

BAB II LANDASAN TEORI

A. Landasan Teori

1. Konsep Umum Strategi

a. Pengertian Strategi

Strategi merupakan salah satu cara dari manajemen strategi yang dikeluarkan oleh suatu perusahaan. Dimana definisi dari strategi itu sendiri adalah suatu seni serta ilmu dari sebuah pembuatan (*formulating*), penerapan (*implementing*), evaluasi (*evaluating*) untuk keputusan strategi antar fungsi-fungsi yang dapat memungkinkan sebuah organisasi mencapai tujuan-tujuan di masa yang akan datang. Selain itu, menurut Drucker definisi strategi adalah kegiatan dalam mengerjakan suatu hal yang benar atau bisa disebut dengan *doing the right things*.¹

Strategi yang dapat didefinisikan sebagai rencana yang dapat disusun dan dikelola dengan memperhitungkan dari berbagai sudut yang memiliki tujuan, agar rencana yang telah dibuat dapat memberikan pengaruh terhadap dampak positif bagi organisasi secara jangka panjang. Titik fokus yang digunakan dalam pembentukan strategi yaitu dengan pemberian dampak penerapan konsep strategi kepada perusahaan secara jangka panjang atau *sustainable* termasuk dari segi profit yang stabil. Profit yang stabil dipengaruhi oleh stabilitas penjualan yang mengalami pertumbuhan atau disebut dengan (*constant growth*).²

b. Indikator Strategi Meminimalisir Risiko

Pembiayaan merupakan sesuatu yang penuh dengan strategi, dan salah satu strategi yang harus ditetapkan adalah bagaimana strategi menghindari risiko yang terjadi atau meminimalisirnya. Risiko yang dapat

¹ Karhi Nisjar, *Manajemen Strategik* (Bandung: Mandar Maju, 1997), 85-86.

² Irham Fahmi, *Manajemen Strategik: Teori dan Aplikasi* (Bandung: Alfabeta, 2017), 2.

terjadi dalam pembiayaan adalah risiko kredit, yang mana risiko ini muncul disebabkan oleh gagalnya *counter party* dalam melaksanakan kewajibannya kepada perbankan syariah.³

Salah satu cara untuk meminimalisir risiko yaitu dengan cara memperkuat perjanjian kredit, yaitu perjanjian (*agreement*) antara kreditur dan debitur, melakukan konversi pembiayaan akad murabahah seperti penjadwalan kembali pembayaran (*rescheduling*), peninjauan kembali akad pembiayaan (*reconditioning*), penataan kembali (*reorganization and recapitalization*). Suatu perjanjian yang dibuat oleh kreditur dan debitur, dan salah satu pihak dirugikan atau merasa tidak puas dapat melakukan gugatan ke pengadilan dengan cara menjadikan bukti otentik berupa segala isi yang terkandung dalam perjanjian tersebut untuk dijadikan sebagai klausula di pengadilan.⁴

2. Konsep Umum Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan (*financing*) atau pembelanjaan adalah pendanaan yang sudah direncanakan, baik dilakukan sendiri atau dikerjakan oleh orang lain. Merujuk pada Antonio, pembiayaan adalah salah satu tugas pokok Lembaga Keuangan Syariah yang dalam tugas dan wewenangya melakukan pemberian fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang termasuk dalam *deficit unit*.

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan mendefinisikan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai

³ Irham Fahmi, *Manajemen Strategik: Teori dan Aplikasi* (Bandung: Alfabeta, 2017), 160.

⁴ Irham Fahmi, *Manajemen Strategik: Teori dan Aplikasi* (Bandung: Alfabeta, 2017), 165.

untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁵

Pada lembaga keuangan perbankan konvensional, pembiayaan dan kredit memiliki perbedaan yaitu perbedaan yang terletak pada akad, tujuan, dan substansi. Pembiayaan yang terikat pada prinsip-prinsip syariah dengan memilah dan memilih objek serta tujuan penggunaan dana pembiayaan. Calon nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan di Lembaga Keuangan Syariah (LKS) memiliki tujuan penggunaan yang berbeda, perbedaan penggunaan dana ini akan memunculkan klausul akad yang berbeda. Maka dalam Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dikenal berbagai akad sesuai tujuan penggunaan dana pembiayaan. Hal ini tentu berbeda dengan kredit, apapun tujuan penggunaan dana pinjaman maka hanya memiliki satu akad yaitu akad kredit sehingga operasional di lembaga keuangan konvensional tidak diizinkan dalam Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Kredit yaitu memberikan kepercayaan kepada nasabah untuk menggunakan dana pinjaman yang sudah diperoleh dari lembaga keuangan konvensional. Adapun tujuan pemberian dana pinjaman oleh lembaga keuangan syariah yaitu dengan diklasifikasikan dalam produk yang berbeda, namun hanya memiliki satu akad yaitu akad kredit.⁶

b. Landasan Syariah

1) Al-Qu'an

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ

Artinya : *“Dan jika (orang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan.”* (Q.S Al-Baqarah 2:280)

⁵ Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah Jilid 1* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 109-110.

⁶ Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah Jilid 1* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 110-111.

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجَتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ
لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا
هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ۝

Artinya: “Dia (Daud) berkata, “Sungguh, dia benar-benar telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk (digabungkan) kepada kambing-kambingnya. Sesungguhnya banyak di antara orang-orang yang berserikat itu benar-benar saling merugikan satu sama lain, kecuali orang-orang yang beriman dan beramal saleh, dan sedikit sekali mereka itu.” Daud meyakini bahwa Kami hanya mengujinya. Maka, dia memohon ampunan kepada Tuhannya dan dia tersungkur jatuh serta bertobat.” (Q.S Sad Ayat 24)

2) Al-Hadits

Dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW bersabda: “Sesungguhnya Allah SWT berfirman: “Aku pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satunya tidak mengkhianati temannya.” (H.R Abu Dawud No. 2936, Dalam Kitab Al Buyu dan Hakim)⁷

3) Perundang-Undangan

Pembiayaan yang mana memiliki kewenangan sebagai penyedia dana dan menyalurkan dana yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Oleh karena itu, pembiayaan diatur pada Undang-undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 1 Ayat 25.⁸

4) Fatwa DSN-MUI

Fatwa DSN-MUI yang relevan dengan pembiayaan, antara lain:

⁷ Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah Jilid 1* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 111.

⁸ Perbankan Syariah dan Kelembagaannya-Otoritas Jasa Keuangan RI, “21 Tahun 2008, Perbankan Syariah,” (16 Juli 2008).

- a) Fatwa DSN-MUI Nomor 90/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Murabahah Antar Lembaga Keuangan Syariah.
- b) Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah.
- c) Fatwa DSN-MUI Nomor 84/DSN-MUI/XII/2012 Tentang Metode Pengakuan Keuntungan *Tamwil bi al-murabahah* (Pembiayaan Murabahah) di Lembaga Keuangan Syariah.

c. Prinsip Pembiayaan

Adapun prinsip dasar dari pembiayaan, antara lain:

1) Mempertahankan Nasabah (*Retain Customer*)

Dalam mempertahankan nasabah lama cenderung lebih sukar dibanding dengan memperoleh nasabah baru, pada praktiknya nasabah lama mulai menunjukkan satu tingkatan lebih tinggi dari nasabah baru. Dari nasabah lama dapat diketahui terkait *track record* atau rekam jejak yang diperlukan untuk menilai perilaku nasabah terhadap kewajiban pengembalian pembiayaan. Terjadinya asimetris informasi dari nasabah baru menyebabkan kemungkinan risiko yang akan dialami memiliki tingkat lebih tinggi dibanding dengan nasabah lama. Oleh karena itu, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) lebih memilih untuk mempertahankan nasabah lama dibanding dengan mencari nasabah baru, sebab rekam jejak nasabah lama sudah diuji dan memiliki tingkat risiko yang kecil untuk operasional Lembaga Keuangan Syariah (LKS).

2) Meningkatkan Kualitas (*Repeat Order*)

Repeat Order atau pengulangan, pengulangan yang ditujukan kepada nasabah yang memiliki rekam jejak pembiayaan angsuran yang tidak pernah bermasalah lalu melakukan pengajuan kembali. Hal ini dapat dijadikan landasan dalam melihat bagaimana kualitas Lembaga Keuangan Syariah (LKS) mampu menangani nasabah dengan baik. *Repeat Order* sangat diperhatikan dan penting, bahkan dari beberapa kasus dapat dijumpai dengan nasabah yang memiliki

karakter baik. Dari perilaku nasabah yang seperti ini, sebelum pembiayaan mencapai titik lunas maka Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dapat menawarkan untuk pengambilan pembiayaan baru dengan nominal yang lebih tinggi dari pembiayaan sebelumnya, penawaran dapat dilakukan dengan cara mempertimbangkan dari hasil analisis yang relevan.⁹

3) Mendapatkan Nasabah (*Acquisition*)

Ekspansi yang dilakukan dalam Operasional Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dapat menunjukkan usaha untuk mendapatkan nasabah baru yang baik dan layak (*Bankable*), tidak menutup kemungkinan bahwa instansi Lembaga Keuangan Syariah (LKS) mendapatkan nasabah dari Lembaga Keuangan Syariah (LKS) lain. Pertransferan nasabah kepada instansi lain merupakan bentuk dari persaingan yang tidak dapat dihindari dan merupakan bagian dari hukum alam yang harus dilalui oleh instansi Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Maka persaingan yang menuntut untuk memberikan nilai lebih dibanding dengan pesaing, apabila instansi pesaing memberikan fasilitas yang layak, maka instansi lain dapat memberikan penawaran produk dan fasilitas dana pembiayaan yang memiliki kelebihan dan kemudahan dari instansi pesaing. Contohnya seperti apabila instansi pesaing memberikan pembiayaan dengan margin pengembalian pembiayaan memiliki nilai yang lebih rendah, maka instansi lain dapat memberikan nilai yang lebih tinggi seperti lebih mununjang dalam bidang produk, pelayanan, perhatian, hubungan antar pihak instansi dengan nasabah yang memiliki silaturahmi yang bagus, dan lain sebagainya.

4) Mitigasi Risiko (*Risk Mitigation*)

Mitigasi risiko yaitu pola untuk mengukur, mengidentifikasi, mengelola, dan meminimalisir risiko, risiko yang terjadi dalam pembiayaan hanya

⁹ Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah Jilid 1* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 111-112.

dapat diminimalisir dan tidak dapat dihindari apabila risiko dari pembiayaan sudah menguak. Adanya jaminan dan asuransi adalah sarana untuk memperkecil risiko pembiayaan, bukan untuk menghilangkan risiko. Maka pada aspek ini, mitigasi risiko (*Risk Mitigation*) pembiayaan adalah aspek yang diperlukan untuk mencegah risiko pembiayaan yang memiliki tingkat kerentanan lebih tinggi dari pembiayaan lain. Kemacetan pembiayaan yang terjadi disebabkan karena mitigasi risiko yang diterapkan tidak tepat, seperti kesalahan menganalisis pembiayaan karena kemampuan Sumber Daya Manusia (SDM) masih berada di taraf rendah. Salah satu contoh mitigasi risiko yang gagal yaitu tidak berhasil dalam menyiapkan SDM yang baik dalam proses penilaian calon nasabah terhadap pengambilan pembiayaan yang dipilih oleh calon nasabah.¹⁰

5) Optimalisasi Pendapatan (*Return Optimization*)

Pendapatan yang memiliki risiko tinggi dalam pembiayaan akan berbanding lurus dengan risiko yang akan dihadapi, dalam pengoptimalkan pendapatan nasabah dan pendapatan margin instansi dapat diperangi dengan tingkat risiko yang masih dalam golongan wajar. Artinya semakin tinggi atas peluang pendapatan instansi Lembaga Keuangan Syariah (LKS), maka risiko yang dihadapi akan semakin tinggi dan besar. Oleh karena itu, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dituntut dalam pengoptimalan atas margin pendapatan dengan risiko yang menyertai. Pada prinsipnya mengapa margin pendapatan dari pegawai yang dipotong gajinya secara bulanan lebih rendah daripada pembiayaan modal kerja perusahaan dagang, karena berbanding lurus dengan risiko yang dihadapi oleh instansi Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Pembiayaan modal kerja perusahaan dagang walaupun terdapat jaminan yang cukup, namun terjadinya siklus yang dinamis untuk terjadi

¹⁰ Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah Jilid 1* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 112-113.

penurunan omzet bahkan dengan persaingan yang ketat perusahaan dagang sering kalah bersaing sehingga omzetnya menurun. Ini berbeda dengan karyawan yang gaji secara bulanan lalu dari instansi melakukan pemotongan gaji secara otomatis yang risikonya lebih rendah.¹¹

d. Unsur-unsur Pembiayaan

1) Kepercayaan

Kepercayaan menjadi suatu dasar utama lembaga keuangan syariah dalam menyediakan jasa pembiayaan kepada nasabah. Namun, kepercayaan tidak semata-merta dapat dijadikan dasar untuk memberikan pembiayaan karena seringkali kepercayaan dapat disalahgunakan oleh oknum yang tidak bertanggungjawab. Maka, sebelum melakukan perjanjian pembiayaan perlu dilakukan survey terhadap latar belakang nasabah tersebut. Karena jika terjadi suatu masalah, risiko tersebut akan dibebankan kepada instansi terkait. Agunan adalah salah satu kewajiban yang harus ada dalam perjanjian pembiayaan jika terjadi risiko kemacetan pembayaran. Namun, eksekusi agunan bukanlah hal yang sederhana karena mengeluarkan energy serta biaya yang tidak besar.¹²

2) Waktu atau Masa

Pembiayaan nasabah dimulai dari proses pencairan sampai pelunasan dengan jangka waktu tertentu. Kepercayaan yang diberikan oleh instansi kepada nasabah juga sampai pada masa pelunasan pembiayaan. Masa pembiayaan tidak selamanya berjalan dengan lancar. Karena, perjalanan bisnis nasabah tidak selalu berjalan mulus. Selain itu, risiko tidak dapat diprediksi kapan dan bagaimana bentuknya serta apa dampaknya bagi pemilik usaha.

