

## **BAB II**

### **KAJIAN TEORITIS**

#### **A. Landasan Teori**

##### **1. Teori Pembiayaan**

###### **a. Pengertian Pembiayaan**

Pembiayaan merupakan salah satu kegiatan Bank Syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain. Dasarnya adalah ketentuan-ketentuan syariah yang bersumber kepada konsep al-Qur'an, as-Sunnah dan dalil ijihad. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan kepada kepercayaan penerima dana. Pemilik dana dalam hal ini Bank Syariah, percaya kepada penerima dana dan penerima dana diyakini dapat membayarnya. Penerima dana berkewajiban akan mengembalikan dana sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati.<sup>1</sup>

Menurut Undang-undang Perbankan nomor 10 tahun 1998 pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>2</sup>

Para ahli mengatakan bahwa, yang dimaksud suatu pembiayaan, Seperti yang diungkapkan M. Syafi'I Antonio menjelaskan bahwa pinjaman merupakan salah satu tugas pokok sebuah bank, khususnya pemberian permodalan bisnis agar mengatasi permasalahan seseorang kekurangan unit. Dan seperti yang diungkapkan Trisadini P. Usanti dan Abd. Somad pinjaman

---

<sup>1</sup>Prof. Dr. H. Asmuni, MA dan Hj. Siti Mujiatun, SE., MM, Bisnis Syariah (Medan: Perdana Mulya Sarana, 2013), h.183

<sup>2</sup> Kasmir, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), h.92

adalah suatu yang sangat besar dari sumber daya bank Islam sehingga sumber daya ini diarahkan melalui pembiayaan yang harus disimpan sebagai pembelian dan kesepakatan seperti halnya modal kerja seperti yang ditunjukkan oleh pedoman syariah.

Dalam perbankan konvensional, pembiayaan biasa disebut dengan kredit. Kredit sering diartikan memperoleh barang dengan membayar cicilan atau angsuran sesuai dengan membayar cicilan atau angsuran sesuai dengan perjanjian. Namun berbeda dengan perbankan syariah, istilah kredit tidak ada, karena bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan.<sup>3</sup>

Keberadaan keuangan khususnya perbankan yang menawarkan berbagai bentuk fasilitas dan produk pembiayaan untuk lebih memperluas penyediaan pembiayaan alternatif bagi dunia usaha dalam sistem perekonomian modern sangatlah dibutuhkan. Lembaga pembiayaan diperlukan guna mendukung dan memperkuat sistem keuangan nasional yang terdiversifikasi sehingga dapat memberikan alternatif yang lebih banyak bagi pengembang sektor usaha.

Kebijakan pengembangan dan perluasan bagi berbagai jenis lembaga keuangan melalui diversifikasi kegiatan pembiayaan landasan operasionalnya diatur lewat keputusan Presiden No. 61 Tahun 1988 sebagai dari deregulasi 20 Desember 1988 (paket Desember). Melalui paket Desember ini diperkenalkan lembaga pembiayaan yang bidang usahanya adalah :

- 1) Sewa guna usaha (*leasing*)
- 2) Modal ventura (*ventura capital*)
- 3) Anjak piutang (*factoring*)
- 4) Kartu kredit (*credit card*)

---

<sup>3</sup> Muhammad, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, (Yogyakarta: UPP AKP YKPN, 2005) h.76

- 5) Pembiayaan konsumen (*consumer finance*)
- 6) Perdagangan surat berharga (*securities company*)<sup>4</sup>

Dari beberapa pengertian mengenai pembiayaan diatas penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa pembiayaan merupakan suatu kegiatan pemberian fasilitas pemberian dana untuk memenuhi kebutuhan penerima dana dan penerima dana dapat memenuhi kewajibannya dengan syarat, jangka waktu dan ketentuan yang telah disepakati.

#### **b. Jenis-Jenis Pembiayaan**

Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua yaitu:

- 1) Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produktif dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi.
- 2) Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.<sup>5</sup>

Menurut keperluannya, pembiayaan produksi dibagi menjadi dua hal berikut:<sup>6</sup>

- 1) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan:
  - a) Peningkatan produksi.
  - b) Untuk keperluan perdagangan atau peningkatan utility of place dari suatu barang.

---

<sup>4</sup> *Ibid.*, h. 333

<sup>5</sup> M. Syafi'i Antonio, Bank Syariah dari Teori ke Praktek, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h.160

<sup>6</sup> M. Syafi'i Antonio, Bank Syariah dari Teori ke Praktek, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h.161

- 2) Pembiayaan investasi, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.

Menurut Al-warran dalam perbankan syariah pembiayaan, terbagi menjadi 3 (tiga) macam yaitu:

- 1) *Return bearing financing* merupakan bentuk dari pembiayaan menguntungkan, dimana jika pemilik modal menanggung kerugian sementara nasabah memberikan keuntungan.
- 2) *Return free financing* merupakan bentuk dari pembiayaan yang tidak mencari keuntungan atau laba dan ditujukan kepada pihak yang lebih membutuhkan sehingga tidak adanya keuntungan atau laba yang diberikan.
- 3) *Charity financing* merupakan bentuk dari pembiayaan yang biasanya diberikan untuk orang-orang yang kurang mampu sehingga tidak adanya klaim terhadap pokok ataupun keuntungan.<sup>7</sup>

### c. Analisis Pembiayaan

Sebelum pembiayaan diberikan kepada nasabah, maka pihak bank harus yakin pembiayaan yang diberikan ke nasabah benar-benar kembali. Adanya kegiatan analisis mengenai permohonan pembiayaan nasabah, maka pihak bank syariah akan mendapatkan keyakinan bahwa barang dibiayai tersebut layak.<sup>8</sup> Pada dasarnya prinsip pembiayaan yang dipakai oleh pihak perbankan biasanya

---

<sup>7</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), h. 122

<sup>8</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), h. 104

mengacupada prinsip 5C + 1S. Dibawah ini merupakan penjelasan mengenai prinsip 5C + 1S dalam menganalisa pembiayaan:<sup>9</sup>

1) *Character*

Setiap penilaian terhadap character atau kepribadian calon nasabah atau penerima pembiayaan yang bertujuan untuk memperkirakan kemungkinan bahwasanya nasabah bisa memenuhi kewajibannya. Karakter seseorang bisa dilihat melalui interaksi kehidupan sehari-harinya. Agar dapat mengetahui lebih dalam yaitu dengan cara bertanya kepada masyarakat setempat ataupun para tetangga mengenai akhlak atau karakternya dari calon nasabah. Character merupakan gambaran watak kepribadian dari calon anggota dapat diketahui calon nasabah memiliki iktikad/kemauan atau tidak dalam memenuhi kewajibannya yang sesuai perjanjian yang ditetapkan oleh pihak bank dan nasabah.

