

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Kajian Teoritis

2.1.1 Pembiayaan

Pembiayaan adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan. Menurut Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang dimaksud dengan pembiayaan adalah Penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*
- b. transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*
- c. transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna*”;
- d. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan
- e. transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

2.1.1.1 Tujuan dan Fungsi Pembiayaan

Pada dasarnya terdapat dua tujuan yang berkaitan dari kredit/pembiayaan yaitu:

- a. *Profitability*, yaitu tujuan untuk memperoleh hasil kredit/pembiayaan berupa keuntungan yang diraih dari profit yang harus dibayar oleh debitur. Oleh karena itu, bank hanya akan menyalurkan pembiayaan kepada usaha yang diyakini mampu dan mau mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya. Dalam faktor kemampuan dan kemauan ini tersimpul unsur keamanan (*safety*) dan sekaligus juga unsur keuntungan (*profitability*) suatu pembiayaan, sehingga kedua unsur tersebut saling berkaitan. Dengan demikian, keuntungan merupakan tujuan dari pemberi pembiayaan yang terjelma dalam bentuk profit/margin yang diterima.
- b. *Safety*, keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *profitability* dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti. Keamanan ini dimaksudkan agar prestasi yang diberikan dalam bentuk uang, barang atau jasa itu betul-betul terjamin pengembaliannya sehingga keuntungan (*profitability*) yang diharapkan dapat menjadi kenyataan.

Selanjutnya kredit/pembiayaan juga memiliki peranan yang sangat penting dalam perekonomian. Secara garis besar fungsi kredit/pembiayaan dalam perekonomian, perdagangan, dan keuangan dapat dikemukakan sebagai berikut:

1. Meningkatkan *utility* (daya guna) dari modal / uang. Para pengusaha menikmati kredit / pembiayaan dari bank untuk memperluas / memperbesar usahanya, baik untuk peningkatan produksi, perdagangan, maupun untuk usaha-usaha rehabilitas ataupun usaha peningkatan produktivitas secara

menyeluruh.

2. Meningkatkan *utility* (daya guna) suatu barang. Produsen dengan bantuan kredit / pembiayaan bank dapat memproduksi bahan jadi sehingga *utility* dari bahan tersebut meningkat.
3. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang. Kredit/ pembiayaan yang disalurkan mendorong pengusaha untuk menciptakan pertambahan peredaran uang.

Menimbulkan gairah berusaha masyarakat. Manusia adalah makhluk yang selalu melakukan kegiatan ekonomi, yaitu selalu berusaha memenuhi kebutuhannya. Kegiatan usaha sesuai dengan dinamikanya akan selalumeningkat, tetapi peningkatan usaha tidak selalu diimbangi dengan peningkatan kemampuan. Oleh karena itu, manusia berusaha dengan berbagai upaya untuk memenuhi kekurangmampuannya. Karena itu pula pengusaha akan selalu memerlukan bank untuk memperoleh bantuan permodalan guna peningkatan usahanya. Bantuan kredit / pembiayaan yang diterima pengusaha dari bank ini kemudian digunakan untuk memperbesar volume usaha dan produktivitasnya.

2.1.1.2 Jenis-Jenis Pembiayaan

Pada praktiknya, pembiayaan dilihat dari tujuannya dapat diklasifikasikan dalam 3 jenis:

- a. Pembiayaan Konsumtif, yaitu pembiayaan yang diberikan untuk tujuan konsumtif yang hanya dinikmati oleh pemohon.
- b. Pembiayaan Produktif, yaitu pembiayaan yang dimanfaatkan untuk kegiatan produksi yang menghasilkan suatu barang atau jasa.
- c. Pembiayaan Perdagangan, yaitu pembiayaan yang diberikan untuk pembelian

barang sebagai persediaan untuk dijual kembali.

