

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Tinjauan Umum Tentang pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Istilah pembiayaan lahir dari istilah *I trust, I believe* yang berarti saya menaruh kepercayaan atau saya percaya. Maksudnya lembaga pembiayaan “percaya” kepada nasabah bahwa mereka akan mengelola dana dengan jujur dan mengembalikan sesuai kesepakatan. Kemudian lembaga pembiayaan “yakin” terhadap rencana bisnis, kemampuan bayar dan potensi keberhasilan dari pembiayaan yang diberikan.

Pembiayaan sendiri berasal dari kata kepercayaan (*trust*) yang berarti kepercayaan yang diberikan lembaga kepada seseorang yang sedang dalam menjalankan tugas dari lembaga sebagai *shahibul maal*. Dana yang diberikan wajib didayagunakan secara jujur, adil, dengan syarat dan ikatan yang jelas sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.¹⁶ Pembiayaan merupakan fungsi mendasar dari lembaga keuangan Islam, di mana dana dialokasikan ke berbagai entitas sesuai dengan prinsip-prinsip Islam. Hal ini mencakup dukungan untuk investasi yang direncanakan secara independen dan investasi yang diprakarsai oleh lembaga itu sendiri.¹⁷

¹⁶ Veithzal Riva'i dan Arvian Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep Dan Aplikasi* (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010), 698.

¹⁷ Djoko Muljono, *Buku Pintar Strategi Bisnis Koperas Simpan Pinjam* (Yogyakarta: CV ANDI OFFSET, 2012), 4.

Berdasarkan Pasal 1 butir 12 UU No. 12 Tahun 1998 dan UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Pembiayaan memerlukan alokasi sumber daya atau instrumen moneter sesuai dengan pengaturan kontraktual antara lembaga keuangan dan entitas lain, yang mewajibkan penerima untuk membayar kembali modal dalam jangka waktu tertentu, sering kali disertai dengan remunerasi atau pembagian laba.¹⁸

Pembiayaan juga merupakan salah satu tugas pokok perbankan ialah pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan bagi pihak-pihak yang mengalami kekurangan dana (*Deficit Unit*). Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dibagi menjadi 2 hal yaitu:

- a. Pembiayaan Produktif yakni pembiayaan yang di tujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi, dalam arti luas yaitu untuk peningkatan usaha.
- b. Pembiayaan Konsumtif yakni pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.¹⁹

Dalam proses pembiayaan, kepercayaan pemilik dana terhadap pengguna dana sangat penting. Pemilik dana memberikan kepercayaan bahwa dana yang dipinjamkan akan dibayar kembali sesuai

¹⁸ Ira Yunasih Kardiningrum, "Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Kspps Marhamah Wonosobo Cabang Kertek" (*Skripsi*, universitas Islam Negeri Walisonggo Semarang, 2018).

¹⁹ M.Si Nurnasrina, SE and M.Si P. Adiyes Putra, "Manajemen Pembiayaan Bank Syariah", (Pekanbaru: Cahaya Pirdaus, 2018), 19.

kesepakatan dalam akad.²⁰ Berdasarkan Pasal 1 (25) UU Perbankan Syariah No. 1 No. 21 Tahun 2008, pembiayaan mencakup:

- a. Transaksi bagi hasil (*Mudharabah* dan *Musyarakah*),
- b. Transaksi sewa (Ijarah) atau sewa beli (Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik),
- c. Transaksi jual beli berupa piutang (Murabahah, Salam, Istishna),
- d. Pinjaman berupa piutang (Qard),
- e. Sewa jasa dalam transaksi multijasa.²¹

Oleh karena itu, komponen pembiayaan merupakan bagian utama dari aset bank Islam, yang memerlukan komitmen untuk menjaga kualitas. Sumber daya moneter, baik dalam bentuk mata uang maupun instrumen yang dapat dinegosiasikan, memiliki banyak fungsi.

2. Prinsip-prinsip pembiayaan

Ketika dalam memberikan persetujuan pembiayaan yang diajukan oleh calon anggota, lembaga memiliki prinsip 5C (*Character* (Watak), *Capacity* (Kapasitas Produk), *Capital* (Modal), *Collateral* (Jaminan), *Condition of Economy* (Kondisi Usaha)) yang dapat dilakukan guna mendapatkan informasi mengenai iktikad baik (*willingnes to pay*), kemampuan membayar (*ablity to pay*) anggota dan guna meminimalisir risiko bermasalah atau tidak kembalinya pembiayaan, yaitu:²²

20 Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: KENCANA, 2011), 106.