2) *Capacity*

Penilaian dengan cara subyektif mengenai kemampuan nasabah dalam melakukan pembayaran. Kemampuan tersebut dapat diukur dengan catatan bahwa prestasi nasabah dimasa lalu dan didukung dengan adanya pengamatan secara langsung di lapangan terhadap usahanya seperti karyawan, alat-alat, toko, pabrik dan metode kegiatan. Kemampuan tersebut bisa dilihat dari penghasilan calon nasabah untuk pembiayaan konsumtif melalui usaha yang didanai untuk pembiayaan produktif atau perdagangan. Kemampuan sangat penting dinilai sehingga kemungkinan kerugian yang dialami pihak bank sangat kecil. Dalam menilai kemampuan nasabah bisa dinilai melalui dokumen-dokumen yang dimiliki, hasil interview dari perhitungan rasio keuangan, serta hasil konfirmasi dari pihak-

---

<sup>9</sup> Betri Sirajuddin, "Analisis Evaluatif Terhadap Pembiayaan Dalam Meminimalisir Risiko Pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Pada PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Palembang," dalam Technobiz, vol. 2. No. 1, h. 9

pihak yang mempunyai wewenang dalam mengeluarkan surat tertentu (contohnya penghasilan seseorang).

### 3) *Capital*

Penilaian atas kemampuan modal yang dipunyai oleh calon nasabah dan diukur dengan cara melihat posisi perusahaan secara keseluruhan yang ditunjukkan oleh penekanan komposisi modalnya dan rasio finansial. Maksudnya yaitu harus adanya modal dari nasabah. Tujuannya yaitu agar nasabah juga ikut mempunyai modal yang ditanamkan pada kegiatan tersebut, maka dengan itu nasabah pasti akan merasa memiliki usaha, sehingga nasabah dapat termotivasi agar bekerja lebih sungguh-sungguh sehingga usaha yang dilakukan berhasil, serta mampu dalam membayar kewajiban dari pembiayaan yang telah dilakukan.

### 4) *Collateral*

Jaminan yang dimiliki oleh calon nasabah. Penilaian tersebut memiliki tujuan agar lebih meyakinkan apabila terjadinya risiko kegagalan dalam pembayaran tercapai, maka dari itu jaminan dapat digunakan untuk pengganti kewajiban. Jaminan memiliki dua fungsi utama yaitu: Pertama, untuk pelunasan pembiayaan jika nasabah tidak memiliki kemampuan lagi untuk membayar. Akan tetapi, lembaga keuangan tidak bisa mengambil alih langsung atas jaminan tersebut melainkan memberi tenggang waktu agar bisa mencari alternatif lain sesuai dengan kesepakatan dengan nasabahnya. Kedua, untuk pelunasan pembiayaan yang dilakukan jika nasabahnya melakukan suatu tindakan wanprestasi.

### 5) *Condition*

Perbankan syariah harus melihat bagaimana kondisi ekonomi yang sedang terjadi dikalangan masyarakat dengan spesifik dan melihat bahwa adanya keterkaitan antara jenis

usaha calon nasabah. Hal tersebut dilakukan karena kondisi external memiliki peran yang besar dalam berjalannya proses usaha calon nasabah. Hendaknya setiap menilai pembiayaan kondisi politik dan ekonomi sekarang maupun dimasa mendatang yang sesuai masing-masing sektor juga harus dinilai, serta kemajuan usaha dari sektor yang dijalankan. Bidang usaha yang didanai seharusnya harus benar-benar mempunyai kemajuan yang baik agar kemungkinan resiko pembiayaan tersebut relatif kecil. 6. Syariah Penilaian ini dilakukan untuk menegaskan bahwa usaha yang akan dibiayai benar-benar usaha yang tidak melanggar Syariah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) “Pengelola tidak boleh menyalahi hukum Syariah Islam dalam tindakannya yang berhubungan dengan mudharabah”.

Prinsip 5C + 1S ini biasanya ditambahkan dengan prinsi 1C yaitu constraint yang berupa hambatan yang kemungkinan mengganggu berlangsungnya kegiatan usaha. Khusus di perbankan syariah prinsip 5C saja masih kurang sempurnasehingga perlu lebih memperhatikan bagaimana kondisi sifat kejujuran, amanah, dan kepercayaan diri dari masing-masing nasabah.

#### **d. Tujuan Pembiayaan**

Keseluruhan, tujuan pembiayaan dipisahkan dua pertemuan, khususnya, target pembiayaan di tingkat skala penuh dan tujuan pembiayaan di tingkat miniatur. Dari sudut pandang skala penuh, diklarifikasi bahwa pembiayaan berfokus pada:

- 1) Memperluas ekonomi individu, menyiratkan bahwa individu yang tidak dapat memperoleh uang, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses moneter.
- 2) Memperluas profitabilitas, menyiratkan bahwa kehadiran pembiayaan memberikan kebebasan kepada individu untuk

memiliki pilihan untuk mengumpulkan kekuatan inventif mereka

- 3) Membuka bukaan baru menyiratkan bahwa dengan memulai area bisnis melalui cadangan pembiayaan ekstra, area bisnis tersebut menyerap tenaga bisnis.

Sehubungannya dengan pembiayaan mikro, adalah sebagai berikut:

- 1) Dalam menambah keuntungan, menyiratkan bahwa setiap bisnis yang dibuka memiliki alasan utama, yaitu menghasilkan keuntungan dalam bisnis tersebut.
- 2) Untuk membatasi bahaya, yang menyiratkan bahwa upaya yang dilakukan memiliki pilihan untuk menghasilkan keuntungan terbesar, visioner bisnis harus memiliki pilihan untuk membatasi bahaya yang mungkin muncul.<sup>10</sup>
- 3) Penggunaan aset keuangan, menyiratkan bahwa aset moneter dapat dibuat dengan memadukan SDM dan aset modal.

Bertujuan pengajuan pinjaman lainnya terdiri dari dua elemen pembiayaan yang saling terkait, sebagai berikut:

- 1) Manfaat adalah tujuan untuk mewujudkan karena pinjaman sebagai manfaat yang didapat dari keuntungan pinjaman atau laba yang didapat dari organisasi yang diawasi bersama dengan klien.
- 2) Kesejahteraan, untuk lebih spesifiknya keamanan pencapaian atau pekerjaan yang diberikan harus dipastikan tanpa keraguan sehingga tujuan manfaat dapat dicapai tanpa hambatan yang nyata.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup>*Ibid.*,h. 69.

<sup>11</sup>Muhammad, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, h. 19.

## 2. Restrukturisasi

### a. Pengertian Restrukturisasi

Restrukturisasi spesifiknya berupaya untuk menyelamatkan uang muka masalah dengan mengubah struktur pembiayaannya mendasari pengaturan kredit. Dengan demikian, nasabah pembiayaan bermasalah memiliki pilihan untuk mengurus kewajibannya dalam pengembangan atau pengembalian ke bank, sementara nasabah meyakinkan pihak bank dapat mengembalikan kewajiban tersebut kapan pun ada kesempatan.<sup>12</sup>

Restrukturisasi kembali pembiayaan harus dilakukan secara terpisah. Yang pertama adalah penjadwalan ulang (*reshceduling*) khususnya mengubah paket cicilan lebih spesifik mengubah rencana angsuran untuk komitmen klien atau jangka waktu, yang kedua adalah persyaratan kembali (*reconditioning*) khususnya mengubah keseluruhan prasyarat pembiayaan, porsi, kerangka waktu dan memberikan penurunan harga selama tidak menambah kelebihan komitmen klien untuk dibayarkan kepada bank, ketiga membangun ulang (*restructuring*), agar perubahan spesifik dalam kebutuhan pembiayaan tidak terbatas pada penjadwalan ulang dan reconditioning, diantaranya aset ekstra untuk kantor pembiayaan bank, transformasi kontrak pembiayaan, perubahan pembiayaan menjadi perlindungan syariah jangka menengah dan perubahan pembiayaan untuk menghargai kerja sama saat berada di organisasi klien.<sup>13</sup>

Dalam perubahan administrasi ini, BI mewajibkan semua bank syariah untuk memiliki strategi yang disusun selanjutnya, strategi kerja standar (SOP) sehubungan dengan pembiayaan pembangunan

---

<sup>12</sup>Ismail, Manajemen Perbankan dari Teori Menuju Aplikasi (Jakarta: Pranadamedia Group, 2010), h. 129.