¹¹ Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah Jilid 1* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 113-114.

¹² Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah Jilid 1* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 114.

Hal ini dapat menjadi rujukan untuk memberikan pembiayaan kepada nasabah.

Pemberian tenggat waktu yang lama mempunyai tingkat keuntungan lebih besar, namun probabilitas risiko yang akan diterima memiliki kerentanan yang cukup besar. Oleh sebab itu, instansi dituntut untuk meprediksinya sesuai data-data empirik. Pemberian jangka waktu pembiayaan juga berdasarkan karakteristik dan jenis pembiayaan yang diajukan oleh nasabah. Jangka waktu pembiayaan investasi, modal kerja, KPR (Kredit Pemilikan Rumah) masing-masing akan berbeda.

3) Risiko

Setiap pemberian pembiayaan akan berpotensi terjadi keuntungan dan risiko yang tidak dapat diprediksi maka risiko dapat dicegah dengan cara melakukan proses yang baik dan benar sejak awal. Selain itu, jaminan dan asuransi juga dapat membantu menghindari atau memperkecil risiko yang akan datang. Maka, penerapan prinsip kehati-hatian untuk menganalisa berperan penting dalam proses pemberian pembiayaan dan pasca pemberian pembiayaan.¹³

4) Penyerahan

Penyerahan yaitu proses pengalihan dari nilai ekonomi menjadi berupa uang, barang atau jasa dari instansi kepada pihak lain. Penyerahan ini dilakukan dengan cara instansi memberikan sejumlah uang kepada nasabah disertai dengan penyerahan surat kuasa yang menjadi bukti hak kepemilikan oleh nasabah sebagai jaminan yang akan disimpan oleh pihak instansi. Jaminan akan digunakan sebagai jalan terakhir yang akan dieksekusi jika semua jalan penyelesaian yang diberikan tidak membuahkan hasil.¹⁴

¹³ Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah Jilid 1* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 115-116.

¹⁴ Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah Jilid 1* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 116-117.

e. Jenis-jenis pembiayaan

Pembiayaan yang dibagi berdasarkan tujuan penggunaan dan berdasarkan tenggat waktu. Pembagian yang berdasar pada pembagian pembiayaan secara umum yang lazim dipakai oleh instansi Lembaga Keuangan Syariah (LKS), sebagai berikut:

1) Pembiayaan Berdasarkan Tujuan Penggunaan

a) Pembiayaan Konsumtif

Pembiayaan konsumtif yaitu pembiayaan yang dipakai untuk kebutuhan konsumsi seperti pembiayaan pembelian motor, mobil, rumah, biaya pendidikan, dan lain sebagainya. Pembiayaan konsumtif yang masih mendominasi sampai sekarang di berbagai instansi Lembaga Keuangan Syariah (LKS) di Indonesia, hal ini berkaitan dengan kultur masyarakat Indonesia yang memang gemar konsumsi. Pembiayaan jenis ini dipandang oleh dunia Lembaga Keuangan Syariah (LKS) memiliki risiko yang lebih kecil dibanding dengan pembiayaan produktif, sebab disamping agunan yang bisa berupa BPKB dari kendaraan, dan dapat secara langsung dipotong gaji per-bulan bagi pegawai baik dari instansi atau dari swasta.¹⁵

b) Pembiayaan Produktif

Pembiayaan produktif yaitu pembiayaan yang digunakan untuk menandai usaha produktif dan operasional perusahaan, baik secara ekspansi kapasitas perusahaan dan untuk menjaga *cash flow* perusahaan selama periode tertentu, serta untuk menjaga kelangsungan modal kerja perusahaan. Pembiayaan ini dibagi menjadi dua macam, antara lain:

1. Pembiayaan Investasi

Pembiayaan investasi adalah pembiayaan untuk penyediaan sarana atau alat produksi,

¹⁵ Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah Jilid 1* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 117-118.

seperti pembelian mesin produksi sebagai alat untuk pembangunan pabrik atau gedung.

2. Pembiayaan Modal Kerja

Pembiayaan modal kerja yaitu pembiayaan untuk penyediaan bahan baku dan barang yang gunakan untuk diperdagangkan. Sedangkan, modal kerja yaitu modal yang dipakai oleh perusahaan dalam tenggat waktu yang pendek, seperti di perusahaan industry dapat berupa pembelian barang baku, di perusahaan dagang dapat berupa persediaan dagang, untuk memberikan gaji kepada karyawan, dan satu periode untuk menjaga *cash-flow* perusahaan sebab terjadi ekspansi wilayah pada bidang usaha sehingga diperlukan kesediaan *cash* karena hasil dari penjualan dilakukan secara non-tunai.¹⁶

c) Pembiayaan Berdasarkan Jangka Waktu

Dalam pembiayaan berdasarkan jangka waktu ini dibagi menjadi tiga, antara lain:

1. Jangka Pendek (Kurang Dari Satu Tahun)

Pembiayaan yang memiliki tenggat waktu satu tahun dan kurang dari satu tahun dapat dikategorikan dalam pembiayaan jangka pendek, sebab satu tahun merupakan hitungan dalam periode secara akuntansi. Fasilitas yang diberikan dari pembiayaan jenis ini yaitu berbentuk fasilitas rekening koran atau disebut dengan kartu kredit yang diberikan oleh instansi Lembaga Keuangan Syariah (LKS).

2. Jangka Menengah (Satu Tahun Sampai Dengan Tiga Tahun)

Jenis pembiayaan ini yaitu pembiayaan modal kerja atau pembiayaan konsumtif. Pembiayaan menengah memiliki jangka waktu antara 1 (satu) tahun sampai 3 (tiga) tahun. Namun pada saat ini, jenis pembiayaan

¹⁶ Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah Jilid 1* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 118.

konsumtif memiliki jangka waktu lebih dari tiga tahun seperti pada pembelian mobil, rumah dan sepeda motor.¹⁷

3. Jangka Panjang (Lebih Dari Tiga Tahun)

Pembiayaan-pembiayaan di perbankan syariah di Indonesia saat ini lebih banyak mencairkan pembiayaan berjangka panjang. Hal ini karena, pembiayaan dengan jangka panjang memiliki peluang secara profitabel dibanding dengan pembiayaan yang di bawah tiga tahun. Contoh pembiayaan jangka panjang yaitu pembiayaan dengan investasi dan pembiayaan dengan pengambilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu pembiayaan yang memiliki tenggat waktu lima tahun.¹⁸

3. Pembiayaan Murabahah

a. Pengertian Pembiayaan *Murabahah*

“*Ribh*” yaitu kata asli dari *murabahah* dimana memiliki arti tambahan atau kekurangan. Pada praktik pembiayaan *murabahah*, dimana penjual secara transparansi menunjukkan kos (komoditasnya) dan akad atau kontrak (*murabahah*) yang akan menjadi (kos) dengan tambahan margin keuntungan yang sudah disepakati oleh para pihak yang bersangkutan yaitu penjual dan pembeli.¹⁹

Ashraf Usmani menyatakan bahwa *Murabahah* yaitu satu dari berbagai jenis transaksi jual-beli dimana penjual secara tegas menyebutkan harga beli atau perolehan (*cost*) dari komoditas yang dijual, dan menjual kembali kepada pihak lain dengan menambahkan margin keuntungan. Dengan demikian, *Murabahah* bukanlah pinjaman yang berbunga atau disebut dengan *Murabahah is not a loan given on interest* akan tetapi *Murabahah*

¹⁷ Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah Jilid 1* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 118-119.

¹⁸ Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah Jilid 1* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 119.

¹⁹ Sugeng Widodo, *Pembiayaan Murabahah: Esensi, Aplikasi, Akuntansi, Permasalahan & Solusi* (Yogyakarta: UII Press, 2017), 33.

merupakan transaksi dalam bentuk jual beli komoditas dengan harga kredit, tunda, tangguh, atau tunai.²⁰

Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* adalah bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.²¹

Berdasarkan dari berbagai pendapat hukum dan para ahli, maka dapat disimpulkan bahwa *Murabahah* yaitu transaksi yang berbentuk jual-beli yang mana penjual memiliki kos (*cost*) komoditas dan menyatakan secara jujur atas kos (*cost*) komoditas tersebut, menyatakan harga pokok asli dari barang yang diminta dan harga pokok yang sudah ditambah dengan margin keuntungan yang sudah disepakati oleh kedua belah antara penjual dan pembeli.²²

b. Transaksi Pembiayaan Akad *Murabahah* Berdasarkan Fatwa DSN MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*

Adapun bentuk transaksi akad *murabahah* berdasarkan Fatwa DSN MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*, sebagai berikut :²³

- 1) Ketentuan Umum *Murabahah* Dalam Bank Syariah
 - a) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
 - b) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
 - c) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

²⁰ Sugeng Widodo, *Pembiayaan Murabahah: Esensi, Aplikasi, Akuntansi, Permasalahan & Solusi* (Yogyakarta: UII Press, 2017), 32.

²¹ Sugeng Widodo, *Pembiayaan Murabahah: Esensi, Aplikasi, Akuntansi, Permasalahan & Solusi* (Yogyakarta: UII Press, 2017), 33.

²² Sugeng Widodo, *Pembiayaan Murabahah: Esensi, Aplikasi, Akuntansi, Permasalahan & Solusi* (Yogyakarta: UII Press, 2017), 33.

²³ Dewan Syariah Nasional MUI, *Fatwa DSN-MUI No.4 DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah*, Jakarta: Rapat Pleno Dewan Syariah Nasional, 01 April 2000, 3-4.

- d) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
 - e) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
 - f) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
 - g) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
 - h) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
 - i) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.
- 2) Ketentuan Murabahah Kepada Nasabah
- a) Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
 - b) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
 - c) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
 - d) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.

- e) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
 - f) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
 - g) Jika uang muka memakai kontrak ‘urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka:
 - (1) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - (2) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.
- 3) Jaminan Dalam Murabahah
- a) Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
 - b) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.²⁴

c. Dasar Hukum Pembiayaan Murabahah

1) Al-Qur'an

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

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (Q.S.An-Nisa’ Ayat 29)

²⁴ Dewan Syariah Nasional MUI, *Fatwa DSN-MUI No.4 DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah*, Jakarta: Rapat Pleno Dewan Syariah Nasional, 01 April 2000, 3-4.

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “.....Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.....” (Q.S. Al-Baqarah 2:275)

2) Al-Hadits

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ : إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (رواهه يبهقي وابن ماجه وصحه ابن حبان)

Artinya: “Dari Abu Sa’id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda: Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.” (H.R al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban)

3) Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008

Pembiayaan murabahah atau bisa disebut dengan penyaluran pembiayaan yang dilakukan dengan tidak bertentangan dengan prinsip syariah diatur pada Undan-undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 19 Ayat 1 Huruf d.

4) Fatwa DSN-MUI 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah

Pembiayaan murabahah yang memiliki kapasitas dominan di perbankan syariah, hal ini disebabkan risiko yang dimiliki oleh pembiayaan murabahah lebih kecil dibandingkan dengan akad lain, contohnya seperti akad mudharabah ataupun musyarakah. Pembiayaan murabahah juga memiliki tingkat penyimpangan yang harus diperhatikan.

Berdasarkan hal tersebut pembiayaan murabahah di atur dalam Fatwa DSN - MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah dimana di dalamnya menjelaskan terkait dengan pedoman Perbankan Syariah dalam menjalankan ketentuan, syarat, dan transaksi berdasarkan akad murabahah.

d. Fatwa DSN-MUI Tentang Murabahah

1) Fatwa DSN-MUI 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah.

- 2) Fatwa DSN-MUI 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka Dalam Murabahah.
 - 3) Fatwa DSN-MUI 16/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Diskon Dalam Murabahah.
 - 4) Fatwa DSN-MUI 17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda Pembayaran.
 - 5) Fatwa DSN-MUI 23/DSN-MUI/III/2002 Tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah
 - 6) Fatwa DSN-MUI 46/DSN-MUI/II/2005 Tentang Tagihan Murabahah.
 - 7) Fatwa DSN-MUI 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tak Mampu Bayar.
 - 8) Fatwa DSN-MUI 48/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah.
 - 9) Fatwa DSN-MUI 49/DSN-MUI/II/2005 Tentang Konversi Akad Murabahah.
- e. Rukun dan Syarat-syarat Pembiayaan *Murabahah*
- 1) Rukun Pembiayaan *Murabahah*
 Adapun rukun yang digunakan dalam pembiayaan *murabahah* sebelum melakukan ijab dan qobul, antara lain:
 - a) Pihak yang akan melakukan akad yaitu terdiri dari penjual (*bai'*) dan pembeli (*musytari*).
 - b) Objek yang dapat diakadkan, seperti:
 1. Barang yang akan diperjual belikan yaitu barang yang dibutuhkan oleh nasabah kemudian pihak perbankan syariah membeli barang tersebut dan menjual barang tersebut kembali kepada nasabah.
 2. Harga merupakan harga dari pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabah dan pihak perbankan syariah menyatakan harga pokok barang ditambah dengan pengambilan margin keuntungan.
 - c) Sighat (Ijab dan Qobul) atau Akad Jual Beli
 Serah (ijab) yaitu penyerahan suatu barang dari pihak perbankan syariah kepada pihak nasabah. Sedangkan, terima (Qabul) yaitu

pemberian pernyataan atas penerimaan barang yang dibutuhkan oleh nasabah yang diberikan kepada pihak perbankan syariah.²⁵

2) Syarat-syarat Pembiayaan Murabahah

Adapun yang menjadi dasar syarat-syarat pembiayaan murabahah, antara lain :

a) Syarat berakad antara lain:

1. Cakap dalam berbuat hukum.
2. Sedang tidak dalam keadaan dipaksa, terpaksa, dan dibawah tekanan.
3. Penjual menyatakan keseluruhan biaya modal kepada pembeli.
4. Kontrak yang dilakukan harus sah sesuai rukun akad.
5. Kontrak dipastikan bebas dari riba.
6. Penjual memberi penjelasan kondisi barang secara keseluruhan kepada pembeli.
7. Penjual menyampaikan segala hal yang berkaitan dengan pembelian.

