

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Analisis Kelayakan

1. Pengertian Analisis Kelayakan

Kelayakan adalah bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan apakah menerima atau menolak dari suatu gagasan usaha yang direncanakan.¹ Analisis kelayakan adalah suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan, dalam rangka menentukan layak atau tidak usaha tersebut dijalankan.² Analisis kelayakan nasabah adalah proses penilaian untuk mengetahui apakah calon nasabah layak atau tidak mendapatkan pembiayaan, yang digunakan untuk menghindari kemacetan dan mengurangi risiko pembiayaan.³

Evaluasi kelayakan pemberian pembiayaan merupakan suatu penilaian dimana suatu debitur apakah pantas atau tidak untuk menerima pinjaman dari bank.⁴ Berdasarkan beberapa pengertian diatas dapat disimpulkan, bahwa analisis kelayakan merupakan hal penting yang merupakan penelitian awal dilakukan oleh pihak bank untuk menentukan apakah nasabah dan usaha yang dijalankan layak atau tidak untuk mendapat produk pembiayaan yang diajukan.

¹ Yacob Ibrahim, *Studi Kelayakan Bisnis*, (Jakarta : PT. Rineka Cipta, 2003), 2.

² Kasmir & Jakfar, *Studi Kelayakan Bisnis*, (Jakarta: Kencana, 2006), 6.

³ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), 176.

⁴ Frengky Lady, "Evaluasi Kelayakan Pemberian Kredit oleh PT. BPR Artha Panggung Perkasa Trenggalek", (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Malang Fakultas Ekonomi, 2008), 22.

2. Dasar Hukum Analisis Kelayakan

Adapun dasar hukum mengenai analisis kelayakan, yaitu:

Pertama terdapat pada Al-Qur'an surat Al-Hasyr ayat 18:

أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَلْتَنْظُرْ نَفْسٌ مَّا قَدَّмَتْ لِغَدٍ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ

“Wahai orang-orang yang beriman! Bertakwalah kepada Allah dan hendaklah setiap orang memperhatikan apa yang telah diperbuatnya untuk hari esok (akhirat), dan bertakwalah kepada Allah. Sungguh, Allah maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.” (QS. Al-Hasyr ayat 18).⁵

Dalam QS. Al-Hasyr ayat 18 menekankan bahwa pentingnya melakukan perencanaan dan evaluasi terhadap tindakan yang dilakukan, baik dalam aspek duniawi maupun ukhrawi. Dalam konteks analisis kelayakan, hal ini dapat diartikan sebagai perlunya menimbang manfaat dan risiko sebelum mengambil suatu keputusan.

Kedua Al-Qur'an surat Yusuf ayat 47-48:

قَالَ تَزْرَعُونَ سَبْعَ سِنِينَ دَابَّآ ۖ فَمَا حَصَدْتُمْ فَذَرُوهُ فِي سُنَّ ۖ إِلَهِ ۖ إِلَّا قَلِيلًا مِّمَّا تَكُلُونَ ۚ ثُمَّ يَأْتِي مِنْ ۚ بَعْدِ ذَلِكَ سَبْعٌ شِدَادٌ يَأْكُلْنَ مَا قَدَّمْتُمْ هُنَّ إِلَّا قَلِيلًا مِّمَّا تُحْصِنُونَ

“Dia (Yusuf) berkata, Kalian akan bercocok tanam selama tujuh tahun seperti biasa maka apa yang kalian panen, hendaklah kalian biarkan di bulirnya, kecuali sedikit untuk kalian makan. Kemudian setelah itu akan datang tujuh tahun yang sulit yang akan menghabiskan apa yang kalian simpan kecuali sedikit dari apa yang kalian pertahankan.” (QS Yusuf ayat 47-48).⁶

⁵ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Jakarta: Maktabah Al Fatih, 2015), 105.

⁶ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Jakarta: Maktabah Al Fatih, 2015), 237.

Berdasarkan ayat diatas, bahwa pada kisah nabi Yusuf menggambarkan pentingnya perencanaan dan analisis kelayakan sebelum mengambil keputusan ekonomi atau bisnis. Yang seperti dicontohkan oleh nabi Yusuf memberikan strategi untuk mengatasi masa sulit dengan mengelola sumber daya secara bijak.