<sup>13</sup>Faisal, "Restrukturisasi Pembiayaan murabahah dalam Mendukung Manajemen Resiko Sebagai Implementasi Prudencial Principle Pada Bank Syariah Di Indonesia", Jurnal Dinamika Hukum, No.3 (Fakultas Hukum Universitas Malikusaleh), h. 486.

kembali yang harus disahkan oleh hakim dan menentukan ukuran pelaksanaan Restrukturisasi didelegasikan tidak memuaskan, tidak pasti, dan kemalangan. Strategi SOP restrukturisasi pembiayaan ini sangat penting untuk bahaya bank terhadap strategi eksekutif yang penataannya harus dilakukan bersama-sama dengan dewan pengawas syariah (DPS).

Restrukturisasi secara administratif harus diberikan kepada klien yang telah berkurang kapasitas angsuran dan memiliki kemungkinan bisnis bagus dapat memenuhi komitmen mereka setelah restrukturisasi. Khusus untuk pembiayaan yang tidak moderat, restrukturisasi dilakukan untuk klien yang telah mengurangi kapasitas cicilan dan terdapat sumber cicilan porsi yang jelas untuk klien serta dapat memenuhi komitmen setelah restrukturisasi.<sup>14</sup>

Pelaksanaan restrukturisasi harus didukung oleh pemeriksaan dan bukti yang cukup dan menyeluruh. Bukti yang ada adalah laporan keuangan klien yang menunjukkan peningkatan dalam pelaksanaan organisasi, kontrak kerja lainnya diperoleh klien, angsuran jelas lainnya.

#### **b. Tujuan Restrukturisasi**

Salah satu upaya untuk menghemat pembiayaan melalui jalur yang tidak sah adalah restrukturisasi. Restrukturisasi mendorong untuk membatasi potensi kemalangan yang disebabkan oleh masalah pembiayaan. Alasan yang sah untuk restrukturisasi adalah surat dari badan pengelola BI No. 31/10/KEP/DIR tanggal 12 November 1998. meliputi:<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> YLBHI (Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia), Panduan Bantuan Hukum di Indonesia: Pedoman Anda Memahami dan Menyelesaikan Masalah Hukum, Cet-1 (Jakarta: Setralisme Production, 2006), h. 154.

<sup>15</sup> Faturrahman Djamil, Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah, h. 69.

(1) *Rescheduling*, aktivitas muncul sebagai penjadwalan ulang kewajiban nasabah. Resheduling dapat dilakukan untuk kondisi:

- a) Potensi usaha masih cukup bagus.
- b) Kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban masih ada.
- c) Plafon pembiayaan yang tidak berubah.

*Rescheduling* dilakukan dengan cara Memperpanjang jangka waktu angsuran, Penjadwalan kembali jangka waktu pembayaran, Memungkinkan periode keanggunan, dan ubah ukuran porsi.<sup>16</sup>

(2) *Reconditioning*, untuk aktivitas setelah pembiayaan dan persyaratan yang umumnya. Kegiatan reconditioning harus dimungkinkan dalam kondisi khusus sebagai berikut:

- a) Potensi bisnis masih sangat dapat diterima atau cukup bagus.
- b) Kantor bisnis belum memuaskan.
- c) Bisnis menghadapi pendapatan para eksekutif.
- d) Plafon pembiayaan tetap.

(3) *Restructuring* adalah aktivitas yang muncul sebagai peningkatan dari semua komitmen klien. Restructuring dilakukan dalam kondisi tertentu sebagai berikut:

- a) Kualitas bisnis sangat dapat diterima atau cukup bagus.
- b) Kemampuan atau kapasitas klien untuk memenuhi komitmen mereka sebenarnya masih ada.
- c) Permasalahan bisnis hanya menghadapi masalah yang tidak permanen.
- d) Plafon pembiayaan telah berubah.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Kasmir, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, Edisi Revisi 2014 (Jakarta: PT Rajagrafindo, 2014), h. 110.

<sup>17</sup> *Ibid.*

Selain bergerak melewati jalur tidak sah, metode penyembuhan digunakan jika restrukturisasi tidak memadai, kegiatan penyembuhan yaitu penyelamatan pinjaman melalui penanganan yang menggunakan aspek legal formal. Metode penyembuhan sebagai berikut:

(1) Upaya dari pihak yang dimenangkan

Jenis-jenis penanganan yang harus dilakukan sebagai berikut:

(a) *Parate eksekusi* (non kasus) cara menuju eksekusi jaminan tanpa melalui prosedur pengadilan.

(b) *Eksekusi formal* (penuntutan) yaitu siklus pelaksanaan pengamanan secara persuasif melalui perkumpulan yang sah atau organisasi relevan.

(2) Tindakan penyelesaian aktivitas menutup dan menjual semua aset atau sumber daya bisnis klien juga, keuntungan digunakan untuk menyelesaikan semua komitmen klien angsuran macet.

(3) Agen penagihan merupakan cara untuk mengumpulkan angsuran berisiko atau pembiayaan macet dengan meminta tolong orang luar atau sering disebut pihak ketiga.

Pada dasarnya, motivasi di balik melakukan hal di atas berkaitan dengan pihak bank akan memberikan bantuwan kepada kliennya ketika menghadapi tantangan ketika menangani bisnisnya, memiliki akibat berkurangnya serta melemahnya kapasitas terhadap komitmen cicilan pinjaman. Sejalan dengan itu, dipercaya bahwa aktivitas di atas akan memberikan center ground terbaik bagi bank dan klien.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup>*Ibid.*, 83.

### c. Syarat-Syarat Restrukturisasi

Sebagian dari persyaratan yang harus dipenuhi dalam melakukan restrukturisasi sebagai berikut:

- 1) Nasabah atau klien mengalami tantangan ketika akan melakukan angsuran utama dan marjin, akan tetapi memiliki kemampuan dalam melunasi hutang.
- 2) Pemeriksaan kredit serta melakukan pembedahan survei kondisi bisnis klien atau kondisi moneter klien oleh pemeriksa hutang dan disetujui komite kredit.
- 3) Semua organisasi yang diidentifikasi dengan kredit untuk kepentingan klien harus diselesaikan serta ditangani dengan sesuai serta harus dilakukan pemeriksaan oleh pengurusi segala hal perizinan yang menyangkut perusahaan.
- 4) Nasabah atau klien telah menyetujui dan memberikan tanda bukti berupa tanda tangan untuk setuju dalam perjanjian restrukturisasi.<sup>19</sup>

### d. Tata Cara Restrukturisasi

Sebagian tata cara restrukturisasi yang dipenuhi sebagai berikut:

- 1) Pembiayaan sebagai piutang murabahah atau istishna' direstrukturisasi, sebagai berikut:<sup>20</sup>
  - a) Penjadwalan ulang (*rescheduling*).
  - b) Syarat diatur ulang (*reconditioning*).
  - c) Penataan ulang (*restructuring*).
- 2) Pembiayaan sebagai piutang qardh di restrukturisasi, sebagai berikut:
  - a) Penjadwalan ulang (*rescheduling*).