Pembeli memiliki hak untuk memilih, apabila syarat pada point satu, empat, dan lima tidak dipenuhi, maka sebagai berikut:

1. Tetap melanjutkan pembelian seperti apa adanya sesuai dengan ketentuan yang tertuang pada akad perjanjian.
2. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas akad perjanjian yang disepakati.
3. Dapat membatalkan akad perjanjian.

b) Obyek yang diperjualbelikan

1. Barang tidak masuk dalam golongan yang diharamkan.
2. Barang memiliki manfaat.
3. Penyerahan barang dapat dilakukan secara langsung dari penjual kepada pembeli.
4. Hak milik dimiliki secara sepenuhnya oleh pihak yang berakad.

²⁵ Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Medan: FEBI UIN-SU Press, 2018), 103-104.

5. Spesifikasi barang harus sesuai antara barang yang akan diserahkan oleh penjual dan barang yang akan diterima oleh pembeli.

c) Akad Sighat

1. Spesifikasi harus secara jelas pada penyebutan dengan pihak mana dalam melakukan akad.
2. Ijab dan qabul memiliki keselarasan baik secara spesifikasi barang dan harga ditambah margin keuntungan yang sudah disepakati.
3. Tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada hal atau kejadian yang akan datang.
4. Tidak ada pembatasan jangka waktu.²⁶

f. Jenis-jenis Pembiayaan *Murabahah*

Adapun jenis-jenis pembiayaan *murabahah* yang diberikan oleh Perbankan Syariah kepada nasabah agar dapat menjadi pilihan nasabah, antara lain:

1) *Murabahah* Berdasarkan Pesanan

Salah satu fasilitas yang diberikan oleh Perbankan Syariah yaitu pembiayaan *Murabahah* yang dapat dilakukan melalui jalur pemesanan yang kemudian pihak perbankan syariah dapat melakukan pembelian barang yang dipesan oleh nasabah. Pemberian fasilitas seperti ini memiliki dua sifat yaitu mengikat dan tidak mengikat musytari untuk membeli barang yang sudah dipesan. *Murabahah* yang bersifat mengikat yaitu musytari harus membeli barang yang sudah dipesan dan tidak dapat membatalkan barang yang sudah dipesan tersebut. Sedangkan, *murabahah* yang bersifat tidak mengikat yaitu apabila sudah melakukan pemesanan barang namun musytari tidak terikat maka musytari dapat menerima atau membatalkan barang yang dipesan.

2) *Murabahah* Berdasarkan Tanpa Pesanan

Murabahah pada jenis ini yaitu *murabahah* yang memiliki sifat tidak mengikat, *murabahah* dapat dilakukan dengan tidak melihat ada barang yang

²⁶ Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Medan: FEBI UIN-SU Press, 2018), 104.

menjadi pesanan atau tidak, sehingga persediaan barang yang akan dijadikan sebagai barang jual-beli dilakukan sendiri oleh penjual.²⁷

g. Tujuan, Prinsip, Manfaat, dan Risiko Pembiayaan *Murabahah*

1) Tujuan Pembiayaan *Murabahah*

Murabahah merupakan akad jual-beli barang yang mana harga pokok barang asal dan ditambahkan dengan margin keuntungan yang sudah disepakati pada akad perjanjian. Perbankan Syariah menyatakan secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan dan dapat dilakukan dengan pesanan atau tanpa pesanan. Akad *murabahah* digunakan oleh LKS untuk memfasilitasi nasabah dalam melakukan pembelian barang dalam rangka memenuhi dan mengcover kebutuhan nasabah, antara lain:

- a) Kebutuhan barang konsumsi seperti kendaraan atau alat transportasi, rumah, alat-alat rumah tangga, dan sejenisnya. Namun, dalam penyediaan barang konsumsi ini tidak termasuk dalam proses pembangunan atau renovasi.
- b) Kebutuhan persediaan barang dagangan.
- c) Kebutuhan bahan baku atau bahan pembantu produksi, namun tidak termasuk pada proses produksi.
- d) Kebutuhan barang modal seperti mesin, pabrik, dan alat-alat lainnya.
- e) Kebutuhan Aset lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan disetujui oleh pihak perbankan syariah.²⁸

Dalam rangka memenuhi kebutuhan nasabah seperti yang dijelaskan di atas, maka dapat diberi benang merah bahwa tujuan *murabahah* kepada nasabah, antara lain:

²⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), 146.

²⁸ Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2016), 143.

a) Mencari pengalaman

Pemesan dapat melakukan perjanjian dengan melakukan pembelian terhadap aset tersebut dan memberi margin keuntungan yang sudah ditambahkan dengan harga pokok dari barang. Pemesan yang memilih menggunakan sistem pembelian ini lazimnya dilakukan secara tangguh, sebab menginginkan untuk menggali informasi dibanding dengan alasan kebutuhan yang mendesak terhadap pembelian aset tersebut.

b) Mencari pembiayaan

Dasar pemenuhan penyediaan aset dan modal kerja merupakan satu dari banyak pembiayaan dalam mendorong berjalannya operasional Pebankan Syariah dan sebagai satu dari banyak kausa yang mendorong calon nasabah datang ke Pebankan Syariah. Pembiayaan yang diberikan akan membantu memperlancar arus kas terhadap pihak-pihak yang bersangkutan.

Selain itu, tujuan pembiayaan *murabahah* adalah pembiayaan *murabahah* mendapatkan keuntungan, memiliki pengalaman dalam pemilihan barang untuk membeli suatu produk barang tertentu. Nasabah yang sudah melakukan pembelian produk yang kemudian akan melakukan pengembalian pembiayaan secara tangguh sesuai dengan tenggat waktu yang sudah disepakati, dan pembiayaan yang melakukan operasionalnya dengan menerapkan pembiayaan terhindar dari riba yang dapat dijadikan sebagai perbandingan dengan sistem operasional pembiayaan perbankan konvensional.²⁹

2) Prinsip Pembiayaan Murabahah

Terdapat dua elemen pokok yang menjadi dasar prinsip *murabahah* didasarkan yaitu harga pokok pembelian barang yang sudah disertai dengan biaya yang terkait dan kesepakatan atas *mark up* (laba) yang

²⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Teori Ke Praktik* (Gema Insani Press, 2001), 103.

dapat disepekatai kedua belah pihak. Perbankan Syariah mengangkat *murabahah* sebagai salah fasilitas untuk memberikan pembiayaan kepada nasabah yang memiliki sifat ringan, memiliki tenggat waktu pendek, dan pembiayaan dapat disesuaikan dengan kemampuan nasabah dalam pembayaran kewajiban secara tangguh.³⁰ Dalam buku Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 118 adalah pihak penjual dalam *murabahah* dapat mengadakan perjanjian khusus dengan pembeli untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan akad.³¹

3) Manfaat Pembiayaan *Murabahah*

Satu dari banyak manfaat yang datang dari pembiayaan *murabahah* yaitu terdapat keuntungan yang muncul dari selisih antara harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Proses dari pengambilan dan pemberian pembiayaan *murabahah* termasuk dalam golongan yang mudah dan sederhana sehingga pembiayaan *murabahah* dapat memberikan pelayanan yang bagus dalam penanganan administrasi yang terdapat di Perbankan Syariah.

4) Risiko Pembiayaan *Murabahah*

Adapun risiko yang harus diantisipasi dan diminimalisir, antara lain:

- Kelalaian (*default*) adalah kesengajaan dari nasabah yang tidak memenuhi kewajibannya.
- Fluktasi harga komparatif adalah sesuatu yang terjadi apabila harga suatu barang di pasar naik setelah perbankan syariah membelinya untuk nasabah, dari kenaikan yang setelah pembelian ini perbankan syariah tidak dapat menaikan harga barang tersebut.
- Penolakan nasabah terhadap barang yang sudah dikirim, hal ini karena barang rusak dalam

³⁰ Sadono Sukirn, *Mikroekonomi Teori Pengantar* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), 9.

³¹ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2009) 46.

perjalanan, oleh sebab itu barang dilindungi oleh asuransi.

- d) Dijual hal ini merupakan suatu tindakan yang dilakukan oleh nasabah yaitu dengan menjual barang yang telah membelinya melalui perbankan syariah, nasabah tersebut mampu untuk menjualnya. Apabila hal ini terjadi, maka risiko untuk *default* akan semakin besar.³²

h. Penerapan Pembiayaan Murabahah Dalam Lembaga Keuangan Syariah

Pelaksanaan operasional dalam perbankan syariah memiliki hakikat yang sama dengan perbankan konvensional. Perbedaan yang dimiliki keduanya berada pada permasalahan bunga dan praktik lain yang berdasarkan hukum syariat tidak dibenarkan. Hal ini dikarenakan perbankan syariah tidak menerapkan konsep bunga seperti proses pengambilan kredit pada perbankan konvensional.

Satu dari banyak produk yang dikeluarkan oleh perbankan syariah adalah pembiayaan dengan margin murabahah, dimana dalam produk ini terjadi transaksi antara pembeli (nasabah) dan penjual (perbankan syariah). Perbankan syariah memiliki wewenang untuk melakukan pembelian barang yang dibutuhkan nasabah dan nasabah yang menentukan spesifikasi terhadap barang yang diinginkan, kemudian pihak perbankan syariah melakukan jual-beli kepada nasabah dengan harga pokok barang yang sudah termasuk pengambilan margin keuntungan. Jadi dalam produk ini, perbankan syariah menerima laba atas jual beli dengan harga pokok yang secara transparan diketahui oleh kedua belah pihak, yang menjadi faktur pembelian nasabah dari produk ini bukanlah uang atau pinjaman. Namun, nasabah menerima suatu produk barang, menerima modal kerja yang berjangka waktu pendek, dan lain sebagainya, yang dapat dilakukan melalui perbankan syariah.

³² Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Teori Ke Praktik* (Gema Insani Press, 2001), 106.

Kegiatan utama dalam operasional *Murabahah* yaitu bertugas sebagai penghimpun dana yang dilakukan oleh perbankan syariah yang kemudian mendistribusikan kepada nasabah yang membutuhkan dana, baik pengambilan untuk menunjang kegiatan usaha atau pengambilan untuk pembelian barang. Secara umum, nasabah melakukan mengajukan permohonan pembelian suatu produk barang, yang kemudian pihak perbankan syariah akan melakukan pembelian dan pelunasan kepada distributor barang atas barang yang akan dibeli. Proses selanjutnya yaitu nasabah melakukan pembayaran kepada perbankan syariah berdasarkan harga pokok barang yang sudah ditambah dengan margin keuntungan dan pengembalian pembiayaan harus sesuai dengan isi akad perjanjian *murabahah*. Prosedur dalam pengembalian pembiayaan yang sudah disepakati kedua belah pihak yaitu dengan nasabah melakukan pengembalian pembiayaan baik secara tunai atau secara tangguh (cicil).³³

4. Konsep Pembiayaan Macet

a. Pengertian Pembiayaan Macet

Pembiayaan macet *loan problem* yaitu pembiayaan yang mengalami kendala pelunasan yang disebabkan oleh faktor-faktor tertentu di luar kuasa debitur atau unsur kesengajaan.³⁴ Pembiayaan macet dapat terjadi sebab adanya faktor yang datang dari kemampuan nasabah mengalami penurunan, *moral hazard* hingga faktor eksternal yang dari krisis ekonomi. Selain itu, faktor terjadinya pembiayaan macet juga dapat datang dari dalam, yaitu kesalahan dalam melakukan proses analisis oleh pihak perbankan syariah dan perbankan syariah

³³ Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Medan: FEBI UIN-SU Press, 2018), 105.

³⁴ Dahlan Siamat, *Manajemen Bank Umum* (Jakarta: Intermedia, 1993) 220.

sendirilah yang menentukan kualitas aktiva produktif dari pembiayaannya.³⁵

b. Timbulnya Pembiayaan Macet

Penyebab terjadinya pembiayaan macet dapat disebabkan oleh kesalahan membiayai proyek dari pemilik atau terafiliasi dengan pemegang saham bank, *appraisal* jaminan, dampak makro ekonomi atau yang tidak bisa dihindari (*unforecasted variable*), membiayai proyek yang direkomendasi oleh kekuatan tertentu (*katebelece*), adapun yang datang dari nasabah seperti *moral hazard*.

