

**IMPLEMENTASI *BALLOON PAYMENT* PADA PENYELESAIAN  
PEMBIAYAAN BERMASALAH DALAM PERSPEKTIF AKAD  
*MURĀBAHAH LI AL-ĀMIR BI AL-SYIRA`*  
(Studi Kasus Pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam)**

**SKRIPSI**



Diajukan Oleh:

**SRI RAHAYU**

NIM. 160102101

Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY  
BANDA ACEH  
2020 M/1442 H**

**IMPLEMENTASI *BALLOON PAYMENT* PADA PENYELESAIAN  
PEMBIAYAAN BERMASALAH DALAM PERSPEKTIF AKAD  
*MURĀBAḤAH LI AL-ĀMIR BI AL-SYIRA`*  
(Studi Kasus Pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam)**

**SKRIPSI**

Diajukan Kepada Fakultas Syariah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh  
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (S1)  
dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

Oleh:

**SRI RAHAYU**

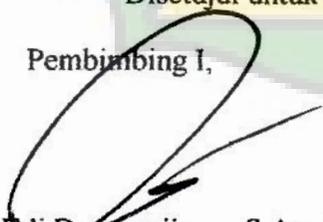
NIM. 160102101

Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah

Disetujui untuk Dimunaqasyahkan oleh:

Pembimbing I,

Pembimbing II,

  
**H. Edi Dermawijaya, S.Ag., M.Ag**  
NIP. 197001312007011023

  
**Edi Yuhermansyah, LLM**  
NIP. 198401042011011004

**IMPLEMENTASI *BALLOON PAYMENT* PADA PENYELESAIAN  
PEMBIAYAAN BERMASALAH DALAM PERSPEKTIF AKAD  
*MURĀBAHAH LI AL-ĀMIR BI AL-SYIRA*  
(Studi Kasus Pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam)**

**SKRIPSI**

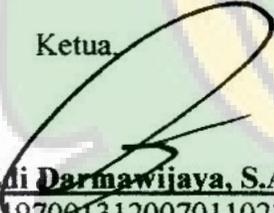
Telah Diuji oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi  
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry  
dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima  
Sebagai Salah Satu Beban Studi  
Program Sarjana (S1)  
dalam Ilmu Hukum  
Ekonomi Syariah

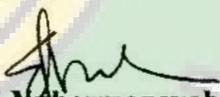
Pada Hari/Tanggal: Jumat, 28 Agustus 2020 M  
9 Muharam 1442 H

Di Darussalam, Banda Aceh  
Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi:

Ketua

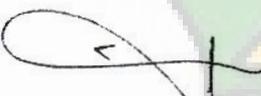
Sekretaris,

  
H. Edi Darmawijaya, S.Ag., M.Ag  
NIP. 197001312007011023

  
Edi Yuhermansyah, LLM  
NIP. 198401042011011009

Penguji I

Penguji II

  
Syuhada, S. Ag. M. Ag  
NIP. 197510052009121001

  
Dr. Irwansyah, S. Ag. M. Ag  
NIP. 197611132014111001



Mengetahui,  
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum  
UIN Ar-Raniry Banda Aceh

  
M. H. Siddiq, M.H., Ph.D  
NIP. 197703032008011015



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh  
Telp./ Fax. 0651-7557442 Email : fsh@ar-raniry.ac.id

### LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Sri Rahayu  
NIM : 160102101  
Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah  
Fakultas : Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

1. *Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.*
2. *Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.*
3. *Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.*
4. *Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.*
5. *Mengerjakan sendiri dan mampu bertanggung jawab atas karya ini.*

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya melalui pembuktian yang dapat dipertanggung jawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 28 Agustus 2020

Yang Menyatakan,



Sri Rahayu

## ABSTRAK

Nama : Sri Rahayu  
NIM : 160102101  
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syari'ah  
Judul : Implementasi *Balloon Payment* Pada Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Dalam Perspektif Akad *Murābahah li Al-Āmir bi Al-Syira'* (Studi Kasus Pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam)  
Jadwal sidang : Jumat, 28 Agustus 2020  
Tebal Skripsi : 62 halaman  
Pembimbing I : H. Edi Darmawijaya, S.Ag., M.Ag  
Pembimbing II : Edi Yuhermansyah, LLM  
Kata Kunci : *Implementasi Balloon Payment, Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah, Murābahah li-Āmir bi-Syira'*

Pelaksanaan pembiayaan *murābahah* tidak selamanya berjalan sesuai dengan yang telah disepakati, adakalanya terjadi keterlambatan pembayaran sehingga membutuhkan penyelesaian dalam pengembaliannya dengan cara restrukturisasi. Jenis restrukturisasi yang diterapkan Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam salah satunya adalah sistem *balloon payment* yang mana angsuran ringan diawal namun besar diakhir waktu pembayaran. Tujuan penelitian ini untuk menjawab rumusan masalah yaitu mengenai bagaimana model penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan sistem *balloon payment*, bagaimana tingkat keberhasilan *reconditioning* dengan *balloon payment* dan bagaimana perspektif akad *murābahah lil āmir bi-syira'* mengenai sistem *balloon payment*. Jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis dengan memaparkan data yang meliputi penguraian dan analisis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa model angsuran *balloon payment* dilakukan secara bertahap, baik per-tiga bulan, per enam-bulan sekali atau per-tahun sekali, sesuai kesepakatan dengan angsuran kecil sampai besar diakhir periode. Tingkat keberhasilan restrukturisasi dengan *balloon payment* pada Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam mencapai 80% yang menunjukkan prestasi yang bagus. Hal ini dikarenakan bank menganalisa kembali sisa kemampuan membayar nasabah secara mendetail dan adanya itikad baik nasabah melunasi kewajibannya. Ketentuan akad *Murābahah lil āmir bi-syira'* dibolehkan berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murābahah* dan penggunaan *balloon payment* dalam akad tersebut dilakukan secara tangguh tanpa menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan. Maka restrukturisasi dengan skema *balloon payment* sesuai dengan konsep *murābahah* dan dilakukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله, والصلاة والسلام على رسول الله و على اله و اصحابه و من والاه اما بعد

Segala puji penulis panjatkan kehadirat Allah swt yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Implementasi *Balloon Payment* Pada Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Dalam Perspektif Akad *Murābahah Li Al-Āmir Bi Al-Syira*’ (Studi Kasus Pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam)” dengan baik dan benar. Shalawat dan salam kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia dari alam kebodohan ke alam pembaharuan yang penuh dengan ilmu pengetahuan. Selama penulisan skripsi ini tentunya banyak mendapat bantuan dari berbagai pihak yang telah mendukung dan membimbing penulis. Terima kasih yang tulus serta penghargaan saya tujukan kepada:

1. Kedua orang tua, ayahanda tercinta Fadhli dan Ibunda tercinta Yusnidar, adik-adik tersayang Devita Sari, Khairun Nisa dan Siti Humaira beserta seluruh keluarga besar penulis, terima kasih atas curahan kasih sayang, doa, nasihat, motivasi dan dukungan materil selama penulis menempuh studi di Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry.
2. Bapak H. Edi Darmawijaya, S.Ag., MA selaku pembimbing I yang selalu membimbing dan mengarahkan penulis dalam penyusunan skripsi ini.
3. Bapak Edi Yuhermansyah, LLM selaku pembimbing II yang selalu membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyusun skripsi ini.
4. Bapak Dr. Muhammad Maulana, M. Ag selaku konsultan proposal skripsi yang telah membantu dan mengarahkan penulis dalam menyusun proposal skripsi.
5. Bapak Prof. Dr. Syahrizal, M.A selaku penasihat Akademik (PA).

6. Bapak Arifin Abdullah, S.H.I., M.H selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah.
7. Bapak Muhammad Siddiq, M.H., Ph.D selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum beserta jajarannya.
8. Seluruh Bapak/Ibu dosen dan karyawan-karyawati Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry yang telah memberikan banyak ilmu dan pengalaman hidupnya untuk memacu semangat dan pemikiran penulis kedepan.
9. Bapak Hendra Klana selaku narasumber dalam penelitian penulis.
10. Terimakasih kepada ukhti Fitria Andriani, S.H.,M.H yang telah memberikan masukan dalam melakukan penelitian ini.
11. Terima kasih kepada sahabat tercinta dan seperjuangan Ade Nidya Fernanda, Dea Olivia Anggriyani, Nila Kausari, Nurfina Rizkiyani, Ulzana Putri, Zahratul Izami, Muliana dan bang Ridha yang selalu memberi dukungan dan semangat dalam perjalanan menyelesaikan skripsi ini.
12. Terimakasih juga kepada teman seperjuangan HES 16 yang telah sama-sama berjuang melewati setiap tahapan ujian yang ada dikampus serta terimakasih kepada abang dan kakak leting yang telah membantu penulis dalam menulis skripsi ini baik langsung maupun tidak langsung.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini terdapat kekurangan-kekurangan baik dari segi isi maupun penulisannya yang jauh dari kata kesempurnaan. Oleh sebab itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan, demi kesempurnaan penulisan di masa yang akan datang, semoga Allah SWT membalas semua kebaikan dan jasa-jasa yang disumbangkan oleh semua pihak, Āmiin.

Banda Aceh, 10 Agustus 2020  
Penulis,

Sri Rahayu

## TRANSLITERASI

Keputusan bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan  
No: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543b/U/1987

### 1. Konsonan

Fonen konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda sekaligus. Di bawah ini daftar huruf Arab itu dan transliterasinya dengan huruf Latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan	ط	ṭā'	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ب	Bā'	B	Be	ظ	Za	Z	zet (dengan titik di bawah)
ت	Tā'	T	Te	ع	'ain	‘	koma terbalik (di atas)
ث	Ṣa'	Ṣ	es (dengan titik di atas)	غ	Gain	g	Ge
ج	Jīm	J	Je	ف	Fā'	f	Ef
ح	Ḥā'	ḥ	ha (dengan titik di bawah)	ق	Qāf	q	Ki
خ	Khā'	Kh	ka dan ha	ك	Kāf	k	Ka
د	Dāl	D	De	ل	Lām	l	El
ذ	Zāl	Z	zet (dengan titik di atas)	م	Mīm	m	Em
ر	Rā'	r	Er	ن	Nūn	n	En

ز	Zai	z	Zet	و	Wau	w	We
س	Sīn	s	Es	ه	Hā'	h	Ha
ش	Syīn	sy	es dan ye	ء	Hamzah	'	apostrof
ص	Ṣād	ṣ	es (dengan titik di bawah)	ي	Yā'	y	Ye
ض	Ḍād	ḍ	de (dengan titik di bawah)				

## 2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

### 1) Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
َ	<i>Fathāh</i>	A	A
ِ	<i>Kasrah</i>	I	I
ُ	<i>Ḍammah</i>	U	U

### 2) Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama huruf	Gabungan huruf	Nama
يَ...	<i>fathāh dan yā'</i>	Ai	a dan i
وَ...	<i>fathāh dan wāu</i>	Au	a dan u

Contoh:

- *kataba*

- *fa'ala*

كَبَّ  
فَعَلَ  
ذَكَرَ  
يَذْهَبُ  
سَأَلَ  
كَيْفَ  
هُوَ

- *zukira*
- *yazhabu*
- *su'ila*
- *kaifa*
- *Haula*

### 3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harakat dan huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
ا... آ...	<i>fathah</i> dan <i>alif</i> atau <i>yā'</i>	Ā	a dan garis di atas
ي... ئ...	<i>kasrah</i> dan <i>yā'</i>	Ī	i dan garis di atas
و... ؤ...	<i>d'ammah</i> dan <i>wāu</i>	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ  
رَمَى  
قِيلَ  
يَقُولُ

- *qāla*
- *ramā*
- *qīla*
- *yaqūlu*

### 4. Ta' marbutah

Transliterasi untuk *ta' marbutah* ada dua:

- a. *Ta' marbutah* hidup *ta' marbutah* yang hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah 't'.
- b. *Ta' marbutah* mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah 'h'.
- c. Kalau pada kata yang terakhir dengan *tā' marbutah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al* serta bacaan kedua kata itu terpisah maka *ta' marbutah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ  
الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ  
طَلْحَةُ

- *raud'ahal-atfāl*
- *raud'atul atfāl*
- *al-Madīnah al-Munawwarah*
- *al-Madīnatul-Munawwarah*
- *talḥah*

Catatan:

### Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Samad ibn Sulaimān.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Miṣr; Beirut, bukan Bayrūt; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia* tidak ditransliterasi. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Skema Angsuran *Balloon Payment* ..... 47



