usaha berarti peningkatan profit. Bila keuntungan ini secara kumulatif dikembangkan lagi dalam arti kata dikembalikan lagi ke dalam sturktur permodalan, maka peningkatan akan

berlangsung terus menerus. Dengan earnings (pendapatan) yang terus meningkat berarti pajak perusahaanpun akan terus bertambah. Dilain pihak pembiayaan yang disalurkan untuk merangsang pertambahan kegiatan ekspor akan menghasilkan pertambahan devisa negara.[14]

5. Prinsip-prinsip Pemberian Pembiayaan

Pemberian pembiayaan kepada seorang nasabah terlebih dahulu harus memenuhi persyaratan yang dikenal dengan prinsip 5C. Kelima prinsip tersebut adalah sebagai berikut.

a. *Character*

Character adalah keadaan waktu atau sifat nasabah, baik dalam kehidupan pribadi maupun lingkungan usaha. Kegunaan dari penelitian karakter ini adalah mengetahui sampai sejauh mana iktikad/kemampuan nasabah untuk memenuhi kewajibannya (*willingness to pay*) sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan.

b. *Capital*

Capital adalah jumlah dana atau modal sendiri yang dimiliki oleh calon nasabah. Semkain besar modal sendiri dalam perusahaan, semakin tinggi kesungguhan calon nasabah menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin memberikan pembiayaan.

---

[14] Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, 19-21.

c. *Capacity*

Capacity adalah kemampuan yang dimiliki calon nasabah dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Kegunaan penelitian ini adalah mengetahui atau mengukur sejauh mana calon nasabah mampu mengembalikan atau melunasi utang-utangnya (*ability to pay*) secara tepat waktu, dari hasil usaha yang diperolehnya.

d. *Collateral*

Collateral adalah barang yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya. Collateral harus dinilai untuk mengetahui sejauh mana risiko kewajiban finansial nasabah kepada bank. Penilaian terhadap agunan ini meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya.

e. *Condition of Economy*

Condition of economy adalah situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, dan budaya yang memengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan suatu saat memengaruhi kelancaran perusahaan calon nasabah.[15]

6. Unsur-unsur Pembiayaan

a. Bank Syariah

Merupakan badan usaha yang memberikan pembiayaan kepada pihak lain yang membutuhkan dana.

---

[15] Mia Lasmi Wardiah, *Dasar-Dasar Perbankan* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2013) 229

b. Mitra Usaha/Partner

Merupakan pihak yang mendapatkan pembiayaan dari bank syariah, atau pengguna dana yang disalurkan oleh bank syariah.

c. Kepercayaan (Trust)

Bank syariah memberikan kepercayaan kepada pihak yang menerima pembiayaan bahwa mitra akan memenuhi kewajiban untuk mengembalikan dana bank syariah sesuai dengan jangka waktu tertentu yang diperjanjikan. Bank syariah memberikan pembiayaan kepada mitra usaha sama artinya dengan bank memberikan kepercayaan kepada pihak penerima pembiayaan, bahwa pihak penerima pembiayaan akan dapat memenuhi kewajibannya.

d. Akad

Akad merupakan suatu kontrak perjanjian atau kesepakatan yang dilakukan antara bank syariah dan pihak nasabah/mitra.

e. Risiko

Setiap dana yang disalurkan/diinvestasikan oleh bank syariah selalu mengandung risiko tidak kembalinya dana.

f. Jangka Waktu

Merupakan periode waktu yang diperlukan oleh nasabah untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan oleh bank syariah. Jangka waktu dapat

bervariasi antara lain jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang. Jangka pendek adalah jangka waktu pembayaran kembali pembiayaan hingga 1 tahun. Jangka menengah merupakan jangka waktu yang diperlukan dalam melakukan pembayaran kembali antara 1 hingga 3 tahun. Jangka panjang adalah jangka waktu pembayaran kembali pembiayaan yang lebih dari 3 tahun.

g. Balas Jasa

Sebagai balas jasa atas dana yang disalurkan oleh bank syariah, maka nasabah membayar sejumlah tertentu sesuai dengan akad yang telah disepakati antara bank dan nasabah.[16]

7. Analisis pembiayaan

Analisis pembiayaan atau penilaian dilakukan oleh acount officer dari lembaga keuangan yang level jabatannya adalah level seksi atau bagian atau dapat pula berupa committe (tim) yang ditugaskan untuk menganalisis permohonan pembiayaan.

Analisis pembiayaan dlakukan agar pembiayaan yang diberikan mencapai sasaran dan aman. Artinya, pembiayaan tersebut harus diterima pengembaliannya secara tertib, teratur, dan tepat waktu, sesuai dengan perjanjian antara bank dan nasabah sebagai penerima dan pemakai pembiayaan. Analisis

[16] Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Prenanda Media Group, 2011) 108

pembiayaan merupakan langkah penting untuk realisasi pembiayaan. Tujuannya adalah:

a. Menilai kelayakan usaha calon peminjam
b. Menekan risiko akibat tidak terbayarnya pembiayaan, dan
c. Menghitung kebutuhan pembiayaan yang layak.