---

<sup>19</sup>*Ibid.*, h. 85.

<sup>20</sup> Usman, Rachmadi, Aspek Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h, 54.

- b) Syarat diatur ulang (*reconditioning*).
- 3) Pembiayaan mudharabah atau musyarakah di restrukturisasi, sebagai berikut:
  - a) Penjadwalan ulang (*rescheduling*).
  - b) Syarat diatur ulang (*reconditioning*).
  - c) Penataan ulang (*restructuring*).
- 4) Pembiayaan dalam ijarah atau ijarah muntahiyyah bittamlik di restrukturisasi, sebagai berikut:
  - a) Penjadwalan ulang (*rescheduling*).
  - b) Syarat diatur ulang (*reconditioning*).
  - c) Penataan ulang (*restructuring*).
- 5) Pembiayaan multijasa bentuk ijarah di restrukturisasi, sebagai berikut:
  - a) Penjadwalan ulang (*rescheduling*).
  - b) Syarat diatur ulang (*reconditioning*).
- 6) Pembiayaan piutang salam di restrukturisasi, sebagai berikut:
  - a) Menjadwal ulang (*rescheduling*).
  - b) Syarat diatur ulang (*reconditioning*).
  - c) Penataan ulang (*restructuring*).<sup>21</sup>
- 7) Restrukturisasi dapat dilakukan dengan menggunakan (*restructuring*) dalam bentuk konversi pembiayaan menjadi suratberharga syariah berjangka waktu menengah dan penyertaan modal atau investasi sementara tidak berlaku bagi BPRS.<sup>22</sup>

**e. Kriteria Restrukturisasi**

Kegiatan suatu pembiayaan di restrukturisasi dengan menggunakan sistem analisis serta mempertimbangkan suatu hal yang mendasari sebagai berikut:

---

<sup>21</sup> *Ibid.*

<sup>22</sup> *Ibid.*

- 1) Sebuah kemungkinan bisnis atau kapasitas klien atau nasabah untuk membayar sesuai proyeksi pendapatan untuk klien pembiayaan bisnis yang menguntungkan.
- 2) Kapasitas untuk membayar seperti yang ditunjukkan oleh proyeksi pendapatan untuk klien pembiayaan yang tidak memperoleh keuntungan.

Bank mengarahkan klien untuk restrukturisasi akan tetapi klien harus memenuhi persyaratan berikut ini:

- 1) Klien mengalami permasalahan dalam kemampuan untuk membayar.
- 2) Klien mempunyai bisnis yang sangat baik serta dapat memberikan suatu komitmen setelah di restrukturisasi.

Restrukturisasi didukung oleh investigasi dan bukti yang disetujui dan dilaporkan secara menyeluruh. Terlepas dari langkah-langkah di atas, bank syariah menyelesaikan pinjaman berisiko dengan restrukturisasi jika klien benar-benar memiliki kepercayaan yang besar karena mereka sebenarnya perlu berkoordinasi dengan tujuan akhir untuk melindungi pembiayaan macet, tetapi jika klien sudah tidak sesuai dengan beberapa kejujuran dasar, ini menyiratkan bahwa mereka tidak dapat diterima untuk bekerja sama dalam suatu tenaga. Untuk melindungi pembiayaan berisiko, bank syariah melakukan upaya untuk menyelamatkan pinjaman macet.<sup>23</sup>

#### **f. Faktor-faktor Bank Indonesia Mengeluarkan Kebijakan Restrukturisasi**

Kemajuan Bank Indonesia memberikan pedoman (PBI) untuk membangun kembali (restrukturisasi) pembiayaan yang ada di bank syariah dengan memperkuat perbankan syariah yang ada di

---

<sup>23</sup> Peraturan Bank Indonesia Nomor: 10/18/PBI/2008 jurnal Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah Dan Unit Usaha Syariah, 58.

Indonesia. Pedoman ini, sebagai aturan, bank syariah siap bersaing dalam pinjaman untuk klien. Dengan adanya hal tersebut, metode yang mendorong Bank Indonesia memberikan kebijakan membangun kembali (restrukturisasi) terhadap bank syariah dan unit usaha syariah.

1) Untuk menjaga kelangsungan bisnis

Bukan saja bisnis yang telah di atur disuatu undang-undang, dalam menjalankan bisnis unggulan, keuangan Islam harus mempunyai pedoman kepada fatwa Dewan Syariah Nasional dan Majelis Ulama Indonesia. Sementara itu, untuk menjaga kesesuaian bisnis perbankan, BI memberikan pengaturan terkait restrukturisasi pembiayaan. Suatu hal, telah dilakukan dalam bentuk restrukturisasi pembiayaan ini adalah upaya melengkapi dokumen kesejahteraan bank untuk bank syariah. Jaminan macam-macam kesejahteraan berencana untuk menjamin bahwa bank sebagai lembaga mediator moneter yang menjalankan kegiatan usahanya dengan memanfaatkan aset publik dan pihak luar lainnya harus senantiasa baik-baik saja.

2) Untuk menjaga kualitas pembiayaan

Bank Indonesia fokus pada peningkatan bisnis uang syariah di Indonesia. Salah satunya dengan lebih fokus lagi dalam menjaga ide suatu pembiayaan. Terdapat dua hal yang sangat penting dalam melakukan pembiayaan keuangan islam yaitu yang pertama, Bank Indonesia mengarahkan restrukturisasi klien agar dapat memenuhi kebutuhan sekunder, dan yang kedua bank indonesia mengizinkan suatu lembaga untuk memimpin membangun kembali (restrukturisasi) dengan kualitas yang familiar dan pertimbangan yang luar biasa.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Peraturan Bank Indonesia Nomor: 10/18/PBI/2008 jurnal Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah Dan Unit Usaha Syariah, h. 59.

- 3) Mendukung pertumbuhan dan perkembangan industri perbankan syariah secara optimal

Pengenalan UU No. 10 Tahun 1998 membahas lembaga keuangan dan juga UU No. 23 tahun 1999 membahas lembaga keuangan yang ada Indonesia, keberadaan bank syariah dirasakan secara tegas memberikan landasan legitimasi yang membumi bagi bank Indonesia dalam memajukan perbankan syariah. Terdapat tujuh pedoman kegiatan bagi bank syariah, yaitu tiga pedoman khusus untuk mengatur suatu lembaga dan juga informasi tentang kantor bank syariah dan empat pengaturan yang berhubungan dengan rencana kliring lokal bagi BUS dan UUS, serta ketentuan yang menyangkut giro wajib minimum bagi BUS dan juga UUS dan juga peraturan suatu penempatan pada modal SWBI.