## DAFTAR LAMPIRAN

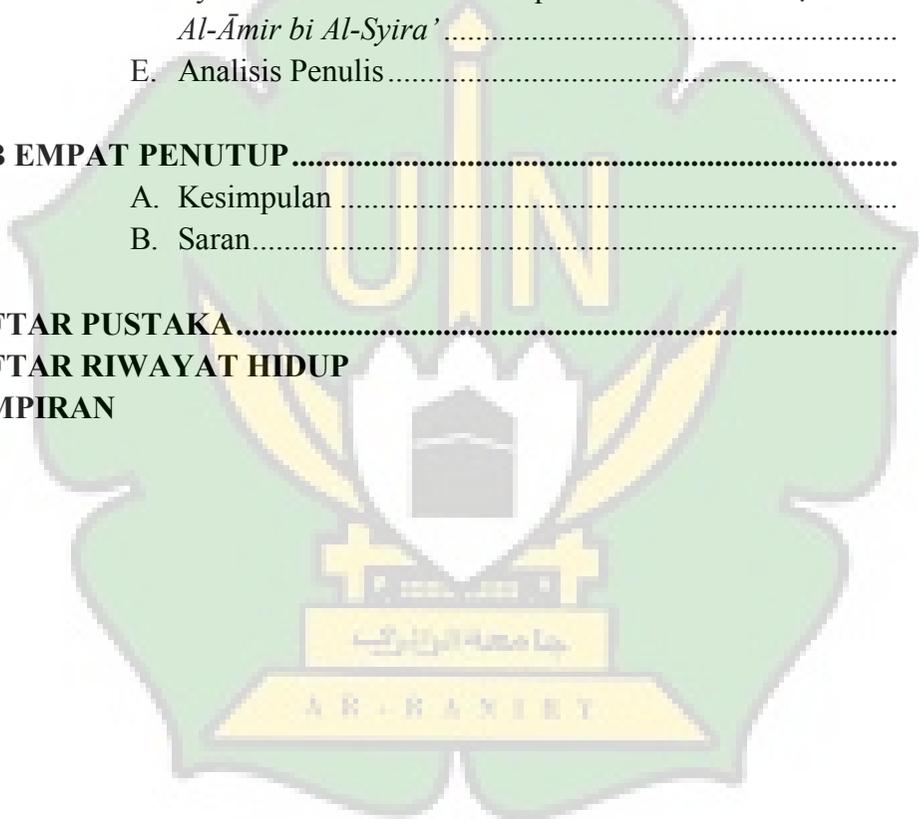
- Lampiran 1 SK Penetapan Pembimbing Skripsi
- Lampiran 2 Surat Permohonan Melakukan Penelitian
- Lampiran 3 Surat Pernyataan Kesiediaan Melakukan Wawancara
- Lampiran 4 Protokol Wawancara
- Lampiran 5 Surat Telah Menyelesaikan Penelitian
- Lampiran 6 Foto Dokumentasi



## DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL.....	i
PENGESAHAN PEMBIMBING.....	ii
PENGESAHAN SIDANG .....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS .....	iv
ABSTRAK .....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI .....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xiv
<b>BAB SATU PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Kajian Pustaka.....	7
E. Penjelasan Istilah.....	11
F. Metodologi Penelitian .....	13
1. Pendekatan Penelitian .....	13
2. Jenis Penelitian.....	13
3. Sumber Data.....	14
4. Teknik Pengumpulan Data.....	15
5. Objektivitas dan Validasi Data.....	16
6. Teknik Analisis Data.....	16
7. Pedoman Penulisan .....	17
G. Sistematika Pembahasan .....	17
<b>BAB DUA KONSEP RESTRUKTURISASI DALAM PEMBIAYAAN <i>MURĀBAḤAH</i> BERMASALAH.....</b>	<b>19</b>
A. Pengertian dan Dasar Hukum <i>Murābahah</i> .....	19
B. Rukun dan Syarat Jual Beli <i>Murābahah</i> .....	26
C. Pengertian dan Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah.....	28
D. Prosedur Pemberian Kredit dan Restrukturisasi Pembiayaan Bermasalah .....	31
E. Penerapan Sistem <i>Balloon Payment</i> .....	40

<b>BAB TIGA</b>	<b>IMPLEMENTASI <i>BALLOON PAYMENT</i> PADA PT. BANK SYARIAH MANDIRI KCP DARUSSALAM.....</b>	<b>41</b>
	A. Gambaran Umum PT. Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam.....	41
	B. Model Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah dengan Menggunakan Sistem <i>Balloon Payment</i> .....	43
	C. Tingkat Keberhasilan <i>Reconditioning</i> Pembiayaan Bermasalah Menggunakan <i>Balloon Payment</i> .....	47
	D. Penerapan Sistem <i>Balloon Payment</i> pada PT. Bank Syariah Mandiri dalam Perspektif Akad <i>Murābahah li Al-Āmir bi Al-Syira'</i> .....	50
	E. Analisis Penulis.....	54
<b>BAB EMPAT</b>	<b>PENUTUP.....</b>	<b>58</b>
	A. Kesimpulan .....	58
	B. Saran.....	59
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>		<b>60</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b>		
<b>LAMPIRAN</b>		



# BAB SATU

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Bank syariah mempunyai peran sebagai lembaga perantara (*intermediary*) antara kelompok masyarakat atau unit-unit ekonomi yang mengalami kelebihan dana (*surplus unit*) dengan unit-unit lain yang mengalami kekurangan dana (*defisit unit*).<sup>1</sup> Salah satu usaha yang dilakukan oleh bank adalah memberikan pembiayaan kepada nasabah. Pembiayaan menjadi sumber utama pendapatan perbankan syariah dan sumber dana untuk mendukung ekspansi usaha nasabah.<sup>2</sup>

Adapun produk pembiayaan yang paling dominan digunakan perbankan syariah sekarang ini adalah *murābahah*. Jual beli *murābahah* sebagai jual beli berdasarkan harga pokok dengan tambahan keuntungan. Dimana, bank bertindak sebagai penjual menginformasikan secara jelas dan jujur modal yang dikeluarkannya untuk mendapatkan komoditas yang dijual tersebut dengan tambahan keuntungan yang disepakati oleh nasabah sebagai pembeli. Pembiayaan *murābahah* biasanya dilakukan dengan cara barang diserahkan setelah akad sementara pembayaran dilakukan secara tangguh.<sup>3</sup>

Antara pihak bank dan nasabah, sebelum melakukan transaksi pembiayaan *murābahah* selalu membuat kesepakatan yang disetujui oleh kedua belah pihak, diawali dengan tahapan pengajuan pembiayaan dalam bentuk barang oleh nasabah. Dalam tahap ini pihak bank dan nasabah akan melakukan negosiasi mengenai tiga aspek. Aspek pertama mengenai teknis dan spesifikasi barang atau objek yang dibutuhkan oleh nasabah seperti kendaraan ataupun

---

<sup>1</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014. hlm 108-109.

<sup>2</sup> Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat, 2013. hlm. 113.

<sup>3</sup> Syamsul Anwar, *Studi Hukum Islam Kontemporer*, Jakarta: RM Books, 2007. hlm 153-154.

rumah. Aspek kedua mengenai nominal harga barang yang dibutuhkan serta estimasi kemampuan nasabah untuk membayar secara tangguh. Kemudian aspek ketiga terkait jangka waktu pembiayaan. Penentuan jangka waktu pembiayaan ini disesuaikan pada kemampuan nasabah dalam membayar angsuran dari harga barang yang akan dibeli dan kesepakatan tersebut tertulis dalam akad pembiayaan. Dengan demikian secara otomatis kedua pihak telah terikat oleh perjanjian dan hukum yang telah dibuat bersama.<sup>4</sup>

Namun pelaksanaan pembiayaan tidak selamanya berjalan sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian. Bukan hal yang mustahil apabila dalam masa jangka waktu pembiayaan tersebut terjadi suatu penyimpangan yang menyebabkan keterlambatan pembayaran sehingga diperlukan suatu tindakan dalam pengembaliannya. Kondisi inilah yang disebut dengan pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah sebagai pembiayaan yang telah disalurkan oleh bank, akan tetapi nasabah tidak dapat melakukan pembayaran atau melakukan angsuran sesuai dengan perjanjian yang telah ditandatangani oleh bank dan nasabah.<sup>5</sup> Bentuk pembiayaan bermasalah dapat timbul karena ketidaksamaan informasi, tidak bertanggung jawab dan adanya kesenjangan atau itikad buruk dari nasabah. Oleh karena itu diperlukan adanya upaya penyelamatan dari pihak manajemen lembaga keuangan sendiri.

Pada saat nasabah mengalami ketidakmampuan dalam memenuhi kewajiban membayar angsuran kepada bank, salah satu opsi yang ditawarkan bank dalam hal ini adalah restrukturisasi yang lazimnya dapat membantu untuk menyelesaikan masalah tunggakan apabila dilakukan dengan sistem yang tepat dan sesuai dengan kondisi nasabah. Namun, dapat juga menjadi masalah dikemudian hari jika bank salah dalam menentukan jenis restrukturisasi yang

---

<sup>4</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1996, Cet. VI, hlm. 1

<sup>5</sup> Ismail. *Manajemen Perbankan dari Teori Menuju Aplikasi*, Jakarta: Kencana, 2011, hlm. 123.

diberikan. Dengan demikian restrukturisasi merupakan salah satu upaya untuk menjaga kelangsungan usaha nasabah pembiayaan.

Restrukturisasi pembiayaan dilakukan atas nasabah yang memiliki prospek usaha dan/atau mengalami penurunan kemampuan membayar.<sup>6</sup> Berdasarkan Pasal 1 angka 7 Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011 tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya.<sup>7</sup>

Kasus pembiayaan bermasalah tidak terjadi secara tiba-tiba (macet), namun akan mengalami beberapa tahap. Begitu pula yang terjadi di Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam. Pada tahap ini pihak bank akan memberikan peringatan secara kekeluargaan, kemudian melakukan penagihan kepada nasabah yang memiliki tunggakan penagihan. Penagihan dilakukan melalui surat, telepon ataupun mendatangi langsung nasabah terkait. Bank lalu melakukan komunikasi dengan intens terhadap nasabah untuk mengetahui alasan nasabah tersebut belum bisa membayar angsuran dan mengapa kemampuannya menurun. Setelah itu bank akan menawarkan restrukturisasi jika nasabah tersebut dirasa memungkinkan untuk melunasi kewajibannya.

Restrukturisasi pembiayaan pada Bank Sayriah Mandiri KCP Darussalam dilakukan dengan dua cara. Pertama, *rescheduling* yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya. Kedua, melalui *reconditioning* yaitu bank dapat mengubah sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayar ke bank. Pelaksanaan restrukturisasi dengan cara *reconditioning* menggunakan

---

<sup>6</sup> Faisal, *Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah dalam Mendukung Manajemen Risiko sebagai Implementasi Prudential Prinsiple Pada Bank Syariah Indonesia*". Jurnal Dinamika Hukum Vol. 11 No.3 (September 2011), hlm 482.

<sup>7</sup> Peraturan Bank Indonesia Nomor : 13/9/PBI/2011 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/18/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah Dan Unit Usaha Syariah.

sistem *balloon payment* yaitu pembayaran angsuran ringan diawal namun lebih besar pada akhir jangka waktu yang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan, sehingga hanya terdapat satu harga yang disepakati diawal dan tidak boleh berubah pada saat pembiayaan *murābahah* sedang berlangsung sekalipun dilakukannya restrukturisasi.<sup>8</sup>

Menurut informasi yang penulis peroleh dari bapak Hendra Klana salah seorang *manager* bidang pembiayaan mikro di Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam, beliau menuturkan bahwa dalam melakukan transaksi *murābahah* pihak bank menyerahkan uang kepada nasabah dengan alasan bank syariah memberi kuasa (*wakalah*) kepada nasabah untuk membeli barangnya sendiri. Sebelum melakukan pencairan dana nasabah wajib menyerahkan *purchase order* ke toko tempat pembelian barang/*supplier* dengan adanya tanda tangan si *supplier*. Kemudian *purchase order* yang telah ditanda tangani diserahkan ke bank untuk pencairan dana dan proses pembelian dilakukan oleh nasabah atas nama bank. Setelah barangnya sudah ada, nasabah dan bank mengadakan akad *murābahah* dengan membuat kesepakatan mengenai besaran uang muka, besaran laba, jumlah angsuran yang harus dibayarkan serta jangka waktu angsuran. Jual beli demikian disebut *murābahah li al-āmir bi al-Syira`*. Adapun surat tanda bukti kepemilikan dipegang oleh bank sebelum seluruh angsuran lunas.<sup>9</sup>

Setelah nasabah memperoleh pembiayaan *murābahah*, kendati terjadinya pembiayaan bermasalah terkait penyelesaiannya yang dilakukan dengan sistem *balloon payment* tergantung dari permintaan nasabah. *Balloon payment* ini muncul apabila nasabah meminta keringanan dalam membayar angsuran diawal namun tidak melakukan perpanjangan jangka waktu sehingga

---

<sup>8</sup> Tazkya Putri Amelia “*Tinjauan Yuridis Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah Bermasalah Pada Perbankan Syariah*” Skripsi, 2015, Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

<sup>9</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2013, hlm. 185.

tidak mampu dicekikan sehingga mengembung diakhir dengan jumlah yang besar.<sup>10</sup>

Dalam penggunaannya, sistem *balloon payment* memberikan keuntungan bagi nasabah di beberapa tahun pertama pembayaran angsuran karena ringannya biaya yang dibebankan. Setelah jangka waktu angsuran ringan selesai, maka nasabah harus melunasi pembayaran secara *cash*. Hal ini menyebabkan angsuran perbulan nasabah berbeda dengan angsuran sebelum dilakukannya restrukturisasi. Pembayaran angsuran setiap bulannya akan mengalami kenaikan sampai akhir masa waktu diberikannya restrukturisasi. Kemudian pembayaran yang tidak tepat waktu juga mengakibatkan nasabah harus membayar denda atau pinalti, tentunya denda tersebut akan menambah beban bagi nasabah apabila telat membayar angsurannya.

Penanganan nasabah yang bermasalah di Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam ini akan dilakukan restrukturisasi dengan melihat sumber pendapatan nasabah apakah masih mampu melunasi kewajibannya baik dengan cara *reconditioning* menggunakan *balloon payment* atau memperpanjang jangka waktu (*Reschedulling*) tergantung dari permintaan nasabah.<sup>11</sup> Dari adanya upaya restrukturisasi dengan sistem *balloon payment (reconditioning)*, manfaatnya akan dirasakan pada bulan berikutnya. Dengan begitu nasabah dapat membayar dengan lancar kembali angsurannya sampai selesai jangka waktu pembiayaan.