Berdasarkan Pasal 63 Ayat (1) dan Ayat (2) serta Pasal 66 Ayat (1) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, adapun faktor internal yang datang dari dalam perbankan syariah sehingga dapat menyebabkan kerugian dan keberlangsungan usaha perbankan syariah serta dapat menimbulkan terjadinya kemacetan dalam pembiayaan, yang menyatakan bahwa:³⁶

1) Pasal 63 Ayat (1) dan Ayat (2) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, menyatakan bahwa:

- a) Anggota dewan komisaris, direksi, atau pegawai Bank Syariah atau Bank Umum Konvensional yang memiliki UUS yang dengan sengaja:
 - (1) Membuat atau menyebabkan adanya pencatatan palsu dalam pembukuan atau dalam laporan, dokumen atau laporan kegiatan usaha, dan/atau laporan transaksi atau rekening suatu Bank Syariah atau UUS;
 - (2) Menghilangkan atau tidak memasukkan atau menyebabkan tidak dilakukannya pencatatan dalam pembukuan atau dalam laporan, dokumen atau laporan kegiatan usaha,

³⁵ Edi Susilo, *Ananlisi Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah Jilid 1* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 313-314.

³⁶ Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

- dan/atau laporan transaksi atau rekening suatu Bank Syariah atau UUS; dan/atau
- (3) mengubah, mengaburkan, menyembunyikan, menghapus, atau menghilangkan adanya suatu pencatatan dalam pembukuan atau dalam laporan, dokumen atau laporan kegiatan usaha, dan/atau laporan transaksi atau rekening suatu Bank Syariah atau UUS, atau dengan sengaja mengubah, mengaburkan, menghilangkan, menyembunyikan, atau merusak catatan pembukuan tersebut
 - b) Anggota dewan komisaris, direksi, atau pegawai Bank Syariah atau Bank Umum Konvensional yang memiliki UUS yang dengan sengaja:
 - (1) Meminta atau menerima, mengizinkan atau menyetujui untuk menerima suatu imbalan, komisi, uang tambahan, pelayanan, uang, atau barang berharga untuk keuntungan pribadinya atau untuk keuntungan keluarganya, dalam rangka;
 - (a) Mendapatkan atau berusaha mendapatkan bagi orang lain dalam memperoleh uang muka, bank garansi, atau fasilitas penyaluran dana dari Bank Syariah atau UUS;
 - (b) Melakukan pembelian oleh Bank Syariah atau UUS atas surat wesel, surat promes, cek dan kertas dagang, atau bukti kewajiban lainnya;
 - (c) Memberikan persetujuan bagi orang lain untuk melaksanakan penarikan dana yang melebihi batas penyaluran dananya pada Bank Syariah atau UUS; dan/atau
 - (2) Tidak melaksanakan langkah-langkah yang diperlukan untuk memastikan ketaatan Bank Syariah atau UUS terhadap ketentuan dalam Undang-undang ini
- 2) Pasal 66 Ayat (1) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, menyatakan bahwa;

- a) Anggota direksi atau pegawai Bank Syariah atau Bank Umum Konvensional yang memiliki UUS yang dengan sengaja:
 - (1) Melakukan perbuatan yang bertentangan dengan Undang-Undang ini dan perbuatan tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi Bank Syariah atau UUS atau menyebabkan keadaan keuangan Bank Syariah atau UUS tidak sehat;
 - (2) Menghalangi pemeriksaan atau tidak membantu pemeriksaan yang dilakukan oleh dewan komisaris atau kantor akuntan publik yang ditugasi oleh dewan komisaris;
 - (3) Memberikan penyaluran dana atau fasilitas penjaminan dengan melanggar ketentuan yang berlaku yang diwajibkan pada Bank Syariah atau UUS, yang mengakibatkan kerugian sehingga membahayakan kelangsungan usaha Bank Syariah atau UUS; dan/atau
 - (4) Tidak melakukan langkah-langkah yang diperlukan untuk memastikan ketaatan Bank Syariah atau UUS terhadap ketentuan Batas Maksimum Pemberian Penyaluran Dana sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang ini dan/atau ketentuan yang berlaku.³⁷

Merujuk pada Sutojo mengemukakan bahwa selain pembiayaan bermasalah yang terjadi karena faktor internal dari perbankan syariah, dapat juga terjadi karena hal-hal yang menjadi faktor eksternal dari pihak debitur, antara lain:

- 1) Kondisi bisnis usaha perusahaan yang mengalami penurunan sebab terjadinya penurunan kondisi grafik perekonomian perusahaan.
- 2) *Miss management* yang terjadi dapat menyebabkan terjadinya salah arus dalam pengelolaan usaha bisnis perusahaan.

³⁷ Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

- 3) Debitur yang mengalami permasalahan pribadi seperti halnya sakit, kematian, gaya hidup yang boros, perceraian, dan permasalahan pribadi debitur lain sebagainya.
- 4) Kepemilikan usaha di banyak sektor dan bidang dapat berpengaruh antara bidang usaha satu dengan bidang usaha lainnya, apabila salah satu bidang usaha terjadi kegagalan.
- 5) Terjadi kekeliruan terhadap pengelolaan management likuiditas yang diterapkan oleh debitur.
- 6) Faktor yang terjadi diluar kuasa debitur seperti bencana yang datang dari alam.
- 7) Debitur yang memiliki karakter kurang baik hingga tidak adanya keinginan untuk mengembalikan pembiayaan dengan metode angsuran.³⁸

Gejala merupakan awal dari timbulnya kemacetan pada pembiayaan, kasus kemacetan pada pembiayaan sebenarnya sudah memiliki gejala jauh sebelum kasus tersebut mengemuka dan semakin besar risikonya. Gejala yang perlahan timbul dan kemudian dilakukan deteksi dini dan dapat berjalan dengan baik, maka pembiayaan yang sudah timbul gejala kemacetan dapat ditolong. Namun, apabila tidak berjalan dengan baik, maka transaksi pembiayaan yang sudah berjalan akan berakhir dengan kemacetan.

Sutojo menyatakan bahwa terdapat gejala yang muncul sebagai tanda terjadinya pembiayaan macet, antara lain:

- 1) Terjadi penyimpangan dari berbagai ketentuan dalam perjanjian pembiayaan.
- 2) Akibat terjadi penurunan dalam kondisi keuangan perusahaan.
- 3) Pengaruh frekuensi terhadap pergantian pimpinan dan tenaga inti.
- 4) Penyediaan dan penyajian bahan baku secara tidak benar.
- 5) Terjadi penurunan sikap kooperatif dari debitur.

³⁸ Edi Susilo, *Ananlisi Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah Jilid 1* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 314-315.

- 6) Terdapat penurunan nilai barang jaminan yang disediakan.
 - 7) Terjadi benturan antara problem keuangan dan pribadi.³⁹
- c. Penggolongan Kualitas Pembiayaan
- Penggolongan kualitas pembiayaan berdasarkan Pasal 4 Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 30/267/KEP/DIR tanggal 27 Februari 1998, yaitu sebagai berikut:
- 1) Lancar (*Pass*)

Lancar (*pass*) yaitu kriteria yang dimiliki oleh pembiayaan sudah terpenuhi, antara lain:

 - a) Pembayaran secara tangguh atas angsuran pokok atau bunga tepat jumlah dan tepat waktu.
 - b) Mutasi rekening yang dimiliki masih berfungsi dan aktif.
 - c) Terdapat bagian dari pembiayaan yang dijamin dengan menggunakan agunan tunai (*cash collateral*).
 - 2) Dalam Perhatian Khusus (*Special Mention*)

Dalam perhatian khusus (*special mention*) yaitu pembiayaan yang memenuhi kriteria, antara lain:

 - a) Tunggakan angsuran pokok atau bunga yang belum melampaui batas maksimal yaitu 90 (sembilan puluh) hari.
 - b) Terjadi cerukan sewaktu-waktu.
 - c) Mutasi rekening yang dimiliki masuk dalam golongan yang relatif rendah.
 - d) Pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan jarang terjadi.
 - e) Didukung oleh adanya pinjaman baru.⁴⁰
 - 3) Kurang Lancar (*Substandard*)

Kurang lancar (*substandard*) yaitu pembiayaan yang memenuhi kriteria, antara lain:

³⁹ Edi Susilo, *Ananlisi Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah Jilid 1* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 315-316.

⁴⁰ Edi Susilo, *Ananlisi Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah Jilid 1* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 316.

- a) Terdapat tunggukan angsuran pokok atau bunga sudah melampaui maksimal yaitu 90 (sembilan puluh) hari.
 - b) Cerukan terjadi secara berkala.
 - c) Frekuensi mutasi rekening yang dimiliki relatif rendah.
 - d) Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan melampaui 90 (sembilan puluh) hari.
 - e) Terjadi indikasi problematika keuangan yang dihadapi debitur, atau terdapat dokumen yang mengalami kerentanan.
- 4) Diragukan (*Doubtful*)
- Diragukan (*doubtful*) yaitu pembiayaan yang memenuhi kriteria, antara lain:
- a) Tunggakan angsuran pokok atau bunga yang terjadi sudah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari.
 - b) Cerukan yang terjadi memiliki sifat yang permanen.
 - c) Wanprestasi yang terjadi lebih dari 180 (seratus delapan puluh) hari.
 - d) Kapitalisasi bunga mulai terjadi.
 - e) Dokumentasi hukum berada pada tingkat yang lemah, baik digunakan untuk perjanjian pembiayaan atau digunakan untuk pengikatan barang jaminan.
- 5) Pembiayaan Macet
- Pembiayaan macet yaitu pembiayaan yang memenuhi kriteria, antara lain:
- a) Tunggakan pokok atau bunga yang terjadi sudah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari.
 - b) Kerugian operasional dapat ditutup dengan melakukan pinjaman baru, kerugian datang dari segi hukum dan kondisi pasar yang mengalami kerentanan, barang jaminan yang tidak dapat dicairkan pada nilai wajar yang berarti tidak dapat mengcover utang pembiayaan.⁴¹

⁴¹ Edi Susilo, *Ananlisi Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah Jilid 1* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 316-317.

Pembiayaan dengan kolektibilitas lancar (*pass*) adalah termasuk dalam kriteria *Performing Loan*. Sedangkan, pembiayaan dengan kolektibilitas dalam perhatian khusus (*special mention*), kurang lancar (*substandard*), diragukan (*doubtful*), dan pembiayaan macet masuk ke dalam kriteria kredit bermasalah (*non-performing loan*).⁴²

d. Penyelesaian Pembiayaan Macet

Sutojo menyatakan bahwa dalam menyelesaikan pembiayaan yang mengalami kemacetan dapat dipengaruhi oleh pembiayaan debitur di perbankan syariah lain, status pengikatan barang jaminan yang sudah diikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kemampuan debitur dalam pengembalian pembiayaan, perilaku kooperatif dan tidaknya dari debitur kepada pihak perbankan syariah.

Sutojo juga menyatakan dalam menyelesaikan kemacetan pembiayaan dapat dilakukan dengan melalui berbagai strategi, antara lain:

1) Organisasi Intern perbankan syariah

Pembentukan team khusus guna menangani pembiayaan yang mengalami kemacetan mendapat pertimbangan yang menjadi faktor pendukung perbankan syariah dalam pengambilan keputusan pembentukan team khusus tersebut, faktor pendukung tersebut, antara lain :

- Waktu dan biaya yang berada pada tingkat yang relatif rendah.
- Objektivitas penanganan oleh karyawan mendapat kredibilitas yang efektif.
- Karyawan yang memiliki keahlian dalam bidang Sumber Daya Manusia (SDM).
- Jumlah saldo pembiayaan tertunggak.
- Tingkat beratnya masalah yang dihadapi.⁴³

⁴² Edi Susilo, *Ananlisi Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah Jilid 1* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 317-318.

⁴³ Edi Susilo, *Ananlisi Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah Jilid 1* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 318-319.