21 Faizatul Fidat and Wiwik Saidatur Rolianah, "Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Kspss Mitra Usaha Ideal Cabang Dukun," *JPSDa: Jurnal Perbankan Syariah Darussalam* 3, no. 1 (2023): 89–98, <https://doi.org/10.30739/jpsda.v3i1.1956>.

22 Adin Fadilah, "Strategi Kspss Bmt Peta Kediri Dalam Meminimalisir Potensi Risiko Pembiayaan," *Wadiah* 6, no. 2 (2022): 141–59, <https://doi.org/10.30762/wadiah.v6i2.217>.

- a. *Character* (Watak) yaitu menggambarkan bagaimana watak dari calon anggota, analisis ini bertujuan untuk mengetahui apakah calon anggota memiliki keinginan untuk memenuhi komitmen untuk mengembalikan dana yang telah di peroleh sampai lunas.
- b. *Capacity* (Kapasitas Produk) yaitu bertujuan untuk mengetahui kemampuan keuangan calon anggota dalam memenuhi komitmennya sesuai jangka waktu pembiayaan yang telah ditentukan.
- c. *Capital* (Modal) yaitu modal yang perlu disertakan dalam objek pembiayaan yang diukur posisi perusahaan secara keseluruhan yang ditunjukan oleh rasio finansial dan penekanan pada komposisi modalnya.
- d. *Collateral* (Jaminan) yaitu jaminan yang diberikan oleh calon anggota atas pembiayaan yang diajukan. Jaminan ini merupakan sumber pembayaran kedua apabila anggota tidak dapat membayar angsurannya, maka lembaga dapat melakukan penjualan jaminan yang kemudian hasil penjualan tersebut digunakan sebagai sumber pembayaran kedua untuk melunasi pembiayaannya.
- e. *Condition of Economy* (Kondisi Usaha) yaitu untuk melihat kondisi perekonomian calon anggota. Dalam hal ini lembaga perlu mempertimbangkan sektor usaha dari calon anggota yang kemudian dapat dihubungkan dengan kondisi ekonomi.

3. Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah terjadi ketika nasabah tidak mampu memenuhi sebagian atau seluruh kewajiban pembayaran sesuai kesepakatan awal.²³ Jika banyak pembiayaan bermasalah, lembaga keuangan dapat mengalami kerugian yang mengganggu operasionalnya, sehingga pemerintah mungkin perlu memberikan bantuan modal, yang berdampak pada rakyat.²⁴ Beberapa definisi pembiayaan bermasalah meliputi:

- a. Kredit yang tidak mencapai target yang diinginkan lembaga keuangan.
- b. Kredit yang menimbulkan risiko bagi bank.
- c. Kesulitan nasabah dalam memenuhi kewajiban, seperti pembayaran pokok, bunga, denda keterlambatan, atau biaya bank lainnya.²⁵

Upaya penyelamatan pembiayaan bermasalah bisa dimulai dengan teguran atau peringatan lisan atau tertulis kepada nasabah.

Faktor penyebab pembiayaan bermasalah:

- a. Faktor Intern Bank (berasal dari pihak bank)
 - 1) Analisis pembiayaan kurang memadai atau kurang memiliki integritas.

²³ Moh Roni And Irfana, *“Analisis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Tanpa Di Ikat Hak Tanggungan Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah”* (Tesis, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2021).

²⁴ Muhammad Syarif Antonio, *Bank Syariah: Bagi Bankir Dan Praktisi Keuangan* (Jakarta: Indonesia dan Tazkia Institusi, 1999), 119.

²⁵ Fidat and Saidatur Rolianah, *“Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Kspss Mitra Usaha Ideal Cabang Dukun”*, 5.