Upaya restrukturisasi dengan sistem *Balloon payment* yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam membutuhkan dukungan dari kedua pihak untuk saling kooperatif menyelesaikan permasalahan yang ada sesuai dengan ketentuan yang berlaku secara hukum Islam maupun peraturan

---

<sup>10</sup> Wawancara dengan bapak Hendra Klana, *manager* Bagian Pembiayaan Mikro Bank Syariah Mandiri, pada tanggal 23 Desember 2019, di Darussalam.

<sup>11</sup> Wawancara dengan bapak Hendra Klana, *Manager* Bagian Pembiayaan Mikro Bank Syariah Mandiri, pada tanggal 19 September 2019, di Darussalam.

perundang undangan.<sup>12</sup> Hal ini karena restrukturisasi yang dilakukan merupakan upaya bank dalam menangani pembiayaan bermasalah nasabah supaya berhasil melunasi kewajibannya.

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan tersebut dengan judul **“Implementasi *Balloon Payment* Pada Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Dalam Perspektif Akad *Murābahah Li Al-Āmir Bi Al-Syira`* (Studi Kasus Pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas penulis merumuskan beberapa pokok permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana model penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan menggunakan sistem *balloon payment* pada Bank Syariah Mandiri ?
2. Bagaimana tingkat keberhasilan *reconditioning* pembiayaan bermasalah pada Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam dengan *Balloon payment* ?
3. Bagaimana perspektif akad *murābahah li al-āmir bi al-syira`* mengenai sistem *balloon payment* pada penyelesaian pembiayaan bermasalah pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Secara khusus penelitian ini bertujuan untuk menjawab pokok permasalahan penelitian, yaitu:

1. Untuk mengetahui model penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan menggunakan sistem *balloon payment* pada Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam.

---

<sup>12</sup> Nurjanah dan Dewi Laela Hilyatin, *Strategi Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah Pada Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah Mandiri Cabang Purwokerto. Jurnal Ekonomi Islam (Islamic Economics Journal)* Vol.4, No.1 Januari - Juni 2016, hlm 94.

2. Untuk mengetahui tingkat keberhasilan *reconditioning* pembiayaan bermasalah pada Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam dengan *Balloon payment*.
3. Untuk mengetahui perspektif *murābahah li al-āmir bi al-syira`* mengenai *sistem balloon payment* dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam.

#### **D. Kajian Pustaka**

Dalam kajian pustaka ini pada dasarnya adalah untuk mendapatkan gambaran hubungan topik yang akan diteliti dengan penelitian sejenis yang mungkin pernah diteliti sebelumnya sehingga diharapkan oleh penulis agar tidak hanya pengulangan materi secara mutlak. Adapun penelitian yang penulis lakukan ini mengenai "*Implementasi Balloon Payment pada Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah dalam Perspektif Akad Murābahah li al-āmir bi al-syira` ( Studi Kasus pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam)*". Menurut penelusuran yang telah peneliti lakukan, belum ada kajian yang membahas secara mendetail dan lebih spesifik yang mengarah kepada penelitian ini. Namun ada beberapa tulisan yang berkaitan dengan judul penelitian yang penulis teliti.

Tulisan yang tidak langsung berkaitan dengan penelitian ini diantaranya, judul pertama yang penulis temukan adalah "*Sistem Penyelesaian Pembiayaan Murābahah Bermasalah pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh*" Oleh Jalilah, penelitian ini secara umum membahas tentang sistem penyelesaian pembiayaan *murābahah* bermasalah oleh Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh terhadap memenuhi kewajiban untuk membayar kembali pembiayaan yang disalurkan oleh BSM cabang Banda Aceh. Adapun perbedaan dengan penelitian yang saya lakukan adalah penyelesaian pembiayaan bermasalahnya dilakukan dengan sistem atau skema *balloon payment* sedangkan penelitian yang dibuat oleh Jalilah masih secara umum saja.

Kedua skripsi yang ditulis oleh Nazarullah, mahasiswa Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam tahun 2014 yang berjudul "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perhitungan Denda pada Pembiayaan Bermasalah (Studi Kasus di FIF Group PT. AMF Cabang Banda Aceh)*". Tulisan ini secara umum membahas mengenai ketentuan perhitungan denda terhadap pembiayaan bermasalah pada Group PT. AMF Cabang Banda Aceh, serta menganalisa apakah hal tersebut sudah sesuai dengan tinjauan hukum Islam.<sup>13</sup> Perhitungan denda dilakukan kepada nasabah yang dengan sengaja ataupun tidak sengaja melakukan wanprestasi dengan perhitungan denda berdasarkan ketentuan ganti rugi sebesar  $0,5\% \times \text{total angsuran terlambat} \times \text{jumlah hari}$ . Selanjutnya, ketentuan perhitungan denda atas keterlambatan pembayaran angsuran pada pembiayaan *murābahah* FIF Group PT. AMF cabang Banda Aceh belum sesuai dengan fatwa MUI Nomor 43/DSN-MUI/VIII/2004, karena dana yang terkumpul dari denda pada perusahaan FIF Group dimasukkan sebagai pendapatan perusahaan. Perbedaan dengan skripsi yang saya teliti adalah terletak pada objek kajiannya, dimana penelitian yang dilakukan Nazarullah objek kajiannya menitik beratkan pada perhitungan denda yang dilakukan Group PT. AMF Cabang Banda Aceh terhadap nasabahnya yang melakukan wanprestasi, sedangkan penelitian saya menitik beratkan pada penerapan sistem *balloon payment* dalam membantu nasabah pembiayaan bermasalah.

Kemudian ada skripsi yang ditulis oleh Muhammad Iqbal, mahasiswa Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam tahun 2014 yang berjudul "*Reschedulling dalam Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada PT. BPRS Hareukat Lambaro Aceh Besar*".<sup>14</sup> Tulisan ini secara umum membahas tentang penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan jalan *Reschedulling* serta

---

<sup>13</sup> Nazarullah, "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perhitungan Denda pada Pembiayaan Bermasalah (Studi Kasus di FIF Group PT. AMF Cabang Banda Aceh)*"Skripsi, (Banda Aceh: Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam UIN Ar-Raniry, 2014).

<sup>14</sup> Muhammad Iqbal, "*Reschedulling dalam Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada PT. BPRS Hareukat Lambaro Aceh Besar*"Skripsi, (Banda Aceh: Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam UIN Ar-Raniry, 2013), hlm iv.

kebijakan manajemen yang diterapkan Oleh BPRS Hareukat Lambaro. Penelitian ini menunjukkan bahwa penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan *Reschedulling* hanya dilakukan terhadap nasabah yang beritikad baik dan mempunyai prospek kerja yang bagus dalam pangsa pasar selanjutnya baru ditentukan berapa lama jangka waktu perpanjangan pembiayaan yang dibutuhkan oleh nasabah untuk menyelesaikan kewajibannya. Jadi perbedaan dengan penelitian yang saya teliti adalah dalam hal penyelesaian pembiayaan bermasalahnya dilakukan dengan jalan *reconditioning* menggunakan sistem *balloon payment*.

Selanjutnya skripsi yang ditulis oleh Nidia Syahputri dengan judul “*Efektivitas Reschedulling Terhadap Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada PT. BPRS Hareukat Lambaro Aceh Besar*” selesai pada tahun 2014.<sup>15</sup> PT. BPRS Hareukat Lambaro melakukan penanganan pembiayaan bermasalah dengan menggunakan *Reschedulling* yang diberikan kepada nasabah yang masih memiliki itikad baik dan kooperatif untuk menyelesaikan angsuran pembayaran pembiayaan yang dilakukan. Nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah tidak langsung diberikan *Reschedulling*, tetapi diberikan langkah awal dahulu. Setelah dilakukan musyawarah, nasabah dapat diberikan *Reschedulling* kemudian pihak PT. BPRS Hareukat Lambaro melakukan langkah-langkah penanganan pembiayaan bermasalah dan melakukan pengawasan. Bentuk *Reschedulling* yang dilakukan PT. BPRS Hareukat Lambaro belum sepenuhnya efektif, hal ini dapat dilihat pada fakta di lapangan yang mana pihak bank mengalami kendala-kendala serta kendala yang dialami dari pihak nasabah. Perbedaan dengan penelitian yang saya lakukan terletak pada pola penyelesaian pembiayaan bermasalahnya dan ditinjau dari perspektif akad *murābahah li al-āmīr bi al-syira`*.

---

<sup>15</sup> Nidia Syahputri, “*Efektivitas Reschedulling Terhadap Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada PT. BPRS Hareukat Lambaro Aceh Besar*”*Skripsi*, (Banda Aceh: Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, UIN Ar-Raniry, 2014).

Kemudian ada skripsi yang ditulis oleh Intan Asriantini dengan Judul “*Restrukturisasi pembiayaan bermasalah dengan sistem balloon payment di Bank Syariah Mandiri KC Cicurug*” selesai pada tahun 2018.<sup>16</sup> Hasil yang di peroleh dari penelitian ini yaitu mekanisme restrukturisasi dalam perundang-undangan dilakukan melalui *rescheduling*, *reconditioning* dan *restructuring*, dalam fatwa DSN-MUI bahwa restrukturisasi harus dilakukan tanpa adanya penambahan pokok utang nasabah. Pengaturan restrukturisasi dengan sistem *balloon payment* tidak bertentangan dengan prinsip umum mengenai restrukturisasi karena dilakukan dengan prinsip kehati-hatian dan prinsip syariah. Jadi perbedaan dengan penelitian yang saya lakukan adalah dalam hal penerapan sistem *balloon payment* dan tingkat keberhasilannya dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah serta ditinjau dalam perspektif akad *murābahah li al-āmir bi al-syira`*.

Berikutnya ada skripsi yang ditulis oleh Tazkya Putri Amelia dengan judul “*Tinjauan Yuridis Restrukturisasi Pembiayaan Murābahah Bermasalah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus pada PT Bank Syariah Mandiri Kc Pondok Kelapa*” selesai pada tahun 2015.<sup>17</sup> Restrukturisasi *murābahah* bermasalah pada perbankan syariah khususnya pada PT. Bank Syariah Mandiri Kc Pondok Kelapa sebagai suatu upaya penyelamatan bagi pembiayaan bermasalah dalam rangka membantu nasabah untuk menyelesaikan kewajibannya antara lain melalui *rescheduling*, *reconditioning* dan *restructuring*. Hasil dari penelitian ini adalah terdapat kesesuaian pengaturan restrukturisasi pembiayaan *murābahah* dengan Fatwa DSN dan pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan *murābahah* pada PT. Bank Syariah Mandiri Kc Pondok Kelapa telah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Perbedaan dengan

---

<sup>16</sup> Putri Andini, *Implementasi Peraturan Bank Indonesia Nomor: 13/9/PBI/2011 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan di PT. BPR Syariah Mitra Harmoni Semarang, Skripsi*, (Semarang: Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Walisongo , 2017).

<sup>17</sup> Tazkya Putri Amelia, *Tinjauan Tinjauan Yuridis Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah Bermasalah Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada PT Bank Syariah Mandiri Kc Pondok Kelapa, Skripsi*, (Depok: Fakultas Hukum ,Universitas Indonesia, 2015).

penelitian yang saya teliti terletak pada suatu sistem restrukturisasi yang menggunakan skema angsuran *balloon payment* dalam menangani pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam.

Berdasarkan hasil kajian di atas, maka terdapat perbedaan yang signifikan antara penelitian yang dilakukan oleh peneliti sebelumnya dengan penelitian yang akan penulis teliti, namun tidak menutup kemungkinan merujuk pada buku-buku yang ada pada penelitian di atas, maka peluang untuk melakukan penelitian masih terbuka lebar.

### **E. Penjelasan Istilah**

Untuk lebih memahami pembahasan ini, terlebih dahulu penulis menjelaskan beberapa istilah kunci penulisan karya ilmiah ini, untuk menghindari terjadinya kesalahpahaman dalam memahaminya. Berikut istilah-istilah yang perlu dijelaskan:

#### **1. Implementasi**

Dalam kamus bahasa Indonesia implementasi berarti pelaksanaan, penerapan.<sup>18</sup> Implementasi ialah bermuara pada aktivasi, aksi, tindakan atau adanya mekanisme suatu sistem. Implementasi bukan sekedar aktivasi, tetapi suatu kegiatan yang terencana dan untuk mencapai tujuan kegiatan. Penulis dapat menyimpulkan bahwa implementasi adalah suatu kegiatan yang diterapkan dengan terencana dan sungguh-sungguh berdasarkan acuan norma tertentu untuk mencapai tujuan kegiatan.

#### **2. *Balloon Payment***

Sistem *balloon payment* yaitu pembayaran angsuran ringan diawal namun besar pada akhir jangka waktu dan tetap tidak menambah

---

<sup>18</sup> Tri Kurnia Nurbayati, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia dengan Ejaan yang disempurnakan*, Jakarta: Eska Media, 2003, hlm. 293.

siswa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan dimana hanya terdapat satu harga yang disepakati diawal akad.<sup>19</sup>

### 3. Penyelesaian

Dalam *Glosarium Ekonomi dan Keuangan* penyelesaian adalah penyesuaian atau kesepakatan yang dicapai dalam hal keuangan atau bisnis.<sup>20</sup> Dalam Kamus Bahasa Indonesia penyelesaian adalah suatu yang telah diselesaikan, hasil pengambilan keputusan dalam suatu persoalan.