2) Penanganan pembiayaan yang mengalami kemacetan dapat melalui jalur pengadilan dan jalur di luar pengadilan. Langkah ini dapat dilakukan apabila penyelesaian yang dilakukan di luar pengadilan tidak melahirkan dampak yang signifikan. Penanganan melalui pengadilan sebaiknya dihindari kecuali menjadi jalan terakhir setelah jalan persuasif dan langkah lain tidak membawa prestasi yang cukup. Terdapat strategi penyelesaian kemacetan pembiayaan yang wajar dilakukan oleh Perbankan Syariah dengan melalui, sebagai berikut:

- a) Penjadwalan Kembali Pembayaran (*Rescheduling*)
Penjadwalan kembali pembayaran ini dapat dilakukan dengan melihat tingkat kemampuan nasabah dan kemudian disesuaikan dengan kemampuan nasabah. Namun, dalam penjadwalan kembali pembayaran dapat diusahakan pemberian tenggat waktu tidak terlalu lama sehingga tidak memperkeruh kerugian yang dialami oleh perbankan syariah dan nasabah yang mengalami kemacetan pada pembiayaan tersebut.
- b) Peninjauan Kembali Akad Pembiayaan (*Reconditioning*)

Tujuan dilakukannya peninjauan kembali yaitu untuk memperkuat kedudukan perbankan syariah dalam pengikatan perjanjian dengan pihak debitur. Isi perjanjian yang dapat ditinjau kembali, sebagai berikut:

- a) Jumlah angsuran yang tertunggak.
- b) Komposisi jadwal awal pembayaran angsuran.
- c) *Affirmative covenants* yaitu berisi terkait pernyataan kesanggupan oleh pihak pimpinan perusahaan untuk melakukan hal yang diminta oleh Perbankan Syariah sebagai syarat dalam penjadwalan kembali, seperti kewajiban perusahaan debitur untuk menjaga tingkat likuiditas keuangan, pernyataan kesanggupan perusahaan debitur untuk menyerahkan daftar keuangan perusahaan sesuai dengan jadwal yang ditentukan, kesanggupan perusahaan

- debitur untuk melaporkan perubahan susunan Komisaris dan Dewan Direksi.
- d) *Negative covenants* berisi tentang perjanjian antara debitur dengan perbankan syariah yang menyatakan kesanggupannya untuk tidak melakukan hal-hal yang tidak ada dalam perjanjian sebelumnya kecuali jika memberitahu dan mendapatkan persetujuan dari pihak perbankan syariah terlebih dahulu.
 - e) *Restrictive clauses* yang mana memiliki kesamaan dengan *negative covenants*, perbedaan dari keduanya terletak pada tingkat pembatasan. Pada *negative covenants* kesanggupan debitur bersifat mutlak yaitu tidak boleh melakukan suatu kegiatan tanpa persetujuan perbankan syariah terlebih dahulu. Sedangkan, pada *restrictive clauses* debitur masih diperbolehkan melakukan suatu kegiatan yang dilarang dalam *negative covenants* tetapi dengan tetap memperhatikan batas-batas tertentu. Contohnya seperti debitur diperkenankan membagikan deviden maksimal sebesar satu jumlah persentase tertentu dari laba sesudah pajak.
 - f) *Even of defaults* yaitu tidak terpenuhi dalam syarat atau suatu kegiatan tertentu, dari hal ini menjadi penyebab debitur tidak memenuhi perjanjian, sehingga perbankan syariah dapat menyatakan bahwa perjanjian pembiayaan yang diambil mengalami pembatalan. Maka secara cepat debitur wajib membayar kembali saldo pembiayaan yang masih terhutang dengan tujuan untuk membentengi perbankan syariah dari bahaya terseret dalam persoalan kemacetan pembiayaan secara berkala.
 - c) Penataan kembali (*reorganization and recapitalization*)
Penataan kembali adalah menata ulang struktur kepemilikan, organisasi, dan menjalankan operasional bisnis usaha perusahaan debitur secara

profesional untuk meyehtakan kembali operasional bisnis usaha perusahaan. Dalam rangka penataan kembali operasional bisnis dan memperkokoh kembali kondisi keuangan perusahaan debitur, diperlukan adanya rekapitalisasi dengan memasukkan modal saham yang baru atau dapat dengan mengonversi saldo pembiayaan dan bunga yang tertunggak diubah menjadi bentuk saham.⁴⁴

3) Penanganan Kemacetan Pembiayaan Melalui Jalur Penagihan

Penanganan penagihan dapat dilakukan secara intenal dari perbankan syariah atau dengan jasa pihak lain atau disebut dengan *debt collector*. Penagihan dengan cara tersebut dapat dilakukan setelah perbankan syariah mengirimkan surat tagihan resmi yang diberikan secara langsung terhadap debitur, kemudian debitur dapat mencantumkan tenggat waktu terakhir untuk pelunasan tunggakan pembiayaan.

4) Penyelesaian Pembiayaan Macet Melalui PUPN dan BUPLN (Sekarang KPKNL)

Pembiayaan yang masuk pada golongan kemacetan, maka perbankan syariah dapat menyerahkan penyelesaian pembiayaan macet kepada Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara dan (BUPLN) Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN). Sekarang sudah menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

5) Penyelesaian Kemacetan Pembiayaan Melalui Jasa Pengacara

Pertimbangan terhadap penggunaan jasa pengacara yaitu biaya finansial, sebab penyelesaian menggunakan jasa pengacara membutuhkan biaya finansial yang tergolong relatif tinggi. Sehingga, sebelum mengambil keputusan untuk menyelesaikan perkara menggunakan jasa pengacara maka pihak Perbankan Syariah harus memiliki perbandingan

⁴⁴ Edi Susilo, *Ananlisi Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah Jilid 1* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 319-321.

antara jumlah pembiayaan yang tertunggak dengan besar *fee* untuk diberikan kepada pengacara.⁴⁵

5. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

a. Pengertian Hukum Ekonomi Syariah

Hukum ekonomi syariah yaitu bauran peraturan yang terkait dengan praktik ekonomi syariah dalam rangka memenuhi kebutuhan manusia yang memiliki sifat komersial dan tidak komersial, serta peraturan tersebut berporos pada hukum syari'at islam. Kajian hukum ekonomi syariah dalam studi hukum islam masuk dalam golongan kajian hukum-hukum ekonomi dan harta benda atau disebut dengan *al-ahkam al-iqtishadiyah wa al-maliyah* yang merupakan bagian dari studi hukum-hukum muamalah atau disebut dengan *al-ahkam al-mu'amalah*. Secara khusus, *fiqh* muamalah yang mengatur berbagai akad dan transaksi yang mengizinkan setiap manusia dapat memiliki harta benda dan dapat saling tukar-menukar manfaat berdasarkan hukum syariat islam.⁴⁶

Penyusunan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) merupakan bentuk untuk melengkapi dalam Pasal 49 Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama yang mana berisikan tentang kegiatan operasional usaha yang dapat dilaksanakan berdasarkan pada prinsip syariah seperti lembaga keuangan mikro syariah, perbankan syariah, pembiayaan syariah, reasuransi syariah, reksadana syariah, asuransi syariah, sekuritas syariah, obligasi dan surat berharga berjangka menengah syariah, pegadaian syariah, bisnis syariah, dan dana pensiun lembaga keuangan syariah. KHES merupakan kompilasi bentuk dari berbagai ragam *fiqh* yang telah ada dan ada beberapa hal yang masih tergolong *ijtihad* baru. KHES terdiri atas buku I tentang

⁴⁵ Edi Susilo, *Ananlisi Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah Jilid 1* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 321-322.

⁴⁶ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer Edisi Pertama* (Jakarta: Kencana, 2019), 2.

subjek hukum dan amwal, buku II tentang akad syariah, buku III tentang zakat dan hibah, dan buku IV tentang akuntansi syariah.⁴⁷

b. Sumber Hukum Ekonomi Syariah

Sumber hukum ekonomi syariah yaitu memiliki kesamaan dengan sumber hukum yang menjadi rujukan dalam *fiqh* muamalah. Terdapat dua kategori dari sumber hukum islam, antara lain:

1) Sumber Primer (*Mashadir Asliyyah*)

Sumber primer (*mashadir asliyyah*) yaitu sumber hukum islam yang sudah disetujui oleh para ulama untuk dijadikan sebagai bentuk dari *hujah* dan rujukan untuk mengetahui hukum *syara'* lainnya, antara lain:

- a) Al-qur'an merupakan sumber sentral dan pertama dalam hierarki dari hukum islam dan menjadi petunjuk yang berkaitan dengan hukum.
- b) *Sunnah* Nabi sebagai sumber hukum kedua dalam hierarki dari hukum islam dengan membawa tiga macam hukum seperti cakap hukum yang sudah disebutkan oleh Al-qur'an, pemberi penjelasan dan keterangan atas hukum yang dimuat dalam Al-qur'an, dan pembawa hukum baru yang belum dijelaskan dalam Al-qur'an.
- c) Kesepakatan Ulama (*Ijma'*) adalah suatu kesepakatan para ulama mengenai suatu hukum *syara'*. *Ijma'* mengandung unsur seperti adanya pengerahan daya dalar secara maksimal, *ijtihad* dilakukan oleh para ulama di bidang keilmuan, *ijtihad* dilakukan dengan metode istinbat atau menggali hukum, dan produk dari *ijtihad* merupakan bentuk dari dugaan kuat terkait dengan hukum *syara'* yang memiliki sifat alamiah.
- d) Analogi (*Qiyas*) yaitu penetapan hukum atas suatu hal tertentu, dapat terjadi pada masa yang lain karena memiliki kesamaan dari segi '*illah*. Terdapat empat rukun *qiyas* yaitu suatu hal tertentu

⁴⁷ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer Edisi Pertama* (Jakarta: Kencana, 2019), 3.

(*ashal*), hukum atas suatu hal yang sudah tertentu (hukum *ashal*), '*ilah*', dan suatu hal yang lain yang dapat dipersamakan hukumnya dengan *ashal* karena memiliki kesamaan dengan '*illat (far'un)*'⁴⁸

- 2) Sumber Sekunder (*Mashadir Tab'iyah*) yaitu sumber hukum yang tengah menjadi perselisihan atas penggunaan hujah dan rujukan dalam menarik hukum *fiqh* islam sebab merupakan bentuk dari produk penalaran manusia, sebagai berikut:
 - a) *Istihsan* adalah menerjemahkan *qiyas khafi* yang masih sukar untuk dipahami atau mengecualikan terhadap permasalahan *juziyah* daripada *qaidah 'ammah* yang berdasar pada dalil yang memiliki kejelasan dan memiliki kekuatan kebaikan.
 - b) *Masalih al-mursalah* adalah sumber hukum yang sudah memenuhi syarat seperti *maslahat mursalah* tidak terdapat pertentangan dengan maksud dari dalam *syara'*, *maslahat mursalah* dapat diterima oleh seseorang yang memiliki akal yang sudah matang dan sudah memiliki keyakinan, *maslahat mursalah* berguna bagi seluruh umat manusia.
 - c) '*urf*' adalah kebiasaan manusia yang berbentuk perbuatan atau perkataan. Terdapat dua '*Urf*' , pertama '*urf shahih*' yaitu kebiasaan yang tidak nyata dalam menyatakan atas menghalalkan yang haram dan dalam menyatakan atas mengharamkan yang halal, dan kedua '*urf fasid*' yaitu kebiasaan yang nyata dalam menyatakan atas mengharamkan yang haram dan kebiasaan nyata yang dapat bertentangan dengan ajaran Al-qur'an dan Sunnah.
 - d) *Syar'u man qablana* adalah sumber hukum dari Allah SWT yang disyariatkan kepada seluruh umat sebelum umat Nabi Muhammad SAW tercipta.
 - e) *Mazhab Sahabat* adalah sumber hukum yang perkataan dan perbuatan para ahli tidak bertentangan dengan maksud *syara'*.

⁴⁸ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer Edisi Pertama* (Jakarta: Kencana, 2019), 4-6.

- f) *Istishhab* adalah menghukum tanpa melihat ada atau tidak suatu hal tersebut saat masa sekarang dan masa yang akan datang. Berdasar pada ada atau tidak suatu hal tersebut pada masa lampau, sebab tidak terdapat bukti yang menunjukkan bahwa suatu hal tersebut sudah memiliki perubahan pada bentuk kondisi dan keadaan atas suatu hal tersebut.
- g) *Sadd al-dzara'i* adalah menghindari dari terjadinya suatu keburukan.

Hukum ekonomi syariah (KHES) diatur dalam peraturan Mahkamah Agung (MA) Republik Indonesia No. 02 Tahun 2008 Tanggal 10 September 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). KHES dapat dikategorikan sebagai hasil *ijtihad jama'i* yang dilakukan secara kolektif oleh ulama Indonesia. Selain itu, Undang-undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, Undang-undang No. 19 Tahun 2008 Tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN), serta sejumlah peraturan dan surat edaran yang diterbitkan untuk mengakomodasi Fatwa DSN MUI untuk menjadi sumber Hukum ekonomi syariah (KHES) nasional.⁴⁹

c. Prinsip-Prinsip Hukum Ekonomi Syariah

Adapun prinsip *fiqh* muamalah yang relevan dengan hukum ekonomi syariah, antara lain:

- 1) Ketuhanan (*Ilahiyah*) yaitu segala aktivitas hukum ekonomi harus bersandar pada nilai ketuhanan. Dari prinsip ini menunjukkan bahwa hukum ekonomi syariah merupakan bauran hukum yang mengintegrasikan atas nilai ketuhanan dalam segala bentuk kegiatan aktivitas ekonomi yang dilakukan oleh umat manusia.
- 2) Amanah yaitu segala bentuk aktivitas ekonomi oleh umat manusia dilakukan berdasarkan terhadap sikap

⁴⁹ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer Edisi Pertama* (Jakarta: Kencana, 2019), 6-7.

yang jujur, sikap saling percaya, dan memiliki sikap bertanggung jawab.