Tujuan utama analisis permohonan pembiayaan adalah memperoleh keyakinan apakah nasabah mempunyai kemauan dan kemampuan memenuhi kewajibannya secara tertib, baik pembayaran pokok pinjaman maupun bunga, sesuai dengan kesepakatan dengan bank. Dalam pemberian pembiayaan kepada nasabah, ada risiko yang dihadapi yaitu tidak kembalinya uang yang dipinjamkan pada nasabah. Oleh karena itu, keadaan dan perkembangan nasabah harus diikuti secara terus menerus, mulai saat pembiayaan diberikan sampai pembiayaan lunas.[17]

Setelah tujuan analisis pembiayaan dirumuskan dan disepakati oleh pelaksana pembiayaan, maka untuk selanjutnya dapat ditemukan pendekatan-pendekatan yang digunakan untuk analisis pembiayaan. Ada beberapa pendekatan analisis pembiayaan yang dapat diterapkan oleh para pengelola bank syariah, yaitu:

[17]Mia Lasmi Wardiah, *Dasar-Dasar Perbankan*, 228

a. Pendekatan jaminan, artinya bank dalam memberikan pembiayaan selalu memperhatikan kuantitas dan kualitas jaminan yang dimiliki oleh peminjam.
b. Pendekatan karakter, artinya bank mencermati secara sungguh-sungguh terkait dengan karakter nasabah.
c. Pendekatan kemampuan pelunasan, artinya bank menganalisis kemampuan nasabah untuk melunasi jumlah pembiayaan yang telah diambil
d. Pendekatan dengan studi kelayakan, artinya bank memperhatikan kelayakan usaha yang dijalankan oleh nasabah peminjam.
e. Pendekatan fungsi-fungsi bank, artinya bank memperhatikan fungsinya sebagai lembaga *intermediary* keuangan, yaitu mengatur mekanisme dana yang dikumpulkan dengan dana yang disalurkan.[18]

8. Pengamanan Pembiayaan

Pengamanan pembiayaan di bank syari'ah dapat dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

1) Sebelum realisasi pembiayaan

Dalam tahapan ini berdasarkan persetujuan nasabah di atas, bank melakukan penutupan asuransi dan atau pengikatan agunan (jika diperlukan). Setelah ini selesai, baru pembiayaan dapat dicairkan.

[18] Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah* , 59

2) Setelah realisasi pembiayaan

Bagi bank, pencairan pembiayaan barulah akhir episode permohonan yang selanjutnya merupakan awal pemeliharaan dan pemantauan pembiayaan. Dalam tahap awal pencairan, dana diarahkan pada pembiayaan sebagaimana diajukan dalam permohonan/persetujuan bank, dan jangan sampai 'bocor' dalam arti lari ke hal-hal di luar kesepakatan.[19]

B. Pembiayaan Bermasalah

1. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar, diragukan, dan macet.[20]

2. Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah

Penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah adalah karena kesulitan-kesulitan keuangan yang dihadapi nasabah. Penyebab kesulitan keuangan perusahaan nasabah dapat kita bagi dalam faktor internal dan faktor eksternal.[21] Adapun beberapa hal yang menjadi penyebab timbulnya pembiayaan bermasalah adalah sebagai berikut :

---

[19] Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank* Syariah (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2016) 188

[20] Faturrahman Djamil, *"Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah"* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014) 66

[21] Khotibul Umam, Setiawan Budi Utomo, *perbankan syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2017) 219

a) Faktor internal Bank :

1) Berhubung dengan kepentingan pribadi atau self dealing, yaitu adanya keterlibatan aparat bank didalam kegiatan usaha nasabahnya, karena aparat tersebut mempunyai kepentingan pribadi dan jabatan memberikan peluang untuk memungkinkannya terjadi.
2) Pemberian pembiayaan yang melampaui batas, pembiayaan yang besarnya melampaui batas kemampuan dari sipeminjam untuk dilunasi atau sebaliknya under financing juga akan mengakibatkan kegagalan dalam pengembaliannya.[22]
3) Kurangnya pengecekan terhadap latar belakang calon nasabah
4) Kurang pemahaman terhadap kebutuhan keuangan yang sebenarnya dari calon nasabah dan apa manfaat pembiayaan yang diberikan
5) Kurang mahir dalam menganalisis laporan keuangan calon nasabah
6) Kurang lengkap mencantumkan syarat-syarat
7) kurang mengadakan review, minta laporan, dan menganalisis laporan keuangan serta informasi-informasi pembiayaan lainnya
8) kurang mengadakan kunjungan on the spot pada lokasi perusahaan nasabah.