### 4. Pembiayaan bermasalah

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syari'ah.<sup>21</sup> Sedangkan pengertian bermasalah adalah segala sesuatu hal yang harus dipecahkan atau diselesaikan.<sup>22</sup> Pembiayaan bermasalah merupakan pembiayaan yang telah terjadi kemacetan antara pihak nasabah yang tidak bisa memenuhi kewajibannya kepada pihak bank. Pembiayaan bermasalah ini dapat berupa pembiayaan tidak lancar, pembiayaan yang tidak menepati jadwal angsuran, serta pembiayaan yang memiliki potensi merugikan pihak Bank Syariah Mandiri.

Menurut Mudrajat Kuncoro, penyebab pembiayaan bermasalah terjadi karena timbulnya kredit macet bukan hanya debitur saja juga dipengaruhi oleh informasi-informasi yang diberikan oleh kreditur kurang dimengerti oleh nasabah. Secara umum dalam menangani pembiayaan bermasalah yang telah terjadi, pihak bank perlu melakukan penyelematan pembiayaan bermasalah sehingga tidak mengalami kerugian.

---

<sup>19</sup> Intan Asriantini, *Restrukturisasi Pembiayaan Bermasalah dengan Sistem Balloon Payment di Bank Syariah Mandiri KC Cicurug, Skripsi*, 2018, Bandung: Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Sunan Gunung Djati, 2018.

<sup>20</sup> Kunarjo, *Glosarium Ekonomi, Keuangan, dan Pembangunan*, (Jakarta: UI-Press, 2003).

<sup>21</sup> Ismail, *Perbankan Syari'ah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 103.

<sup>22</sup> Team Pustaka Phoenix, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, hlm. 572.

## 5. Akad *Murābahah Li Al-Āmir Bi Al-Syira`*

Jual beli *murābahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.<sup>23</sup> Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts* (kontrak/akad yang memberikan kepastian pembayaran), karena dalam *murābahah* ditentukan beberapa keuntungan yang diperoleh.

*Murābahah* yang dipraktikkan pada Lembaga Keuangan Syariah dikenal dengan *murābahah li al-āmir bi al-syira`*, yaitu transaksi jual beli dengan orang yang memerintahkan untuk membeli barang.<sup>24</sup>

## F. Metode Penelitian

Pada prinsipnya setiap penulisan karya ilmiah selalu memerlukan data-data yang lengkap dan objektif serta mempunyai metode dan cara tertentu sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas. Langkah-langkah yang ditempuh adalah sebagai berikut:

### 1. Pendekatan penelitian

Pendekatan penelitian yang saya gunakan pada skripsi ini adalah pendekatan normatif, yaitu dengan meneliti objek di lapangan dan menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek ekonomi dan bisnis. Tujuannya untuk menggambarkan realita yang sesuai dengan fenomena secara rinci dan tuntas, serta pengumpulan data sebagai pengupas dari permasalahan yang akan diteliti. Penelitian normatif ini dapat diklasifikasikan sebagai kajian fiqh muamalah dengan menggunakan pendekatan kualitatif.

### 2. Jenis penelitian

---

<sup>23</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2013, hlm. 137.

<sup>24</sup> Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam 5*, Terj. Abdul Hayyie al-Kaffani, Jakarta: Gema Insani, 2011, hlm 366.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif, yang berfokus pada salah satu jenis penelitian *deskriptif analisis* yaitu penelitian yang melakukan analisis hanya sampai pada taraf deskripsi, dengan menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan.<sup>25</sup>

Deskriptif dalam arti bahwa dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan implementasi *balloon payment* dalam penyelesaian bermasalah sedangkan analisis berarti mengelompokkan, menghubungkan dan memberi tanda pada penerapan *balloon payment* dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Mandiri KCP Darussaalam.

### 3. Sumber data

Adapun sumber data yang diperoleh oleh peneliti dalam membuat karya ilmiah ini terdiri dari berbagai sumber, baik dari dokumen maupun narasumber secara langsung. Dalam penelitian ini terdiri dari dua data utama, yaitu:

#### a. Data Primer

Data primer merupakan jenis data yang diperoleh dan digali dari sumber utamanya (sumber asli). Dengan kata lain data primer merupakan data murni yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan secara langsung yang masih memerlukan pengolahan lebih lanjut.<sup>26</sup> Data primer yang digunakan peneliti dalam skripsi ini adalah membahas secara umum yang berkaitan dengan objek penelitian dengan mengajukan beberapa pertanyaan secara langsung bagi pihak

---

<sup>25</sup> Rony Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990, hlm. 9.

<sup>26</sup> Muhammad Teguh, *Metodologi Penelitian Ekonomi: Teori dan Aplikasi*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2005, hlm 121-122.

Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam yang membidangi bagian pembiayaan.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah jenis data yang diperoleh dan digali melalui hasil pengolahan pihak kedua dari hasil penelitian lapangannya. Data sekunder disajikan dalam bentuk buku, jurnal, catatan, dan lainnya. Pada penelitian ini data sekunder yang penulis gunakan antara lain buku, jurnal, penelitian sebelumnya yang memiliki relevansi terhadap masalah yang diteliti.<sup>27</sup>

4. Teknik Pengumpulan Data

Data (tunggal datum) adalah bahan keterangan tentang sesuatu objek penelitian yang diperoleh dilokasi penelitian.<sup>28</sup> Teknik yang digunakan dalam pengumpulan data-data yang dibutuhkan adalah dengan metode wawancara dan dokumentasi.

a. Wawancara

Wawancara atau *interview* adalah suatu teknik pengumpulan data yang didapat dengan cara bertanya langsung kepada pihak pemberi informasi yang berperan penting dalam bidang yang akan diteliti atau dikaji.<sup>29</sup> Wawancara dilakukan dengan tanya jawab lisan yang diarahkan pada suatu masalah yang dijadikan dasar pertanyaan dan diatur secara terstruktur.<sup>30</sup> Sebelum wawancara peneliti telah menyiapkan beberapa pertanyaan yang akan ditanyakan kepada orang yang dimaksud. Wawancara dilakukan dengan *manager*

---

<sup>27</sup> S. Nasution, *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2008), hlm. 113.

<sup>28</sup> Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kuantitatif: Komunikasi, Ekonomi dan Kebijakan Publik serta Ilmu-Ilmu Sosial Lainnya*, Jakarta: Kencana, 2013, Ed.2, hlm. 129.

<sup>29</sup> Muhammad Teguh, *Metode Penelitian Ekonomi*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005, hlm. 136.

<sup>30</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2010, hlm. 190.

bagian pembiayaan terkait implementasi *balloon payment* pada penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam untuk mendapatkan data yang akurat.

b. Dokumentasi

Dokumentasi, dari asal katanya dokumen yang artinya barang tertulis<sup>31</sup> merupakan suatu teknik pengumpulan data dengan mengumpulkan dokumen-dokumen yang ada atau catatan tersimpan baik berupa catatan transkrip, buku, surat kabar, agenda dan sebagainya. Pada penelitian ini, peneliti mendapatkan data dengan menggunakan metode dokumentasi yang data-data primernya peneliti dapatkan dari dokumen-dokumen yang terhubung dengan pembahasan *balloon payment* pada penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam seperti surat persetujuan bersedia untuk diwawancarai yang ditujukan kepada manajer Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam.

5. Objektivitas dan Validitas Data

Kegunaan objektivitas dan validitas data ini dimaksudkan untuk melihat sejauh mana keabsahan atau kebenaran data yang menjadi objek penelitian skripsi ini. Adapun untuk membuktikan keabsahan data dari objek penelitian ini penulis menggunakan beberapa cara, yaitu:

- a. Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.
- b. Memberikan lampiran berupa foto dokumentasi yang terkait dengan objek penelitian.

6. Teknik Analisis Data

---

<sup>31</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: PT Rineka Cipta, 2002, hlm. 135.

Analisis data merupakan serangkaian kegiatan penelaahan, pengelompokan, sistematisasi, penafsiran dan verifikasi data agar sebuah fenomena memiliki nilai sosial akademis dan ilmiah.<sup>32</sup> Setelah semua data yang berkaitan dengan implementasi *balloon payment* pada penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam terkumpul, baik dari hasil wawancara maupun dokumentasi, maka selanjutnya penulis melakukan pengolahan data dan menganalisis data secara kualitatif yaitu diawali dengan proses reduksi data, penyajian data dan verifikasi yang berlangsung secara simultan agar menjadi suatu pembahasan yang sistematis dan menjawab persoalan yang ada. Selanjutnya dari pengolahan data tersebut, penulis menarik kesimpulan yang merupakan inti dan hasil akhir dari penelitian ini.

#### 7. Pedoman Penulisan

Adapun referensi yang digunakan sebagai pedoman dalam menulis skripsi ini, antara lain:

- a) Al-Qur'an dan Terjemahnya;
- b) Buku-buku hadits;
- c) Buku-buku Fiqh Muamalah
- d) Buku-buku Ekonomi Islam dan Perbankan
- e) Kamus Besar Bahasa Indonesia;
- f) Buku Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Edisi Revisi 2019.

#### G. Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan dan memahami isi pembahasan karya tulis ini penulis membagi pembahasannya dalam empat bab yang saling berkaitan. Secara umum dapat digambarkan sebagai berikut:

---

<sup>32</sup> Ahmad Tanzeh, *Pengantar Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Teras, 2009), hlm. 69.

Bab satu merupakan pendahuluan yang berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metodologi penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab dua terkait dengan konsep restrukturisasi dalam pembiayaan *murābahah* bermasalah yang meliputi pengertian dan dasar hukum *murābahah*, Rukun dan syarat jual beli *murābahah*, pengertian dan faktor penyebab pembiayaan bermasalah, prosedur pemberian kredit dan restrukturisasi pembiayaan bermasalah serta penerapan sistem *balloon payment*, pada Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam.

Bab tiga mengenai implementasi *balloon payment* pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam membahas tentang gambaran umum PT. Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam, model penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan menggunakan sistem *balloon payment*, tingkat keberhasilan *reconditioning* pembiayaan bermasalah dengan menggunakan *balloon payment*, serta perspektif akad *murābahah li al-āmir bi al-syira`* mengenai penerapan sistem *balloon payment* pada Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam.

Bab empat memuat penutup yang merupakan bab terakhir dari kajian skripsi ini yang berisi kesimpulan dari keseluruhan pembahasan yang telah dipaparkan, dan saran-saran yang dianggap perlu menyangkut dengan penelitian penulis ini.

## BAB DUA

### KONSEP RESTRUKTURISASI DALAM PEMBIAYAAN *MURĀBAḤAH* BERMASALAH

#### A. Pengertian *Murābahah* dan Dasar Hukum *Murābahah*

*Murābahah* merupakan masdar dari kata *rābaḥa-yurābiḥu-murābaḥatan* (ربح - يربح - مباحة) yang berarti untung atau menguntungkan. Secara sederhana *murābahah* berarti jual beli barang ditambah keuntungan yang disepakati.<sup>33</sup> Menurut istilah para *fuqaha*, pengertian *murābahah* adalah sebagai berikut:

فَهِيَ بَيْعُ السَّلْعَةِ بِشَمَنِهَا الَّتِي قَامَتْ بِهِ مَعَ رِبْحٍ بِشَرَايِطٍ خَاصَّةٍ

Jual beli *murābahah* adalah menjual barang dengan harganya semula ditambah dengan keuntungan dengan syarat-syarat tertentu.<sup>34</sup>

Dari definisi tersebut dapat dipahami bahwa jual beli secara *murābahah* adalah pembiayaan yang saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pegadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al-mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur.

Menurut fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000, yakni akad *bai al-murābahah* adalah akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Hal tersebut menjelaskan bahwa akad jual beli *murābahah* boleh dilakukan dan pembayaran dalam akad *murābahah* bisa dibayarkan dengan cara mencicil.

Dalam Al-Quran maupun hadist shahih tidak dijelaskan secara langsung tentang keabsahan transaksi *murābahah*. Namun ada ayat-ayat yang maksudnya dapat digunakan sebagai dasar atau landasan hukum *murābahah* sebagai berikut:

---

<sup>33</sup>Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, hlm. 136

<sup>34</sup>Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah 2015, hlm.207.

## 1. Landasan Al-Quran

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِلَبَاطٍ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا. {النساء: ٢٩}

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu. (QS. An-Nisa: 29)

Ayat diatas menerangkan bahwa Allah menghalalkan yang bermaslahat bagi mereka seperti berbagai bentuk perdagangan. Dengan disyaratkan atas dasar kerelaan. Transaksi jual beli secara *murābahah* diperbolehkan dengan sistem perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka. Perusahaan pembiayaan dapat menerapkan pembiayaan secara *murābahah* kepada klien dengan memperhatikan larangan yang menuju kebatilan. Semua unsur pembiayaan seperti margin keuntungan, biaya produk dan jangka waktu pembayaran harus diketahui oleh kedua belah pihak sebelum terjadi kesepakatan.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۗ {البقرة: ٢٨٢}

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya dan hendaklah seorang penulis diantara kamu menuliskannya dengan benar.” (QS. Al-Baqarah: 282)

Ayat diatas menjelaskan bahwa setiap transaksi yang dilakukan secara tunai maka dianjurkan untuk menuliskannya dengan benar. Tulisan ini bisa dijadikan bukti apabila terjadi perselisihan dalam transaksi *murābahah*.

