BAB II

PERSPEKTIF DAN KAJIAN TEORITIS

2.1 Penelitian Terdahulu

Dalam sub bab ini akan dijelaskan tentang penelitian-penelitian terdahulu yang telah dilakukan dan dirujuk oleh peneliti sebelumnya yang berkaitan dengan penelitian yang akan dilakukan penulis saat ini dan terdahulu, diantaranya :

1. Suhaimi dan Asnaini (2018)

Suhaimi dan Asnaini (2018). meneliti tentang pembiayaan bermasalah pada bank syariah. Ketika bank syariah menghadapi pembiayaan bermasalah, maka dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah bank syariah dapat melakukan restrukturisasi melalui: rescheduling (penjadwalan kembali); reconditioning (persyaratan kembali); restructuring (penataan kembali). Namun demikian, ketika ketiga upaya restrukturisasi tersebut ternyata tidak berhasil, maka bank syariah dapat melakukan penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui: penyitaan barang agunan, baik melalui badan arbitrase syariah nasional, atau melalui penyelesaian lewat litigasi.

2. Azharsyah Ibrahim, Arnial Rahmati (2017)

Peneliti Ibrahim dan Rahmati (2017) yang berjudul Analisis Solutif Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah Kajian Produk *Murabahah* di Bank Muamalat Indonesia Banda Aceh, menunjukkan bahwa penyebab pembiayaan bermasalah berasal dari 1) nasabah, 2) internal bank, dan 3) permasalahan fiktif. Teknik penyelesaian digunakan menggunakan metode *on the spot*,

somasi, penagihan, restrukturisasi, penjualan jaminan, dan melakukan write off, serta adanya penetapan denda.

3. Muhamad Turmudi (2016)

Turmudi (2016) meneliti manajemen pembiayaan bermasalah pada lembaga keuangan syariah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa manajemen penyelesian pembiayaan bermasalah dapat dilakukan dengan: pertama, menerapkan standar pengendalian risiko, pencegahan risiko juga dapat dilakukan dengan menganalisa karakter yaitu penilaian terhadap karakter calon penerima pembiayaan. Capacity yaitu penilaian kemampuan penerima pembiayaan untuk melakukan pembayaran. Kedua, dapat dilakukan dengan langkah-langkah (1) penjadwalan ulang, (2) persyaratan kembali, (3) penataan kembali, (4) Penyelesaian melalui jaminan, dan (5) Penghapus bukuan.

4. Munifa, Saifullah Bombang, dan Syaakir Sofyan (2019)

(Munifa 2019) Penelitiannya yang berjudul "Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Transaksi *Murabahah* Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Palu" Dalam Perspektif Ekonomi Syariah ini menunjukkan bahwa, faktor utama yang mendasari permasalahan ada pada faktor internal dan eksternal, namun setelah dilakukan penyusunan strategi pada akhirnya dapat berjalan lancer dan meminimalisir pembiayaan macet.

Pada penelitian tersebut penulis memberikan saran agar supaya produk *Murabahah* di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Palu tidak hanya memberikan sebatas pembiayaan bangunan dan tanah saja. Adapun langkah

yang ditempuh dalam penelitian ini mengatakan diantaranya: Musyawarah, Mekanisme Penyelesaian Sengketa melalui Lembaga Alteratif, Mediasi Perbankan, Badan Arbitrase, Penyelesaian melalui Pengadilan Agama.

5. Hasriani Zainuddin, Muh. Iqbal, dan Dewi Angraeni (2020)

Hasriani Zainuddin (2020) meneliti tentang strategi penyelesaian pembiayaan *murabahah* bermasalah di PT. Bank BNI Syariah cabang kolaka, dimana dalam penilitian tersebut terdapat cara bank dalam menangani pembiayaan bermasalah dipengaruhi oleh hal-hal berikut:

a. Kemampuan Nasabah dalam Mengembalikan
b. Status pengikatan jaminan
c. Jumlah pembiayaan nasabah di Bank lain
d. Bagaimana perilaku nasabah terhadap Bank

Persamaan dari seluruh penelitian di atas dengan penelitian sekarang adalah variabelnya, untuk metode penyelesaian beberapa sama namun beberapa juga berbeda. Perbedaannya lainnya terdapat tambahan obyek penelitian yang bertempat di Surabaya dan Lembaga Perbankan yang berbeda. Mekanisme penyelesaian yang diambil oleh setiap pihak tentunya memiliki prosedur masing-masing.