- 3) *Maslahat* yaitu manfaat yang dapat menyebar dan dapat dirasakan oleh umat manusia dalam berbagai aktivitas ekonomi dan manfaat yang menyebar tidak berdampak buruk terhadap (*mudharat*) bagi umat manusia. *Maslahat* merupakan suatu hal yang ditunjukkan oleh dalil hukum, dimana dapat membenarkan atau dapat membatalkan segala bentuk tindakan umat manusia dalam rangka mencapai *syara'* seperti memelihara jiwa, agama, akal, keturunan, dan harta benda.
- 4) Keadilan yaitu nilai dari keadilan yang mulai terpenuhi dalam seluruh aspek aktivitas ekonomi yang dilakukan oleh umat manusia. Hak dan kewajiban yang dimiliki oleh para pihak dalam berbagai kegiatan roda perekonomian haruslah terpenuhi secara adil tanpa adanya pihak yang dieksploitasi, dirugikan, dan dizalimi.
- 5) Ibadah yaitu prinsip dari berlakunya berbagai aktivitas ekonomi yang masuk kedalam kategori muamalah, dimana memiliki dasar hukum *mubah* (boleh).
- 6) Kebebasan bertransaksi yaitu para pihak yang bersangkutan dengan bebas menentukan atas objek, waktu, cara, dan tempat dalam melakukan transaksi pada bidang ekonomi. Kebebasan bertransaksi diperbolehkan dengan syarat dilakukan berdasarkan kaidah dan prinsip hukum ekonomi syariah. Kebebasan bertransaksi dalam islam diikat berdasarkan ketentuan transaksi yang bersifat mubah (boleh), tidak batil, dan dilaksanakan berdasarkan sikap saling percaya antara para pihak yang akan melakukan transaksi.
- 7) Halal serta terhindar dari yang haram baik secara dzat, cara pemanfaatannya, dan cara perolehan. Segala bentuk aktivitas perekonomian yang dilakukan oleh umat manusia haruslah memenuhi prinsip halal dan

menghindari berbagai hal yang dinyatakan keharamannya.⁵⁰

d. Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah

Penyebab terjadi sengketa ekonomi yaitu pihak yang bersangkutan telah melakukan akad perjanjian yang berdasarkan pada prinsip syariah. Namun seiring berjalannya waktu, salah satu pihak yang bersangkutan melakukan wanprestasi dan tidak terpenuhinya prestasi sesuai dengan isi dari akad perjanjian, dari kejadian tersebut dapat memberi kerugian terhadap pihak lain yang bersangkutan.

Secara material, aturan mengenai hukum ekonomi syariah di Indonesia dihimpun oleh KHES yang merupakan pilar dari Pengadilan Agama. Terkait dengan KHES dalam PERMA Nomor 02 Tahun 2008 diputuskan agar para hakim di pengadilan agama merujuk kepada KHES dalam menyelesaikan sengketa ekonomi syariah.

Penyelesaian sengketa ekonomi berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yaitu Berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 125 Buku II Tentang Akad BAB V Akibat Bai' Bagian Ketujuh Tentang Konversi Akad Murabahah menjelaskan bahwa:

- 1) Penjual dapat melaksanakan proses konversi dengan melakukan pembuatan akad baru teruntuk pembeli yang tidak mampu melunasi pembiayaan *murabahah*-nya sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati.
- 2) Penjual dapat memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada pembeli yang telah melakukan pembayaran kewajiban angsuran sesuai ketepatan waktu atau pembeli yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran.
- 3) Besar potongan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) di atas diserahkan pada kebijakan penjual.⁵¹

⁵⁰ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer Edisi Pertama* (Jakarta: Kencana, 2019), 7-9.

Berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 126 Buku II Tentang Akad BAB V Akibat Bai' Bagian Ketujuh Tentang Konversi Akad Murabahah menjelaskan bahwa penjual dapat melakukan proses penjadwalan kembali atas tagihan *murabahah* untuk pembeli yang tidak mampu dalam pelunasan sesuai dengan tenggat waktu dan jumlah yang telah disepakati dengan ketentuan, sebagai berikut:

- 1) Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil.
- 2) Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan para pihak.
- 3) Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa.⁵²

Berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 128 Buku II Tentang Akad BAB V Akibat Bai' Bagian Ketujuh Tentang Konversi Akad Murabahah menjelaskan bahwa Lembaga Keuangan Syariah (LKS) boleh melaksanakan konversi dengan pembuatan akad baru untuk nasabah yang tidak mampu menyelesaikan atau melunasi pembiayaan *murabahah*-nya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan syarat pihak yang bersangkutan masih prospektif.⁵³

Penyelesaian sengketa ekonomi secara lazim dapat diselesaikan melalui dua jalur yaitu jalur litigasi (*litigation effort*) dan jalur non-litigasi (*non-litigation effort*). Penyelesaian melalui jalur litigasi yaitu penyelesaian sengketa ekonomi yang penyelesaiannya melalui jalur pengadilan. Sedangkan, penyelesaian melalui jalur non-litigasi yaitu penyelesaian sengketa ekonomi yang dilakukan diluar pengadilan atau disebut dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR). Oleh karena itu, apabila para pihak ingin melakukan

⁵¹ Mahkamah Agung Republik Indonesia, "Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah", (Tahun 2011).

⁵² Mahkamah Agung Republik Indonesia, "Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah", (Tahun 2011).

⁵³ Mahkamah Agung Republik Indonesia, "Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah", (Tahun 2011).

penyelesaian sengketa ekonomi melalui jalur litigasi maka dapat dilakukan pada Pengadilan Agama, sebab berdasarkan Pasal 49 UUPA menyatakan bahwa perkara ekonomi syariah sudah menjadi kewenangan yang absolut bagi Pengadilan Agama (PA).⁵⁴

6. Penilaian Prospek dan Risiko

a. Penilaian 7A

Terdapat tujuh (7) aspek yang perlu diperhatikan bagi seorang *Account Officer* (AO) dalam melakukan penilaian dan analisis terhadap kelayakan pembiayaan yang akan diberikan kepada calon nasabah, sebagai berikut:

1) Aspek Manajemen (Pengelolaan Usaha)

Dalam melakukan penilaian karakter calon nasabah, kemampuan calon nasabah, serta penilaian organisasi calon nasabah dalam proses pengelolaan pada bidang usaha yang digeluti. Bidang usaha yang memiliki pengelolaan dengan baik dapat melahirkan output yang bagus, maka untuk menyesuaikan dengan pangsa pasar serta pelanggan diperlukan pembenahan dari segala aspek seperti produksi, keuangan, pemasaran, Sumber Daya Manusia (SDM) dan aspek lainnya. Karena, selera pasar dapat berubah setiap saat secara dinamis dan pelanggan yang dapat berubah menjadi konsumen yang baik.

2) Aspek Keuangan

Aspek keuangan yaitu pengelolaan dalam operasional di bidang keuangan perusahaan yang dilakukan dengan profesional oleh debitur sehingga mampu menghasilkan grafik laba yang optimal dan berkualitas, serta *performance* dalam aset, *liabilities*, *equity*, dan *cash flow* yang berada pada level aman. Pengelolaan dari aspek operasional keuangan yaitu salah satu aspek yang turut diperhatikan oleh Perbankan Syariah dalam pemberian pembiayaan

⁵⁴ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer Edisi Pertama* (Jakarta: Kencana, 2019), 257-258.

kepada calon nasabah, sebab sebelum terealisasikan pemberian dana maka perbankan Syariah selalu melakukan penilaian terhadap usaha yang digeluti oleh calon nasabah.

3) Aspek Pasar atau Penjualan Nasabah

Melakukan penilaian dan analisis terhadap produk usaha yang dihasilkan oleh calon nasabah yang mempunyai peluang pasar atau disebut dengan *market space*. Sebab, produk yang dihasilkan dari bidang usaha calon nasabah yang tidak diminati pasar akan mengalami kesulitan dalam melahirkan penjualan yang optimal. Peluang pasar merupakan penjualan produk yang memiliki karakteristik tersendiri yang sesuai dengan nilai demografis, geografis, dan budaya setempat. Maka untuk melihat minat dari aspek peluang pasar, calon nasabah harus melihat ukuran peluang pasar, melihat dari karakteristik produk yang dimiliki masuk dalam golongan pangsa pasar sesuai dengan karakteristik pasar lokal, atau regional, atau nasional, dan atau internasional.⁵⁵

4) Aspek Teknis Produksi

Pada aspek ini, berkaitan dengan teknik produksi yang digunakan untuk menghasilkan produk dalam perusahaan yang sedang dikelola oleh calon nasabah. Jika perusahaan yang dikelola debitur adalah perusahaan elektronika yang membutuhkan teknologi tinggi dalam memproduksi produknya. Maka pihak Perbankan Syariah menilai dari aspek teknik produksi dengan cermat, dan fokus penilaian terhadap teknik produksi yaitu Sumber Daya Manusia (SDM) yang dimiliki oleh perusahaan elektronika tersebut.

5) Aspek Hukum atau Legalitas

Penilaian dari aspek hukum tidak hanya melakukan penilaian dari legalitas secara kelembagaan perusahaan saja. Namun penilaian juga dilakukan dari aspek lainnya, antara lain:

⁵⁵ Edi Susilo, *Ananlisi Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah Jilid 1* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 141-143.

a) Calon Debitur (Direksi atau Pengurus Perusahaan)
Melihat penilaian dari aspek legal pengurus perusahaan seperti dilihat dari KTP, Kartu Keluarga, NPWP pribadi, Paspor, permasalahan dengan hukum, tunggakan pajak yang dilakukan, latar belakang keluarga, dan aspek legal lainnya.

b) Badan Usaha Perusahaan

Badan usaha perusahaan yang gunakan sebagai dasar hukum berjalannya suatu perusahaan, seperti dilihat dari aspek perizinan, amdal, jangka waktu perizinan izin lingkungan,, pajak, dan aspek-aspek lainnya.

c) Barang Agunan atau Jaminannya

Penilaian terhadap barang jaminan atau agunan harus dapat diketahui yang dijadikan jaminan tersebut atas nama pengurus (direksi atau komisaris) sendiri atau jaminan tersebut atas nama perusahaan.⁵⁶

6) Aspek Jaminan atau Agunan

Penilaian dari aspek barang jaminan atau agunan yang akan diberikan calon nasabah kepada perbankan syariah. Adapun kriteria yang harus dipenuhi dan dimiliki oleh jaminan atau agunan yang akan diberikan, antara lain:

a) *Collateral Valuation*

Collateral Valuation yaitu barang jaminan yang mempunyai nilai ekonomi lebih tinggi dibanding dengan plafon pembiayaan yang akan diterima dan akan berjalan sampai akhir pelunasan.

b) *Liquidity*

Liquidity yaitu barang jaminan yang nilai likuiditas berada pada level yang lebih tinggi. Dengan artian bahwa bila terjadi perkara di masa mendatang, maka jaminan dapat diproses dengan cara jaminan dijual dengan tempo yang relatif singkat.

⁵⁶ Edi Susilo, *Ananlisi Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah Jilid 1* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 143-144.

c) *Depreciability*

Depreciability yaitu nilai barang jaminan yang sudah invalid dengan penyusutan nilai kadar jaminan, namun barang jaminan mempunyai sisa nilai ekonomi lebih tinggi dari pembiayaan yang diterima atau lebih tinggi dari pembiayaan yang belum dibayar atau dilunasi.

d) *Marketability*

Marketability adalah jaminan yang memiliki nilai pasar jauh lebih tinggi. Namun, apabila terjadi perkara ekonomi barang jaminan dapat dijual dengan nilai pasar yang memiliki lebih tinggi dari plafon pembiayaan.

e) *Controlability*

Controlability adalah jaminan yang memiliki produktifitas dalam bidang pengawasan dan eksekusi dapat dilakukan apabila terjadi perkara ekonomi dimasa mendatang.

7) Aspek Ekonomi, Sosial, dan Lingkungan

Kondisi sosial, ekonomi, dan lingkungan merupakan komponen penilaian terhadap usaha calon debitur. Aspek penilaian ini yang berada diluar kuasa calon debitur, namun pihak perbankan syariah akan melakukan penilaian terhadap aspek lingkungan dan sosial. Dikarenakan dalam lingkup lingkungan sosial akan berkaitan dengan kebiasaan instandi terhadap penyelesaian perkara pembiayaan, dan lingkungan domisili debitur akan mempengaruhi debitur dalam menyelesaikan pembiayaannya.⁵⁷

b. Penilaian 5C

Analisis pembiayaan juga harus memperhatikan penilaian 5C, antara lain:

1) *Character*

Penilaian karakter merupakan penilaian yang paling utama dalam analisis pembiayaan. Sebab, karakter merupakan suatu kebiasaan yang terus

⁵⁷ Edi Susilo, *Ananlisi Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah Jilid 1* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 144-146.

terulang secara *continue*. Penilaian karakter terhadap calon debitur, dapat diperhatikan antara lain:

- a) Riwayat hidup nasabah, riwayat usaha, legalitas usaha, dan riwayat hubungan dengan perbankan syariah.
- b) Perilaku dan karakter yang menjadi reputasi dalam penepatan janji pada lingkup lingkungan usaha yang dimiliki nasabah dapat melalui pelanggan, suplier, tetangga, dan pihak lainnya.
- c) Tingkat ketekunan dan profil kerja.
- d) Memiliki akhlak dan nilai integritas.
- e) *Curriculum vitae*.

2) *Capacity* (Kemampuan Berusaha)

Kemampuan berusaha di dasarkan pada beberapa pendekatan, antara lain:

- a) Pendekatan yuridis (cakap untuk melakukan perikatan atau tindakan hukum).
- b) Pendekatan historis (menilai *Past-performance* nasabah).
- c) Pendekatan edukasi (latar belakang pendidikan, dan keahlian).
- d) Pendekatan keuangan (liquiditas, solvabilitas, dan rentabilitas)
- e) Pendekatan teknikal (kemampuan mengelola faktor produksi, material, tenaga kerja, alat produksi, administrasi dan keuangan, hubungan industri).
- f) Pendekatan manajerial (kemampuan melakukan fungsi manajemen seperti produksi, pemasaran, dan keuangan).

3) *Capital*

Capital yaitu komposisi modal yang datang dari personal dibanding dengan modal pinjaman dalam rangka memberikan dana untuk menghidupi kelangsungan operasional perusahaan. Apabila terjadi risiko dari pembiayaan yang diambil maka penilaian kapital yang dimiliki oleh perusahaan dapat menjalankan fungsinya sebagai benteng ketahanan nasabah, dan menunjukkan komitmen nasabah dalam ikut serta terhadap keberlangsungan operasional perusahaan. Nasabah dapat melihat perputaran siklus

komposisi dana personal pada pembiayaan yang diberikan, dan melihat komponen modal pada neraca merupakan hasil dari besar kecilnya dana pembiayaan.