- 2) Komite pembiayaan tidak independen.
 - 3) Pengawasan pembiayaan kurang memadai.
 - 4) Pembiayaan diberikan secara berlebihan atau kurang sesuai kebutuhan.
 - 5) Prosedur pemberian dan pengawasan pembiayaan kurang baik.
 - 6) Bank tidak memiliki informasi cukup mengenai karakter calon debitur.
- b. Faktor ekstern
- 1) Studi kelayakan yang tidak benar.
 - 2) Laporan akuntan publik tidak sesuai dengan kenyataan.
 - 3) Perubahan kondisi ekonomi atau politik.
 - 4) Perubahan teknologi yang tidak disadari atau diantisipasi nasabah.
 - 5) Terjadinya musibah atau kondisi kahar pada proyek yang dibiayai.²⁶

Penyebab internal dan eksternal ini harus diperhatikan untuk meminimalkan risiko pembiayaan bermasalah.

4. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Berdasarkan aturan PBI No.13/9/PBI/2011 yang di ubah menjadi PBI No. 10/18/PBI/2008 terkait restrukturisasi pembiayaan teruntuk Bank Syariah dan Uni Usaha Syariah. Restrukturisasi pembiayaan

²⁶ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), 17.

merupakan upaya yang dilaksanakan KSPPS guna menolong anggota dalam melunasi pembiayaannya, yaitu :²⁷

- a. Penjadwalan kembali (*Rescheduling*), yaitu penjadwalan ulang atau pembayaran kewajiban angsuran pembiayaan nasabah/anggota.
- b. Persyaratan Kembali (*Reconditioning*), yaitu tindakan persyaratan ulang terhadap persyaratan dan pembiayaan yang menjadi kesepakatan bersama.
- c. Penataan Kembali (*Restructuring*), yaitu persyaratan pembiayaan yang diubah atau kewajiban anggota, antara lain:
 - 1) Penambahan dana fasilitas pembiayaan bank atau lembaga keuangan syariah.
 - 2) Konversi akad pembiayaan.
 - 3) Konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu.
 - 4) Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah yang dapat disertai dengan *rescheduling* atau *reconditioning*.

B. Tinjauan Umum Tentang Rahn

1. Pengertian *Rahn*

Ar-Rahn adalah akad utang-piutang yang disertai dengan jaminan. Barang yang dijadikan jaminan disebut *marhun*, pihak yang

²⁷ Nur Wahid, *PERBANKAN SYARIAH: Tinjauan Hukum Normatif Dan Hukum Positif*, cetakan 1 (Jakarta: KENCANA, 2021), 177.

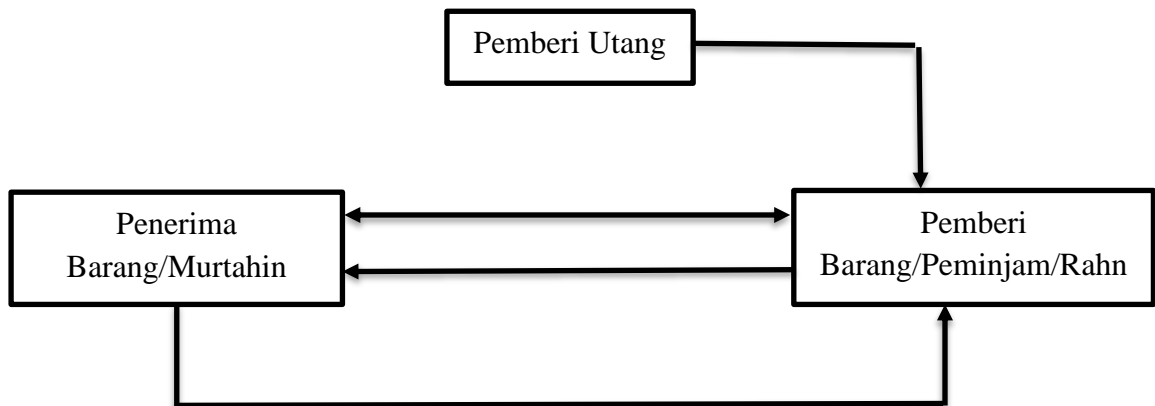
menyerahkan jaminan disebut *rahn*, dan pihak yang menerima jaminan disebut *murtahin*.²⁸ Secara bahasa, *rahn* dalam bahasa Arab berarti *al-tsubut wa al-dawam*, yang bermakna tetap dan terus-menerus. Dalam istilah terminologi, *akad rahn* merujuk pada barang jaminan, anggunan, atau gadai. Secara etimologis, *ar-rahn* dapat diartikan sebagai *atsubuutu wa dawam* (tetap dan kekal) atau *al-habsu wa luzumu* (pengekangan dan keharusan), yang juga merujuk pada konsep jaminan atau barang yang dijadikan sebagai penahan. Adapun pengertian yang dikemukakan para ulama fiqh sebagai berikut:

- a. Ulama Syafi'iyah dan Hanabilah mendefinisikan *rahn* sebagai penyerahan barang sebagai jaminan utang. Barang tersebut dapat digunakan sebagai pembayaran utang apabila pihak yang berutang tidak mampu melunasi utangnya.
- b. Ulama Malikiyah menyatakan bahwa *rahn* adalah sesuatu yang bernilai harta yang diambil dari pemiliknya sebagai jaminan atas utang yang bersifat mengikat atau menjadi tetap.
- c. Ulama Hanafiyah mendefinisikan *rahn* sebagai penyerahan suatu barang sebagai jaminan atas piutang yang bisa digunakan sebagai pembayaran, baik untuk keseluruhan atau sebagian hak tersebut.²⁹

²⁸ Gufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 175-176.

²⁹ Taufiqur Rahman, *Buku Ajar Fiqh Muamalah Kontemporer* (Iamongan: Academia Publication, 2021), 235-237.

Daftar Gambar 2.1
Skema Rahn



Keterangan tentang Akad *Rahn* :

- a. Pemberi pinjaman menyepakati akad *rahn* atau *rahn tajlisi* dengan penerima pinjaman.
- b. Pemberi pinjaman menerima barang atau surat berharga atas barang yang dijadikan jaminan (misalnya dalam bentuk fidusia).
- c. Penerima jaminan akan mengembalikan barang tersebut setelah akad selesai.

Dari beberapa definisi di atas, *rahn* (gadai) dapat dipahami sebagai perjanjian penyerahan barang sebagai agunan untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan. Para ulama fiqih Islam berpendapat bahwa *rahn* adalah harta yang digunakan oleh pemiliknya sebagai agunan utang yang sah. *Rahn* juga dapat dipahami sebagai bentuk agunan utang, yang dapat berfungsi sebagai alat pembayaran kepada pemberi pinjaman, baik sebagian maupun seluruhnya, apabila debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya.

2. Jenis-jenis gadai atau *Rahn*

Dalam pernyataan Jauhairina Galini dkk³⁰ gadai atau *Rahn* jika dilihat dari sah tidaknya atau *Rahn* ini dibagi menjadi dua yaitu gadai shahih dan fasid.

- a. *Rahn shahih* / lazim adalah gadai atau *rahn* yang sesuai atau benar karena sudah terpenuhinya rukun dan syarat-syaratnya.
- b. *Rahn fasid* adalah suatu gadai atau *rahn* yang tidak terpenuhinya rukun dan syarat-syaratnya.

3. Dasar Hukum Gadai (*Rahn*)

Gadai (*rahn*) diperbolehkan dalam Islam karena hukum meminta jaminan bersifat mubah dan harus sesuai dengan pedoman Allah dalam Al-Qur'an dan Hadis Nabi. Dalil-dalil yang menjadi landasan diperbolehkannya gadai (*rahn*) di antaranya adalah:

a. Al-Qur'an

Ayat dalam Al-Qur'an yang menjadi dasar hukum pelaksanaan gadai (*rahn*) adalah Surah Al-Baqarah ayat 283, yang berbunyi:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ أَتَى بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ
الَّذِي أُوْتِيَ مِنْ أَمْنَتِهِ وَلِيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ...؛

Artinya: “jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang).....”³¹

³⁰ Jauhairina Galini et al., “Klausul Akad Rahn,” *Jurnal Al-Tsaman* 3, no. 2 (2021): 1–13.

³¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah* (Surabaya: Pustaka Agung Harapan, 2010), 49.