Sedangkan bila dilihat dari penggunaannya, maka pembiayaan dapat diklasifikasikan dalam 3 bentuk, yaitu:

1. Pembiayaan Modal Kerja, yaitu pembiayaan jangka pendek dan menengah yang digunakan untuk kebutuhan modal kerja bagi kelancaran kegiatan usaha, antara lain untuk pembelian bahan baku, bahan penolong, dan biaya produksi seperti upah tenaga kerja, biaya distribusi dan sebagainya.
2. Pembiayaan Investasi, yaitu pembiayaan jangka menengah dan panjang untuk melakukan investasi seperti pembelian barang-barang modal, serta jasa yang diperlukan untuk rehabilitasi maupun ekspansi usaha yang sudah ada dengan pembelian mesin dan peralatan, dan pembangunan pabrik.

2.1.2 Tinjauan Umum Tentang Pembiayaan Bermasalah

2.1.2.1 Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar, diragukan, dan macet.¹⁷ Dalam praktik perbankan, kualitas pembiayaan untuk golongan lancar disebut golongan I (satu), untuk golongan dalam perhatian khusus disebut golongan II (dua), untuk golongan kurang lancar disebut golongan III (tiga), untuk golongan diragukan disebut golongan IV (empat) dan untuk golongan macet disebut golongan V (lima).

2.1.2.2 Sebab-Sebab Timbulnya Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah pada dasarnya mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat. Apabila bank tidak

memperhatikan asas-asas pembiayaan yang sehat dalam menyalurkan pembiayaannya, maka akan timbul berbagai risiko yang harus ditanggung oleh bank antara lain berupa:

1. Utang / kewajiban pokok pembiayaan tidak dibayar;
2. Margin / bagi hasil / fee tidak dibayar;
3. Membengkaknya biaya yang dikeluarkan;
4. Turunnya kesehatan pembiayaan (*finance soundness*)

Untuk menentukan langkah yang perlu diambil dalam menghadapi pembiayaan bermasalah terlebih dahulu perlu diteliti sebab-sebab terjadinya pembiayaan bermasalah. Apalagi pembiayaan bermasalah disebabkan oleh faktor eksternal seperti bencana alam, bank tidak perlu lagi melakukan analisis lebih lanjut. Yang perlu dilakukan adalah bagaimana membantu nasabah untuk segera memperoleh penggantian dari perusahaan asuransi. Adapun yang perlu diteliti adalah faktor internal, yaitu yang terjadi karena sebab-sebab manajerial. Apabila bank telah melakukan pengawasan secara seksama dari bulan ke bulan, dari tahun ke tahun, lalu timbul pembiayaan bermasalah, sedikit banyak terkait pula dengan kelemahan pengawasan itu sendiri, kecuali apabila aktivitas pengawasan telah dilaksanakan dengan baik, masih juga terjadi kesulitan keuangan, perlu diteliti sebab-sebab pembiayaan bermasalah secara lebih mendalam.

2.1.2.2 Badan Penyelesaian Masalah

Sepandai apapun analisis pembiayaan dalam menganalisis setiap permohonan pembiayaan, kemungkinan pembiayaan tersebut macet pasti ada, hal ini disebabkan dua unsur sebagai berikut:

- a. Dari Pihak Perbankan

Artinya dalam melakukan analisisnya, pihak analisis kurang teliti sehingga apa yang seharusnya terjadi, tidak diprediksi sebelumnya. Dapat pula terjadi akibat kolusi dari pihak analis pembiayaan dengan pihak debitur sehingga dalam analisisnya dilakukan secara subjektif.

b. Dari Pihak Nasabah

Dari pihak nasabah kemacetan pembiayaan dapat dilakukan akibat dua hal yaitu: (1) adanya unsur kesengajaan. Dalam hal ini nasabah sengaja untuk tidak bermaksud membayar kewajibannya kepada bank sehingga pembiayaan yang diberikan macet. Dapat dikatakan tidak adanya unsur kemauan untuk membayar. (2) adanya unsur tidak sengaja. Artinya si debitur/nasabah mau membayar, tetapi tidak mampu. Sebagai contoh pembiayaan yang dibiayai mengalami musibah seperti kebakaran, banjir dan sebagainya. Sehingga untuk membayarpembiayaan tidak ada.