Ketiga berdasarkan Hadis Shahih Muslim No. 2363, tentang perencanaan dan pertimbangan:

أَنْتُمْ أَعْلَمُ بِأَمْرِ دُنْيَاكُمْ

“Kalian lebih mengetahui urusan dunia kalian.” (HR. Muslim).⁷

Berdasarkan Hadis tersebut, menunjukkan bahwa manusia diberikan kebebasan dan akal untuk menganalisis, merencanakan, dan mengambil keputusan dalam urusan dunia, termasuk dalam bisnis dan ekonomi. Hal ini selaras dengan prinsip analisis kelayakan dalam menentukan keputusan terbaik.

3. Tahap-tahap Analisis Kelayakan

Tahap-tahap analisis kelayakan dilakukan guna mempermudah menganalisis layak atau tidaknya nasabah.⁸ Adapun tahap-tahap dalam menganalisis kelayakan adalah sebagai berikut:

a. Pengumpulan data dan Informasi

Pengumpulan data dan informasi dapat diperoleh dari berbagai sumber yang dapat dipercaya, seperti dari lembaga-

⁷ Muslim bin al-Hajjaj, *Shahih Muslim*, No. 2363, Kitab al-Fada'il, Bab Wujub Imtitsal Ma Qalahu al-Shar' wa Dalla 'Alayhi (Jakarta: Grafik Medika, 2005), 793.

⁸ Ernawati, “Analisis Kelayakan Finansial Industri Tahu Usaha Dagang Tahu Bintaro Kabupaten Tangerang Provinsi Banten”, (Skripsi, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2007M/1428H), 41.

lembaga yang berwenang untuk mengeluarkannya.

b. Melakukan pengolahan data

Pengolahan data dilakukan secara benar dan akurat dengan metode dan ukuran yang digunakan untuk bisnis.

c. Analisis Data

Melakukan analisis data untuk menentukan kriteria kelayakan dari seluruh aspek. Kelayakan ditentukan dari kriteria yang telah memenuhi syarat layak digunakan.

d. Mengambil Keputusan

Mengambil keputusan sesuai dengan kriteria yang ditetapkan apakah layak atau tidak layak. Jika tidak layak maka dibatalkan dengan menyebutkan alasannya.

e. Memberikan Rekomendasi

Memberikan rekomendasi yaitu saran serta perbaikan baik kelengkapan dokumen atau persyaratan lainnya. Apabila hasil analisis kelayakan dinyatakan layak maka dijalankan proses pembiayaan yang diajukan.⁹

4. Aspek-aspek Kelayakan

Untuk menentukan nasabah yang layak atau tidak layak diberikan pembiayaan, dapat dilihat dari berbagai aspek. Adapun aspek-aspek kelayakan adalah sebagai berikut:

a. Aspek Hukum, menilai keaslian dan keabsahan dokumen nasabah untuk memastikan tidak ada dokumen palsu atau dalam

⁹ Kasmir & Jakfar, *Studi Kelayakan Bisnis*, (Jakarta: Kencana, 2006), 17-18.

sengketa yang dapat menimbulkan masalah di kemudian hari.

- b. Aspek Keuangan, menilai kondisi keuangan perusahaan dari laporan neraca dan laba rugi selama 3 tahun terakhir.
- c. Aspek Ekonomi Sosial, menilai dampak usaha terhadap masyarakat sekitar, baik secara ekonomi maupun sosial.¹⁰
- d. Aspek Dampak Lingkungan, memastikan usaha yang dibiayai memenuhi analisis dampak lingkungan terhadap, darat, air, dan udara, serta tidak merusak lingkungan sekitar
- e. Aspek Pasar, menganalisis pemasaran produk yang dihasilkan perusahaan.
- f. Aspek Manajemen, menilai aspek pribadi pemohon, termasuk riwayat hidup, pendidikan, pengalaman kerja, reputasi, kepercayaan, gaya hidup, serta sifat emosional.
- g. Aspek Operasi/ Teknis, menilai lokasi, tata letak ruangan, jenis dan jumlah mesin/peralatan, serta kondisi bangunan yang ada atau yang akan dibiayai.¹¹

5. Prinsip Analisis Kelayakan

Untuk menganalisis kelayakan nasabah dalam pembiayaan, maka terlebih dahulu dianalisis dengan prinsip 5C, sebagai berikut:

- a. *Character*, yaitu Bank mencari data tentang sifat-sifat pribadi, watak, dan kejujuran calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya.