- 4) Untuk meminimalkan resiko kerugian

Dalam aktivitasnya, perbankan syariah terus dihadapkan pada berbagai bahaya, dan harus diakui bahwa bisnis keuangan merupakan industri yang penuh dengan bukaan bahaya, terutama karena termasuk direktur kas publik dan diputar sebagai spekulasi, seperti kredit, perlindungan dan usaha dan lain. Oleh karena itu, bank harus meningkatkan pekerjaan kontrol interiornya sama seperti membahayakan dewan.<sup>25</sup>

### **3. Kepemilikan Rumah (KPR)**

#### **a. Pengertian dan Tujuan KPR**

Menurut Slamet Ristanto dalam Dea Anggun Puspita mengatakan bahwa Kepemilikan Perumahan (KPR) adalah salah satu bentuk dari produk perbankan sebagai pembiayaan perumahan

---

<sup>25</sup> Peraturan Bank Indonesia Nomor: 10/18/PBI/2008 jurnal Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah Dan Unit Usaha Syariah, h. 60.

yang disediakan untuk nasabah.<sup>26</sup> Pada dasarnya istilah KPR biasanya menimbulkan asumsi untuk terjadinya kredit, padahal yang sebenarnya tidak memakai sistem kredit.

Dalam menghindari hal tersebut beberapa perbankan syariah mengartikan “KPR” sebagai “Kepemilikan Rumah”. Pada saat menjalankan KPR perbankan syariah menggunakan akad dalam bertransaksi yang diperbolehkan dalam hukum Islam dengan menggunakan kegiatan operasional KPR pada perbankan konvensional. Akad jual beli yang biasanya digunakan dalam menjalankan produk KPR di perbankan Syariah yaitu akad ijarah dan murabahah.

Menurut Helmi Haris dalam menjalankan produk KPR di perbankan syariah mempunyai perbedaan dengan yang digunakan pada perbankan konvensional. Hal tersebut adalah implikasi perbedaan prinsipal (principal) yang biasanya diterapkan dalam bank syariah dan bank konvensional, yaitu konsep kerugian dan konsep bagi hasil atau loss sharing dan profit sharing sebagai pengganti bunga yang ada pada sistem perbankan. Terdapat perbedaan antara perbankan konvensional dan perbankan syariah dalam menjalankan produk KPR, diantaranya yaitu pemberlakuan sistem markup dan sistem kredit, boleh tidaknya tawar-menawar antara bank dengan nasabah, prosedur pembiayaan, dan lain-lain.<sup>27</sup>

## **b. Fungsi, Syarat dan Ketentuan KPR**

### **1) Fungsi KPR**

Dibawah ini merupakan fungsi dari pembiayaan KPR:

- a) Meningkatkan atau menaikkan daya beli masyarakat.
- b) Dapat dibayar lebih dari 10 tahun.

---

<sup>26</sup> Dea Anggun Puspita, Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP) Pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar, Skripsi. Lampung: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Metro. 2018. h. 36

<sup>27</sup> Helmi Haris, Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah), Ekonomi Islam, vol. I, h. 115

- c) Membantu masyarakat mendapatkan tempat tinggal yang layak.
- d) Menghilangkan pemukiman kumuh.

## 2) Syarat KPR

Berikut ini merupakan persyaratan yang diperlukan dalam melakukan pembiayaan KPR:

- a) Mengisi data formulir permohonan pembiayaan KPR.
- b) Fotokopi identitas seperti: KTP, KK, dan surat nikah.
- c) Fotokopi Kartu Pegawai, NIS, NIP, Slip Gaji, SK, Keterangan Instansi.
- d) Fotokopi buku tabungan.
- e) Akta anggaran dari perusahaan/pendirian perusahaan.
- f) Lap. Laba Rugi/Neraca/SPT Tahunan dan kuitansi penjualan/Surat keterangan berpenghasilan tidak tetap (untuk karyawan tidak tetap).

## 3) Ketentuan KPR

Dalam pembiayaan KPR terdapat ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh nasabah, antara lain sebagai berikut:

- a) Agunan, IMB dan sertifikat atas nama pemohon.
- b) Kredit maksimal 93% dari agunan.
- c) Penghasilan pemohon yang dibagi dalam 2 kelompok yaitu:
  1. Maksimal pembiayaan kelompok I sebesar Rp 55.000.000 dengan penghasilan sebesar Rp 1.700.000 > Rp 2.500.000
  2. Maksimal pembiayaan kelompok II sebesar Rp 41.500.000 dengan penghasilan sebesar Rp 1.000.000 > Rp 1.700.000
- d) Kredit tidak boleh diperjual-belikan, dilunasi, deanj di Take Over selama 2 tahun.

- e) Penjualan perorangan harus dilampiri dengan denah lokasi.
- f) Biaya proses.
- g) Angsuran pertama
- h) Provisi 1 %.
- i) Appraisal.
- j) Asuransi Jiwa.
- k) APHT atau Akta Pemilihan Hak Tanah.
- l) Tabungan mengendap.
- m) Biaya administrasi.

#### 4) Ketentuan KPR

Dalam setiap pembiayaan KPR di perbankan syariah terdapat rukun yang digunakan dalam melakukan pembiayaan yaitu sebagai berikut:

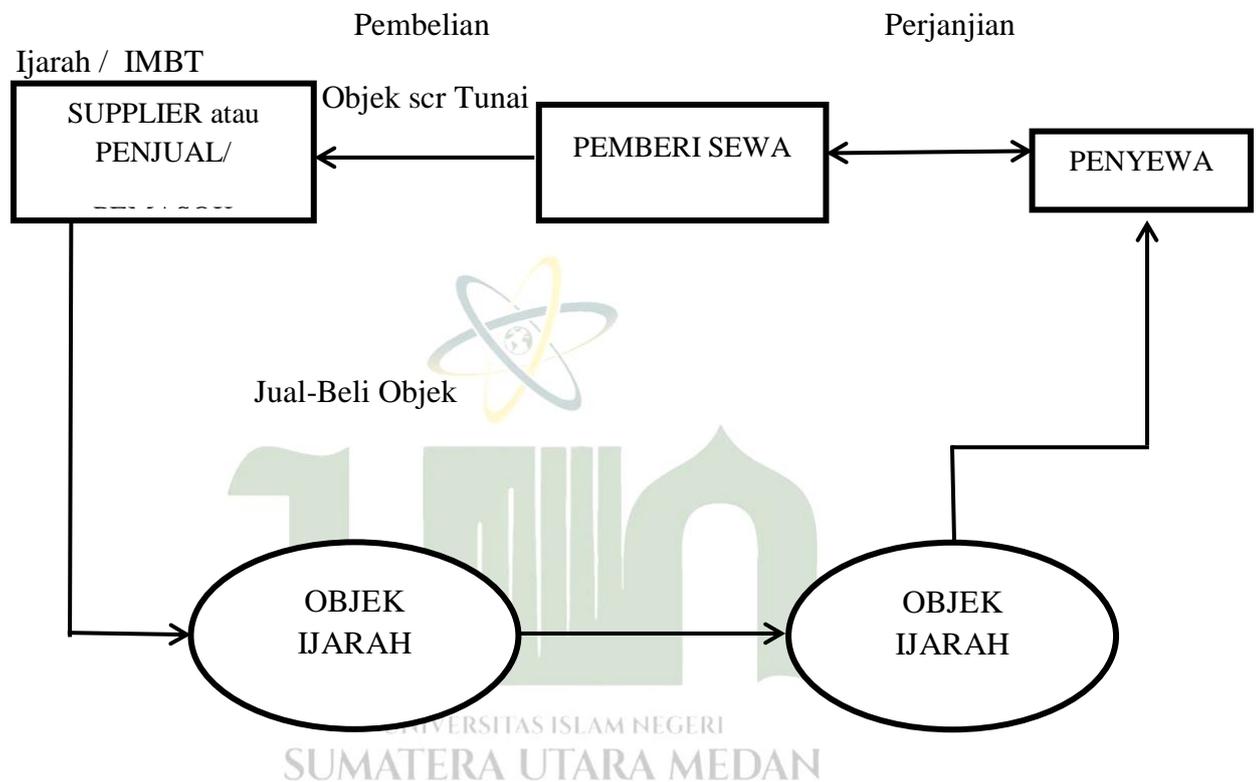
- a) Pihak-pihak yang berakad
  - 1. Penjual
  - 2. Pembeli
- b) Objek yang akan di akadkan
  - 1. Barang yang akan diperjual-belikan
  - 2. Harga jual atau keuntungan
- c) Akad
  - 1. Ijab
  - 2. Qabul<sup>28</sup>
- 5) Akad yang Berkaitan Dengan KPR
  - a) Ijarah

