

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Telaah Pustaka

1. Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Sebagaimana didefinisikan dalam Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008, pembiayaan keuangan meliputi penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu dalam bentuk transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah, sewa dalam bentuk ijarah atau sewa dalam bentuk ijarah, muntahiya bittamlik, dan jual beli dalam bentuk piutang qardh, dan sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.¹

Secara hukum, pembiayaan didefinisikan sebagai bank yang memberikan uang atau tagihan serupa dengan imbalan pembayaran atau bagi hasil sesuai dengan kontrak atau perjanjian.²

Dalam arti luas, itu akan mencakup pembiayaan atau pengeluaran apa pun yang diizinkan untuk mendukung proyek yang direncanakan, terlepas dari apakah penerbit atau kontraktor atau subkontraktor pihak ketiga terlibat. Dana yang diberikan oleh lembaga keuangan disebut sebagai pembiayaan dalam konteks ini. Dengan lembaga keuangan syariah, nasabah bisa mendapatkan keuntungan.

Ketika berbicara tentang kata "keuangan", artinya hanya "percaya" atau "kepercayaan". Sahih al mal, misalnya, adalah organisasi pendanaan yang menaruh kepercayaan pada satu individu untuk melaksanakan tanggung jawab yang diberikan kepadanya. Uang yang diberikan harus digunakan secara adil, merata, dan transparan, dengan syarat dan keadaan yang menguntungkan kedua belah pihak.³

¹ Undang- Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

² Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang perbankan.

³ Abdul Karim dan Fifi Hanafia, *Menjaga Konsep Ekonomi Syariah*, (Bogor: IPB Pres; 2021), 96

b. Tujuan Pembiayaan

Tujuan keuangan dapat dibagi menjadi dua kategori: tujuan pendanaan tingkat mikro dan pembiayaan tingkat makro. Pembiayaan makroekonomi memiliki tujuan sebagai berikut:

- 1) Memperbaiki keadaan ekonomi rakyat, terutama bagi mereka yang tidak mampu secara finansial untuk melakukannya. Tingkat kegiatan ekonomi yang lebih tinggi dimungkinkan sebagai akibat dari hal ini.
- 2) Ada kekurangan dana untuk peningkatan dan ekspansi bisnis. Kita harus mencari uang tambahan. Adalah layak untuk mengumpulkan uang tambahan dengan menerapkan upaya pendanaan.
- 3) Akibatnya, dunia usaha/komunitas komersial memiliki akses alternatif baru dan kemungkinan peningkatan kapasitas produksi.
- 4) Pengembangan sektor usaha yang akan dibiayai oleh sumber daya keuangan yang lebih tinggi, akan mengakibatkan perluasan kesempatan kerja, dan sektor usaha akan menyerap tenaga kerja.
- 5) Kelangsungan usaha oleh pekerja usaha produktif dimungkinkan dengan adanya distribusi pendapatan.

Tujuan pembiayaan mikro adalah:

- 1) Menghasilkan laba operasional adalah tujuan paling penting dari setiap perusahaan. Upaya optimalisasi aset atau aset.
- 2) Untuk memaksimalkan keuntungan, risiko diminimalkan sebanyak mungkin. Di sisi lain, pengusaha harus mampu mengurangi potensi bahaya yang ada. Memperoleh pembiayaan dapat mengurangi risiko kehabisan uang.
- 3) Dimungkinkan untuk menciptakan lebih banyak sumber daya ekonomi dengan mengintegrasikan sumber daya alam dengan penggunaan sumber daya manusia dan modal ketika digunakan bersama-sama. Ketika sumber daya alam dan modal manusia dapat diakses tetapi modal tidak, skenario dinyatakan sebagai berikut: Uang tidak diragukan lagi diperlukan sebagai akibat dari hal ini. Oleh karena itu, pembiayaan

- memiliki kemungkinan untuk meningkatkan penggunaan sumber daya ekonomi.
- 4) Ada manfaat dan kontrak untuk mengarahkan lebih banyak uang ke dalam kehidupan orang. Dalam hal pendapatan, mekanisme pembiayaan dapat bertindak sebagai penghubung antara mereka yang memiliki dan mereka yang tidak memiliki keuntungan, memungkinkan kelebihan modal mengalir dari satu ke yang lain.

Di luar tujuan pendanaan yang disebutkan di atas, tugas keuangan berikut harus dipenuhi:

- 1) Sebagai bagian dari profitabilitas, penting untuk mendapatkan pengembalian investasi (pengembalian modal) dalam bentuk keuntungan yang dibagikan kepada pelanggan.
- 2) Untuk mencapai tujuan profitabilitas tanpa kemunduran yang signifikan, keamanan pencapaian atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin.⁴

c. Fungsi Pembiayaan

Tidak hanya untuk keuntungan dan perluasan bisnis perbankan yang menjadi bagian dari bank syariah di Indonesia, tetapi juga untuk menyediakan lingkungan komersial yang aman, yang meliputi:

- 1) Pengaturan bagi hasil yang tidak membebani debitur yang tidak perlu adalah salah satu aspek terpenting dari keuangan Islam.
- 2) Membantu mereka yang tidak mampu mendapatkan bantuan dari bank tradisional.
- 3) Ini karena tidak mampu memenuhi persyaratan bank konvensional dan organisasi keuangan.
- 4) Pemberian modal perusahaan kepada masyarakat kurang mampu secara ekonomi yang masih dibatasi oleh rentenir.

Selain itu pembiayaan juga berfungsi sebagai :

- 1) Meningkatkan *utility* (daya guna) modal dan barang.
- 2) Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.