Pembiayaan bermasalah dapat dikategorikan pada kolektibilitas kurang lancar, kolektibilitas diragukan, dan kolektibilitas macet. Untuk meminimalis pembiayaan bermasalah maka bank perlu melakukan kebijakan, strategi penyelamatan bagi pembiayaan bermasalah dapat dilakukan melalui 3R diantaranya *Reshceddulling* yaitu memperpanjang jangka waktu pembiayaan maksudnya debitur/nasabah diberikan keringanan dalam masalah jangka waktu pembiayaan, misalnya perpanjangan jangka waktu pembiayaan dari 6 bulan menjadi 1 tahun sehingga si debitur/nasabah mempunyai waktu lebih lama untuk mengembalikannya.

Kedua *Reconditioning* yaitu mengubah berbagai persyaratan yang ada seperti kapitalisasi bunga, yaitu bunga dijadikan untuk pokok, kemudian

penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu maksudnya Dalam hal ini penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu, maksudnya hanya bunga dapat ditunda pembayarannya, sedangkan pokok pinjamannya tetap harus dibayar seperti biasanya.

Ketiga *Restructuring* artinya menambah jumlah pembiayaan dan menambah *equity*: (1) dengan menyeter uang tunai, (2) tambahan dari pemilik. Seperti bank-bank lainnya, PT.BPRS AL-Washliyah Medan menggunakan strategi 3R. Upaya penyelamatan ini semata-mata untuk membantu (menolong) nasabah yang mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajibannya kepada bank.

2.1.2.3 Bentuk-Bentuk Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Penyelesaian pembiayaan bermasalah atau kategori macet adalah upaya dan tindakan untuk menarik kembali pembiayaan debitur dengan kategori macet, terutama yang sudah jatuh tempo atau sudah memenuhi syarat pelunasan. Pembiayaan macet merupakan salah satu pembiayaan bermasalah yang perlu diadakan penyelesaian apabila upaya restrukturisasi tidak dapat dilakukan atau restrukturisasi tidak berhasil dan pembiayaan bermasalah menjadi atau tetap berada dalam golongan macet. Dalam rangka penyelesaian pembiayaan macet tersebut, bank melakukan tindakan-tindakan hukum yang bersifat represif / kuratif. Beberapa usaha penyelesaian pembiayaan macet dapat dibedakan berdasarkan kondisi hubungannya dengan nasabah debitur, yaitu:

1. Penyelesaian pembiayaan dimana pihak debitur masih kooperatif, sehingga usaha penyelesaian dilakukan secara kerjasama antara debitur dan bank yang dalam hal ini disebut sebagai penyelesaian secara damai atau penyelesaian

secara persuasif.

2. Penyelesaian pembiayaan dimana pihak debitur tidak kooperatif lagi, sehingga usaha penyelesaian dilakukan secara pemaksaan dengan melandaskan pada hak-hak yang dimiliki oleh bank. Dalam hal ini penyelesaian tersebut penyelesaian secara paksa.

Adapun beberapa sumber penyelesaian pembiayaan yang macet antara lain adalah:

- a. Barang-barang yang dijaminkan kepada bank
- b. Jaminan perorangan (borgtocht), baik dari orang perorangan maupun dari badan hukum.
- c. Seluruh harta kekayaan debitur dan pemberi jaminan, termasuk yang dalam bentuk piutang kepada bank sendiri.
- d. Pembayaran dari pihak ketiga yang bersedia melunasi utang debitur.

Dalam praktiknya bisa dilakukan dengan akad *hawalah* atau *kafalah*.

2.1.3 Tinjauan Syariah tentang Pembiayaan Bermasalah

Ajaran Islam yang bersandarkan kepada Alquran dan Hadis Nabi Saw. mengakui kemungkinan terjadinya utang-piutang dalam berusaha (muamalah) atau karena kebutuhan mendesak untuk memenuhi kebutuhannya. Hal ini sebagaimana dijelaskan dalam Alquran QS. Al-Baqarah: 2/ 282-283:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.