¹⁰ Jonker Sihombing, *Tanggung Jawab Yuridis Bankir atau Kredit Macet Nasabah*, (Bandung: PT. Alumni, 2009), 48.

¹¹ Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2013), 222.

- b. *Capacity*, yaitu analisis kemampuan keuangan calon nasabah baik kemampuan dalam bidang usahanya. Pihak Bank harus memperhatikan hasil penjualan, dan perhitungan laba rugi.
- c. *Capital*, yaitu pertimbangan antara jumlah hutang dan jumlah modal sendiri.
- d. *Collateral*, yaitu jaminan. Bank harus meneliti mengenai pemilikan jaminan yaitu mengukur stabilitas nilainya.
- e. *Condition of economy*, yaitu kondisi perekonomian. Pihak bank harus memperhatikan keadaan ekonomi yang akan mempengaruhi perkembangan, kondisi, dan keadaan pemasaran usaha calon nasabah.¹²

Selain prinsip 5C diatas, terdapat prinsip lain yang dikemukakan dalam buku Perbankan Syariah, sebagai berikut:

- a) *Character*, menilai watak calon nasabah untuk memastikan ia jujur dan bertanggung jawab dalam melunasi pembiayaan. Penilaian dilakukan melalui:

- 1) *BI Cheking*

Mengecek data calon nasabah di sistem Bank Indonesia untuk mengetahui riwayat kreditnya.¹³

- 2) Informasi dari Pihak Lain

Memproleh referensi dari orang-orang yang mengenal nasabah, seperti tetangga, atasan, atau rekan kerja.

- b) *Capacity*, mengukur kemampuan keuangan calon nasabah dalam

¹² Munawir, *Analisa Laporan Keuangan*, (Yogyakarta: Liberty, 2007), 235-236.

¹³ Wawan Pambudi, "Analisis Kelayakan Pembiayaan di Bank Syariah Mandiri Cabang Salatiga", (Skripsi, Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Salatiga, 2014), 21.

membayar pembiayaan. Evaluasi dilakukan dengan meninjau laporan keuangan, slip gaji, rekening tabungan, serta survei lokasi.

- c) *Capital*, menilai jumlah modal yang dimiliki atau dana yang disertakan dalam proyek yang dibiayai.
- d) *Collateral*, menilai agunan yang diajukan nasabah, dengan mempertimbangkan nilai jualnya sebagai jaminan pembiayaan.
- e) *Condition of economy*, menganalisis sektor usaha nasabah dalam kaitannya dengan kondisi saat ini dan proyeksi masa depan.¹⁴

6. Tujuan Analisis Kelayakan

Analisis kelayakan yang dilakukan sebelum mengambil keputusan pembiayaan memiliki beberapa tujuan, yaitu sebagai berikut:

a. Menghindari Risiko Kerugian

Mencegah potensi kerugian akibat ketidakpastian di masa depan.

b. Memudahkan Perencanaan

Membantu menentukan jumlah dana, waktu, lokasi, metode usaha, estimasi keuntungan, serta pengawasan terhadap penyimpangan.

c. Memudahkan Pelaksanaan Pekerjaan

Rencana yang tersusun dengan baik akan mempermudah pelaksanaan bisnis.

d. Memudahkan Pengawasan

Usaha yang berjalan sesuai rencana akan lebih mudah diawasi.

e. Memudahkan Pengendalian

¹⁴ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), 17.

Pengawasan yang baik memungkinkan deteksi dan penanganan penyimpangan dengan cepat.¹⁵

Selain itu, analisis kelayakan juga bertujuan untuk meyakinkan bank bahwa pembiayaan yang diajukan layak dan dapat dipercaya. Suatu pembiayaan tidak akan disetujui sebelum dipastikan beberapa hal yaitu:

- a) Apakah objek pembiayaan halal atau haram.
- b) Apakah proyek menimbulkan kemudharatan untuk masyarakat.
- c) Apakah proyek berkaitan dengan perjudian.
- d) Apakah proyek tersebut merugikan masyarakat islam.¹⁶

B. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

KPR atau Kredit Kepemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah.¹⁷ Seperti layaknya produk perbankan yang memiliki keanekaragaman jenis, KPR secara umum dibagi menjadi 2 jenis, yaitu:

a. KPR Subsidi

KPR Subsidi adalah suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi menengah ke bawah. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh

¹⁵ Kasmir & Jakfar, *Studi Kelayakan Bisnis*, (Jakarta: Kencana, 2003), 6.