⁴ Binti Nur Aisyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta:Kalimedia; 2015), 4-6.

- 3) Menimbulkan gairah usaha masyarakat.
- 4) Alat stabilitas ekonomi.
- 5) Jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional.
- 6) Alat hubungan internasional.⁵

d. Prinsip Pembiayaan

Sebelum memberikan pinjaman kepada calon peminjam, mereka harus memastikan bahwa prinsip 5C telah diikuti. Ismail menjelaskan pengertian 5C dalam karyanya, yang meliputi lima komponen berikut:

1) *Character*

Menggambarkan watak dan kepribadian calon peminjam untuk memastikan apakah peminjam bermaksud memenuhi kewajibannya untuk melunasi pinjamannya secara penuh atau tidak. Kepribadian dan kedudukan sosial, baik di rumah maupun di tempat kerja, merupakan dua aspek karakter yang penting untuk diperhatikan. Tes kepribadian ini digunakan untuk menentukan apakah klien atau pelanggan merasa bahwa dia bersedia memenuhi komitmennya berdasarkan kontrak yang dipermasalahkan. Calon pelanggan mungkin berisiko bahkan jika mereka mampu membayar utang mereka jika mereka tidak beroperasi dengan itikad baik.

Bagi bank, teknik yang paling dapat diandalkan untuk menilai kelayakan kredit calon peminjam adalah dengan menggali lebih dalam transaksi keuangannya sebelumnya. Berikut cara melakukannya:

Bank dapat mengumpulkan data untuk dianalisis melalui pengecekan BI.

- a) Penelitian Debitur adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan studi tentang kemungkinan debitur yang dilakukan dengan menggunakan komputer internet dengan Bank Indonesia. Bank dapat mengidentifikasi calon debitur, serta mengetahui kualitas kredit calon debitur dan apabila debitur sebelumnya pernah menjadi debitur bank lain, melalui penggunaan BI Checking. '
- b) Ada beberapa cara yang dapat dilakukan untuk melakukan penelitian pendahuluan terhadap calon

⁵ Nurnasrina, P Adiyes Putra, "Manajemen Pembiayaan Bank Syariah" (Pekanbaru : Cahaya Firdaus ;2018),18-19.

debitur, namun yang paling efektif adalah melalui pihak ketiga yang mengenal calon debitur.

- c) Mewawancarai calon peminjam dan mewawancarai orang-orang yang dirujuk sebagai calon debitur tetapi tidak saling mengenal atau tinggal di tempat yang sama merupakan teknik yang tepat untuk memperoleh informasi.

2) *Capacity*

Istilah "kapasitas" mengacu pada kemampuan pelanggan untuk menjalankan perusahaannya. Kapasitas mengacu pada kemampuan calon debitur untuk menjalankan bisnis dan menghasilkan pendapatan yang diharapkan.

Kelayakan finansial calon pemberi pinjaman dapat dinilai dengan menggunakan metode berikut:

- a) Melihat laporan keuangan debitur.
- b) verifikasi slip gaji dan rekening tabungan.
- c) menyelidiki lokasi usaha calon debitur.

3) *Capital*

Capital merupakan apa yang dimiliki calon pembeli saat ini di rekening bank Mereka Memiliki modal yang lebih besar berarti bank lebih bersedia untuk meminjamkan kepada calon pelanggan karena mereka lebih serius menjalankan perusahaan mereka. Tidak harus dalam bentuk uang tunai, properti, atau bangunan fisik, meskipun bisa saja. Dimungkinkan untuk menghitung jumlah uang yang tersedia untuk investasi setelah menghapus semua hutang.

4) *Collecteral*

untuk memberikan proposal pinjaman, calon debitur harus menyediakan jaminan atau agunan. Kedua, bank berhak mengambil agunan dalam hal debitur tidak mampu membayar cicilan bulanan dan ditetapkan sebagai kredit negatif.

Kolektif adalah jaminan keuangan yang dimiliki oleh calon penerima bantuan keuangan. Meningkatkan kemungkinan bahwa risiko pembayaran akan gagal, memungkinkan korporasi untuk menggunakan agunan sebagai pengganti janjinya, adalah tujuan dari tinjauan ini.

5) *Condition*

Condition merupakan kondisi Saat ini, ini adalah keadaan keadaan di mana kemungkinan itu terjadi. Faktor politik, sosial, ekonomi, dan budaya semua memiliki peran dalam status ekonomi dan pada suatu waktu dapat mempengaruhi kelancaran perusahaan dan kesenangan konsumen secara keseluruhan.⁶

Selain itu terdapat juga prinsip 7P dan 3R :

Prinsip 7P terdiri dari:

- 1) *Party* atau pihak pihak yang menandatangani perjanjian saling mengetahui sifat sifat para pihak. Bank tidak hanya mengetahui nasabah mana yang akan mengajukan kredit, namun calon nasabah debitur juga perlu mengetahui tentang kondisi kesehatan sistem perbankan.
- 2) *Purpose* atau tujuan yang ingin dicapai dalam rangka pemberian kredit. Tujuannya adalah untuk membuat perbedaan yang jelas antara kreditur dan debitur.
- 3) *Payment* atau pembayaran yang akan dikembalikan kepada nasabah.
- 4) *Profitability* atau Bank akan mendapat untung dari transaksi ini. Dalam industri perbankan, kredit merupakan mekanisme bagi bank untuk menghasilkan keuntungan melalui bunga, bagi hasil, dan sumber lainnya.
- 5) *Protection* atau perlindungan berupa jaminan bagi konsumen apabila terjadi sesuatu yang di luar harapan dan kesepakatan para pihak.
- 6) *Personality* atau kepribadian nasabah yang didasarkan pada prilaku dan watak nasabah pada aktivitas sehari-hari maupun pada masa lalunya.
- 7) *Prospect* atau nilai usaha nasabah dimasa depan, menguntungkan atau tidak.