Berdasarkan ayat di atas yang peneliti lampirkan, dapat disimpulkan bahwa Islam mengakomodir kegiatan transaksi secara tidak tunai / utang, dengan syarat semua transaksi tersebut dicatat sesuai prosedur yang berlaku, ditambah adanya saksi - saksi dan barang jaminan (rahn) sebagai perlindungan (sesuai kebutuhan). Tujuan adanya prosedur tersebut, agar hubungan utang - piutang yang dilakukan para pihak yang melakukan akad terhindar dari kerugian.

a. Etika Utang - Piutang

Ajaran Islam mengajarkan beberapa etika ketika melakukan utang-piutang di antara sesama manusia. Beberapa prinsip etika utang-piutang tersebut antara lain:

1. Menepati Janji

Apabila telah diikat perjanjian utang / pembiayaan untuk jangka waktu tertentu, maka wajib ditepati janji tersebut dan pihak yang berutang / penerima pembiayaan membayar utang / kewajibannya sesuai perjanjian yang telah disepakati. Menepati janji adalah wajib dan setiap orang bertanggungjawab terhadap janji - janjinya. Sebagaimana dijelaskan oleh Alquran dalam QS. Al-Maidah: 5/1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.

1. Menyegerakan Pembayaran Utang

Orang yang memikul beban utang wajib terus berusaha menyelesaikan utang- piutangnya hingga lunas. Apabila ia mengalami kesempitan sehingga merasa lemah membayar utangnya, maka adalah suatu keutamaan untuk terus menerus bersungguh- sungguh membayar utangnya. Rasulullah Saw. pernah

bersabda: “Barangsiapa yang menerima harta orang lain (sebagai utang) dengan niat akan membayarnya, maka Allah membayarkan utangnya. Dan barangsiapa yang menerima harta orang lain (sebagai utangnya) dengan maksud hendak meniadakannya (tidak mau membayarnya), maka Allah pun akan membinasakannya“ (HR, Bukhari).

2. Melarang Menunda-nunda Pembayaran Utang

Perbuatan menunda-nunda pembayaran utang padahal ia mampu termasuk perbuatan yang tidak terpuji, dianggap perbuatan zalim, dan bahkan bisa dianggap sikap orang yang mengingkari janji (*munafiq*), Hal ini sebagaimana dijelaskan oleh Rasulullah Saw, Dari Abu Hurairah ra. ia berkata: Rasulullah Saw. bersabda: Penahanan (tidak membayar utang) bagi orang yang mampu adalah kezaliman. Apabila piutang seseorang dari kalian diserahkan kepada orang yang mampu, hendaklah ia menerima serahan itu (HR. Muttafaq'Alaih).

3. Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran Hutang

Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No. 17/DSN-MUI/IX/2000, bank syariah diperbolehkan mengenakan sanksi kepada nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan/atau tidak mempunyai kemauan dan i'tikad baik untuk membayar hutangnya. Sanksi yang diberikan oleh bank syariah didasarkan pada prinsip ta'zir, yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya. Sanksi yang diberikan dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani. Dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial.

2.1.2. Konsep Akad dalam Islam

Kata aqad berasal dari bahasa Arab yang berarti ikatan atau kewajiban, biasa juga diartikan dengan kontak atau perjanjian. Yang dimaksudkan kata ini adalah mengadakan ikatan untuk persetujuan. Pada saat dua kelompok mengadakan perjanjian, disebut aqad, yakni ikatan memberi dan menerima bersama-sama dalam satu waktu. Kewajiban yang timbul akibat aqad disebut uqud. (Darmawati, H., 2018) Pengertian akad menurut bahasa sebagaimana yang kemukakan oleh Sayyid Sabiq adalah العقد معناه الرباط والتفاق Artinya: “akad berarti ikatan dan persetujuan” (Sabiq, 1997) Akad menurut Hasbi AshShiddieqy, bahwa pengertian akad atau perikatan adalah mengumpulkan dua tepi/ujung tali yang mengikat salah satunya dengan yang lain hingga bersambung, lalu keduanya menjadi sepotong benda. (Ash-Shiddieqy, 1997) Akad juga suatu sebab dari sebab-sebab yang ditetapkan syara' yang karenanya timbullah beberapa hukum.