Ijarah adalah suatu akad yang digunakan untuk memanfaatkan sesuatu dalam jangka waktu tertentu setelah membayar biaya tertentu. Hukum ijarah adalah boleh dilakukan. Dalam melakukan

---

<sup>28</sup> Dea Anggun Puspita, Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP) Pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar, Skripsi. Lampung: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Metro. 2018. h. 39

kegiatan ijarah terdapat alur-alur transaksi yang harus dilakukan yaitu sebagai berikut:



**Gambar 2.1 Skema Ijarah**

Dalam Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) mengemukakan bahwa ijarah ialah suatu akad perpindahan hak guna dari suatu barang ataupun jasa melalui pembayaran sewa dan tanpa diikutinya pemindahan kepemilikan atas barang tersebut.<sup>29</sup>

Sementara itu dalam ED PSAK No.107, ijarah merupakan suatu akad pemindahan manfaat (hak guna) terhadap suatu barang pada waktu

<sup>29</sup>Osmad Muthaheer, Akuntansi Perbankan Syariah (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), h.

tertentu dengan pembayaran ujah tanpa adanya pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>30</sup>

Dalam Islam dalam melaksanakan akad ijarah telah diatur dalam Al-Qur'an, sebagaimana disebutkan dalam Qur'an Surah At-Thalaq Ayat 6 yang berbunyi:

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تَضَارُّوهُنَّ لِيُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولِي  
 حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأُتِمَّرُوا  
 بَيْنَكُم بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم فَاسْتَزِضْ لَهُ أُخْرَى

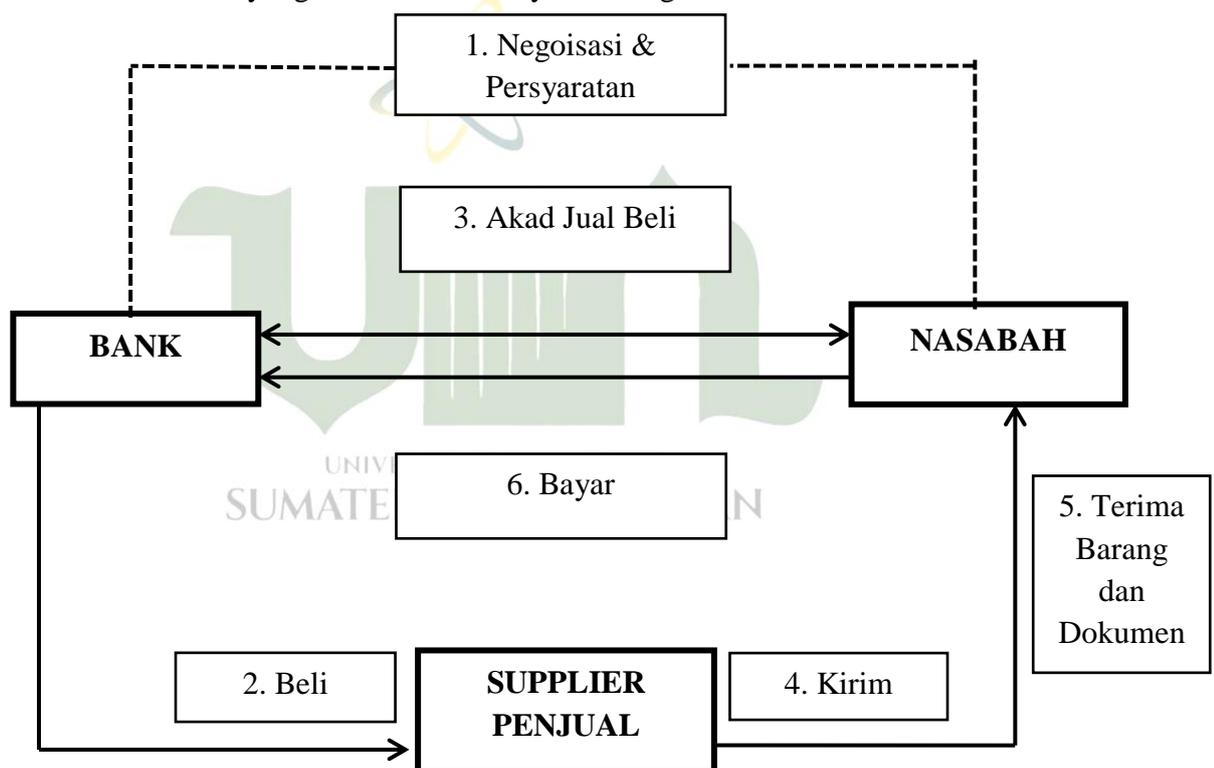
Artinya: Tempatkanlah mereka (para istri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (istri-istri yang sudah ditalak) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka; dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik dan jika kamu menemui kesulitan, maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.

#### b) Murabahah

Menurut fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) No. 04/DSN-MUI/IV/2000 menyatakan bahwa murabahah adalah menjual barang dengan cara menegaskan harga beli

<sup>30</sup>*Ibid.*, h. 122

ke pembeli serta pembeli membayar dengan harga lebih sebagai keuntungan (laba). Sementara itu menurut PSAK 102 (paragraf 5) ialah kegiatan jual beli barang dengan menetapkan harga jualnya sebesar harga perolehan kemudian ditambah dengan keuntungan serta pihak pembeli memperoleh manfaat dari barang yang dibeli.<sup>31</sup> Dalam melakukan kegiatan murabahah terdapat alur-alur transaksi yang harus dilakukan yaitu sebagai berikut:



**Gambar 2.2 Skema Murabahah**

Berdasarkan skema alur transaksi murabahah diatas, maka ada beberapa tahapan yang dilakukan oleh perbankan syariah dalam melaksanakan murabahah. Tahapan-tahapan tersebut terdiri dari:

- Nasabah atau pemohon melakukan pengajuan permohonan untuk pengadaan produk atau barang, kemudian pihak

<sup>31</sup> Osmad Muthaher, Akuntansi Perbankan Syariah (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), h. 58

perbankan melakukan observasi ke nasabah dengan melihat apakah nasabah tersebut layak atau tidak.

- b) Apabila permohonan yang diajukan nasabah diterima oleh pihak bank, bank dan nasabah melakukan kegiatan transaksi jual beli secara kredit serta melakukan ijab dan qabul dari akad ijarah. Dimana nasabah membayar uang muka atau DP, kemudian selebihnya pembayaran dilakukan dengan cara dicicil dengan jangka waktu yang telah ditetapkan oleh pihak bank.
- c) Pihak bank membeli secara tunai barang yang diinginkan nasabah ke pihak lain atau dealer
- d) Setelah barang diterima nasabah, nasabah atau pemohon diwajibkan kepada bank atas cicilannya tersebut.
- e) Kemudian pihak bank memperoleh laba dari selisih harga dealer dengan harga yang diberikan ke nasabah.