¹⁶ Trisadini P. Usanti & Abd Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2013), 5.

¹⁷ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2016), 25.

pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

b. KPR Non Subsidi

KPR Non Subsidi adalah suatu KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan dan kebijakannya ditetapkan oleh bank itu sendiri.

2. Tujuan dan Fungsi Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit diberikan kepada masyarakat tidak karena semata-mata hanya untuk mencari keuntungan yang sebesar-besarnya, melainkan disesuaikan dengan tujuan negara yaitu untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila.¹⁸ Bank memberikan kredit tujuannya untuk mengemban tugas sebagai *agent of development* khususnya bank milik pemerintah, yaitu ditujukan untuk berbagai berikut:

- a. Guna untuk turut menyukseskan program pemerintah dibidang ekonomi dan pembangunan.
- b. Meningkatkan aktifitas perusahaan agar dapat menjalankan fungsinya.
- c. Memperoleh laba agar kelangsungan hidup perusahaan terjamin dan dapat memperluas usahanya.

¹⁸ Simorangkir, *Perkreditan & Bank dan Lembaga-lembaga Keuangan Kita*, (Yogyakarta: BPFE, 1991), 102.

Dari tujuan yang sudah diuraikan tersebut dapat disimpulkan bahwa adanya kepentingan yang seimbang antara kepentingan pemerintah, kepentingan masyarakat, serta kepentingan pemilik modal. Sedangkan untuk fungsi kredit perbankan dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan, adalah sebagai berikut:

- a. Kredit pada hakikatnya untuk meningkatkan daya guna uang.
- b. Kredit dapat meningkatkan peredaran lalu lintas uang.
- c. Kredit dapat meningkatkan daya guna dan peredaran barang.
- d. Kredit dapat meningkatkan pemerataan pendapatan.

3. KPR Subsidi

KPR Subsidi adalah program subsidi yang dilaksanakan oleh pemerintah untuk menyediakan pembiayaan pemilikan rumah tinggal dengan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan bagi seluruh masyarakat Indonesia. Dengan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit.¹⁹ Program KPR subsidi merupakan salah satu program dukungan pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah layak huni.

Adapun beberapa manfaat dari KPR Subsidi bagi nasabah, diantaranya yaitu sebagai berikut:

- a. Membantu menambah uang muka nasabah.
- b. Mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.

¹⁹ Audrey, dkk, *Perjanjian KPR Bersubsidi*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), 65.

Sedangkan manfaat bagi bank adalah sebagai salah satu bentuk penyaluran dana guna untuk memperoleh keuntungan (pendapatan) yakni berupa margin.

C. *Non Performing Financing (NPF)*

1. Pengertian Non Performing Financing (NPF)

Dalam kegiatan penyaluran dana bank syariah dalam melakukan investasi dan pembiayaan. Kegiatan pembiayaan (*financing*) merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*²⁰. Komitmen bank kepada nasabah atau pihak lain dalam memberikan fasilitas pembiayaan atau melakukan investasi menimbulkan konsekuensi kewajiban bagi bank untuk merealisasikannya. Ketidakmampuan bank untuk merealisasikan komitmen tersebut tidak saja berdampak terhadap reputasi dan bonafiditas bank, tetapi juga berpotensi untuk menghadapi tuntutan permintaan ganti rugi.

Adapun beberapa pengertian mengenai pembiayaan bermasalah, diantaranya yaitu:

- a. Dalam pelaksanaannya belum memenuhi target yang diinginkan oleh pihak bank.
- b. Pembiayaan yang terjadi karena adanya cidera janji dalam pembayaran kembali sesuai perjanjian.

²⁰ Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta: Alvabet, 2006), 200.