## 2. Landasan hadits

عَنْ صَالِحِ بْنِ سُهَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ، قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ  
الْبَرَكَهَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمَقَارَضَةُ وَأَخْلَاطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه)<sup>35</sup>

Artinya: “Dari Shalih bin Shuhaib dari ayahnya ia berkata, “Rasulullah Saw. Bersabda, “tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli yang memberi tempo, *muqaradhah* (*mudharabah*), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual.” (HR. Ibnu Majah)

Hadits riwayat diatas menjelaskan bahwa akad *murābahah* merupakan suatu bagian dari akad jual beli yang dihalalkan oleh syariat melalui nashnya, yang mana *murābahah* dilakukan dengan penjualan suatu komoditas kepada pembeli melalui pemesanan kepada pemasok dengan membayar secara tunai atau cicilan.

Ketentuan umum perbankan yang diaplikasikan dibidang pembiayaan *murābahah* dilakukan dengan bank bertindak sebagai penjual sedangkan nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari produsen ditambah keuntungan kemudian kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayarannya. Dalam perbankan, *murābahah* lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan dan harga jual tersebut dicantumkan dalam akad jual beli, apabila telah mencapai kesepakatan tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Barang yang telah ada diserahkan kepada nasabah serta pembayaran dilakukan secara tangguh.

Bank-bank Islam sekarang ini mempraktikkan transaksi tertentu yang disebut “jual beli *murābahah* dengan orang yang memerintahkan untuk membeli barang” atau disebut dengan istilah *murābahah lil āmir bi-syira*’. Bentuk transaksi ini adalah seseorang mengajukan proposal ke bank untuk membeli barang yang diinginkan nasabah dengan ciri-ciri yang ditentukan. Pihak bank kemudian membeli barang-barang tersebut dan menjualnya kepada

---

<sup>35</sup> Abi Abdullah Muhammad bin Yazid bin Abdullah bin Majah Al Quzwaini, *Sunan Ibnu Majah*, Hadits No. 2289 (*kitab al-Tijarah; Bab al-Syirkah wa al-Mudharabah*), hlm. 246.

orang yang bersangkutan. Proses pembayarannya ditentukan dalam jangka waktu tertentu dan dengan harga yang lebih besar dari pada harga konstan.<sup>36</sup> Aktivitas ini terdiri dari dua janji (kesepakatan), yaitu janji dari nasabah (pemberi mandat) untuk membeli barang, dan janji dari bank untuk menjual barang dengan cara *murābahah* atau dengan menambahkan keuntungan tertentu terhadap harga pertama.

Transaksi ini hukumnya boleh, dalilnya adalah pernyataan Imam Syafi'i dalam kitabnya, *al-Umm*, "jika ada seorang lelaki memperlihatkan barang dagangan kepada orang lain, kemudian dia berkata, 'belilah barang ini dan beri aku keuntungan sebesar ini', maka hukumnya adalah boleh. Begitu jika ada orang mengatakan, 'berilah aku keuntungan dari barang ini dan kamu mendapatkan hak *khiyâr* maka dia bisa memilih antara melangsungkan transaksi jual beli atau membiarkan barang tersebut (tidak membelinya).

Ada beberapa tipe penerapan *murābahah* dalam praktik perbankan syariah yang kesemuanya dapat dibagi menjadi tiga kategori besar, yaitu:<sup>37</sup>

1. Tipe I, tipe ini adalah tipe konsisten terhadap fikih muamalah. Dalam tipe ini pihak bank membeli dahulu barang yang akan dibeli oleh nasabah setelah ada perjanjian sebelumnya. Setelah barang dibeli atas nama bank kemudian dijual ke nasabah dengan harga perolehan ditambah margin keuntungan sesuai kesepakatan. Pembelian dapat dilakukan secara tunai (*cash*), atau tangguh baik berupa angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Pada umumnya nasabah membayar secara tangguh.
2. Tipe II, tipe ini mirip dengan tipe pertama, tapi perpindahan kepemilikan langsung dari *supplier* kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan

---

<sup>36</sup> Wahbah az-Zuhaili, *Fiqih Islam 5/Wahbah az-Zuhaili*; Penerjemah, Abdul Hayyie al-Kattani, dkk, Jakarta: Gema Insani, 2011, hlm.366

<sup>37</sup> Ah. Azharuddin Lathif, *Konsep dan Aplikasi Akad Murabahah pada Perbankan Syariah di Indonesia*, Jurnal Ilhmu Hukum Ahkam, UIN Jakarta, Vol. 12 Nomor 2, Juli 2012, hlm 74.

bank langsung kepada penjual pertama/*supplier*. Nasabah selaku pembeli akhir menerima barang setelah sebelumnya melakukan perjanjian dengan bank. pembelian dapat dilakukan secara tunai, atau tangguh baik berupa angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Pada umumnya nasabah membayar secara tangguh. Transaksi ini lebih dekat dengan *murābahah* yang asli, tapi rawan dari masalah legal. Dalam beberapa kasus ditemukan adanya klaim nasabah bahwa mereka tidak berutang kepada bank tapi kepada pihak ketiga yang mengirimkan barang. Meskipun nasabah telah menandatangani perjanjian *murābahah* dengan bank, perjanjian ini kurang memiliki kekuatan hukum karena tidak ada tanda bukti bahwa nasabah menerima uang dari bank sebagai bukti pinjaman/hutang. Untuk menghindari kejadian seperti itu maka ketika bank syariah dan nasabah telah menyetujui untuk melakukan transaksi *murābahah* maka bank akan mentransfer pembayaran barang ke rekening nasabah (numpang lewat) kemudian di debet dengan persetujuan nasabah untuk ditransfer ke rekening *supplier*. Dengan cara ini maka ada bukti bahwa dana pernah ditransfer ke rekening nasabah. Namun demikian dari perspektif syariah model *murābahah* seperti ini tetap saja berpeluang melanggar ketentuan syariah jika pihak bank sebagai pembeli pertama tidak pernah menerima barang (*qabdh*) atas namanya tetapi langsung atas nama nasabah karena dalam prinsip syariah akad jual beli *murābahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.

3. Tipe III, tipe ini yang paling banyak dipraktikkan oleh bank syariah. Bank melakukan perjanjian *murābahah* dengan nasabah, dan pada saat yang sama mewakilkan (akad *wakalah*) kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang akan dibelinya. Dana lalu dikredit ke rekening nasabah dan nasabah menandatangani tanda terima uang. Tanda terima uang ini menjadi dasar bagi bank untuk menghindari klaim bahwa

nasabah tidak berhutang kepada bank karena tidak menerima uang sebagai sarana pinjaman. Tipe kedua ini bisa menyalahi ketentuan syariah jika bank mewakilkan pada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga sementara akad jual beli *murābahah* telah dilakukan sebelum barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Berbagai tipe praktek jual beli *murābahah* diatas di latarbelakangi motivasi yang bermacam-macam. Adakalanya untuk lebih menyederhanakan prosedur sehingga bank tidak perlu repot-repot membeli barang yang dibutuhkan nasabah tetapi cukup dengan menunjuk atau menghubungi *suplier* agar menyediakan barang dan langsung mengirimkan ke nasabah sekaligus dengan atas nama nasabah (tipe II). Atau dengan cara bank langsung memberikan uang ke nasabah untuk mewakilkan pembelian barang kemudian nasabah membeli sendiri barang yang dibutuhkan dengan melaporkan nota pembelian kepada pihak bank (tipe III). Tipe seperti ini dinamakan dengan jual beli *murābahah li āmir bi syira*. Berikut tahapan-tahapannya:

Pertama, nasabah mengajukan pembiayaan *murābahah*. Pada umumnya, jika peruntukannya sudah jelas, seperti properti, maka cukup mencantumkan barang yang akan dibeli. Tetapi jika yang biasanya melampirkan RAB yang menjelaskan bahan material bangunan, harga, suplier dan sejenisnya. Dari aspek fiqh, hal ini menunjukkan keseriusan dalam pembelian, kemampuan keuangan nasabah, kejelasan obyek yang akan dibeli.

Kedua, persetujuan bank atas pengajuan pembiayaan tersebut, diantaranya dengan penerbitan SPPP/*offering letter* yang menjelaskan jenis pembiayaan, objek *murābahah*, harga jual, jaminan, dan lain-lain. Dari aspek fikih, ini memberikan kejelasan objek, jaminan dalam jual beli, dan kemashalatan.

Ketiga, salah satu ketentuan yang harus dipenuhi oleh bank syariah sebagai penjual adalah memiliki barang yang dipesan oleh nasabah, baik dengan membeli barang tersebut secara langsung dari *supplier*. Sebagaimana disebutkan

dalam fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah*: “bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba”

Atau bank syariah meminta nasabah untuk membeli barang atas nama bank syariah (dengan surat kuasa dari bank syariah) kepada nasabah tersebut. Kebolehan pembelian dengan kuasa tersebut sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah* yang membolehkan *wakalah* dalam transaksi *murābahah*: ‘jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murābahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

Keempat, akad *murābahah* yang isinya bank syariah menjual barang yang sudah dimilikinya kepada nasabah sesuai dengan harga, waktu, dan ketentuan lain yang telah disepakati dengan nasabah. sebagaimana Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah*: “akad jual beli *murābahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.”

Kelima, *dropping* atau pencairan dana dengan cara bank syariah mentransfer sejumlah uang tertentu kepada *suplier* melalui rekening nasabah sebagai pelunasan atas transaksi *ijab* dan *qabul* yang dilakukan setelah akad *wakalah*. Pencairan ini bukan untuk membeli, tetapi melunasi pembelian yang sudah dilakukan antara nasabah dengan *suplier*. Kemudian nasabah mengambil bahan material sesuai RAB dibeberap toko dan nasabah menyerahkan bukti penggunaan dana, bukti kepemilikan atau *invoice* atas barang tersebut. Selanjutnya nasabah membayar angsuran atas barang yang dibelinya dengan akad *murābahah* dari bank syariah.<sup>38</sup>

Tipe cara II dan III tersebut sering dilakukan perbankan syariah untuk menghindari pengenaan pajak pertambahan nilai dua kali yang dinilai akan mengurangi nilai kompetitif produk bank syariah dibandingkan bank

---

<sup>38</sup> Oni Sahroni, Fikih Muamalah Kontemporer, Jakarta: Republika Penerbit, 2019, hlm. 204-206.

konvensional yang dikecualikan dari PPN. Ini terjadi karena dalam jual beli *murābahah* tipe I, dimana bank terlebih dahulu akan membelikan barang yang dibutuhkan nasabah atas nama bank baru kemudian dijual ke nasabah secara *murābahah* maka akan terjadi perpindahan kepemilikan dua kali, yaitu dari *suplier* ke bank dan dari bank ke nasabah.

## **B. Rukun dan Syarat Jual Beli *Murābahah***

Rukun merupakan sesuatu yang wajib ada dalam suatu transaksi muamalah, jika rukun terpenuhi maka transaksi yang dilakukan menjadi sah dan sebaliknya jika rukun tidak terpenuhi maka transaksi menjadi batal.<sup>39</sup> Misalnya rukun jual beli adalah wajib adanya penjual dan pembeli. Tanpa adanya penjual dan pembeli, maka jual beli tidak akan ada. Setiap rukun juga terdapat syarat yang harus di penuhi sehingga jual beli dapat dikatakan sah oleh syara’.

Jumhur ulama berpendapat bahwa rukun dari akad *murābahah* yang harus dipenuhi dalam transaksi adalah sebagai berikut:

1. Pelaku akad

Pelaku akad ialah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan pembeli adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.

2. Objek akad

Yang menjadi objek akad dalam transaksi *murābahah* ini adalah *mabi'* atau barang dagangan dan *tsaman* (harga)

3. *Shighah*, yaitu *ijab* dan *qabul*.<sup>40</sup>

Rukun dan syarat *murābahah* pada dasarnya sama dengan jual beli biasa, seperti pihak yang melakukan akad cakap bertindak hukum, barang yang diperjual belikan merupakan barang yang halal, ada secara hakiki, dan dapat

---

<sup>39</sup> Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Penemuan dan Kaidah Hukum*, Jakarta: Kencana, hlm 195.

<sup>40</sup>M. Nur Rianto Al Arif, *Lembaga Keuangan Syariah: Suatu Kajian Teoritis Praktis*, (Jakarta: CV Pustaka Setia, 2017), hlm 150-151.

diserah terimakan. Para ulama sepakat ada syarat-syarat yang harus dipenuhi, yaitu:<sup>41</sup>

1. Jual beli *murābahah* harus dilakukan atas barang yang telah dimiliki (hak kepemilikan telah berada di tangan si penjual). Artinya, keuntungan dan resiko barang tersebut ada pada penjual sebagai konsekuensi dari kepemilikan yang ditimbul dari akad yang sah, ketentuan ini sesuai dengan kaidah, bahwa keuntungan yang terkait dengan risiko dapat mengambil keuntungan.
2. Harga pokok diketahui oleh pembeli kedua jika harga pokok tidak diketahui maka jual beli *murābahah* menjadi fasid. Imam malik berpendapat, sesuatu yang dianggap sebagai bagian dari harga pokok adalah biaya yang dikeluarkan oleh penjual untuk keperluan barang dagangan. Menurut Wahbah az-Zuhaili, modal (harga pokok) adalah suatu yang melazimkan pembeli pertama terhadap suatu akad, bukan pembayaran sesudah akad, karena *murābahah* merupakan jual beli dengan harga pertama.
3. Modal merupakan *mal misliyyat* yaitu benda yang ada perbandingannya di pasaran seperti benda yang ditakar, benda yang ditimbang, dan benda yang dihitung atau sesuatu yang nilainya diketahui, misalnya dinar, dirham, atau perhiasan. Adanya kejelasan informasi mengenai besarnya modal biaya-biaya lain yang lazim dikeluarkan dalam jual beli pada suatu komoditas, semuanya harus diketahui oleh pembeli saat transaksi. Ini merupakan suatu syarat sah *murābahah*.
4. Keuntungan diketahui karena keuntungan merupakan bagian dari harga. Adanya informasi yang jelas tentang keuntungan, baik nominal maupun persentase sehingga diketahui oleh pembeli sebagai salah satu syarat sah *murābahah*.