Dalam Al-Qur'an kegiatan jual-beli dengan menggunakan akad murabahah diperbolehkan secara syar'i karena didukung oleh berbagai mazhab. Dalil mengenai diperbolehkannya murabahah terpacu terhadap dalil mengenai jual-beli, karena pada dasarnya merupakan salah satu bagian dari kegiatan jual-beli. Dibawah ini merupakan dalil tentang murabahah yang terdapat pada potongan ayat dari Q.S Al-Baqarah Ayat 275:<sup>32</sup>

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ  
 ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ  
 مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا  
 خَالِدُونَ

<sup>32</sup> Q.S Al-Baqarah Ayat 275

Artinya: Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.

Hak atas rumah adalah amanat yang dijelaskan pada UUD (Undang-Undang Dasar) Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Hak atas rumah telah dijelaskan secara jelas sebagai Hak Asasi Manusia. Sehingga dalam hal tersebut negara wajib menyediakan akses dan melindungi kepada seluruh warga negara yang tinggal di Negara Indonesia. Hal tersebut telah dinyatakan dalam pasal 28H Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang berbunyi:

- 1) Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta memperoleh pelayanan kesehatan.
- 2) Setiap orang berhak mendapat kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan.
- 3) Setiap orang berhak atas jaminan sosial yang memungkinkan pengembangan dirinya secara utuh sebagai manusia yang bermartabat.
- 4) Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang oleh siapapun

Pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) merupakan suatu bentuk dukungan likuiditas kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang pengelolaan oleh Kementerian

Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kementerian-PUPERA) diperuntukkan pada Pegawai/karyawan yaitu Pegawai Negeri Sipil, Pegawai Tetap, Honor, Outsourcing dari Lembaga Instansi, BUMN, BUMD, Perusahaan Swasta, TNI, Polri yang berpenghasilan tetap. Program FLPP merupakan sebuah dukungan kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah serta pengelolaannya dilakukan oleh Kementerian PUPR (Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat).<sup>33</sup> Program tersebut dikeluarkan oleh Kementerian PUPR dalam rangka melaksanakan pembangunan sejuta rumah dengan target masyarakat yang berpenghasilan rendah guna meningkatkan atau menaikkan daya beli masyarakat untuk menjangkau rumah murah bagi masyarakat. Hal tersebut sesuai dengan Peraturan Menteri No.3 Tahun 2011 tentang FLPP.<sup>34</sup>

Mekanisme dalam melakukan pembiayaan FLPP bisa dilakukan dengan mengajukan berkas pembiayaan. Tahap selanjutnya yaitu berkas yang telah diajukan kemudian dilakukan pengecekan data yang telah diajukan oleh nasabah, setelah itu masuk pada tahap analisa data dimana data akan dicek kembali untuk menganalisis taksasi dan jaminan serta analisis yuridis. Kemudian tahap selanjutnya pembahasan mengenai usulan biaya yang kemudian diajukan kepada direktur. Setelah dibahas kemudian menghasilkan keputusan pengajuan ditolak atau diterima. Jika ditolak maka data akan dikembalikan ke nasabah, jika diterima akan diproses oleh bagian administrasi serta akan direalisasikan ke nasabah

---

<sup>33</sup> Ni Made Ayu Sumerti, Pelaksanaan Kebijakan Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Di Kota Bandar Lampung, Skripsi. Lampung: Fakultas Hukum. 2016, h.28

<sup>34</sup> Dea Anggun Puspita, Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP) Pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar, Skripsi. Lampung: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Metro. 2018. h. 4

dengan menggunakan sistem akad (perjanjian) dan administrasi lainnya.<sup>35</sup>

Melalui PPDPP (Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan) Kementerian PUPR mulai tahun 2010 menyalurkan dan mengelola dana untuk pembiayaan perumahan FLPP. Dalam penyaluran FLPP, pihak PPDPP menjalin kerjasama dengan perbankan di Indonesia. Sebanyak 37 bank atau terdiri dari 27 BPD (Bank Pembangunan Daerah) dan 10 Bank nasional sebagai pelaksana, baik itu bank syariah maupun bank konvensional. Sementara itu, untuk masyarakat yang ingin melakukan pembiayaan KPR FLPP di perbankan syariah, masyarakat bisa memilih dari 15 bank pelaksana yang disediakan oleh pemerintah, yaitu:<sup>36</sup>

- a) Bank BTN Syariah
- b) Bank BNI Syariah
- c) Bank BRI Syariah
- d) Bank BJB Syariah
- e) Bank Sumut Syariah
- f) Bank Jambi Syariah
- g) Bank NTB Syariah
- h) Bank Sulselbar Syariah
- i) Bank Sumsel Babel Syariah
- j) Bank Jatim Syariah
- k) Bank Aceh Syariah
- l) Bank Nagari Syariah
- m) Bank Kalsel Syariah
- n) Bank Riau Kepri Syariah
- o) Bank Jateng Syariah

---

<sup>35</sup> Betri Sirajuddin, "Analisis Evaluatif Terhadap Pembiayaan Dalam Meminimalisir Risiko Pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Pada PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Palembang," dalam Technobiz, vol. 2. No. 1, h. 9

<sup>36</sup> Ry, "Pemerintah Siapkan Alternatif Pilihan Pembiayaan KPR Bagi MBR Berbasis Syariah," didapat dari <https://ppdpp.id>. Internet (diakses tanggal 21 Agustus 2020).

Daftar perbankan syariah diatas juga pada Aplikasi SiKaSep (Sistem Informasi KPR Subsidi Perumahan serta bersamaan perbankan konvensional yang menyalurkan FLPP lainnya.

## B. Kajian Terdahulu

Adapun beberapa penelitian terdahulu sebagai berikut:

**Tabel 2.1**  
**Kajian Terdahulu**

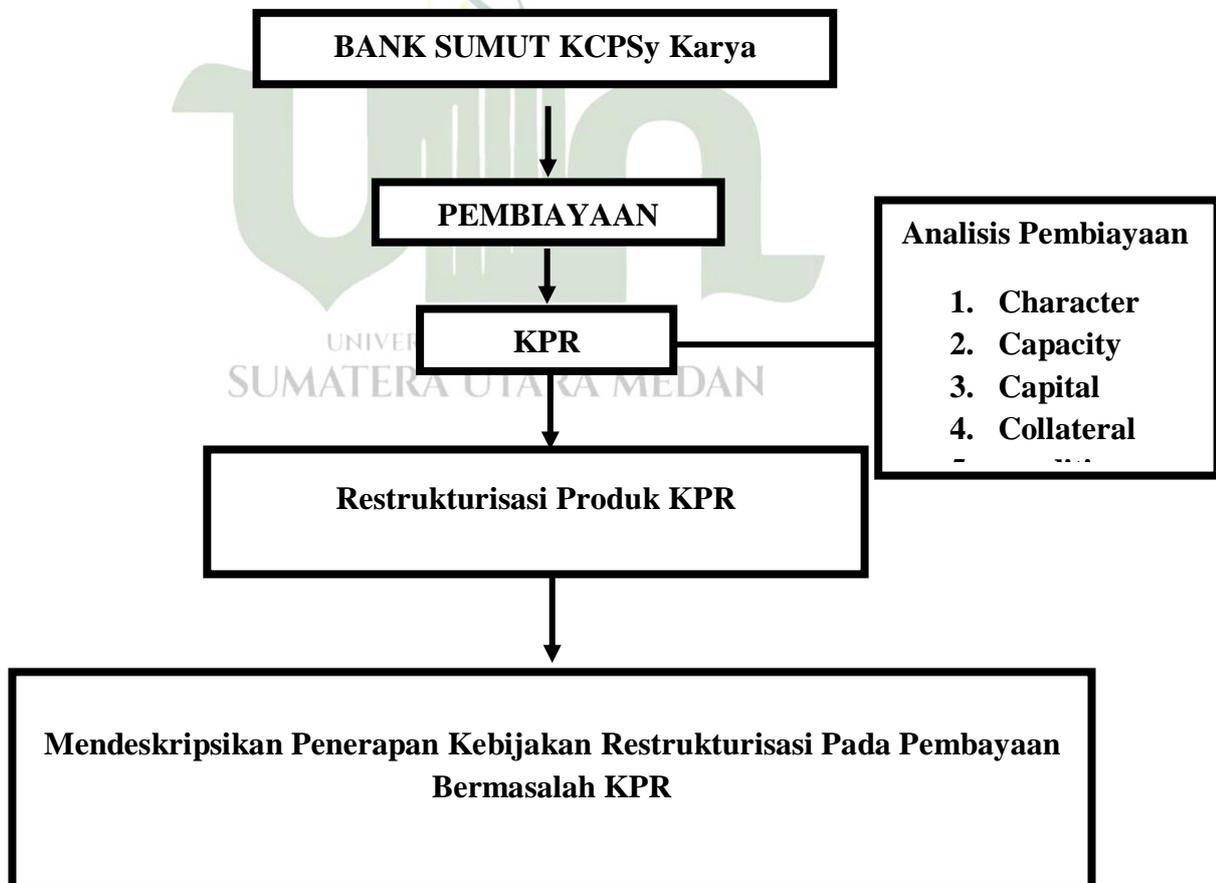
NO	Nama	Judul Penelitian	Jenis Penelitian	Hasil Penelitian
1	Maretta Yuraska Sinulingga (2019)	Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Pemerintah Di Kota Medan	Penelitian ini termasuk jenis penelitian deskriptif kualitatif.	Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendapatan, harga, uang muka dan suku bunga kredit berpengaruh terhadap permintaan kredit pemilikan rumah (KPR) sedangkan lokasi bukanlah hal yang berpengaruh terhadap permintaan kredit pemilikan rumah (KPR) pada Bank Umum Pemerintah di Kota Medan.
2.	Juwani (2014)	Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan kredit pemilikan rumah pada Bank Tabungan	Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan bantuan analisis uji validitas dan reabilitas. Teknik pengambilan sampel dengan metode accidental	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pendapatan, suku bunga kredit dan faktor lokasi mempengaruhi minat masyarakat untuk mengajukan KPR pada Bank BTN dengan

		Negara (BTN)	sampling.	faktor yang dominan yaitu faktor suku bunga kredit.
3	Siti Dea Nur Halizah Hsb, Adawiyah Nasution (2022)	Kebijakan Restrukturisasi Kredit Dimasa Pandemi Covid 19 Terhadap Nasabah (Study Kasus) Pt Bank Sumut Kcp. Mandala By Pass, Medan Denai Kota Medan	Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif dengan sifat penelitian empiris/sosiologis.	Hasil analisis yang dilakukan menunjukkan bahwa pelaksanaan kebijakan restrukturisasi kredit pada PT Bank Sumut KCP Mandala By Pass berjalan sesuai dengan ketentuan dan kebijakan restrukturisasi kredit yaitu dengan menabung melalui penurunan suku bunga, perpanjangan jangka waktu, pengurangan kredit tunggakan, mengurangi tunggakan pokok
4	Poppy Febrina (2015)	Analisis Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Dengan Akad Murabahah Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Palembang	Metode Penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif yaitu dengan mengumpulkan data yang diperoleh kemudian menginterpretasikan dan menganalisa sehingga dapat memberikan informasi yang dapat digunakan untuk memecahkan masalah yang dihadapi .	Hasil penelitian ini menunjukkan kredit kepemilikan rumah pada PT . Bank Syariah Mandiri telah sesuai dengan akad pembiayaan murabahah dan analisis pada PSAK No 102 tentang Murabahah sebagai dasar pertimbangan Kesesuaian kredit kepemilikan rumah di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Palembang .
5	Heriyati Chrisna,	Analisis Sistem dan Prosedur Kredit	Pendekatan Penelitian dalam penelitian ini	Hasil penelitian menunjukkan bahwa sistem dan prosedur

	<p>Agita Karin, Hasrul Azwar (2020)</p>	<p>Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan</p>	<p>Berbentuk deskriptif kualitatif dimana peneliti akan mendeskripsikan bagaimana proses sistem dan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan kemudian menganalisa apakah sistem dan prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan sudah sesuai dengan akad pembiayaan murabahah.</p>	<p>kredit kepemilikan rumah di PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan sudah sesuai dengan Akad Murabahah. Dimana dalam implementasi bank syariah dilakukan antara pihak bank dan pihak nasabah berdasarkan harga barang atau harga asli pembelian dimana pembeli harus diberitahu terlebih dahulu mengenai keuntungan barang yang dijual belikan untuk menghindari riba serta barang yang di jual belikan spesifikasinya harus jelas.</p>
--	---	--	--	--

### C. Kerangka Teoritis

Kerangka teori merupakan sistem hubungan antar variabel yang disusun dari berbagai teori yang telah dideskripsikan. Berdasarkan teori-teori yang dideskripsikan tersebut, selanjutnya dianalisis secara kritis dan sistematis sehingga menghasilkan sintesa tentang hubungan antar variable selanjutnya digunakan sebagai perumusan hipotesa untuk mengetahui masalah apa yang akan dibahas. Agar penelitian yang dilaksanakan oleh peneliti lebih terarah dan dapat memudahkan peneliti dalam mendapatkan data beserta informasi yang berhubungan dengan topik penelitian, Berikut kerangka teoritis pada penelitian inipada bagian dibawah ini



*Gambar 2.3 Kerangka Teoritis*

Kerangka teori dari penelitian ini dimulai dengan memilih tempat studi kasus yaitu di PT. Bank Sumut KCPSy Karya Medan. Selanjutnya melakukan wawancara kepada pihak terkait dengan tujuan untuk

memperoleh informasi dengan cara memberikan beberapa pertanyaan yang telah dipersiapkan. Dari hasil wawancara yang diperoleh, akan menjadi sumber data dalam penulisan proposal penelitian ini. Jawaban dari pertanyaan-pertanyaan itu kemudian diolah dengan metode kualitatif yaitu peneliti bertolak dari data serta memanfaatkan teori yang ada mengenai Restrukturisasi KPR sebagai bahan penjas. Dengan menggunakan pendekatan deskriptif yaitu prosedur pemecahan masalah dengan cara menggambarkan penerepan apa saja yang mempengaruhi Restrukturisasi pada PT. Bank Sumut KCPSy Karya.