- c. Pembiayaan pada golongan perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet, serta golongan yang berpotensi menunggak.²¹

Non Performing Financing (NPF) merupakan pembiayaan bermasalah yang mencerminkan efektivitas pengelolaan biaya dan kebijakan pembiayaan bank. NPF menjadi indikator kinerja bank syariah dalam menilai kualitas aktiva produktif, khususnya pembiayaan bermasalah.²² Risiko ini sangat diperhatikan karena kredit merupakan bisnis utama bank, dan sejarah menunjukkan bahwa kegagalan kredit dapat menyebabkan kerugian besar yang mengurangi modal bank dengan cepat.²³

Adapun penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah yang kebanyakan disebabkan oleh kesulitan-kesulitan keuangan yang dihadapi nasabah, penyebabnya dapat terbagi menjadi 2, diantaranya:

a. Faktor Internal

Faktor perusahaan sendiri dan faktor utama yang paling dominan adalah mengenai manajerial. Kesulitan-kesulitan keuangan perusahaan yang timbul karena faktor manajerial.

b. Faktor Eksternal

Faktor-faktor yang terjadi diluar kekuasaan manajemen

²¹ Khotibul Umam, *Perbankan Syariah: Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2016), 207.

²² Mares Suci Popita, "Analisis Penyebab Terjadinyan Non Performing Financing Pada Bank Umum Syariah di Indonesia", (*Accounting Analysis Journal*, Vol 2, No 4), 2252-6765.

²³ Mutamimah dan Siti Nur Zaidah Chasana, "Analisis Eksternal dan Internal Dalam Menentukan Non Performing Financing Bank Umum Syariah di Indonesia", (*Jurnal Bisnis dan Ekonomi*, Vol 19, No 1 ISSN 1412-3126), 51.

perusahaan, seperti bencana alam, peperangan, perubahan-perubahan teknologi, serta lain sebagainya.

Beberapa produk perbankan syariah bisa disesuaikan dengan kebutuhan nasabah, tetapi masih terdapat permasalahan terutama dalam pembiayaan. NPF harus dikendalikan karena berpengaruh pada kesehatan bank. Bank dengan NPF rendah lebih dipercaya masyarakat dibandingkan yang memiliki NPF tinggi. Oleh sebab itu, penting mengatasi NPF demi menjaga kepercayaan masyarakat.²⁴

2. Dasar Hukum *Non Performing Financing* (Pembiayaan Bermasalah)

Adapun dasar hukum mengenai pembiayaan bermasalah (*Non Performing Financing*) yaitu:

Pertama terdapat pada Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 280:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui”. (QS. Al-Baqarah ayat 280).²⁵

Dalam QS. Al-Baqarah ayat 280 pada kata “*zu usratin*” dalam mazhab ubay tersebut “*zu usratin*”. Dengan perbedaan *qira'at* ini,

²⁴ Khotibul Umam, *Perbankan Syariah: Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2016), 204.

²⁵ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta: Maktabah Al Fatih, 2015), 47.

maka menurut qira'at Ubay, ayat itu berarti, “jika orang yang berutang melakukan riba itu dalam kesukaran berutang, baik dengan jalan riba atau tidak, hendaklah diberi tempo sampai dia berada dalam kelapangan.”²⁶

Kedua Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 286:

لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا لَهَا مَا كَسَبَتْ وَ عَلَيْهَا مَا اكْتَسَبَتْ رَبَّنَا
لَا تُؤَاخِذْنَا أَوْ أَخْطَا نَا رَبَّنَا رَبَّنَا وَلَا تَحْمِلْ عَلَيْنَا إَصْرًا كَمَا حَمَلْتَهُ عَلَيْنَا
لَّذِينَ مِنْ قَبْلِنَا رَبَّنَا لَا تُحْمِلْنَا مَا لَا طَقَّةَ لَنَا بِهِ وَاعْفُ عَنَّا وَغُفِّرْ لَنَا وَارْحَمْنَا أَنْتَ
مَوْلَانَا فَانصُرْنَا عَلَى الْقَوْمِ الْكَافِرِينَ

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya. Dia mendapatkan (pahala) dari (kebajikan) yang dikerjakannya dan dia mendapat (siksa) dari (kejahatan) yang diperbuatnya. (mereka berdo'a), “Ya Tuhan kami jika kami lupa atau kami melakukan kesalahan. Ya tuhan kami, janganlah engkau bebani kami dengan beban yang berat sebagaimana engkau bebaskan kepada orang-orang sebelum kami, janganlah engkau pikulkan kepada kami apa yang tidak sanggup kami memikulnya. Maafkanlah kami, ampunilah kami. Engkaulah pelindung kami, maka tolonglah kami menghadapi orang-orang kafir”. (QS. Al-Baqarah ayat 286).²⁷

Berdasarkan ayat di atas, Syari'ah Islam menekankan pentingnya sedekah dan perlunya toleransi terhadap nasabah yang sedang mengalami kesulitan (dalam arti sebenar-benarnya).²⁸

3. Penyelesaian Non Performing Financing

Non Performing Financing (NPF) pada mulanya selalu diawali dengan terjadinya wanprestasi atau biasa disebut dengan ingkar janji

²⁶ Abdul Halim Hasan, *Tafsir Al-Hakam*, (Jakarta: Kencana, 2011), 166.