---

<sup>41</sup> Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada sektor keuangan Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016. Hlm 85.

5. *Murābahah* tidak boleh dilakukan terhadap riba dan memunculkan riba karena dinisbahkan pada harga pokok, seperti seseorang membeli barang yang ditakar atau ditimbang dengan jenis yang sama maka tidak boleh baginya untuk menjual barang tersebut dengan *murābahah*. Karena *murābahah* adalah jual beli dengan harga pokok dan tambahan laba. Sementara itu, tambahan pada harta riba adalah riba *fadhli*, bukan laba.
6. Akad jual beli yang pertama dilakukan adalah sah jika akad jual beli pertama fasid maka *murābahah* tidak boleh dilakukan.
7. Dalam sistem *murābahah*, penjual boleh menetapkan syarat pada pembeli untuk menjamin kerusakan yang tidak tampak pada barang, tetapi lebih baik syarat seperti itu tidak ditetapkan, karena pengawasan barang merupakan kewajiban penjual di samping untuk menjaga kepercayaan yang sebaik-baiknya.

### C. Pengertian dan Faktor Penyebab Pembiayaan bermasalah

#### 1. Pengertian pembiayaan bermasalah

Pembiayaan bermasalah adalah suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajiban kepada bank seperti yang telah diperjanjikan. Selain itu, pembiayaan bermasalah merupakan risiko yang terkandung dalam setiap pemberian pembiayaan oleh bank. Risiko tersebut berupa keadaan dimana pembiayaan tidak dapat kembali tepat pada waktunya atau melebihi jangka waktu yang telah ditentukan.<sup>42</sup> Keberadaan pembiayaan bermasalah dalam jumlah yang tinggi akan menimbulkan kesulitan sekaligus akan menurunkan tingkat kesehatan bank yang bersangkutan.

Pembiayaan yang dikeluarkan bertujuan untuk membantu nasabah, namun tidak menutup kemungkinan dalam penyalurannya

---

<sup>42</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007 hlm. 75

terjadi masalah atau pembiayaan macet, baik itu masalah yang disengaja maupun tidak disengaja.

Menurut Veithzal Rivai, ada beberapa pengertian pembiayaan bermasalah, diantaranya yaitu:

- a. Pembiayaan yang didalam pelaksanaannya belum mencapai target yang diinginkan oleh pihak bank.
- b. Mengalami kesulitan dalam penyelesaian kewajiban-kewajiban, baik itu bentuk pembayaran pokok dan atau pembayaran *margin*, denda keterlambatan serta ongkos-ongkos bank yang menjadi beban nasabah yang bersangkutan .
- c. Pembiayaan terjadi cidera janji dalam pembayaran kembali sesuai perjanjian sehingga terdapat tunggakan atau ada potensi kerugian perusahaan nasabah yang mengakibatkan kerugian dikemudian hari bagi bank.<sup>43</sup>

Dapat disimpulkan bahwa pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan tidak lancar disebabkan nasabah yang tidak dapat memenuhi kewajibannya pada bank baik karena sengaja maupun tidak sengaja berdasarkan waktu yang telah ditetapkan pada akad perjanjian.

## 2. Faktor-faktor penyebab pembiayaan bermasalah

Pembiayaan bermasalah dapat disebabkan oleh berbagai faktor, baik faktor internal maupun faktor eksternal. Adapun unsur-unsur penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah adalah sebagai berikut:

### a. Faktor internal

Faktor internal adalah faktor yang berasal dari pihak bank, terjadi disebabkan pihak perbankan sendiri sebagai pihak penyalur dana. Bank juga dapat menjadi salah satu penyebab terjadinya pembiayaan

---

<sup>43</sup> Veithzal Rivai dan Andrian Permata, *Credit Management Handbook, Teori, Konsep, Prosedur Aplikasi Panduan Praktis Mahasiswa, Banker dan Nasabah*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006. hlm. 476.

bermasalah. Dalam memberikan kredit kepada nasabah, bank selalu membuat pertimbangan atau analisis yang telah ditetapkan UU Perbankan. Tidak akuratnya pertimbangan bank akan menjadikan kredit yang diberikan pada nasabah akan berjalan tidak sesuai dengan yang diharapkan.<sup>44</sup> Hal tersebut dikarenakan:

- 1) Analisis yang kurang tepat dalam memprediksi resiko yang akan terjadi selama jangka waktu pembiayaan.
  - 2) Adanya kolusi antar pejabat bank yang menangani pembiayaan dan nasabah, sehingga bank memutuskan pembiayaan tidak seharusnya diberikan.
  - 3) Keterbatasan pengetahuan pejabat bank terhadap jenis usaha nasabah, sehingga tidak dapat melakukan analisis dengan tepat dan akurat.
  - 4) Campur tanga terlalu besar dari pihak terkait, misalnya komisaris, direktur bank sehingga petugas tidak independen dalam memutuskan pembiayaan.
  - 5) Kelemahan dalam melakukan pembinaan dan *monitoring* pembiayaan masalah.<sup>45</sup>
- b. Faktor Eksternal

Faktor eksternal adalah faktor yang berasal dari nasabah sehingga menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah baik yang disengaja maupun tidak disengaja.

Adapun unsur kesengajaan adalah sebagai berikut:

- 1) Nasabah sengaja untuk tidak melakukan pembayaran angsuran kepada bank, karena nasabah tidak memiliki kemauan dalam memenuhi kewajibannya.

---

<sup>44</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Jakarta: Rineka Cipta, 2009, hlm 270.

<sup>45</sup> Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*, hlm 124.

- 2) Nasabah melakukan ekspansi terlalu besar, sehingga dana yang dibutuhkan terlalu besar. hal ini akan memiliki dampak terhadap keuangan perusahaan dalam memenuhi kebutuhan modal kerja.
- 3) Penyelewengan yang dilakukan nasabah dengan menggunakan dana kredit tersebut tidak sesuai dengan tujuan penggunaan.

Adapun unsur ketidak sengaja adalah:

- 1) Nasabah mau melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian, akan tetapi kemampuan perusahaan atau usaha dari nasabah terbatas, sehingga tidak dapat membayar angsuran.
- 2) Perusahaannya tidak dapat bersaing dengan pasar, sehingga volume penjualan menurun dan perusahaan mengalami kerugian.
- 3) Perubahan kebijakan dan peraturan pemerintah yang berdampak pada usaha nasabah.

c. *Force Majeur*

Keadaan ini disebabkan karena suatu peristiwa atau musibah yang diluar kemampuan lembaga keuangan syariah dan nasabah dalam mengontrol dan menanggulangnya, penyebabnya antara lain adalah bencana alam, kebakaran, perang, huru hara dan pemogokan sehingga kemampuan untuk membayar angsuran tidak ada.

## **D. Prosedur Pemberian Kredit Dan Restrukturisasi Pembiayaan Bermasalah**

### 1. Prosedur pemberian kredit

Dalam melakukan pembiayaan kepada nasabah tentunya ada prosedur pemberian kredit, maksudnya adalah tahap-tahap yang harus dilalui sebelum suatu kredit diputuskan untuk dikucurkan. Tujuannya adalah untuk mempermudah bank dalam menilai kelayakan suatu permohonan kredit.

Secara umum prosedur pemberian kredit adalah sebagai berikut<sup>46</sup>:

a. Pengajuan berkas-berkas

Dalam hal ini pemohon kredit mengajukan permohonan kredit yang dituangkan dalam suatu proposal. Kemudian dilampiri dengan berkas-berkas lainnya yang dibutuhkan.

1) Pengajuan proposal hendaknya berisi:

a) Latar belakang perusahaan seperti riwayat hidup singkat perusahaan, jenis bidang usaha, identitas perusahaan, nama pengurus berikut pengetahuan dan pendidikannya, perkembangan perusahaan serta relasi dengan pihak-pihak pemerintah dan swasta termasuk pengalamannya dalam mengerjakan berbagai usaha selama ini.

b) Maksud dan tujuan

Apakah untuk memperbesar omzet penjualan atau meningkatkan kapasitas produksi atau mendirikan pabrik baik (perluasan) serta tujuan lainnya.

c) Besar biaya kredit dan jangka waktu

Dalam hal ini pemohon menentukan besarnya jumlah kredit yang ingin diperoleh dan jangka waktu kreditnya. Penilaian kelayakan besarnya kredit dan jangka waktunya dapat kita lihat dari *cash flow* serta laporan keuangan (neraca dan laporan laba rugi) tiga tahun terakhir. Jika dari hasil analisis tidak sesuai dengan permohonan, maka pihak bank tetap berpedoman terhadap hasil analisis mereka dalam memutuskan kredit dan jangka waktu kredit yang layak diberikan kepada si pemohon.

---

<sup>46</sup> Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2012, hlm. 143-147.

- d) Cara pemohon mengembalikan kredit, maksudnya dijelaskan secara rinci cara-cara nasabah dalam mengembalikan kreditnya, apakah dari hasil penjualan atau lainnya.
  - e) Jaminan kredit merupakan jaminan untuk menutupi segala risiko terhadap kemungkinan macetnya suatu kredit, baik yang ada unsur kesengajaan ataupun tidak. Penilaian jaminan kredit haruslah teliti jangan sampai terjadi sengketa, palsu dan sebagainya. Biasanya jaminan diikat dengan suatu asuransi tertentu.
- 2) Melampirkan dokumen-dokumen yang meliputi fotokopi:
- a) Akte notaris  
Dipergunakan untuk perusahaan yang berbentuk PT (Perseroan Terbatas) atau yayasan.
  - b) TDP (Tanda Daftar Perusahaan)  
Merupakan tanda daftar perusahaan yang dikeluarkan oleh departemen perindustrian dan perdagangan dan biasanya berlaku lima tahun, jika habis dapat diperpanjang kembali.
  - c) NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)  
NPWP, dimana sekarang ini setiap pemberian kredit terus dipantau oleh Bank Indonesia adalah NPWP nya.
  - d) Neraca dan Laporan Rugi Laba tiga tahun terakhir
  - e) Bukti diri dari pimpinan perusahaan.
  - f) Fotocopy sertifikat jaminan.
- 3) Penilaian yang dapat kita lakukan untuk sementara adalah dari neraca dan laboran rugi laba yang ada dengan menggunakan rasio-rasio sebagai berikut:
- a) *Current ratio*
  - b) *Acid test rasio*
  - c) *Inventory turn over*

- d) *Sales recievable ratio*
- e) *Profit margin ratio*
- f) *Return of net worth*
- g) *Worthing capital*

b. Penyelidikan berkas pinjaman

Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai persyaratan dan sudah benar, termasuk menyelidiki keabsahan berkas. Jika menurut pihak perbankan belum lengkap atau belum cukup, maka nasabah diminta untuk segera melengkapinya dan apabila sampai batas tertentu nasabah tidak sanggup melengkapi kekurangan tersebut, maka sebaiknya permohonan kredit dibatalkan saja.

c. Wawancara awal

Merupakan penyelidikan kepada calon peminjam dengan langsung berhadapan dengan calon peminjam. Tujuannya adalah untuk menyakinkan bank apakah berkas-berkas tersebut sesuai dan lengkap seperti dengan yang diinginkan. Wawancara ini juga untuk mengetahui keinginan dan kebutuhan nasabah yang sebenarnya. Hendaknya dalam wawancara ini dibuat serileks mungkin, sehingga diharapkan hasil wawancara akan sesuai dengan tujuan yang diharapkan. Berikan si debitur berbicara lebih banyak, sehingga bank memperoleh informasi yang lebih banyak pula

d. *On The Spot*

Merupakan kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau berbagai objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan. Kemudian hasil *on the spot* dicocokkan dengan hasil wawancara I. Pada saat melakukan *on the spot* hendaknya jangan diberi tahu pada nasabah. sehingga apa yang kita lihat dilapangan sesuai dengan kondisi yang sebenarnya.

e. Wawancara II

Merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan-kekurangan pada saat dilakukan *on the spot* dilapangan. Catatan yang ada pada permohonan dan pada saat wawancara I dicocokkan dengan pada saat *on the spot* apakah ada kesesuaian dan mengandung suatu kebenaran.

f. Keputusan kredit

Keputusan kredit dalam hal ini untuk menentukan apakah kredit akan diberikan atau di tolak, jika diterima, maka dipersiapkan administrasinya. Biasanya keputusan kredit yang akan diumumkan mencakup:

- 1) Jumlah uang yang diterima
- 2) Jangka waktu kredit
- 3) Biaya-biaya yang harus dibayar
- 4) Waktu pencairan kredit

Keputusan kredit biasanya merupakan keputusan tim. Begitu pula bagi kredit yang di tolak, maka hendaknya dikirim surat penolakan sesuai dengan alasan masing-masing,

g. Penandatanganan akad kredit/perjanjian lainnya

Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari diputuskannya kredit maka sebelum kredit dicairkan terlebih dulu calon nasabah menandatangani akad kredit mengikat jaminan dengan hipotek dan surat pernjanjian atau pernyataan yang dianggap perlu penandatanganan dilaksanakan:

- 1) Antara bank dengan debitur secara langsung atau
- 2) Dengan melalui notaris

#### h. Realisasi kredit

Realisasi kredit diberikan setelah penandatanganan akad kredit dan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan bank yang bersangkutan.