Sedangkan definisi akad menurut istilah fukaha, dapat dirumuskan sebagai berikut: yang artinya: “Perikatan antara ijab dan qabul dengan cara yang dibenarkan syara', yang menetapkan keridahan kedua belah pihak.” Definisi lain akad menurut istilah adalah: pertalian ijab dan qabul sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh pada objek perikatan. (Darmawati, H., 2018) Yang dimaksud “sesuai dengan kehendak syariat” adalah bahwa seluruh perikatan yang dilakukan oleh dua belah pihak atau lebih, apabila tidak sejalan dengan kehendak syara', misalnya kesepakatan untuk melakukan transaksi riba, menipu orang lain, atau merampok kekayaan orang lain. Sementara yang dilakukan “berpengaruh pada objek perikatan” adalah terjadinya perpindahan kepemilikan suatu pihak (yang melakukan ijab) kepada pihak yang lain (yang menyatakan qabul). Secara umum

definisi akad dalam arti luas hampir sama dengan pengertian akad dari segi Bahasa menurut ulama syafi'iyah, Malikiyah dan Hanabilah.

Sebagaimana dikutip Panji Adam dalam Buku Fikih Muamalah adabiyah yaitu: segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang, seperti jual beli, perwakilan dan gadai (Panji Adam AS, 2018). Adapun pengertian akad dalam arti khusus yang dikemukakan oleh ulama fikih adalah ikatan antara ijab dan Kabul berdasarkan ketentuan syara' yang berimplikasi pada objeknya. (Panji Adam AS, 2018) Fikih mu'amalah Islam membedakan antara wa'ad dengan akad. Wa'ad adalah janji (promise) antara satu pihak dengan pihak lainnya, sementara akad adalah kontrak antara dua belah pihak. Wa'ad hanya mengikat satu pihak yaitu yang berjanji saja berkewajiban untuk melaksanakan kewajibannya.

Sedangkan pihak yang diberi janji tidak memikul kewajiban apaapa terhadap pihak lainnya. Dalam wa'ad belum ditetapkan secara rinci dan spesifik (belum well define). Apabila pihak yang berjanji tidak memenuhi janjinya, maka sanksi yang diterima lebih merupakan sanksi moral. (Adiwarman Karim, 2007) Berdasarkan definisi akad yang dipaparkan di atas maka terdapat tiga hal penting yang mesti diperhatikan dalam akad. Pertama, akad merupakan pertemuan anatar ijab dan qobul yang menimbulkan akibat hukum pada objek akad. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan Kabul adalah jawaban persetujuan yang dinyatakan oleh pihak lain sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak pertama. Kedua, akad merupakan tindakan hukum dua pihak karena akad adalah pertemuan ijab yang mewakili kehendak satu pihak dan Kabul

yang menyatakan kehendak pihak lain.

2.1.2.1 Pembagian Akad Dalam Islam

- 1) Akad dilihat dari segi keabsahannya, Pertama, akad Shahih, yaitu akad yang memenuhi rukun dan syaratnya sehingga seluruh akibat hukum yang ditimbulkan akad itu berlaku mengikat bagi pihak-pihak yang berakad. Kedua, Akad tidak shahih, yaitu akad yang terdapat kekurangan pada rukun dan syaratnya sehingga seluruh akibat hukum akad itu tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang berakad.
- 2) Akad dilihat dari sifat mengikatnya, Pertama, akad yang mengikat secara pasti, artinya tidak boleh di batalkan secara sepihak., kedua, akad yang tidak mengikat secara pasti, yaitu akad yang dapat dibatalkan oleh dua belah pihak atau oleh satu pihak.
- 3) Akad pada Sektor Ekonomi, Pertama, Akad Tabarru' yaitu akad yang berkaitan dengan transaksi nonprofit, yang tidak bertujuan untuk mencari keuntungan, yang termasuk akad tabarru' ini di antaranya adalah pertama kategori meminjamkan uang ada tiga al-Qord, adalah apabila pinjaman diberikan tanpa mensyaratkan apapun, selain mengambil pinjaman tersebut setelah.