Tabel 2.1
Ringkasan Penelitian Terdahulu

NO	Nama dan Tahun	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1	Suhaimi dan Asnaini (2018)	Pembiayaan bermasalah pada Bank Syariah	Kualitatif	Perlunya diterapkan prinsip kehati-hatian yang harus diterapkan oleh Bank Syariah dalam memberikan pembiayaan menimbang dari prinsip 5C, menilai dengan benar kesanggupan nasabah dalam melunasi kewajibannya, ketika pembiayaan bermasalah terjadi dilakukannya restrukturisasi apabila nasabah kooperatif, namun bila tidak pihak Bank dapat menyelesaikan dengan cara litigasi ataupun non-litigasi.
2	Azharsyah Ibrahim, Arnial Rahmati (2017)	Analisis Solutif Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah Kajian Produk *Murabahah* di Bank Muamalat Indonesia Banda Aceh	Kualitatif	Penyelesaian pembiayaan bermasalah tidak hanya terbatas pada upaya penanganan, namun juga dilakukan upaya pencegahan agar pembiayaan macet tidak terjadi, penurunan NPF juga terjadi akibat perekonomian masyarakat aceh yang mulai meningkat.
3	Muhamad Turmudi (2016)	Manajemen pembiayaan bermasalah pada lembaga keuangan syariah	Kualitatif	Manajemen pembiayaan bermasalah dapat dilakukan dengan cara: menerapkan standart pengendalian risiko, penjadwalan kembali, persyaratan kembali, penataan kembali, penyelesaian melalui jaminan dan hapus buku.

4	Munifa, Saifullah Bombang, Syaakir Sofyan (2019)	Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Transaksi *Murabahah* Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Palu	Kualitatif	Pembiayaan bermasalah pada transaksi *murabahah* ada pada faktor internal dan eskternal, karena hal tersebut pentingnya penyusunan strategi agar kedepannya dapat meminimalisir kesalahan pada faktor internal dan eksternal.
5	Hasriani Zainuddin, Muh.Iqbal, Dewi Angraeni (2020)	Strategi penyelesaian pembiayaan *murabahah* bermasalah di PT. Bank BNI Syariah cabang kolaka	Kualitatif	Faktor yang mendasari pembiayaan bermasalah pada PT. Bank BNI Syariah cabang kolaka adalah karena nasabah mengalami penurunan omzet, tidak menggunakan pembiayaan yang telah diberikan dengan kesepakatan semestinya, usaha nasabah bangkrut, *over financing,* penurunan jabatan. Sedangkan strategi yang dilakukan oleh Bank adalah dengan penagihan secara berkala, diberikan surat peringatan hingga tiga kali, dan menyelesaikan secara kekeluargaan hingga penjualan jaminan.

Sumber : Ringkasan jurnal peneliti terdahulu

2.2 Kajian Teoritis

2.2.1 Pengertian *Murabahah*

Pengertian *murabahah* secara etimologi artinya untung. sedangkan secara terminologi didefinisikan sebagai prinsip jual beli dimana harga jual adalah harga pokok barang ditambah dengan seberapa besar keuntungan yang telah disepakati antara kedua belah pihak. (DSN-MUI, 2000) Fatwa DSN-MUI No.4/2000 tentang *murabahah*, bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan. Maka bank syariah perlu memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menjelaskan harga belinya kepada pembeli, dan pembeli membayarnya dengan harga lebih sebagai laba.