²⁷ Kementerian Agama RI, *Qur'an Asy-Syifa*, (Bandung: PT Sygma Exmedia Arkanleema, 2018), 49.

²⁸ Wahbah Az-Zuhaili, *Tafsir Al-Wasith*, (Jakarta: Darul Fikr Damaskus, 2012), 153.

atau cidera janji, yaitu keadaan yang dimana debitur tidak mau dan tidak mampu memenuhi janji-janji yang telah dibuatnya dengan kreditur sebagaimana yang tertera dalam perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak (perjanjian pembiayaan). Penyebab debitur mengalami wanprestasi yaitu dapat terjadi karena secara alamiah (di luar dan kemauan debitur) maupun dapat dikarenakan sebab iktikad yang tidak baik (kesengajaan) oleh debitur.²⁹

Setiap masalah memiliki solusi, termasuk dalam penanganan *Non Performing Financing* upaya penanganannya terbagi menjadi dua, yaitu preventif dan represif.³⁰ Upaya preventif dilakukan sejak awal proses, seperti analisis pembiayaan yang akurat, perjanjian yang jelas, dan pemantauan pembiayaan. Sementara itu, upaya represif adalah langkah penyelamatan atau penyelesaian ketika pembiayaan sudah bermasalah. Adapun langkah selanjutnya yang harus diambil setelah bank mendeteksi adanya gejala pembiayaan yang bermasalah yaitu menentukan seberapa masalah yang sedang dihadapi oleh nasabah. Selain ditentukan oleh hal tersebut, cara bank menangani pembiayaan yang bermasalah juga dapat dipengaruhi oleh beberapa alasan, diantaranya:

- a. Jumlah dana nasabah yang akan digunakan untuk mengembalikan pembiayaan.
- b. Jumlah pembiayaan yang dipinjam nasabah dari pihak lain.

²⁹ Wahbah Az-Zuhaili, *Tafsir Al-Wasith*, (Jakarta: Darul Fikr Damaskus, 2012), 206.

³⁰ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, (Jakarta: PT. 2010), 82.

- c. Status dan nilai jaminan.
- d. Sikap nasabah terhadap pihak bank.

Bank Indonesia sebagai regulator dan pengawas perbankan terkait dengan permasalahan ini telah mengeluarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) nomor 10/18/PBI/2008 tentang restrukturisasi pembiayaan bagi bank syariah dan unit usaha syariah, restrukturisasi yang dimaksud juga dengan harus memperhatikan prinsip syariah dan kehati-hatian. Bagi nasabah yang sudah tidak memiliki prospek usaha ataupun kemampuan untuk membayar. Namun, bagi nasabah yang sudah tidak memiliki prospek usaha dan kemampuan membayar, maka tidak dapat untuk melakukan restrukturisasi sebagai *first way out* melainkan harus dilakukan dengan langkah *second way out* yang dapat dilakukan dengan eksekusi jaminan.³¹

Restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan oleh pihak bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya yaitu dengan melalui langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban ataupun angsuran nasabah.
- b. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban, antara lain meliputi:

³¹ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, (Jakarta: PT. 2010), 205.

- 1) Perubahan jadwal pembayaran, angsuran, dan jangka waktu.
 - 2) Perubahan nisbah dan proyeksi bagi hasil (untuk pembiayaan *mudharabah* dan *musyarakah*).
 - 3) Pemberian potongan.
- c. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan, antara lain meliputi:
- 1) Penambahan dana fasilitas pembiayaan & konversi akad pembiayaan.
 - 2) Konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah dengan jangka waktu menengah.
 - 3) Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah, yang disertai dengan *rescheduling* dan *reconditioning*.³²

³² Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, (Jakarta: PT. 2010), 221.