Prinsip 3R yaitu :

- 1) *Returns* atau Keuntungan yang cukup untuk menutupi pembayaran kredit dan bunga, pengeluaran, dan kebutuhan bisnis lainnya diserahkan kepada kreditur

⁶ Ismail, “*Manajemen Perbankan dari Teori Menuju Aplikasi*” (Jakarta : Kencana ; 2010), 112.

oleh debitur. Sebagai contoh, jika Anda tidak memiliki cukup uang, Anda mungkin memiliki kesalahan dalam situasi keuangan Anda..

- 2) *Repaymet* yaitu Kemampuan peminjam untuk melakukan pembayaran. Perhatikan apakah kemampuan peminjam untuk membayar sesuai dengan jadwal pelunasan batas kredit yang diberikan kepada mereka.
- 3) *Risk Bearing Ability* atau jika debitur siap atau mampu menerima risiko Kemampuan debitur untuk menyerap risiko jika terjadi hal-hal yang tidak diharapkan dari kedua belah pihak harus diperhitungkan.⁷

e. Jenis- Jenis Pembiayaan

Industri perbankan membentuk fondasi sistem keuangan negara mana pun. Lembaga keuangan yang bertindak sebagai tempat yang aman untuk penyimpanan dan penarikan uang dari rekening termasuk bank untuk individu, bisnis swasta, lembaga publik dan perusahaan milik negara, serta badan pemerintah.

Keuangan dapat dipecah menjadi beberapa kategori, seperti berikut ini:

- 1) Pembiayaan menurut tujuan. Pembiayaan menurut tujuan dalam bank syariah dibedakan menjadi:
 - a) Pembiayaan yang diperoleh untuk tujuan pengembangan usaha adalah jenis pembiayaan modal kerja pertama yang perlu dipertimbangkan
 - b) Berinvestasi dalam atau membeli barang-barang konsumsi disebut sebagai "pembiayaan investasi".
- 2) Pembiayaan menurut jangka waktu. Pembiayaan menurut jangka waktu dibedakan menjadi:
 - a) Pembiayaan untuk jangka waktu satu bulan sampai satu tahun dianggap pendanaan jangka pendek.
 - b) Pembiayaan yang dapat diakses untuk jangka waktu satu sampai lima tahun dikenal sebagai pembiayaan jangka menengah.
 - c) Pendanaan yang diberikan untuk jangka waktu lebih dari lima tahun dikenal sebagai pendanaan jangka panjang.

⁷ Mukhidin, *Seluk Beluk Lelang Hak Tanggungan, Cetakan 1* (Pekalongan : PT.Nasya Expanding Managemen; 2021), 151-152.

Pembiayaan untuk aset produktif dan nonproduktif juga dimungkinkan di lembaga-lembaga Islam. Berikut adalah jenis-jenis pembiayaan yang sedang dibahas:

- 1) Pembiayaan yang bersifat aktiva tidak produktif, yaitu :
 - a) Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil. Jenis pembiayaan dengan prinsip bagi hasil yaitu :
 - (1) pembiayaan mudharabah. Pendanaan mudharabah adalah pengaturan di mana dana/modal atau sahiih al mal memberikan modal (100 persen) kepada pemilik bisnis yang akan bertindak sebagai manajer, dengan pengertian bahwa keuntungan yang dihasilkan oleh bisnis harus dibagi di antara semua orang yang terlibat. Pembiayaan mudharabah adalah sejenis shahiih al mal.
 - (2) pembiayaan Musyarakah (pinjaman syariah). Pemodal musyarakah adalah mereka yang setuju untuk memasukkan uang mereka ke dalam sebuah proyek ketika ada dua atau lebih pemegang modal yang terlibat. Partisipasi, perwakilan, dan pembatalan hak adalah kebijaksanaan masing-masing pihak..
 - b) pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli Berikut adalah syarat dan ketentuan penting dari perjanjian jual beli yang digunakan untuk mengalihkan kepemilikan benda atau sesuatu: (pengalihan properti).
 - c) Pembiayaan berdasarkan konsep menyewakan properti. Transaksi ijarah (sewa) didasarkan pada pertukaran manfaat. Pada dasarnya, jual beli didasarkan pada prinsip yang sama dengan ijarah; yang membedakan hanyalah tujuannya.
- 2) Pendanaan aset non-produktif. Pinjaman adalah salah satu jenis aset tidak produktif yang paling umum yang terkait dengan operasi keuangan. Itulah yang terjadi:
 - a) Sebagai semacam dana talangan, atau pinjaman Al-Qur'an, yang merupakan pinjaman atau klaim yang diterbitkan antara bank syariah dan pelanggannya dengan imbalan jangka waktu yang disepakati di mana peminjam harus melakukan

pembayaran sekaligus atau angsuran ke bank syariah. Qardh dapat digunakan untuk perbankan dalam empat cara, yaitu sebagai berikut:

- b) Calon jemaah haji yang membutuhkan bantuan untuk membayar biaya perjalanan haji mereka mungkin memenuhi syarat untuk mendapatkan pinjaman "bailout haji".
- c) Kartu kredit syariah dapat digunakan untuk mendapatkan pinjaman, memungkinkan pelanggan untuk menarik uang tunai dari ATM dengan mudah.
- d) Sebagai pinjaman kepada pemilik perusahaan kecil, dalam hal ini, berdasarkan perhitungan, jika dana diterima melalui sistem perdagangan atau perjanjian bagi hasil, bank akan membebaskan biaya tambahan untuk pinjaman tersebut.
- e) Pinjaman manajer bank, misalnya, dapat diatur dengan cara berikut: bank menyediakan fasilitas untuk memastikan bahwa kebutuhan manajer bank terpenuhi.⁸

f. Pembiayaan Bermasalah

Jika suatu perusahaan memiliki utang bermasalah, itu berarti ia telah meminjam uang dengan mengetahui sepenuhnya bahwa ia tidak akan dapat membayar kembali kewajibannya ketika jatuh tempo.