---

[22] Syamsu Iskandar, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, (Jakarta : In Media, 2013) 204

b) Faktor eksternal Nasabah :

1) Side streaming, yaitu nasabah menggunakan dana tidak sesuai dengan kententuan akad
2) Nasabah beritikad tidak baik, tidak jujur, lalai dan lain sebagainya.

Dapat pula diidentifikasi penyebab timbulnya pembiayaan bermasalah antara lain karena :

a. Perubahan politik dan peraturan perundangan
b. Deregulasi sektor rill
c. Keuangan dan ekonomi
d. Bencana alam.[23]

3. Upaya Penanganan Pembiayaan Bermasalah

Sesuai regulasi seluruh perbankan syariah diwajibkan memiliki ketentuan tertulis mengenai restrukturisasi pembiayaan dalam bentuk *standard operating procedure* (SOP). Kebijakan ini harus disetujui oleh komisaris dan menjadi bagian kebijakan manajemen risiko bank yang disusun secara koordinatif dengan DPS.[24]

Salah satu bentuk upaya penyelamatan yang lazim dilakukan oleh bank terhadap nasabah yang mulai mengalami kesulitan adalah restrukturisasi pembiayaan. Restrukturisasi

---

[23] Nurjanah Dewi Laela Hilyatin, "Strategi Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah Pada Pembiayaan *Murabahah* di Bank Syariah Mandiri Cabang Purwokerto" Jurnal Ekonomi Islam (*Islamic Economics Journal*) Vol.4, No.1 (Januari-juni 2016), 66

[24] Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesia (*Jakarta: Salemba Empat, 2013)113.

pembiayaan merupakan upaya perbaikan yang dilakukan oleh bank terhadap nasabah pembiayaan yang berpotensi atau megalami kesulitan memenuhi kewajiban. Restrukturisasi dilakukan untuk membantu nasabah pembiayaan mengatasi kesulitan usaha yang dihadapi sehingga memiliki kemampuan menjalankan aktivitas bisnisnya kembali seperti semula.[25]

Bank dapat melaksanakan restrukturisasi pembiayaan dengan menerapkan prinsip kehati-hatian. Bank wajib menjaga dan mengambil langkah-langkah agar kualitas pembiayaan setelah direstrukturisasi dalam keadaan lancar. Bank dilarang melakukan restrukturisasi pembiayaan dengan tujuan menghindari :

a. Penurunan penggolongan kualitas pembiayaan
b. Pembentukan penyisihan penghapusan aset (PPPA) yang lebih besar, atau
c. Pengehentian pengakuan pendapatan margin atau ujrah secara akrual. Restrukturisasi pembiayaan hanya dapat dilakukan atas dasar permohonan secara tertulis dari nasabah yang memnuhi kriteria sebagai berikut :

a. Nasabah mengalami penurunan kemampuan pembayaran
b. Nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi.

[25] Ikatan Bankir Indonesia (IBI), *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2015) 131.

Restrukturisasi hanya dapat dilakukan untuk pembiayaan dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet.[26]

Kebijakan dan prosedur restrukturisasi pembiayaan mencakup paling kurang hal-hal sebagai berikut :

1. Penetapan satuan kerja khusus untuk menangani restrukturisasi pembiayaan.
2. Penetapan limit wewenang memutus pembiayaan yang direstrukturisasi.
3. Kriteria pembiayaan yang dapat direstrukturisasi.
4. Sistem dan standard operating procedure restrukturisasi pembiayaan, termasuk penetapan penyerahan pembiayaan yang akan direstrukturisasi kepada satuan kerja khusus dan penyerahan kembali pembiayaan yang telah berhasil direstrukturisasi kepada kerja pengelola pembiayaan.
5. Sistem informasi manajemen pembiayaan yang direstrukturisasi.[27]
6. Penetapan jumlah maksimal pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan terhadap pembiayaan yang tergolong non lancar (kurang lancar, diragukan, dan macet). Batas jumlah maksimal dimaksud berlaku untuk keseluruhan pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan dengan kolektibilitas non lancar bukan untuk masing-masing kolektibilitas dari pembiayaan non lancar.

---

[26] Totok Budisantoso, Nuritomo, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain Edisi 3* (Jakarta: Salemba Empat,2014)220

[27] Khotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo, *perbankan syariah* , 222.