Jangka waktu tertentu. al-Rohn, adalah jika dalam meminjam uang si pemberi pinjaman mensyaratkan suatu jaminan dalam bentuk benda atau jumlah tertentu. Hiwalah yaitu bertujuan mengambil alih piutang dari pihak lain. (Adiwarman Karim, 2007). Kedua, kategori meminjamkan jasa kita diantaranya Wakalah, adalah melakukan sesuatu atas nama orang lain, karena melakukan sesuatu atas nama orang yang dibantu tersebut, sebenarnya kita menjadi wakil

orang tersebut. kafalah, adalah variasi lain dari akad wakalah, yaitu wakalah bersyarat. Dalam hal ini kita bersedia memberikan jasa kita untuk melakukan sesuatu. Atas nama orang lain, jika terpenuhi kondisinya, atau jika sesuatu terjadi.

Sebagai contoh seorang dosen menyatakan kepada asistennya bahwa anda adalah asisten saya. “Tugas anda adalah menggantikan saya mengajar bila saya berhalangan”. Dalam kasus ini, yang terjadi adalah wakalah bersyarat ini dalam terminologi fikih disebut kafalah Wadi’ah, adalah apabila akad wakalah dirinci tugasnya, yakni bila kita menawarkan jasa kita untuk menjadi wakil seorang, dengan tugas menjadikan jasa custody (penitipan, pemeliharaan), bentuk peminjaman seperti ini disebut wadi’ah. (Adiwarman Karim, 2007). Ketiga Kategori memberikan sesuatu di antaranya Hibah, hadiah, Waqaf, dan shadaqah. Kedua akad Mu’awwadhat/Tijarah. Akad ini adalah akad yang bertujuan untuk mencari keuntungan atau profit tertentu atau menyangkut transaksi bisnis. Yang termasuk bagian dari akad Mu’awwadhat ini adalah: pertama, akad yang berdasarkan prinsip jual beli yaitu murabahah, (jual-beli dengan pembayaran tangguh) al-murabahah adalah jualbeli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati dengan keuntungan penjual harus memberitahukan harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan (margin) sebagai tambahannya. Murabahah suatu jenis jual-beli yang dibenarkan oleh syari’ah dan merupakan implementasi mu’amalah tijariyah (interaksibisnis).

Dalam transaksi al-murabahah harus dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut. 1) Penjual memberitahukan biaya modal kepada nasabah 2) Kontrak pertama harus sesuai dengan rukun yang telah ditetapkan 3) Kontrak harus bebas dari riba d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli jika terjadi cacat atas

barang setelah pembelian 4) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, bai'salam (pesanan barang dengan pembayaran di muka).

Salam berarti pemesanan barang dengan persyaratan yang telah ditentukan dan diserahkan kemudian hari, sedangkan pembayaran dilakukan sebelum barang diterima dan bai' al-istisna'(jual beli berdasarkan pesanan). (Gamala, 2005) Transaksi bai' al-istisna merupakan kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang melalui pesanan, pembuat barang berkewajiban memenuhi pesanan pembeli sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati. Pembayaran dapat dilakukan di muka, melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai batas waktu yang telah ditentukan. Kedua akad yang berdasarkan prinsip bagi hasil di antaranya akad mudharabah.

Mudharabah didefinisikan sebagai akad kerja sama antara bank selaku pemilik dana (Shohib al-Maal) dengan nasabah selaku mudharib yang mempunyai keahlian atau ketrampilan untuk mengelola suatu usaha yang produktif dan halal. Hasil keuntungan dari penggunaan dana tersebut dibagi bersama berdasarkan nisbah yang disepakati (Muhamad, 2016)

Musyarakah secara etimologi berasal dari bahasa Arab yang diambil dari kata Syaraka yang berarti bersekutu, menyetujui, sedangkan menurut istilah, Musyarakah adalah akad kerjasama dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (amal/expertise) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. (Antonio, 2001) dan akad yang berdasarkan prinsip sewa menyewa yaitu ijarah adalah akad pemindahan hak guna

atas barang atau jasa melalui pembayaran sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (ownership) atas barang itu sendiri. Dalam perkembangannya kontrak al-ijarah dapat pula dipadukan dengan kontrak jual-beli yang dikenal dengan istilah “sewa-beli” yang artinya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang oleh si penyewa pada akhir periode penyewaan.