#### i. Penyaluran/ penarikan dana adalah pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dan dapat diambil sesuai ketentuan dan tujuan kredit yaitu:

- 1) Sekaligus atau
- 2) Secara bertahap

### 2. Restrukturisasi pembiayaan bermasalah

Pembiayaan bermasalah merupakan risiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit oleh bank. Risiko tersebut berupa keadaan dimana kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya. Pembiayaan bermasalah diperbankan itu dapat disebabkan oleh berbagai faktor, misalnya ada kesengajaan dari pihak yang terlibat dalam proses kredit, kesalahan prosedur pemberian kredit atau disebabkan oleh faktor lain.

Restrukturisasi pembiayaan bermasalah dilakukan atas nasabah yang mengalami penurunan kemampuan membayar yang mana pemberian suatu fasilitas kredit mengandung suatu risiko kemacetan. Akibatnya, kredit tidak dapat ditagih sehingga menimbulkan kerugian yang harus ditanggung oleh bank. Dalam praktiknya kemacetan suatu kredit disebabkan oleh dua unsur sebagai berikut:

#### 1. Dari pihak perbankan

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

## 2. Dari pihak nasabah

Dari pihak nasabah kemacetan kredit dapat dilakukan akibat dua hal, yaitu:

- a. Adanya unsur kesengajaan. Dalam hal ini nasabah sengaja untuk tidak bermaksud membayar kewajibannya kepada bank sehingga kredit yang diberikan macet. Dapat dikatakan tidak adanya unsur kemauan untuk membayar, walaupun sebenarnya nasabah masih mampu.
- b. Adanya unsur tidak sengaja artinya si debitur mau membayar, akan tetapi tidak mampu. Sebagai contoh kredit yang dibiayai mengalami musibah seperti kebakaran, hama, kebanjiran dan sebagainya, sehingga kemampuan untuk membayar kredit tidak ada.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011 tentang Restrukturisasi pembiayaan bagi Bank Syariah Mandiri dan Unit Syariah. Restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah debitur agar dapat menyelesaikan kewajibannya. Upaya penyelamatan dengan jalan restrukturisasi ini dilakukan apabila nasabah tidak dapat melunasi pembayaran atau angsuran pembiayaan yang telah jatuh tempo, yaitu nasabah yang berada pada kolektabilitas kurang lancar, diragukan, dan macet. Restrukturisasi pembiayaan *Murābahah* diberikan kepada nasabah debitur yang mengalami penurunan kemampuan dalam membayar kewajiannya kepada bank syariah.

Sesuai regulasi, restrukturisasi hanya bisa diberikan bagi nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran dan nasabah yang memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah direstrukturisasi. Khusus pembiayaan konsumtif, restrukturisasi hanya dapat dilakukan bagi nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran dan terdapat sumber pembayaran angsuran yang jelas dari nasabah dan mampu memenuhi kewajiban setelah dilakukan restrukturisasi. Pelaksanaan

restrukturisasi wajib didukung dengan analisis dan bukti-bukti yang memadai dan didokumentasikan dengan baik. Hal-hal tersebut menjadi bukti seperti adanya laporan keuangan nasabah yang menunjukkan perbaikan kinerja perusahaan, adanya kontrak kerja baru yang diperoleh nasabah atau adanya sumber pembayaran lain yang jelas.<sup>47</sup>

Restrukturisasi (penyelamatan) terhadap pembiayaan macet dilakukan dengan cara antara lain:

#### 1. *Rescheduling*

Suatu tindakan yang diambil dengan cara memperpanjang jangka waktu kredit atau jangka waktu angsuran. Dalam hal ini debitur diberikan keringanan dalam masalah jangka waktu kredit pembayaran kredit, misalnya perpanjangan jangka waktu kredit dari enam bulan menjadi satu tahun, sehingga debitur mempunyai waktu yang lebih lama untuk mengembalikannya.

Memperpanjang angsuran hampir sama dengan jangka waktu kredit. Dalam hal ini jangka waktu angsuran kreditnya diperpanjang pembayarannya misalnya dari 36 kali menjadi 48 kali dan hal ini tentu saja jumlah angsuran pun menjadi mengecil sehingga dengan penambahan jumlah angsuran.

#### 2. *Reconditioning*

*Reconditioning* maksudnya adalah bank mengubah berbagai persyaratan yang ada seperti:

- a. Kapitalisasi bunga, yaitu bunga dijadikan utang pokok
- b. Penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu.

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

---

<sup>47</sup> Sri Nurhayati, Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat, 2011, hlm. 114.

c. Penurunan suku bunga

Penurunan suku bunga dimaksudkan agar lebih meringankan beban masalah. Sebagai contoh jika bunga per-tahun sebelumnya dibebankan 20% per-tahun diturunkan menjadi 18% pertahun. Hal ini tergantung dari pertimbangan bank yang bersangkutan. Penurunan suku bunga akan memengaruhi jumlah angsuran yang semakin mengecil, sehingga diharapkan dapat membantu meringankan nasabah.

d. Pembebasan bunga

Dalam pembebasan suku bunga diberikan kepada nasabah dengan cara menambah modal nasabah dengan pertimbangan nasabah tidak akan mampu lagi membayar kredit tersebut. Akan tetapi, nasabah tetap mempunyai kewajiban untuk membayar pokok pinjamannya sampai lunas.

3. *Restructuring*

*Restructuring* merupakan tindakan bank kepada nasabah dengan cara menambah modal nasabah dengan pertimbangan nasabah memang membutuhkan tambahan dana dan usaha yang dibiayai memang masih layak. Tindakan ini meliputi:

- a. Dengan menambah jumlah kredit
- b. Dengan menambah *equity*:
  - 1) Dengan menyeter uang tunai
  - 2) Tambahan dari pemilik

4. Kombinasi

Merupakan kombinasi dari ketiga jenis yang diatas. Seseorang nasabah dapat saja diselamatkan dengan kombinasi antara *Resheduling* dengan *restructuring*, misalnya jangka waktu di perpanjang modal ditambah.

## 5. Penyitaan jaminan

Penyitaan jaminan merupakan jalan terakhir apabila nasabah sudah benar-benar tidak punya itikad baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua utang-utangnya.<sup>48</sup>

### E. Penerapan Sistem *Balloon Payment*

*Balloon payment* merupakan skema angsuran yang memberikan keringanan terhadap nasabah dengan pola pembayaran angsuran yang kecil diawal dan besar diakhir periode tanpa perpanjangan jangka waktu. Menurut hukum Islam, *balloon payment* dibolehkan apabila dalam pengambilan keuntungan telah adanya persetujuan antara bank dan nasabah untuk menyelesaikan pembiayaan dengan angsuran *balloon payment*. Namun, *balloon payment* juga tidak dibolehkan apabila tidak terjadinya kesepakatan kedua belah pihak serta merugikan salah satunya.

Penerapan sistem *balloon payment* dilakukan dengan pertama kali menganalisis keuangan calon nasabah dari *source payment*. Setelah itu membuat skema angsuran perbulan selama jangka waktu dan rate margin yang disepakati seperti 3,5 atau 10 tahun. Kemudian bank menawarkan skema angsuran tersebut ke calon nasabah untuk disesuaikan dengan kemampuan. Apabila nasabah menyetujui maka pihak bank membuat surat persetujuan dan skema angsuran *balloon payment* yang telah pasti.<sup>49</sup>

Sistem angsuran menggunakan metode *balloon payment* adalah skala angsuran yang mengakumulasi jumlah *outstanding* pokok dan margin per bulan menjadi satu di akhir periode pembayaran. Penentuan metode ini tentu dilakukan dengan melihat kondisi keuangan nasabah, pertimbangan dari pihak *risk management*, dan juga *BI Checking* nasabah.

---

<sup>48</sup> Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2012, hlm. 148-151.

<sup>49</sup> Bkti Widyaningsih, “Efektivitas Restrukturisasi Pembiayaan Akibat Peningkatan NPF (Non Performing Financing) Supaya Upaya Menjaga Portofolio Neraca Laba Rugi Pada Bank Syariah Mandiri dan BRI Syariah Jombang” Tesis, (Tulungagung: Program Studi Ekonomi Syariah, IAIN Tulungagung).

## **BAB TIGA**

### **IMPLEMENTASI *BALLOON PAYMENT* PADA PT. BANK SYARIAH MANDIRI KCP DARUSSALAM**

#### **A. Gambaran Umum PT. Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam**

Industri perbankan nasional yang didominasi bank-bank konvensional mengalami krisis luar biasa pada era krisis ekonomi dan moneter tahun 1997-1998. Kemunculan Bank Syariah Mandiri pada tahun 1999 menjadi hikmah sekaligus berkah di masa itu. Dalam menangani krisis tersebut pemerintah mengambil tindakan dengan merestrukturisasi dan merekapitalisasi sebagian bank-bank yang ada di Indonesia. Salah satunya bank konvensional PT. Bank Susila Bakti yang dimiliki Yayasan Kesejahteraan Pegawai (YKP), PT. Bank Dagang Negara dan PT Mahkota Prestasi juga terkena dampak krisis kala itu. Bank Susila Bakti berusaha keluar dari masalah tersebut dengan melakukan upaya *merger* dengan beberapa bank lain serta mengundang investor asing untuk bekerjasama dalam penanaman modal.

Saat bersamaan, pemerintah juga melakukan suatu kebijakan atau upaya *merger* (penggabungan) terhadap empat bank yang terdiri dari Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim dan Bapindo menjadi satu bank baru yang bernama PT. Bank Mandiri (persero) pada 31 Juli 1999. Kebijakan tersebut juga menempatkan dan menetapkan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk sebagai pemilik mayoritas baru Bank Susila Bakti. Sebagai tindak lanjut keputusan merger, Bank Mandiri melakukan konsolidasi dan membentuk Tim Pengembangan Perbankan Syariah yang bertujuan untuk mengembangkan layanan perbankan syariah dikelompok perusahaan Bank Mandiri, sebagai respon atas diberlakukannya UU No. 10 tahun 1998 yang memberi peluang bank umum untuk melayani transaksi syariah (*Dual System Banking*).

Pemberlakuan UU No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan tersebut menjadi momentum yang tepat untuk melakukan konversi PT. Bank Susila Bakti dari bank konvensional menjadi bank syariah. Oleh karenanya, Tim

Pengembangan Perbankan Syariah segera mempersiapkan sistem dan infrastrukturnya, sehingga BSB berubah dari bank konvensional menjadi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah dengan nama PT. Bank Syariah Mandiri sebagaimana tercantum dalam Akta Notaris: Sutjipto, SH, No. 23 pada 8 September 1999. Perubahan kegiatan usaha BSB menjadi bank umum syariah dikukuhkan oleh Gubernur Bank Indonesia melalui SK Gubernur BI No. 1/24/KEP.BI/1999, 25 Oktober 1999. Selanjutnya, melalui Surat Keputusan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/ 1999, BI menyetujui perubahan nama menjadi PT. Bank Syariah Mandiri menyusul pengukuhan dan pengakuan legal tersebut, PT. Bank Syariah Mandiri secara resmi mulai beroperasi sejak Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999.

PT. Bank Syariah Mandiri hadir sebagai bank yang mampu memadukan idealisme usaha dengan nilai-nilai syaria'ah yang melandasi kegiatan operasionalnya. Harmonisasi idealisme dan nilai-nilai syariah inilah yang menjadi salah satu keunggulan Bank Syariah Mandiri dalam kiprahnya diperbankan Indonesia. Per Desember 2017 Bank Syariah Mandiri memiliki 737 kantor layanan di seluruh Indonesia, dengan akses lebih dari 196.000 jaringan ATM. Bank Syariah Mandiri hadir untuk bersama membangun Indonesia menuju Indonesia yang lebih baik.

PT. Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam berlokasi di Jl Teuku Nyak Arief, Darussalam, Banda Aceh. Tepatnya disekitaran Kopelma Darussalam. PT. Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah Islam yang mana tata cara operasionalnya mengacu pada ketentuan-ketentuan Alquran dan Hadist khususnya yang berkenaan dengan tata cara bermualah secara Islami. Produk yang diterapkan pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam beragam seperti produk penghimpunan dana, penyaluran dana dan produk jasa. Pembiayaan *murābahah* merupakan salah satu produk yang paling dominan diaplikasikan pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP

Darussalam. Dalam hal ini bank tersebut menawarkan pembiayaan menggunakan skim jual beli dengan cara angsuran.<sup>50</sup>

Adapun visi dari PT. Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam adalah sebagai berikut:

1. Untuk Bank, BSM merupakan bank pilihan yang memberikan manfaat, menenteramkan dan memakmurkan.
2. Untuk nasabah, BSM merupakan bank yang menyediakan kesempatan untuk beramanah sekaligus berkarir profesional.
3. Untuk Investor, Institusi keuangan syariah Indonesia yang terpercaya yang terus memberikan *value* berkesinambungan.

Sedangkan misi PT. Bank Syariah Mandiri diantaranya adalah:

1. Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan diatas rata-rata industri yang berkesinambungan.
2. Meningkatkan kualitas produk dan layanan berbasis teknologi yang melampaui harapan nasabah.
3. Mengutamakan penghimpunan dana murah dan penyaluran pembiayaan pada segmen ritel.
4. Mengembangkan bisnis atas dasar nilai-nilai syariah universal.
5. Mengembangkan manajemen talenta dan lingkungan kerja yang sehat.
6. Meningkatkan kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan.