SE BI No.31/10/UPPB terbitan 12 November 1998, mengelompokkan jenis kredit macet menjadi lima kelompok, antara lain:⁹

1) Lancar

Akibatnya, pembayaran angsuran di masa depan diharapkan lancar dan tepat waktu untuk pembiayaan ketika tidak ada penundaan angsuran margin atau pokok dan ketika pinjaman jatuh tempo.

Dalam hal uang, berikut ini dapat dikatakan situasinya:

⁸ Rahmad Ilyas, "Konsep Pembiayaan Dalam Perbankan Syariah", *Jurnal Penelitian*, Vol.9 No.1 (2015): 193-196.

⁹ Moch. Endang Djunaeni dan Maulana Yusuf, " Analisis Penerapan Denda Di Lembaga Keuangan Syariah Prespektif Hukum Islam", *Al Amwal*, Vol.9, No.2 (2017).315

- a) Semua tagihan dan rekening bank harus dilunasi tepat waktu, dan tidak boleh ada kewajiban yang terutang.
 - b) Dalam hal ini antara bank dan debitur memiliki hubungan kerja yang baik, dan debitur selalu memberikan informasi keuangan yang akurat dan tepat waktu kepada bank.
 - c) Pengikatan agunan yang luas dan dokumen pembiayaan yang komprehensif.
- 2) Dalam perhatian khusus

Dalam hal ini, situasi keuangan debitur atau kemampuan untuk membayar kembali pinjaman telah dipengaruhi secara negatif oleh pembiayaan. Penjualan klien churn dan penurunan margin adalah dua contoh yang mungkin berdampak pada jumlah uang yang dibayarkan secara mencicil. Perhatian segera dan percakapan ekstensif dengan debitur diperlukan untuk memperbaiki masalah.

Telah diakui sebagai Dalam Perhatian Khusus (DPK) untuk bentuk pendanaan sebagai berikut:

- a) Pembayaran pokok dan bunga pinjaman sampai dengan 90 hari lewat jatuh tempo.
 - b) Meskipun cerukan disediakan ketika saldo akun turun di bawah nol, mereka jarang terjadi dalam banyak kasus.
 - c) Sebagai hasil dari hubungan kerja yang kuat, kedua belah pihak dapat bertukar informasi keuangan secara langsung.
 - d) Pengikatan agunan yang solid dan dokumen keuangan yang menyeluruh sangat penting.
 - e) Pelanggaran pengaturan pembiayaan non-pokok adalah ilustrasi yang baik dari jenis pelanggaran ini.
- 3) Kurang Lancar

Karena perubahan negatif dalam pengelolaan keuangan dan utang, serta kebijakan ekonomi dan politik yang lemah, akan ada penundaan pembayaran pembayaran margin dan angsuran pokok. Jika dibiarkan, masalah ini hanya akan menjadi lebih buruk. Tindakan korektif dilakukan untuk meningkatkan institusi secara tepat waktu. Pendekatan ini bertujuan

untuk mengurangi risiko sekaligus memastikan bahwa nasabah bank mengambil tindakan yang signifikan sebagai akibat dari strategi ini.

Dalam hal layanan keuangan, berikut ini dianggap memiliki kualitas kurang lancar:

- a) Memiliki tunggakan pembayaran pokok lebih dari 90 hari hingga 180 hari.
 - b) Misalnya, kerugian operasi dan masalah arus kas keduanya dapat diatasi dengan cerukan berulang.
 - c) memburuknya hubungan antara debitur dan pemberi pinjaman, serta fakta keuangan debitur yang tidak dapat dipercaya, dokumen pembiayaan yang buruk, dan pengikatan agunan yang lemah.
 - d) Mendefinisikan pelanggaran kriteria pendanaan utama
 - e) Dukungan keuangan bagi mereka yang mengalami kesulitan memenuhi kebutuhan.
- 4) Diragukan.

Artinya semua pembiayaan pinjaman mulai dipertanyakan/ diragukan, sehingga kemungkinan akan merugikan pihak bank, namun besaran waktunya belum bisa ditentukan. Langkah langkah yang tepat dan cermat harus diambil untuk meminimalkan kerugian.

Adapun kategori pembiayaan yang diragukan yaitu :

- a) Jumlah yang harus dibayar atas pokok dan bunga yang jatuh tempo 180 sampai 270 hari atau lebih.
- b) Cerukan abadi, yang digunakan untuk menutupi kerugian operasi dan masalah arus kas, antara lain, ada di perusahaan.
- c) Dengan memburuknya hubungan debitur dan bank, informasi keuangan debitur tidak lagi dapat diandalkan. Ada kemerosotan hubungan antara debitur dan bank.
- d) Jaminan tidak mencukupi dan dokumen pembiayaan tidak lengkap.
- e) Pelanggaran tanggung jawab prinsipal berdasarkan syarat dan keadaan dasar dari pengaturan pembiayaan.