7. BUS atau UUS melakukan penyempuranaan terhadap kebijakan dan prosedur restrukturisasi pembiayaan apabila berdasarkan hasil analisis Bank Indonesia, kebijakan dan prosedur tersebut dinilai kurang memperhatikan prinsip kehati-hatian dan atau tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.[28]

Berdasarkan pasal 1 angka 7 PBI No. 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi pembiayaan bagi bank syariah dan unit usaha syariah, yang dimaksudkan dengan restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain melalui [29]

1. Penjadwalan Kembali (rescheduling)

Penjadwalan kembali (rescheduling), yaitu perubahan jadwal

pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya, tidak termasuk perpanjangan atas pembiayaan mudharabah atau musharakah yang memenuhi kualitas lancar dan telah jatuh tempo serta bukan disebabkan nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar.

---

[28]Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012) 450.

[29] Sutan Remy Sjahdeini , *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek Hukumnya*, 433

2. Persyaratan Kembali (reconditioning)

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. Perubahan 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*, dan atau pemberian potongan.[30]

3. Penataan Kembali (restructuring)

Penataan Kembali (restructuring), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada rescheduling atau reconditioning, antara lain :

a. Penambahan dana fasilitas pembiayaan bank
b. Konversi akad pembiayaan
c. Konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah
d. Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah.[31]

---

[30] Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012) 219

C. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

1. Pengertian KPR

Kredit Pemilikan Rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh

perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau

memperbaiki rumah.

2. Jenis-jenis KPR

Di Indonesia, saat ini dikenal ada 2 jenis KPR yaitu:

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 menjukan 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,

---

[31] Khotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo, *perbankan syariah,* 210

sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.[32]

3. Alternatif Produk KPR BTN Syariah

1) KPR BTN Sejahtera iB

Pembiayaan kepada nasabah perorangan yang tergolong Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan akad *Murabahah* (jual beli) dalam rangka pemilikan rumah atau rusun yang merupakan program pemerintah.

2) KPR BTN Platinum iB

Pembiayaan kepada nasabah perorangan dengan akad *Murabahah* (jual beli) dalam rangka pemilikian rumah, ruko, ruka, rusun atau apartemen kondisi baru maupun *second*.

3) KPR BTN Indent iB

Pembiayaan kepada nasabah perorangan dalam rangka pemilikan rumah, ruko, rukan, rusun atau apartemen dengan akad *istishna*' (pesanan).[33]

4. Prosedur Permohonan Pembiayaan KPR BTN Syariah

Sebelum debitur memperoleh pembiayaan terlebih dahulu harus melalui tahapan-tahapan penilaian mulai dari pengajuan proposal pembiayaan dan dokumen-dokumen yang diperlukan, pemeriksaan keaslian dokumen, analisis

---

[32] http://www.bi.go.id/id/iek/produk-jasa-perbankan/jenis/Document/KPRumah.pdf. Diakses pada tanggal 27 februari 2018

[33] Marketing Tool Kit BTN Syariah KC Serang

pembiayaan sampai dengan pembiayaan dikucurkan. Tujuan prosedur pemberian pembiayaan adalah untuk memastikan kelayakan suatu pembiayaan, diterima atau ditolak.[34]

Secara umum persyaratan kepada pemohon untuk pembiayaan

KPR BTN Syariah adalah sebagai berikut :

1) KPR BTN Sejahtera iB
   - a Warga Negara Indonesia (WNI)
   - b Usia minimal 21 tahun atau telah menikah
   - c Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun
   - d Minimum masa kerja/usaha 1 (satu) tahun
   - e Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah (IDI BI clear)
   - f Penghasilan:

     Tapak ≤ Rp. 4.000.000,-

     Rusun ≤ Rp. 7.000.000,-
   - **5.** Belum pernah memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi perumahan
   - **6.** Menyampaikan NPWP Pribadi atau SPT Psl 21
2) KPR BTN Platinum iB
   - a. Warga Negara Indonesia (WNI)
   - b. Usia minimal 21 tahun atau telah menikah

[34] Kasmir, *Manajemen Perbankan,* (Jakarta: PT Raja GrafindoPersada, 2003) 95.

c. Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun
d. Minimum masa kerja/usaha 1 (satu) tahun
e. Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah (IDI BI clear)
f. NPWP Pribadi atau SPT Psl 21 form A1 untuk permohonan dengan jumlah pembiayaan > Rp. 50.000.000,-

3) KPR BTN Indent iB

a Warga Negara Indonesia (WNI)
b Usia minimal 21 tahun atau telah menikah
c Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun
d Minimum masa kerja/usaha 1 (satu) tahun
e Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah (IDI BI clear)
f NPWP Pribadi atau SPT Psl 21 Form A1 untuk pemohon dengan jumlah pembiayaan > Rp. 50.000.000,-
g Fasilitas KPR BTN Indent iB hanya diberlakukan untuk fasilitas kredit/pembiayaan pemilikan properti pertama bagi nasabah yang diterima di Bank BTN maupun Bank lain.[35]

[35] Marketing Tool Kit BTN Syariah KC Serang