Dari definisi beberapa ahli di atas, maka dapat disimpulkan bahwa *murabahah* merupakan akad jual beli dimana di dalamnya menggunakan perhitungan margin yang disepakati dua belah pihak atas dasar sama-sama ridho, dari pihak penjual harus transparan dalam menjelaskan harga beli dan berapa prosentase keuntungan yang diambil olehya, sedangkan dari pihak pembeli juga harus menyadari dan ikhlas akan harga yang telah dipatok oleh penjual.

2.2.2 Pengertian Pembiayaan *Murabahah*

Pembiayaan dengan prinsip jual beli diaplikasikan menggunakan skema *murabahah*, dimana pembelian barang dilakukan oleh bank yang kemudian dijual kepada nasabah untuk pemenuhan kebutuhan produktif maupun konsumtif.

Menurut (*Undang-Undang Republik Indonesia*, 2021) No.10 Tahun 1998 pasal 1 ayat 12 "Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank atau pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Beberapa tujuan pembiayaan, dimana dalam hal ini tidak hanya menguntungkan satu belah pihak saja namun juga pihak lain. Dalam menyalurkan pembiayaan tentunya bank bertujuan untuk mendapatkan keuntungan atau return dari nasabah berupa margin. Tujuan lain adalah untuk membantu nasabah yang sedang membutuhkan dana untuk modal kerja maupun investasi. Semakin banyak bank menyalurkan pembiayaan tentunya juga berdampak pada pertumbuhan ekonomi di beberapa sektor yang akan berpengaruh terhadap perbaikan ekonomi di suatu negara. Debitur tentu juga mendapatkan manfaat antara lain dapat memperluas usahanya, dan jangka waktu pembiayaan yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan dana debitur.

2.2.3 Landasan Hukum

Landasan Hukum *Murabahah*:

1. Al-Qur'an:
   a. QS. An-nisa ayat 29

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن
تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ وَلَا تَقۡتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمۡۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ
بِكُمۡ رَحِيمٗا ٢٩

Artinya: “Hai orang-orang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah *Maha Penyayang kepada- Mu*”

b. QS. Al-baqarah ayat 280

وَإِن كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَن تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِن
كُنتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿٢٨٠﴾

Artinya: “Dan jika (orang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagianatau semua uang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.

c. QS. Al-baqarah ayat 275

وَأَحَلَّ ٱللَّهُ ٱلْبَيْعَ وَحَرَّمَ ٱلرِّبَوٰا۟ ۚ

Artinya: Dan Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba.

2. Al-Hadist:

Beberapa dalil dari al-hadist adalah sebagai berikut:

a. H.R Al-Baihaqi dan Ibnu Majah

عَنْ أَبِيْ سَعِيْدٍ الْخُدْ رِيْ رَضِيَ اللهَعَنْهُ أَنَّ رَ سُوْ لَ ا للهِ صَلَّى ا
للهُعَلَيْهِ وَ آ لِهِ وَ سَلَّمَ قَلَ: إِ نَّمَا ٱلْبَيْعُعَنْ تَرَ ا ضٍ

Dari Abu Sa’id al-khudri Rasulullah SAW bersabda “Sesungguhnya jual beli itu harus suka sama suka” (H.R Al-Baihaqi dan Ibnu Majah)

b. H.R Ibnu Majah dari Shuhaib

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلاثٌ فِيْهِنَّ الْبَرَكَةُ: اَلْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيْرِ
لِلْبَيْتِ لاَ لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب

Nabi bersabda “Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, *muqaradhah (murabahah)*, dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.”

- Fatwa (2017) DSN-MUI NO. 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang jual beli akad *murabahah*

  Beberapa ketentuan umum diantaranya:

  a) Akad bai' *al-murabahah* adalah akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayamya dengan harga yang lebih sebagai laba.
  b) Penjual (al-Ba'l') adalah pihak yang melakukan penjualan barang dalam akad jual beli, baik berupa orang (Syakhshiyah thabi'iyah maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum.
  c) Pembeli (al-Musytari) adalah pihak yang melakukan pembelian dalam akad jual beli, baik berupa orang maupun yang dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum.