5) Macet

Intinya, ini berarti uang itu telah ditentukan tidak dapat dikembalikan. Merupakan tanggung jawab bank untuk menutupi kerugian yang disebabkan oleh pinjaman. Di antara bentuk pembiayaan "macet" adalah sebagai berikut:

- a) Hutang tunggakan adalah mereka yang pembayaran pokok dan bunganya belum dilakukan dalam tenggang waktu 270 hari.
- b) Pemberi pinjaman tidak memberikan dokumen apapun dari pembiayaan atau setuju untuk mengikat jaminan apapun dengan cara apapun.

Non-performing financing dan non-performing financing adalah dua subkategori non-performing financing yang ditetapkan dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31.147/KEP/DIR. Keuangan yang telah hilang, miskin atau ragu-ragu mungkin akan sulit didapat. Namun, jika proyek termasuk dalam kategori sekarang dan mendapat perhatian khusus, pembiayaan tidak akan menjadi masalah.¹⁰

g. **Penyelesaian pembiayaan di luar pengadilan**

Penyelesaian pembiayaan di luar pengadilan (*non-litigasi*), dapat ditempuh dengan cara-cara sebagai berikut :

- 1) Penagihan langsung oleh anggota .

Jika bank yakin bahwa bisnis debitur dapat dibangkitkan melalui proses penjadwalan ulang, reconditioning, dan restrukturisasi atau kombinasi dari langkah-langkah ini, bank dapat melakukan penagihan langsung terhadap kredit bermasalah. Surat penagihan resmi bank kepada debitur harus menyatakan bahwa debitur bertanggung jawab atas pokok pinjaman dan tunggakan bunga sebesar jumlah akhir yang harus dibayar kepada bank.

- 2) Menagihkan kredit kepada penjamin

Jaminan kredit pihak ketiga, seperti jaminan pribadi (Individual Guarantee), jaminan perusahaan (Corporate Guarantee), atau jaminan bank adalah contoh dari jaminan pihak ketiga (bank garansi). Jika

¹⁰ Surat Keputusan Direksi Nomor 31/147/KEP/DIR Tentang Kualitas Aktiva Produktif

penjamin tidak mampu atau tidak mau membayar kembali pinjaman, bank memiliki pilihan untuk mengalihkan kredit kepada penjamin. Tergantung pada keadaannya, penjamin dapat bertanggung jawab untuk semua atau sebagian dari jumlah pinjaman, pada prinsipnya atau bunga, atau campuran dari keduanya.

3) Penagihan oleh penagih hutang

Dalam rangka mempercepat penyelesaian penagihan pembiayaan bermasalah, pihak bank dapat memanfaatkan jasa penagih hutang yang lazim disebut sebagai *debt collector*. Dalam banyak kasus, penagihan oleh *debt collector* lebih efektif dibandingkan cara menyerahkan kepada PUPN atau melalui proses gugatan perdata di pengadilan, karena pihak bank cukup memerintahkan pihak penagih hutang berdasarkan surat kuasa untuk dan atas nama bank menagih utang kepada debitur bermasalah.¹¹

h. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Dalam Hukum Islam

Hukum Islam secara khusus tidak mengatur secara rinci penyelesaian pembiayaan bermasalah, melihat bahwa pembiayaan bermasalah merupakan masalah kontemporer.

Meskipun demikian, ada beberapa hukum dalam dalil-dalil Al-Qur'an, Al-Hadits dan pendapat-pendapat ulama sebelumnya yang secara implisit menjelaskan tentang penyelesaian pembiayaan bermasalah, antara lain sebagai berikut :

1) Lelang/menjual objek jaminan

Praktik penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah dengan cara lelang atau menjual barang jaminan yang dijadikan agunan, sebenarnya telah terjadi pada Rasulullah SAW yang sejalan dengan Hadis Nabi:

“Dari Ibnu Ka’ab bin Malik dari Ayahnya R.A bahwa sesungguhnya Rasulullah SAW menahan barang kepunyaannya Mu’adh dan beliau menjualnya untuk melunasi hutang yang menjadi bebannya”

Abu Hanifah, Madzhab Syafi’iyah, Imam Malik, Abu Yusuf, dan Al-Syukani juga sependapat bahwa penyelesaian keuangan murabahah yang macet harus

¹¹ Ahmad Subagyo, *“Teknik Penyelesaian Kredit Bermasalah”*, (Jakarta: Mitra Wacana Media Penerbit; 2015), 101.

diakhiri dengan lelang atau penjualan agunan kepada konsumen yang pailit. Jika harta orang yang pailit tidak cukup untuk melunasi hutangnya pada saat penyitaan, Abu Hanifah mengizinkan penyitaan hartanya. Harta orang pailit dapat dilelang oleh para kreditur sesuai dengan madzhab Syafi'i, Abu Yusud, dan Imam Muhammad. Menurut Abu Hanifah, juga dilarang mengawasi atau menjual barang-barang debitur atas nama mereka. Akan tetapi, Al-Syaukani membolehkan penyitaan harta pailit untuk melunasi hutang, meskipun harta itu tidak cukup untuk itu.

2) Restrukturisasi dan penghapusan piutang

Dalam hukum islam, secara tidak langsung menyebutkan proses restrukturisasi, namun ada beberapa ayat dan hadis yang implisit menganjurkan restrukturisasi:

"Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah ia tangguh samapai ia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua hutangnya) itu lebih baik jika kamu mengetahui" (Q.S Al-Baqarah (2):280)

Kedermawanan dan kesediaan untuk bersabar dengan mereka yang membutuhkan adalah pelajaran penting yang dapat dipetik dari membaca paragraf di atas.