2.2 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu adalah kajian tentang hasil penelitian yang relevan dengan masalah yang diteliti. Kegunaan penelitian terdahulu adalah untuk membedakan penelitian ini dengan penelitian sejenis yang dilakukan serta untuk melihat persoalan yang terkait dengan permasalahan yang diteliti. Dalam penelitian terdahulu, penulis mengambil beberapa referensi yang berkaitan dengan latar belakang masalah yang penulis ambil.

Tabel 2.2
Penelitian Terdahulu

No.	Nama Peneliti / Tahun	Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Persamaan dan Perbedaan
1.	Yenti Afrida (2017)	Analisis Pembiayaan Murabah Perbankan Syariah	• Perbankan Syariah sudah menerapkan pembiayaan • Penerapan pembiayaan di perbankan syariah tidak didominasi pembiayaan murabah dengan konsep hasil. Akan tetapi lebih didominasi oleh pembiayaan murabah	1. Sama-sama menggunakan metode kualitas dan membahas tentang akad-akad pembiayaan 2. Perbedaannya terletak pada objek tempat penelitian.

2.	Irfan Harmono, SE.I.,MM (2018)	Mekanisme Restrukturasi Pembiayaan Pada Akad Pembiayaan Murabahah Dalam Upaya Penyelesaian Bermasalah	Pembiayaan adalah Kegiatan utama bank. Tetapi resiko yang berpotensi pada kerugian dan salah satunya adalah resiko pembiayaan bermasalah. Ini sangat mengganggu kinerja bank. Maka pembiayaan bermasalah harus segera diselesaikan secepatnya. Restrukturasi pembiayaan merupakan salah satu jalan keluar untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah.	1. Sama-sama menggunakan metode kualitatif 2. Perbedaannya terletak pada lokasi penelitian.
3.	Susi Indriyani Mujibno (2021)	Analisis Alur Pembiayaan Bermasalah Terhadap Kinerja Keuangan di BPRS Bhakti Sumekar Cabang Pragaan.	Berbicara tentang Pembiayaan Bermasalah dalam Bank Syariah adalah Penyediaan uang dan tagihan berdasarkan persetujuan ataupun kesepakatan antara bank dengan nasabah yang mewajibkan pihak nasabah atau yang dibayar untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut. Setelah jangka waktu	1. Sama-sama meneliti tentang BPRS 2. Perbedaannya terletak pada lokasi penelitian terdahulu di Jawa Timur sedangkan yang sekarang di Medan.

			tertentu dengan bagi hasil atau imbalan.	
4.	Muhammad Sodik Ahmad Ali Sodian (2022)	Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada akad Murabahah Biwalah di BMT Purwakarta Amanah Sejahtera	BMT Purwakarta Amanah Sejahtera sudah menerapkan penyelesaian biaya pada akad murabahah. Pembiayaan bermasalah merupakan salah satu resiko pembiayaan yang tidak dapat dihindari oleh lembaga keuangan syariah termasuk BMT.	1. Sama-sama menggunakan metode kualitatif 2. Perbedaannya pada objek penelitian.
5.	M.Nadrattuzzaman Hosean (2022)	Penanganan Sengketa Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Mudharabah di Baitul Maal Wa Tanwil (BMT).	Menganalisis bagaimana prosedur penyelesaian sengketa pembiayaan dalam akad mudharabah yang dilakukan oleh koperasi simpan pinjam dan pembiayaan syariah (KSP-PS) BMT Duta Jaya Lampung dan kesesuaian pelaksanaan penanganan sengketa pembiayaan bermasalah dalam akad mudharabah di Baitul Maal Wa Tanwil Ketentuan Fatwa DSN MUI.	1. Sama-sama meneliti tentang akad Mudharabah yang menggunakan metode kualitatif. 2. Perbedaannya terletak pada lokasi penelitian terdahulu di BMT Lampung sedangkan yang sekarang di Medan.