- DSN-MUI (2005) NO. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang *murabahah* bagi nasabah tidak mampu membayar.

  Beberapa ketentuan umum diantaranya:

  a) Obyek *murabahah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati.

b) Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan.

c) Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah.

d) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah.

e) Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya.

- DSN-MUI (2005) NO. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang penjadwalan kembali penagihan *murabahah*. Beberapa ketentuan diantaranya:

  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.

2.2.4 Pembiayaan Bermasalah Akad *Murabahah* Produk KPR Syariah

Penyimpangan prinsip syariah pada penyaluran dana akad *murabahah*:

1. Indikasi refinancing

Refinancing adalah cara untuk pembayaran hutang dengan mengajukan pinjaman baru, untuk meringankan pelunasan utang

2. Indikasi side streaming

Indikasi side streaming terjadi apabila ada nasabah yang melakukan pembelian barang menggunakan dana yang tidak sesuai dengan akad awal

pembiayaan.

3. Objek *murabahah* tidak dijelaskan spesifikasinya

Dalam pembiayaan *murabahah* harus dijelaskan sesuai prosedur yang ada, apakah pembiayaan nanti digunakan untuk keperluan konsumtif ataukah barang lain, apakah pembelian barang sudah sesuai dengan syariah, bila untuk kebutuhan usaha. Hal ini ditemukan pada BNI Syariah cab. Bandung tahun 2018. Menurut pernyataan Munir, salah satu karyawan BNI Syariah Cabang Dhamawangsa. Data ini diperoleh peneliti ketika melakukan program magang pada bulan Januari 2020 sebelum BNI Syariah *merger* dan berganti nama Bank Syariah Indonesia.

2.2.5 Rasio NPF > 5%

Klasifikasi kolektabilitas nasabah disebabkan oleh pembayaran kurang lancar, Bank Syariah dalam hal ini membagi menjadi lima kolektabilitas. 1) kolektabilitas lancar, 2) dalam perhatian khusus, 3) kolektabilitas kurang lancar, 4) diragukan, 5) macet. Nasabah di tingkat kol 2 saja sudah sedikit sulit untuk mengajukan pembiayaan dalam jumlah besar, apalagi hingga kol 5, sudah tidak mungkin bagi orang tersebut untuk bisa mendapatkan pembiaayan barudari bank.

2.2.6 Indikator Pembiayaan Bermasalah

Indikator pembiayaan bermasalah ada beberapa indikasi tertentu. Menurut Firdaus (2016).

1. Perilaku Rekening

Indikasi awal mulai terlihat pada perilaku rekening nasabah, semakin

sering melakukan penarikan yang berdampak pada 2menurunnya saldo, telat membayar angsuran, nasabah mencari-cari atau mengajukan pembiayaan baru, meminta untuk penjadwalan ulang dalam angsuran.

2. Perilaku Laporan Keuangan

Gejala awal permasalahan pembiayaan pada perilaku laporan keuangan apabila nasabah merupakan sebuah perusahaan diantaranya adalah menurunnya likuiditas, modal semakin mengecil, menurunnya aktiva lancar, hutang jangka panjang meningkat, keuntungan asset menurun, laporan keuangan tidak diaudit, laporan keuangan seringterlambat, penjualan semakin banyak namun untung semakin sedikit.

3. Perilaku Kegiatan Bisnis

Pada perilaku kegiatan bisnis, nasabah dalam pembiayaan bermasalah semakin sulit untuk dikunjungi, hubungan dengan pihak bank semakin jauh, terlibat dengan bisnis-bisnis spekulasi dan hal lain-lain.

4. Perilaku Nasabah

Indikasi perilaku nasabah diantaranya; ditelfon untuk ditagih akan tetapi jarang diangkat bahkan tidak diangkat sama sekali, nasabah mengaku memiliki kesibukan yang banyak hingga tidak ada waktu untuk membicarakan mengenai hutangnya, kesehatan nasabah yang memburuk, dan hal-hal lain.