3) Melalui arbitrase

Dalam hukum islam dikenal juga dengan arbitrase, termasuk dalam masalah hutang, hal tersebut sesuai dengan Al-Qur'an suroh Al-Hujurat ayat 9:

*"jika ada dua golongan orang yang beriman bersengketa maka damaikanlah keduanya. Jika salah satu diantara keduanya berbuat aniaya terhadap orang lain, maka perangilah golongan yang berbuat aniaya itu sampai mereka kembali kepada ajaran Allah SWT. Dan jika golongan itu kembali, maka damaikanlah keduanya dengan adil dan berlakulah adil, sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang berlaku adil"*¹²

¹² Budi Kolistiawan, " Tinjauan Hukum Syariah Tentang Pembiayaan Bermasalah Di Perbankan", *Jurnal An- Nisbah*, Vol.1 No.1, (2014) :202.

2. Murabahah

a. Pengertian Murabahah

Murabahah berasal dari kata *Ribhu* yang dalam bahasa Arab berarti untung, adalah sumber dari istilah murabahah. Keuntungan yang disepakati ditambah penjualan barang adalah apa yang disebut sebagai kontrak murabahah: (margin). Fatwa No. 04 Tahun 2000 menjelaskan murabahah sebagai “menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli, kemudian mengumpulkan uang dengan harga yang lebih tinggi sebagai keuntungan dari penjual”. Dalam bahasa Arab, istilah murabahah mengacu pada akad jual beli barang yang menetapkan biaya dan keuntungan (margin) yang disepakati.

Sebagaimana didefinisikan oleh hukum Islam, istilah "murabahah" berarti "harga tertentu" atau "keuntungan yang ditentukan", dan mengacu pada transaksi di mana pembeli dan penjual menyepakati harga produk yang akan dipertukarkan (margin).¹³

Wahbah az-Zuhaili mendefinisikan konsep jual beli murabahah dalam hal biaya dan keuntungan yang terkait dalam bukunya. Sebuah transaksi murabahah dianggap dapat dipercaya jika pembeli memiliki keyakinan pada penjual dan berpikir bahwa penjual akan memberitahu mereka tentang harga dasar mereka tanpa menunjukkan bukti tertulis, atau dengan kata lain, pengkhianatan tidak akan diizinkan.

Murabahah dalam perbankan Islam telah menimbulkan berbagai tanggapan dari para ulama, termasuk sebagai berikut:

- 1) Murabahah bukan jual beli melainkan hibah, bertujuan untuk memperoleh riba
- 2) Murabahah merupakan jual beli *inah* yang diharamkan dalam islam
- 3) Murabahah merupakan *bai'atani fi bai'ah*
- 4) Murabahah merupakan jual beli barang yang belum dimiliki.¹⁴

¹³ Nurnasrina, P.Adiyes Putra, “*Manajemen Pembiayaan Syariah*”,...,23.

¹⁴ Tri Setiady, ” Pembiayaan Murabahah Dalam Prespektif Fiqh Islam, Hukum Positif, Dan Hukum Syariah, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.8 No.3, (2014) : 521-522.

b. Dasar Hukum Murabahah

Istilah murabahah biasanya digunakan sebagai akronim untuk merujuk pada transaksi jual beli, di mana klien datang ke bank untuk memperoleh barang yang memenuhi persyaratan tertentu, dan setuju untuk membelinya sesuai dengan ketentuan. dengan persyaratan yang ditetapkan dalam perjanjian mereka dengan bank. pelanggan akan membayar secara mencicil (cicilan) sesuai dengan kemampuan finansial serta harga beli ditambah margin keuntungan yang disepakati.¹⁵

Secara umum sah untuk memperdagangkan murabahah menurut hukum umum jual beli berdasarkan Al-Qur'an dan hadits Nabi Muhammad, serta kesepakatan para ahli. Murabahah awalnya diperdebatkan oleh akademisi terkemuka di bagian pertama Hijriyah, menurut Al-Kaff. Tidak ada singgungan langsung ke murabahah dalam Al-Qur'an atau hadits otentik pada saat itu. Dengan cara ini para ulama mengajukan penjelasan alternatif atas praktik jual beli murabahah murabahah yang lumrah di Madinah, sehingga Imam Malik menunjukkan bahwa keputusan itu sah berdasarkan fakta ini. Menurut Imam Syafi'i, jual beli murabahah diperbolehkan, dan mazhab Hanafi juga mengotorisasinya berdasarkan terpenuhinya syarat-syarat utama keabsahan perdagangan murabahah dan kebutuhannya dalam masyarakat luas¹⁶

Dasar hukum islam jual beli berdasarkan prinsip murabahah, dapat ditemukan dalam Al-Qur'an, hadis, dan ijma', yaitu :

- 1) Q.S. An-Nisa (4):29

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ
بِالْبَطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

¹⁵ Dhody Ananta Rivandi Widjajaatmaja, Cucu Solihah, *Akad Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah Dalam Bentuk Akta Otentik Implementasi Rukun, Syarat, dan Prinsip Syariah* (Malang: Intelegensia Media;2019), 106.

¹⁶ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah* (Jakarta: Prenadamedia Group;2019),82-83.