4) *Collateral*

Collateral adalah jaminan yang dinilai dan diprediksi, seperti *collateral valuation* (ketetapan nilai jaminan), *liquidity* (proses likuidasi cepat atau lambat), *marketability* (pasar atau kemudahan dalam menjual), *depreciability* (penyusutan atau kadar jaminan), *controlability* (pengawasan jaminan seperti tempat atau lokasi).⁵⁸

5) *Condition*

Lingkungan eksternal dari perusahaan yang berpengaruh terhadap keberlangsungan hidup perusahaan, terlebih pada perusahaan yang memiliki skala pangsa pasar yang tinggi dengan penggunaan teknologi maju dalam bidang operasional perusahaan. Seperti perkembangan industri, perubahan pasar, kebijakan pemerintah, kemajuan teknologi, dan perkembangan arus globalisasi adalah kondisi yang secara langsung ataupun tidak langsung dapat berpengaruh terhadap jalannya operasional perusahaan.

6) *Syari'ah*

Selain penilaian 5C adapula penilaian aspek yang ke 6 (enam) yaitu syari'ah. Syari'ah merupakan penilaian analisis terhadap pembiayaan yang terkait produk yang dihasilkan oleh debitur merupakan produk yang halal. Perbankan syariah tidak diperbolehkan melakukan pemberian pembiayaan kepada debitur yang dalam proses produksinya menghasilkan produk yang haram dzatnya.⁵⁹

⁵⁸ Edi Susilo, *Ananlisi Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah Jilid 1* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 146-148.

⁵⁹ Edi Susilo, *Ananlisi Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah Jilid 1* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 148-150.

c. Penilaian 7P

Dalam memberikan pembiayaan oleh perbankan syariah, ada pula penilaian dari 7P, antara lain:⁶⁰

1) *Personality* (Perilaku)

Personality atau disebut dengan kepribadian merupakan perilaku yang dimiliki oleh calon nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan. Dari penilaian *personality* ini digunakan untuk menjadi dasar pengambilan keputusan oleh pihak perbankan syariah dalam proses pemberian pembiayaan.

2) *Party* (Para Pihak)

Para pihak yang bersangkutan merupakan poros dalam hal pengwasan pada setiap pemberian pembiayaan. Oleh karena itu, pihak yang akan melakukan pemberian pembiayaan haruslah mengantongi sikap saling percaya terhadap para pihak yang bersangkutan, khususnya terhadap pihak debitur.

3) *Purpose* (Tujuan)

Pemberian pembiayaan yang memiliki tujuan yang memiliki peran penting untuk diketahui oleh pihak perbankan syariah. Tujuan dapat dilihat dari pembiayaan yang diambil akan digunakan untuk segala hal yang positif dan yang dapat menaikkan *income* perusahaan atau justru sebaliknya, dan pemberian pembiayaan haruslah sesuai dengan perjanjian pembiayaan di awal perjanjian.

4) *Prospect* (Kemungkinan)

Prospect merupakan *prospect* usaha yang dijalankan oleh calon nasabah. Dengan mengetahui hasil penilaian dari *prospect* usaha yang digeluti nasabah memiliki *prospect* kedepan yang baik atau tidak, dan dari hasil penilaian atas *prospect* usaha nasabah maka dapat membantu perbankan syariah untuk memprediksi perkiraan nasabah dalam kemampuan nasabah atas pengembalian pembiayaan yang akan diambil oleh nasabah.

⁶⁰ Edi Susilo, *Ananlisi Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah Jilid 1* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 150-151.

5) *Payment* (Pembayaran)

Sumber pembayaran debitur yang juga menjadi perhatian, yang dimaksudkan disini adalah sumber pembayaran debitur termasuk dalam kategori memiliki keamanan yang dan kepemilikan ketersediaan yang cukup. Sehingga, debitur dapat melakukan kewajiban dalam pengembalian pembiayaan yang sudah direalisasikan.

6) *Profitability* (Perolehan Laba)

Unsur dari perolehan laba yang didapatkan debitur juga termasuk hal yang perlu dan harus diperhatikan oleh perbankan syariah saat proses pemberian pembiayaan. Oleh karena itu, perbankan syariah harus berantisipasi dengan laba yang diperoleh perusahaan dapat menjadi lebih besar dari bunga pinjaman atau pendapatan perusahaan dapat mengcover pembayaran kembali atas pembiayaan.

7) *Protection* (Perlindungan)

Perlindungan terhadap pembiayaan oleh perusahaan debitur merupakan hal yang diperlukan. Perlindungan yang datang dari fraksi perusahaan atau jaminan dari *holding* atau jaminan pribadi yang datang dari pemilik perusahaan juga hal berperan penting untuk diperhatikan. Hal ini dilakukan untuk berantisipasi jika terjadi kemungkinan yang tidak mampu diprediksi.⁶¹

d. Penilaian 3R

Dalam proses pemberian pembiayaan dan menganalisis karakteristik debitur, adapula penilaian 3R, antara lain:

1) *Returns* (hasil yang diperoleh)

Returns yaitu hasil yang diperoleh debitur, ketika pembiayaan sudah diberikan manfaatnya kepada debitur, kemudian pihak perbankan dapat setelahnya dapat berantisipasi. Dalam artian bahwa perolehan hasil tersebut dapat mencukupi dalam pengembalian

⁶¹ Edi Susilo, *Ananlisi Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah Jilid 1* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 150-151.

pembiayaan beserta dengan biaya, bunga, pembiayaan lain jika ada, pembayaran kebutuhan lain oleh perusahaan seperti pembayaran *cash flow*.

2) *Repayment* (Pembayaran Kembali)

Pertimbangan dan penilaian secara signifikan terhadap kemampuan pembayaran kembali dari pihak calon debitur juga merupakan hal yang patut diperhatikan. Dapat dilihat kemampuan bayar *mach* dengan *schedule* dari pemberian jadwal pembayaran kembali setelah terealisasikannya pembiayaan. Penilaian dari aspek ini juga harus diperhatikan dan tidak boleh lengah.

3) *Risk Bearing Ability* (Kemampuan Menanggung Risiko)

Kemampuan debitur dalam menanggung risiko menjadi tolak ukur dalam penanganan risiko yang terjadi, seperti kemungkinan yang terjadi di luar dugaan para pihak yang bersangkutan. Kemampuan menanggung risiko haruslah mendapat perhatian secara intens, sebab yang menjadi kekhawatiran yaitu risiko yang terjadi menjadi penyebab dari timbulnya pembiayaan macet. Oleh karena itu, barang jaminan atau asuransi barang pembiayaan haruslah turut diperhitungkan, apabila jaminan sudah terikat secara hukum maka memiliki keamanan yang cukup dan dapat mengcover risiko yang terjadi.⁶²

B. Penelitian Terdahulu

Penelitian ini merujuk terhadap penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian yang diangkat. Adapun review hasil peneliti terdahulu sebagai berikut:

1. Supriyadi, Desain Penyelesaian Kredit Macet Pembiayaan Murabahah BMT Bina Ummat Sejahtera Melalui Pendekatan *Socio Legal Research*. (Jurnal) Dalam penelitian yang dilakukan Supriyadi lokasi yang dipilih adalah BMT Bina Ummat Sejahtera yang membuka layanan pembiayaan dan simpan pinjam di bidang ekonomi dan keuangan berpola

⁶² Edi Susilo, *Ananlisi Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah Jilid 1* (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2017), 151-152.

syariah merupakan sebuah badan hukum yang bergerak dibidang ekonomi dan keuangan berpola syariah. Dalam pelaksanaan operasional pemberian pembiayaan syariah tentu di dalamnya terkandung sebuah akad atau perjanjian yang mengikat antara pihak BMT dengan nasabah. Pada pemberian pembiayaan haruslah mengandung manfaat bagi pihak yang membuatnya. Sehingga yang didapat dari pemberian pembiayaan adalah prestasi akan tetapi yang dilakukan oleh BMT justru melakukan pembiayaan macet yang terjadi dalam layanan pemberian pembiayaan kepada nasabah, seperti kurangnya SDM yang dimiliki oleh staff sehingga mengalami kekeliruan dalam penilaian terhadap calon nasabah, tidak melakukan penilaian dari sisi BI checking untuk mengetahui rekam jejak calon nasabah, tidak semua pembiayaan mengikuti prosedur hukum yang berlaku, lemahnya pengawasan dari pimpinan, akad perjanjian yang ditawarkan tidak menguntungkan bagi pihak BMT. Selain itu, penyebab terjadinya pembiayaan macet juga datang dari pihak nasabah seperti misalnya iktikad buruk nasabah, nasabah mengalami musibah seperti pailit atau mengalami masalah dalam rumah tangga. Mengenai hal ini tentunya tidak lepas dari penyelenggaraan pemberian layanan pembiayaan yang dilakukan oleh BMT Bina Ummat Sejahtera dalam penyelenggaraannya pernah mengalami faktor internal terjadinya kredit macet seperti ketidaktelitian dari karyawan dalam memberikan pembiayaan, tidak dilakukan BI *checking* untuk mengetahui rekam jejak calon nasabah, lemahnya pengawasan dari pimpinan, tidak semua pembiayaan mengikuti prosedur hukum yang berlaku, akad perjanjian yang ditawarkan tidak menguntungkan bagi pihak BMT. Dan juga mengalami iktikad buruk nasabah, nasabah mengalami musibah seperti pailit atau mengalami masalah dalam rumah tangga faktor ini datang dari nasabah yang menyebabkan terjadi pembiayaan macet. Dalam hal ini membuat Supriyadi melakukan penelitian tentang Desain Penyelesaian Kredit Macet Pembiayaan *Murabahah* BMT Bina Ummat Sejahtera Melalui Pendekatan *Socio Legal Research*.

Dari latang belakang tersebut yang dilakukan oleh Supriyadi terjawab dengan hasil penelitian tentang penyelesaian kredit

macet BMT Bina Ummat Sejahtera dengan melakukan kemacetan dalam pembayaran oleh nasabah sebagai berikut :

- a. Penyelesaian secara internal dapat oleh tim khusus yang dibentuk disetiap cabang pada seluruh kantor BMT Bina Ummat Sejahtera di Indonesia, yang didampingi langsung oleh pihak *remedial* dari kantor BMT Bina Ummat Sejahtera pusat. Penanganan ini merupakan bentuk dari penyelesaian di luar pengadilan atau penyelesaian non-litigasi, atau disebut dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR). Dari penyelesaian ini memiliki langkah-langkah dalam menyelesaikan secara non litigasi seperti membuka kembali dokumen agar mengetahui akad pembiayaan yang dilakukan oleh pihak yang bersangkutan, deskripsi anggota (nasabah) dapat melakukan pemberian penilaian karakteristik yang dapat digambarkan melalui aspek ekonomi, psikologi, dan kultural, persuatif dilakukan untuk melakukan pendekatan utama dalam menyelesaikan kredit macet dalam pembiayaan murabahah.
 - b. Penyelesaian secara eksternal yaitu penyelesaian dengan bantuan pihak ketiga (pengacara) sebagai strategi yang dikeluarkan pihak BMT, agar perkara kredit macet dapat diselesaikan dengan tempo yang singkat dan pihak BMT tidak mendapat kerugian yang besar. Penyelesaian kredit macet dengan bantuan pihak ketiga (pengacara) dapat dilakukan melalui penggolongan wilayah berdasarkan letak geografis kantor cabang BMT Bina Ummat Sejahtera. Adapun langkah-langkah yang diambil dalam penyelesaian yang melibatkan pihak ketiga (pengacara) seperti somasi hukum atau peringatan terhadap nasabah yang diberikan sebanyak tiga kali, negoisiasi merupakan strategi awal yang dilakukan oleh kuasa hukum untuk mempersingkat penyelesaian kredit macet *murabahah*, namun apabila negosiasi mendapatkan kegagalan maka dapat dilakukan mediasi dengan bantuan pihak ketiga yang netral.
2. Lia Pratiwi Wahyuningtyas, Penyelesaian Kredit Macet Pada Akad Murabahah Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Bank Aman Syariah (BAS) Sekampung). (Skripsi) dalam penelitian yang dilakukan Lia Pratiwi lokasi yang

dipilih adalah Bank Aman Syariah (BAS) yang membuka layanan penghimpunan dana dan penyaluran dana secara efektif di bidang ekonomi merupakan sebuah badan hukum yang bergerak di bidang perekonomian dan keuangan. Dalam setiap kegiatan transaksi jasa keuangan kepada masyarakat, perbankan syariah menjalankan sistem operasional dengan berdasar kepada prinsip bagi hasil dimana dapat memberikan keuntungan bagi perbankan syariah serta nasabah. Dalam transaksinya nasabah memilih akad *murabahah* sebagai perjanjian awal, akad *murabahah* sebagai akad jual-beli suatu barang dimana dalam transaksinya harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan kemudian disepakati pada awal perjanjian oleh pihak yang bersangkutan, dan dalam pengambilan perjanjian akad *murabahah* ini pembayarannya dilakukan secara kredit atau cicil. Namun, pada prakteknya banyak dijumpai nasabah yang cidera janji atau disebut *wansprestasi* dimana nasabah tidak melaksanakan kewajibannya terhadap Bank Aman Syariah. *Wansprestasi* yang dilakukan oleh nasabah beragam seperti penghasilan usaha yang menurun, bencana alam, atau adanya unsur kelalaian dari nasabah. Berdasarkan perkara tersebut, Bank Aman Syariah dalam penyediaan pembiayaan juga pernah mengalami dan menjumpai nasabah yang *wansprestasi*. Dalam hal ini membuat Lia Pratiwi Wahyuningtyas melakukan penelitian tentang :

- a. Bagaimana penyelesaian kredit macet pada akad *murabahah* di Bank Aman Syariah (BAS) Sekampung Perspektif Hukum Ekonomi Syariah?