2.2.7 Faktor Pembiayaan Bermasalah

Beberapa hal kerap menjadi alasan ataupun faktor yang mendasari pembiayaan berujung bermasalah, berikut yang saya kutip dari penelitian (Fitria, 2013).

1. Faktor Internal Pembiayaan Bermasalah Pada Nasabah

a) Penyalahgunaan pembiayaan yang tidak sesuai dengan tujuan perolehannya.
b) Orang yang meninggal dunia yang tidak dapat segera digantikan oleh orang lain.
c) Tenaga ahli yang menjadi tumpuan dan telah meninggalkan kerjasamanya dengan nasabah.
d) Usaha yang dijalankan nasabah tidak efisien, berujung gulung tikar.

2. Faktor Eksternal Bank dan Nasabah
   a) Yang menjadi dasar dalam pertimbangan memberikan pengajuan, laporannya telah dimanipulasi.
   b) Situasi ekonomi pemberian pembiayaan pada waktu sebelum terdampak Covid-19 dan sesudahnya berubah.
   c) Kurang kooperatifnya perusahaan asuransi dalam pemenuhan ganti rugi nasabah ketika dalam situasi terkena musibah.

2.2.8 Perbedaan Kebijakan yang dikeluarkan Bank Syariah Indonesia dan Bank Konven bilamana terjadi wanprestasi

Wanprestasi berarti meninggalkan kewajiban, lepas tanggung jawab, tidak memenuhi atau lalai dalam berhutang dan menjalin kesepakatan. Dengan begitu BSI menggunakan beberapa kebijakan yang telah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI, diantaranya sebagai berikut:

1. Musyawarah

Tahap awal jika nasabah dirasa mulai macet dalam melakukan angsuran

pembayaran, apabila sudah lebih dari 90 hari maka akan ditelfon untuk pemantauan, jika dihubungi dirasa sudah semakin sulit akan dikunjungi guna melihat perkembangannya dan ketika sudah bertemu biasanya kedua belah pihak melakukan musyawarah, terkait apakah usahanya masih layak untuk dilanjutkan, apakah kedepan bilamana diberi perpanjangan tenggat waktu memungkinkan nasabah untuk melunasi kewajibannya. Dalam hal inilah terdapat pembeda antara penyelesaian yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia dan Bank Konven, dimana pada poin pertama mengandung unsur Musyawarah. Musyawarah dilakukan untuk menemukan solusi dan jalan keluar ketika nasabah mulai sulit dalam mengangsur KPR-nya. Memang benar bahwasanya langkah-langkah selanjutnya sama dengan yang dilakukan oleh Bank Konven. Namun, di Bank Konven tidak ada pendekatan langsung dan pembicaraan yang dilakukan secara intensif antara nasabah dan penagih hutang. Biasanya pembicaraan langsung kepada metode Restruct, Reschedul, Recondition, Lelang hingga Sengketa.

2. Restrukturisasi

Restrukturisasi merupakan sebuah pemberian keringanan oleh Bank, bukan berarti hutang nasabah langsung lunas, namun diberikan keringanan seperti penurunan suku bunga, penurunan pokok hutang, penurunan bunga hutang, perpanjang jangka waktu kredit, dan pemberian tambahan fasilitas yang lain.

3. Rescheduling

Menurut Drs. Muhamad Djumhana, S.H, seorang ahli hukum dalam

bidang perbankan, penjadwalan kembali (*rescheduling*) yaitu perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang, baik meliputi perubahan besarnya angsuran maupun tidak.