Artinya : ”Hai orang yang beriman, janganlah kalian saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantaramu”.¹⁷

2) Q.S. Al-Baqarah (2):275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya : “Dan allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”¹⁸

3) Hadis Riwayat Al-Baihaqi dan Ibnu Majah

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْغُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِيَّامَ الْبَيْعِ عَنْ تَرَاضٍ (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان)

Artinya : “Dari Abu Said Al-Khudri bahwa Rasullah SAW bersabda ”sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka”

4) Hadis Riwayat Ibnu Majah dan Shuhaib

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبُرْكََةُ : الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمُقَارَضَةُ وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالِ الشَّعِيرِ لِلْبَيْعِ لِأَجْلِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

Artinya : “Nabi bersabda “ada tiga hal yang mengandung berkah yaitu jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jemuwut

¹⁷ Al-Qur’an, An- Nisa ayat 29, Al-Qur’an dan Terjemah dan Tajwid Warna (Jakarta:Departemen Agama RI, Beras), 83.

¹⁸ Al-Qur’an, Al-Baqarah ayat 275, Al-Qur’an dan Terjemah dan Tajwid warna (Jakarta: Departemen Agama RI, Beras), 47.

untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual”¹⁹

c. Rukun dan Syarat Murabahah

Berikut ini adalah rukun-rukun akad murabahah yang harus dipenuhi agar transaksi dapat diselesaikan:

- 1) Pelaku akad yaitu *ba'i* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untu di jual dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
- 2) Objek akad yaitu *mabi'* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga).
- 3) Shighah yaitu *ijab* dan *Qabul*

Sedangkan Syarat akad *Murabahah* antara lain :

- 1) Penting bagi kedua belah pihak untuk diberitahu tentang biaya pertama (harga beli).
- 2) Untuk melakukan pembelian atau penjualan yang sah, semua pihak harus mengetahui harga dan margin keuntungan yang termasuk dalam transaksi.
- 3) Modal harus diukur, ditimbang, dan dihitung dalam bentuk hal yang sama atau setara. Selama tidak ada kesamaan antara modal dan produk, seperti dirham dan dinar, maka murabahah tidak dapat digunakan oleh pihak yang tidak memiliki barang untuk dijual. Metode ini berhasil karena memungkinkan penjualan dan pembelian barang yang sama dengan harga yang sama dengan aslinya, serta sumber uang tambahan untuk sistem.
- 4) Metode murabahah tidak boleh digunakan dalam kasus harta riba, karena harga awal tidak termasuk bunga. Dalam sistem murabahah, barang-barang sejenis yang sama takarannya tidak dapat diperjualbelikan, seperti halnya tidak dapat ditakar atau ditimbang dengan barang-barang sejenis.
- 5) Untuk melanjutkan, transaksi awal harus sah secara syara.²⁰

¹⁹ Rachmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia* (Bandung:PT.Citra Abadi Bakti;2009),179.

²⁰ Fichia Melina, ” Pembiayaan Murabah Di Baitul Maal Wat Tamwil “ *Jurnal Tabarru': Islamic Banking and Financial*, Vol.3 No. 2, (2020) :278.

3. Hak Tanggungan

a. Pengertian Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, untuk pelunasan utang tertentu dan memberikan kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur-kreditur lain.²¹

Menurut Sri Redjeki Hartono, pengertian hak tanggungan adalah lembaga hak jaminan atas tanah dengan ciri-ciri sebagai berikut ini :

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya
- 2) Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek tersebut berada
- 3) Memenuhi asas spesialitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- 4) Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya²²

Sedangkan menurut Supriyadi, hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.²³

Dasar hukum yang menjadi landasan tentang adanya hak tanggungan adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Sebelum diberlakukan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, jaminan utang atas benda tidak bergerak disebut juga dengan istilah Hipotek, menurut ketentuan pasal 1162 KUHPerdara, Hipotek

²¹ Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika; 2016),116.

²² Sri Redjeki Hartono, *“Hukum Ekonomi Indonesia”*, (Malang: Bayumedia Publishing ; 2007), 172.

²³ Supriyadi, *“Dasar-Dasar Hukum Perdata di Indonesia”*,(Kudus: Kiara Science, 2015), 86.

adalah hak kebendaan atas suatu benda yang tidak bergerak untuk mengambil penggantian dari benda tersebut dari pelunasan suatu utang apabila debitur tidak membayar hutangnya. Atas dasar ketentuan pasal ini, dapat diuraikan unsur-unsur hipotek sebagai berikut ini :

- 1) Hak atas benda tidak bergerak
- 2) Benda tidak bergerak itu untuk jaminan hutang
- 3) Dengan mengambil pengganti dari benda tersebut
- 4) Untuk pelunasan hutang, karena debitur tidak membayar hutangnya

Setelah berlaku Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria, hipotek telah dicabut berlakunya bagi benda tidak bergerak berupa tanah dan yang melekat di atas tanah. Akan tetapi, bagi benda tidak bergerak yang berupa tanah dan bukan melekat di atas tanah, hipotek masih berlaku, misalkan pada kapal laut dan pesawat udara.²⁴

Kedudukan jaminan Hak Tanggungan di dalam akad Murabahah, apabila kita tinjau dari aspek regulasinya, dalam hal ini adalah ketentuan fatwa DSN-MUI yang menjadi dasar pedoman perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya, dalam fatwa DSN-MUI Tentang Pembiayaan Murabahah Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 dinyatakan bahwasanya : *“Jaminan dalam Murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya dan bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang”*.²⁵

Menurut Fatwa DSN-MUI tersebut, pada dasarnya dalam pembiayaan Murabahah, jaminan merupakan hal yang diperbolehkan dan bukanlah merupakan hal/sesuatu yang pokok yang harus ada di dalam pembiayaan Murabahah untuk memberikan kepastian kepada pihak *bai'* bahwa pihak *musytari* dalam melakukan pembiayaan Murabahah akan serius dengan pesannya sesuai dengan yang diperjanjian di muka.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka kedudukan jaminan Hak Tanggungan adalah untuk men-cover atas modal yang dikeluarkan oleh bank dan jaminan bukanlah