Ayat di atas menyebutkan “barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang)”. Maka di dunia finansial biasa disebut dengan jaminan (*collateral*) atau objek gadai.

b. Al-Hadist

Hadist Nabi Riwayat al-Bukhari dan Muslim, no.1926, kitab al-Buyu dari ‘Aisyah r.a bersabda :

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ إِلَى أَجَلٍ وَرَهْنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ

Artinya: “Aisyah r.a berkata bahwa Rasulullah membeli makanan dari seorang Yahudi dan meminjamkan kepadanya baju besi”

Hadist di atas menjelaskan bahwasanya hukum gadai diperbolehkan dalam islam karena Rasulullah pernah melakukan hal tersebut.³² Selain itu, secara praktis, dasar hukum gadai syariah di Indonesia telah diatur dalam beberapa peraturan dan fatwa, antara lain:

- 1) Fatwa DSN-MUI No. 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*
- 2) Fatwa DSN-MUI No. 26/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn* Emas.
- 3) Fatwa DSN-MUI No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily*.
- 4) Fatwa DSN-MUI No. 77/DSN-MUI/V/2010 tentang Jual Beli Emas Secara Tidak Tunai.

4. Rukun dan Syarat Gadai

a. Rukun Gadai

³² Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*, 1st ed. (Jakarta: Gema Insani, 2001), 128-129.

Gadai (*Rahn*) memiliki empat unsur:

- 1) *Rahin*: Orang yang memberikan barang gadai.
- 2) *Murtahin*: Orang yang menerima barang gadai sebagai jaminan.
- 3) *Marhun*: Harta atau barang yang digadaikan sebagai jaminan utang.
- 4) *Marhun bih*: Utang yang dijamin dengan barang gadai.³³

Menurut Jumhur Ulama, *rahn* memiliki empat rukun, yaitu:

- 1) *Aqid*: Pihak yang melakukan akad (*rahin* dan *murtahin*).
- 2) *Sighat*: Ijab dan qabul, yaitu pernyataan saling setuju antara pihak *rahin* dan *murtahin*.
- 3) *Marhun*: Barang atau harta yang dijadikan jaminan.
- 4) *Marhun bih*: Utang yang ditanggung dan dijamin dengan barang gadai.³⁴

b. Syarat-Syarat Gadai

Adapun empat syarat dalam gadai (*rahn*), yaitu:

- 1) Syarat untuk *Aqid*
Pihak *rahin* dan *murtahin* harus memiliki kecakapan untuk melakukan akad, termasuk berakal, dewasa (*baligh*), dan melakukannya tanpa paksaan serta dalam keadaan sehat.
- 2) Syarat untuk *sighat*

³³ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010), 286-287.

³⁴ Abdul rahman Ghazaly and Ahmad Wardi Muslich, *FIQH MUAMALAT*, (Jakarta: KENCANA, 2010), 266-267.

Menurut Hanafiah, sighthat (ijab dan qabul) dalam akad gadai tidak boleh diikat dengan syarat tertentu atau ditunda untuk masa mendatang.

3) Syarat untuk Marhun (Barang yang Digadaikan)

Para ulama sepakat bahwa syarat marhun harus memenuhi kriteria barang yang sah untuk diperjualbelikan, jelas, dan merupakan milik sah dari pihak rahin.

4) Syarat untuk *Marhun bih*

Menurut Hanafiah, hak marhun bih harus jelas dan tidak samar, dan hak serta kewajiban yang berkaitan dengan marhun bih harus dapat diserahkan kepada pihak rahin.³⁵

5. Berakhirnya Akad Gadai (*rahn*)

Akad *rahn* akan berakhir apabila terjadi salah satu kondisi berikut:

- a. Barang jaminan telah dikembalikan kepada rahin (pemilik asli).
- b. Pembatalan akad rahn dari pihak murtahin.
- c. Pelunasan seluruh utang oleh rahin.
- d. Barang jaminan mengalami kerusakan.
- e. Barang jaminan dijadikan hadiah, sedekah, atau hibah.³⁶

³⁵ Ahmad Wardi Muslich, *Fuqh Muamalat*, 290-295.

³⁶ Desi Purwanti, "Implementasi Akad 'Qard Dalam Rangka Rahn dan Ijarah Pada Pembiayaan Gadai Emas di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Purwokerto" (Skripsi: Institut Agama Islam Negeri Purwokerto, 2017).