Dari latar belakang dan rumusan masalah tersebut yang dilakukan oleh Lia Pratiwi Wahyuningtyas terjawab dengan hasil penelitian tentang penyelesaian kredit macet pada pembiayaan akad *murabahah* yang dilakukan oleh nasabah yang melakukan *wansprestasi*, antara lain:

- a. Penyelesaian kredit macet yang terjadi diselesaikan dengan melakukan pemberian somasi atau Surat Peringatan (SP) terhitung sampai dengan tiga kali.
- b. Setelah pemberian somasi namun tetap tidak ada ikhtikad baik, maka jaminan nasabah yang akan digunakan untuk menyelesaikan kemacetan tersebut.

- c. Adapun pencegahan yang dapat diberlakukan oleh Bank Aman Syariah yaitu dengan melakukan penilaian analisis kepada pemohon kredit setiap ada pengajuan permohonan kredit oleh nasabah, melakukan pengawasan setelah transaksi keuangan berlangsung.
3. Noor Hafizah Uhdityati, *Penyelesaian Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus Di Pengadilan Agama Kota Banjarmasin)*. (Tesis) Dalam penelitian yang dilakukan oleh Noor Hafizah Uhdityati lokasi yang dipilih adalah Pengadilan Agama yang membuka jasa di bidang penyelesaian sengketa ekonomi perbankan syariah merupakan badan hukum yang berwenang dalam penyelesaian segala bentuk sengketa ekonomi Perbankan Syariah. Dalam setiap penyelesaian suatu perkara yang masuk di Pengadilan Agama tentu menghasilkan suatu putusan yang dapat diterima oleh pihak-pihak yang berperkara. Berdasarkan wewenang Pengadilan Agama tersebut, tidak terlepas Pengadilan Agama Kota Banjarmasin yang menerima gugatan perkara sengketa ekonomi perbankan syariah pernah mengalami dan mengatasi penyelesaian sengketa ekonomi terkait dengan wanprestasi, pembiayaan macet, perlindungan hak konsumen, dan perkara sengketa perbankan syariah lainnya. Selain itu, Pengadilan Agama Kota Banjarmasin merupakan lembaga hukum yang bergerak dalam bidang layanan gugatan dan penyelesaian sengketa perkara perbankan syariah pernah menerima gugatan dari PT. Al-Ijarah Indonesia Finance (PT. Alif) yang mengalami pembiayaan macet atas akad murabahah. Dalam hal ini membuat Noor Hafizah Uhdityati melakukan penelitian tentang bagaimana penyelesaian pembiayaan murabahah di PT. Al-Ijarah Indonesia Finance (PT. Alif) cabang Banjarmasin
- Dari latar belakang dan rumusan masalah yang dilakukan oleh Noor Hafizah Uhdityati terjawab dengan hasil penelitian tentang penyelesaian gugatan sengketa perkara perbankan syariah di Pengadilan Agama atas perkara pembiayaan macet akad murabahah yang dialami PT. Alif, antara lain:
- a. Penyelesaian pembiayaan macet akad *murabahah* yang dilakukan di dalam perusahaan PT. Alif adalah dengan cara penyelamatan (*rescue*) dimana dilakukan penagihan

secara intensif atas pembiayaan yang terhutang kepada nasabah untuk memenuhi semua prestasi. Selain itu, adapun penjadwalan kembali atau disebut dengan (*rescheduling*) yang hanya menyangkut tunggakan pembayaran margin, jangka waktu pembiyaan, dan jadwal pembayaran pokok. Adapun *reconditioning* yaitu penyelamatan pembiayaan dengan mengubah sebagian atau keseluruhan dari isi akad perjanjian, dapat dilakukan selama tidak menyangkut perubahan maksimum pembiayaan.

- b. Penyelesaian pembiayaan macet yang dilakukan oleh PT. Alif adalah dengan cara penyelesaian di luar pengadilan atau disebut dengan non-litigasi. Penyelesaian dengan cara ini dilakukan dengan musyawarah dan perdamaian antara pihak-pihak yang bersengketa.
 - c. Jalur terakhir dalam penyelesaian pembiayaan macet yang dilakukan oleh PT. Alif adalah melakukan mengajukan gugatan perkara sengketa ekonomi perbankan syariah kepada Pengadilan Agama. Dalam putusan atas perkata sengketa ekonomi syariah yang di alami oleh PT. Alif, Pengadilan Agama Kota Banjarmasin memutuskan Putusan Nomor 139 Tahun 2013 tentang perkata sengketa ekonomi syariah atas pembiayan murabahah bermasalah.
4. Isih Akhmiatun, Ananilis Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah Di BMT Harapan Ummat Kudus. (Skripsi) Dalam penelitian yang dilakukan oleh Isih Akhmiatun ini membahas terkait faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah akad *murabahah* di BMT Harapan Ummat Kudus dan membahas terkait strategi yang dikeluarkan oleh BMT Harapan Ummat Kudus terhadap penyelesaian pembiayaan bermasalah pada akad *murabahah*. Terdapat dua faktor yang menjadi penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah akad *murabahah* yaitu faktor intern dan faktor ekstern. Faktor intern yaitu kurangnya SDM yang dimiliki oleh staff mengakibatkan ketidak tepatan dalam melakukan penilaian kepada calon nasabah, dalam penerimaan pengajuan kredit terjadi kolusi antar staf dan calon nasabah, adanya intervensi dari pihak yang terkait, terdapat kekeliruan terhadap jenis usaha yang digeluti oleh calon

nasabah, dan terdapat kelemahan terhadap monitoring dan pembinaan kredit. Sedangkan, faktor ekstern yaitu debitur melakukan ekspansi terlalu besar, penyelewengan dana kredit tidak sesuai dengan tujuan penggunaan yang dilakukan oleh debitur, debitur dengan sengaja tidak melakukan pembayaran angsuran kepada bank, dan adanya unsur ketidaksengajaan. Dari faktor-faktor diatas, maka pihak BMT Harapan Ummat Kudus mengeluarkan strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah akad *murabahah* yaitu melakukan restrukturisasi kepada nasabah yang memiliki potensi mengalami kesulitan dalam pemenuhan prestasi, likuidasi agunan dapat dijual untuk pelunasan atas pembiayaan yang terhutang, penyelesaian perkara ekonomi dengan melalui jalur Pengadilan, dan penyelesaian terakhir melalui *Non Performing Financing (NPF) Disposal* dimana penyelesaian dilakukan dengan menjual aset personal yang menjadi jaminan pembiayaan atau portofolio dari nasabah yang ber perkara.

5. Laili Maulistina, Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Terhadap Akad Murabahah Dalam Perspektif Ekonomi Syariah (Studi Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bandar Lampung). (Skripsi) Dalam penelitian yang dilakukan oleh Laili Maulistina lokasi yang pilih di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS), dimana BPRS menyediakan produk pembiayaan akad murabahah, dan membuka jasa di bidang penyediaan dana dan merupakan badan hukum yang bergerak di bidang penyediaan dana guna memberikan kebutuhan baik finansial atau kebutuhan primer serta sekunder. Pengambilan akad murabahah pada awal perjanjian merupakan pembiayaan yang dapat memenuhi kebutuhan nasabah dalam memperoleh barang yang dibutuhkan, akad murabahah merupakan akad jual-beli dengan menyatakan harga pokok barang dan ditambah dengan margin keuntungan kemudian disepakati kedua pihak yang bersangkutan, prosedur untuk pembayaran pembiayaan akad murabahah adalah dengan cara kredit atau angsuran setiap bulan. Namun, pada prakteknya tidak sedikit ditemui ada nasabah yang tidak memenuhi kewajibannya sehingga terjadi pembiayaan macet. Dalam hal ini BPRS dapat mengeluarkan strategi penyelesaian pembiayaan macet

melalui jalur litigasi dan non-litigasi. Jalur non litigasi yaitu dengan cara penagihan secara intensif, memberikan somasi atau Surat Peringatan (SP), penataan kembali (*Restructuring*), persyaratan kembali (*Reconditioning*), penjadwalan kembali (*Rescheduling*), penghapus bukuan. Sedangkan, jalur litigasi dengan cara mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama, dilakukannya likuiditas jaminan, dan dilakukannya lelang. Selain itu, adapun strategi penyelesaian pembiayaan macet dalam perspektif ekonomi islam dengan cara pertama, *al-sulh* (secara damai) atau bisa disebut dengan cara penagihan secara intensif, memberikan surat peringatan atau teguran, penjadwalan kembali (*Rescheduling*), persyaratan kembali (*Reconditioning*), penataan kembali (*Restructuring*), dan penghapus bukuan. Kedua, *at-tahkim* atau disebut dengan penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui badan arbitrase. Ketiga, *al-qadha* (peradilan) atau disebut dengan penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui pengadilan agama karena hal ini merupakan cara terakhir dalam strategi yang dikeluarkan BPRS dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah.

2.1 Orisinalitas Penelitian Terdahulu

No	Judul	Hasil Penelitian	Perbandingan		
			Persamaan	Perbedaan	Kebaharuan
1	Desain Penyelesaian Kredit Macet Pembiayaan Murabahah BMT Ummat Sejahtera Melalui	Melakukan penyelesaian pembiayaan macet secara internal (non-litigasi) dimana dilakukan team khusus yang sudah	Sama-sama mengeluarkan strategi untuk penyelesaian pembiayaan macet murabahah.	Beda pada pendekatan untuk menyelesaikan pembiayaan macet murabahah.	Menekankan pada strategi yang dikeluarkan oleh pihak Lembaga Keuangan Syariah dalam

	Pendekatan <i>Social Legal Research</i> . Jurnal-Supriyadi	dibentuk pihak BMT. Dan secara eksternal (litigasi) yang diselesaikan di pengadilan melalui pengacara.			menyelesaikan pembiayaan macet murabahah.
2	Penyelesaian Kredit Macet Pada Akad Murabahah Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Bank Aman Syariah (BAS) Sekampung) Skripsi-Lia Pratiwi Wahyuningtyas	Penyelesaian kredit macet dengan cara memberikan somasi sampai tiga kali. Apabila tidak ada ikhtikad baik, maka jaminan nasabah digunakan untuk menyelesaikan kemacetan.	Meneliti tentang pembiayaan macet dan upaya dalam menyelesaikannya.	Beda pada objek kajian diberikannya somasi sampai dengan tiga kali.	Diberikannya berbagai alternatif agar ada ikhtikad baik dari debitur.
3	Penyele	Penyelesaia	Mengkaji	Beda pada	Strategi

	saian Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus Di Pengadilan Agama Kota Banjarmasin) Tesis-Noor Hafizah Uhdiyati	n kemacetan menggunakan cara penyelamatan pembiayaan dengan penagihan secara intensif. Namun, jika tidak ada ikhtikad baik maka dilakukan penyelesaian secara non-litigasi atau cara terakhir dengan mengajukan gugatan sengketa ekonomi ke Pengadilan	pada pembiayaan macet murabahah dan strategi yang dikeluarkan oleh LKS.	strategi yang dikeluarkan .	terhadap penyelesaian atas adanya pembiayaan macet murabahah dari debitur kepada kreditur.
4	Analisis Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah Di BMT Harapan Ummat Kudus.	Penyelesaian pembiayaan macet yang dilakukan dengan cara restrukturisasi, likuidasi agunan, penyelesaian	Mengeluarkan strategi yang hampir sama dalam penyelesaian pembiayaan macet murabahah.	Beda pada lokasi penelitian, meneliti tentang strategi penyelesaian pembiayaan macet murabahah.	Alternatif strategi yang dikeluarkan oleh LKS dalam menyelesaikan pembiayaan

	Skripsi-Isih Akhmiatun	n dengan pihak ketiga, dan atau menggunakan NPF Disposal dengan menjual portofolio atau aset personal yang menjadi jaminan pembiayaan sebagai ganti rugi atas pembiayaan macet tersebut.			macet murabahah lebih beragam dan relevan.
5	Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Terhadap Akad Murabahah Dalam Perspektif Ekonomi Syariah (Studi	Penyelesaian pembiayaan macet yang dikeluarkan oleh BPRS yaitu dengan cara melalui non-litigasi seperti melakukan <i>rescheduling</i> , <i>restructuring</i> , penghapusan	Dilakukan penyelesaian pembiayaan macet dengan mengeluarkan strategi secara non-litigasi dan litigasi.	Penagihan dilakukan secara terus-menerus.	Penyelesaian dilakukan secara berkala dan digolongkan.

	Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bandar Lampung) Skripsi-Laili Maulistina	bukuan. Dan melalui litigasi dengan mengajukan gugatan sengketa ke Pengadilan dan akan dilakukan cara seperti likuidasi jaminan dan melakukan lelang.			
--	--	---	--	--	--

Table 2.1 Orisinalitas Penelitian Terdahulu

C. Kerangka Berfikir