²⁴ Abdulkadir Muhammad, *“Hukum Perdata Indonesia”*, (Jakarta: Citra Aditya Bakti; 2010), 178

²⁵ Fatwa 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah

hal yang prinsip/pokok pada pembiayaan murabahah, dalam artian, pembiayaan Murabahah tanpa jaminan sudah dapat disetujui/berlaku. Jadi kedudukan jaminan menurut fatwa DSN-MUI guna menghindari terjadinya penyimpangan dari pihak Musytari dan agar musytari tidak main-main atau serius dengan pesannya sesuai dengan yang diperjanjikan di muka, dan jaminan bukanlah hal yang harus ada dan syarat wajib pada setiap pembiayaan murabahah²⁶.

b. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Adapun yang dimaksud dengan subjek hak tanggungan ialah mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian hak tanggungan, yang dalam hal ini terdiri atas pemberi dan pemegang hak tanggungan. Antara objek dan subjek hak tanggungan harus memiliki kaitan yang erat, oleh karena itu objek dari hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Berkaitan dengan subjek, didalam Pasal 8 UUHT disebutkan yang menjadi pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah negara.

Secara singkat dalam Subjek hak tanggungan tersebut tentang objek hak tanggungan, dalam Pasal 4 UUHT dijelaskan objek hak tanggungan adalah sebagai berikut :

- 1) Hak Milik
- 2) Hak Guna Usaha
- 3) Hak Guna Bangunan
- 4) Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.
- 5) Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya

²⁶ Marindowati, “ Pendaftaran Hak Tanggungan Menurut Menurut Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.1 No.1 (2007).138.

dengan tegas dinyatakan dalam APHT yang bersangkutan.

- 6) Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, hasil karya yang tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada APHT yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Benda yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan harus memenuhi syarat-syarat berikut :

- 1) Dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang.
- 2) Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas.
- 3) Mempunyai sifat dapat dipindah tangankan, karena apabila debitur cidera janji, benda yang dijadikan jaminan akan dijual dimuka umum.
- 4) Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.²⁷

B. Penelitian Terdahulu

Telah banyak penelitian yang dilakukan pada penyelesaian masalah pembiayaan murabahah dengan jaminan hipotek di luar pengadilan secara luas, tetapi penyelidikan penulis menemukan bahwa topik penelitian yang ditemukan berbeda-beda. Namun, penelitian penulis bukan satu-satunya dari jenisnya; sejumlah penyelidikan lain telah menunjukkan hasil yang serupa. Berikut adalah hasil penelitiannya:

²⁷ Boedi Harsono, “*Konsep Pemikiran UUHT*” Makalah Seminar Hak Tanggungan Yang Diselenggarakan Fakultas Hukum UNPAD, (1996), 10.

No	Peneliti	Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Arum Fitriana Rohmah	Penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah di bank syariah	Menggunakan metode kualitatif, dan sama sama membahas tentang penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah	Penelitian ini lebih membahas tentang pembiayaan murabahah menggunakan jalur litigasi, sedangkan penelitian yang dilakukan penulis lebih ke penyelesaian melalui jalur non litigasi
2.	Ira Yunasih Kardiningrum	Eksekusi jaminan hak tanggungan sebagai upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah di Kspms Marhamah Wonosobo cabang Kretek	Membahas upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah	Dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah diselesaikan melalui jalur pengadilan, sedangkan penelitian yang dilakukan penulis membahas tentang penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui akad murabahah dan diselesaikan diluar pengadilan.
3.	Halimatul Azzah	Teknik penyelesaian pembiayaan murabahah yang bermasalah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Mitra Cahaya Indonesia (MCI): Studi kasus pada nasabah X	Menggunakan metode kualitatif dan membahas penyelesaian pembiayaan murabahah yang bermasalah di bank.	Tidak dijelaskannya teknik penyelesaian pembiayaan secara rinci baik melalui litigasi maupun non litigasi sedangkan penelitian yang dilakukan penulis menjelaskan tentang penyelesaian pembiayaan melalui jalur non litigasi.
4.	Muhammad Nashrudin Al Amin	Penyelesaian sengketa pembiayaan bermasalah objek jaminan fidusia di PT.BPRS Mitra Harmon Malang	Membahas penyelesaian sengketa pembiayaan bermasalah dan sama sama menyelesaikan sengketa melalui jalur non litigasi.	Penelitian ini menggunakan objek jaminan fidusia, sedangkan penelitian yang dilakukan penulis menggunakan jaminan hak tanggungan.

5.	Dewi Ulpiani	Pengaruh pembiayaan bermasalah terhadap profitabilitas pada BNI Syariah cabang Makasar	Menggunakan metode kualitatif dan sama sama membahas pembiayaan bermasalah	Menggunakan teknik analisis data kuantitatif dan membahas pengaruh pembiayaan bermasalah terhadap profitabilitas sedangkan penelitian yang peneliti lakukan menggunakan metode kualitatif dan membahas penyelesaian pembiayaan murabahah dengan jaminan hak tanggungan diluar pengadilan.
----	--------------	--	--	---

C. Kerangka Berfikir

Mendefinisikan ide dan kerangka konseptual untuk berpikir sangat penting dalam penelitian ini untuk memahami keseluruhan arah dan tujuan penelitian. Untuk dapat menggunakan jaminan hipotek untuk pembiayaan murabahah tanpa melalui pengadilan, itu penting.

**Gambar 2.1
Kerangka Berfikir**