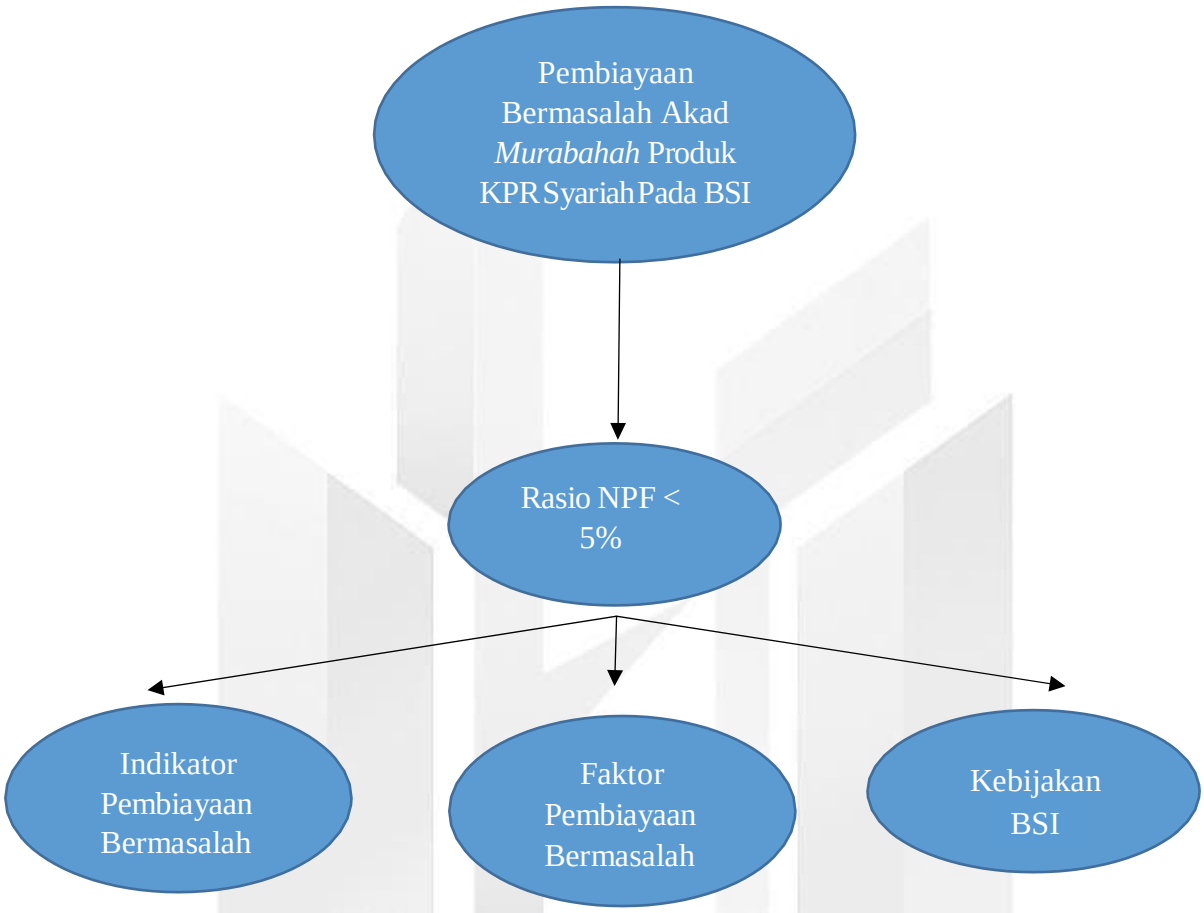
4. Reconditioning

Reconditioning digunakan guna menyelamatkan pembiayaan bermasalah dengan cara mengubah keseluruhan ataupun hanya sebagian dari isi perjanjian antara nasabah dan Bank.

5. Lelang

Tahap lelang yaitu, bilamana tidak ada titik temu untuk menyelesaikan dan menyelamatkan pembiayaan, baik itu sudah dilakukan dengan musyawarah, restruct, reschedule, dan reconditioning. Maka, Bank Syariah Indonesia mengambil kebijakan tegas dengan melelangnya.

2.3 Kerangka Pemikiran



Berdasarkan kajian teoritis dan kerangka teori maka, pada penelitian ini penulis beropini adanya keterkaitan pembiayaan *murabahah* bermasalah produk KPR Syariah dengan Rasio NPF, Indikator Pembiayaan Bermasalah, Faktor Pembiayan Bermasalah, dan Kebijakan yang dikeluarkan Bank Syariah Indonesia dalam rangka penyelesaian pembiayaan macet