#### **B. Model Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah dengan Menggunakan Sistem *Balloon Payment*.**

Bank syariah dalam memberikan pembiayaan harus dapat memastikan nasabah pembiayaan mampu mencicil angsurannya dengan lancar dan mematuhi kesepakatan yang telah dibuat dalam perjanjian hingga melunasinya sesuai dengan tempo yang disepakati. Akan tetapi dalam jangka waktu pembiayaan bisa saja nasabah mengalami kesulitan dalam pembayaran yang

---

<sup>50</sup> Wawancara dengan *Manajer Micro Banking* Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam.

berakibat kerugian bagi bank. Kewajiban memenuhi prestasi harus dipenuhi oleh nasabah pembiayaan sehingga jika nasabah tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian maka dikatakan telah melakukan wanprestasi. Ada empat keadaan dikatakan wanprestasi yaitu Nasabah debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, nasabah debitur memenuhi prestasi tidak sebagaimana yang diperjanjikan, nasabah debitur terlambat memenuhi prestasi, nasabah debitur melakukan perbuatan yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian.

Umumnya faktor terjadinya pembiayaan bermasalah pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam disebabkan karena adanya *side streaming* yang berarti penggunaan pembiayaan tidak sesuai dengan peruntukannya oleh nasabah. Bisa jadi nasabah membuat permohonan pembiayaan untuk membuka usaha kemudian setelah diberikan modal nasabah malah beralih ke lain hal. Nasabah yang tidak mempergunakan pembiayaan yang difasilitasi kepadanya sebagaimana yang telah disepakati atau diperjanjikan sebelumnya dapat menjadi risiko tersendiri bagi bank terhadap penurunan kolektabilitas pengembalian pembayaran nasabah.

Selain itu, pembiayaan bermasalah juga sering disebabkan karena kondisi ekonomi nasabah yang menurun pada waktu tertentu yang menyebabkan keterlambatan dalam pengembalian kewajiban kepada bank sehingga membutuhkan upaya restrukturisasi.

Restrukturisasi pembiayaan wajib didukung dengan analisis dan bukti-bukti yang memadai serta didokumentasikan dengan baik. Di samping dua kriteria di atas maka Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam akan melakukan penyelamatan pembiayaan bermasalah dengan upaya restrukturisasi apabila nasabah pembiayaan masih mempunyai itikad baik dalam arti masih mau diajak kerjasama dalam upaya penyelamatan pembiayaan bermasalah. Akan tetapi, apabila nasabah tidak lagi beritikad baik dalam arti tidak dapat diajak kerjasama dalam upaya penyelamatan pembiayaan bermasalah, maka Bank Syariah KCP

Darussalam akan melakukan upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan eksekusi jaminan.

*Reconditioning* dengan *balloon payment* dilakukan bank dengan mengubah berbagai persyaratan tanpa mengubah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank, seperti perubahan jadwal pembayaran, perubahan jumlah angsuran, dan perubahan jangka waktu. Misalkan pada awal perjanjian, nasabah pembiayaan ditetapkan jangka waktu membayarnya selama dua tahun maka ketika terjadi pembiayaan bermasalah, bagi nasabah yang meminta untuk diselesaikan dengan *balloon payment* diberikan tempo atau jangka waktu pembayaran seperti semula pada awal akad dan melanjutkan sisa utang dengan sistem *balloon payment*.<sup>51</sup>

Model atau angsuran *balloon payment* dilakukan secara berskala sampai berakhir masa pembayaran. Angsuran yang harus dibayarkan bisa per tiga bulan sekali, per enam bulan sekali atau per tahun sekali disesuaikan dengan kemampuan nasabah. Berikut contoh perhitungan angsuran *balloon payment* pada penyelesaian pembiayaan *murābahah* bermasalah pada Bank Syariah Mandiri. Misalkan nasabah A mengajukan pembiayaan *murābahah* untuk pembelian mobil dengan harga senilai Rp. 100.000.000 dengan margin keuntungan Rp. 20.000.000 dalam jangka waktu 2 tahun pembayaran. Maka berikut kalkulasi angsuran perbulannya:

**Sebelum direstrukturasasi**

Harga barang dari pemasok	: Rp100.000.000
Margin keuntungan bank	: <u>Rp 20.000.000</u>
Harga jual kepada nasabah	: Rp 120.000.000
Angsuran perbulan	: Rp 5.000.000

Misal pada pertengahan pembayaran tepatnya cicilan ke-13 terjadi kendala karena penurunan kemampuan pendapatan nasabah sehingga nasabah

---

<sup>51</sup> Wawancara dengan *Manager Micro Banking* Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam, Hendra Klana tanggal 16 Juli 2020.

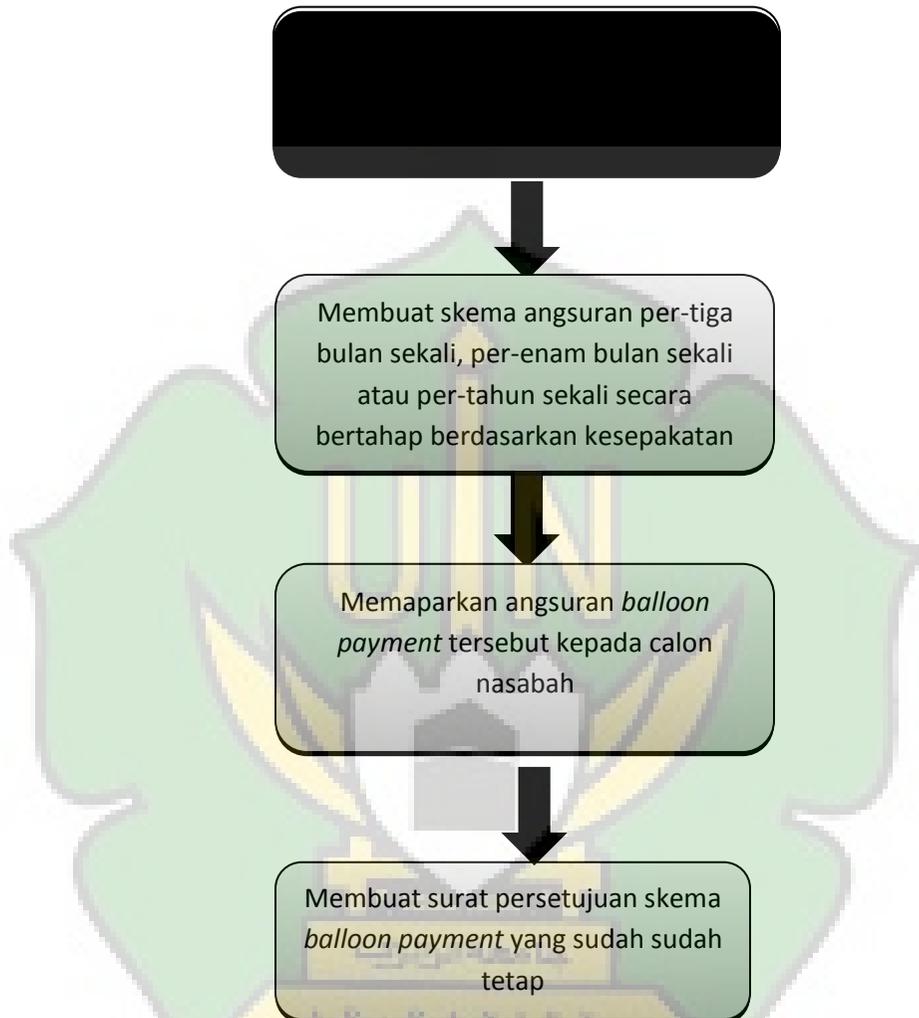
memilih restrukturisasi dengan *balloon payment* maka setelah bank melakukan analisis kembali secara mendalam terkait sisa kemampuan finansial dan itikad nasabah dalam melunasi kewajibannya, jika mendapatkan persetujuan barulah nasabah dapat mengansur secara *balloon payment* yang mana tempo pembayaran diubah menjadi dua tahun kembali untuk membayar sisa angsuran pembiayaan

**Setelah direstrukturisasi dengan *balloon payment***

Sisa angsuran pada-pertengahan	: Rp60.000.000
Angsuran <i>balloon payment</i> (per enam bulan I)	: Rp 2.500.000
Angsuran <i>balloon payment</i> (per enam bulan II)	: Rp 3.000.000
Angsuran <i>balloon payment</i> (per enam bulan III)	: Rp 3.500.000
Angsuran <i>balloon payment</i> (sisa angsuran dibayar cash)	: <u>Rp 6.000.000</u>
Total	: Rp. 60.000.00

Dari perhitungan di atas maka dapat disimpulkan bahwa perhitungan angsuran pembiayaan *murābahah* baik sebelum restrukturisasi ataupun sesudah restrukturisasi menggunakan angsuran *balloon payment*, jumlah pembayaran yang dibayarkan nasabah tetap sama seperti harga kesepakatan awal, yang menjadi pembeda yaitu dalam proses pelunasannya. Sebelum restrukturisasi, pihak nasabah membayarkan angsuran pembiayaan *murābahah* yang sama perbulannya. Sedangkan restrukturisasi pembiayaan *murābahah* dengan *balloon payment* jumlah angsuran berbeda di akhir pelunasannya yang mana pihak nasabah harus membayarkan sisa angsuran sekaligus karena cicilan perbulannya sangat ringan.

Skema angsuran *balloon payment* dapat dilihat sebagai berikut:



Gambar 1: Skema Angsuran *Balloon Payment*

### C. Tingkat Keberhasilan *Reconditioning* Pembiayaan Bermasalah menggunakan *Balloon Payment*

Penggunaan *balloon payment* dalam pembiayaan *Murābahah* pada Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam terbilang berhasil. Hal ini tidak lepas dari usaha pihak bank dalam menganalisa ulang kemampuan usaha nasabah yang akan melakukan restrukturisasi dengan *balloon payment*. Selain itu adanya keinginan dan kesadaran nasabah untuk memenuhi prestasi, yang mana nasabah

sendiri yang meminta untuk direstruktur menggunakan *balloon payment* dengan terlebih dahulu memprediksikan kemampuan finansialnya di kemudian hari.

Restrukturisasi dilakukan dengan jalan *reconditioning*, yakni bank akan menetapkan kembali syarat-syarat pembiayaan antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan/atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank. Perubahan syarat pembiayaan tidak termasuk penambahan dana dan konversi sebagian atau seluruh pembiayaan menjadi *equity* perusahaan. Persyaratan ulang hanya diberikan kepada nasabah pembiayaan bermasalah yang jujur, terbuka, dan kooperatif yang usahanya sedang mengalami kesulitan keuangan tetapi diperkirakan masih dapat beroperasi dengan menguntungkan, kreditnya dapat dipertimbangkan untuk dilakukan persyaratan ulang.<sup>52</sup>

Bank melakukan analisis lanjutan mengenai kemampuan membayar nasabah. Pihak nasabah yang dinilai masih mampu membayar dapat menggunakan angsuran *balloon payment* akan tetapi bagi nasabah yang benar-benar tidak mampu lagi membayar kewajiban angsurannya atau tidak memiliki itikad baik untuk membayar, maka diberlakukan eksekusi jaminan. Eksekusi jaminan atau penyitaan barang jaminan dilakukan sebagai upaya akhir dalam pembiayaan bermasalah. Biasanya barang jaminan telah diikat secara formal melalui akta yang dibuat notaris. Proses eksekusi jaminan ini melalui persetujuan pihak nasabah dan dilakukan secara lelang. Hasil lelang digunakan untuk pelunasan angsuran pembiayaan, jika lebih akan dikembalikan kepada nasabah.

Tidak semua nasabah pembiayaan bermasalah memilih sistem *balloon payment* sebagai suatu cara pelunasan kewajibannya. Hal ini dikarenakan kondisi keuangan atau pendapatan nasabah yang tidak memungkinkan untuk direstrukturisasi dengan angsuran tersebut. Penentuan jenis restrukturisasi yang

---

<sup>52</sup> Malayu S.P. Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2007, hlm. 115-116.

tepat akan memudahkan nasabah dalam menyelesaikan angsurannya akan tetapi apabila bank salah dalam memberikan jenis restrukturnya maka akan mengakibatkan kerugian bagi pihak bank itu sendiri.

Adapun tingkat keberhasilan *balloon payment* dapat dilihat dari jumlah nasabah yang berhasil menyelesaikan kewajibannya. Melalui wawancara dengan *manager* pembiayaan mikro Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam, dalam tahun 2019-2020 nasabah yang memilih untuk diselesaikan menggunakan skema *balloon payment* pada penyelesaian pembiayaan bermasalah ini berjumlah empat sampai lima orang nasabah dari total seratus tiga puluh orang yang mengalami pembiayaan bermasalah. Dari lima orang nasabah yang menggunakan *balloon payment* sebagai solusi penyelesaian pembiayaan bermasalah, empat orang diantaranya berhasil menyelesaikan kewajibannya dan satu orang lainnya masih dalam proses penyelesaian.

Persentase nasabah yang menggunakan *balloon payment* sebagai pilihan restrukturisasinya dapat dilihat dengan menggunakan rumus persentase sebagai berikut:

$$\text{Persentase (\%)} = \frac{\text{Nilai Bagian}}{\text{Nilai Keseluruhan}} \times 100\%$$

Terhitung yang menggunakan *balloon payment* sebanyak 5 orang dari total keseluruhan 130 orang yang mengalami pembiayaan bermasalah. Maka persentasenya dapat dilihat sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Persentase (\%)} &= \frac{5}{130} \times 100\% \\ &= \frac{500}{130} \% \\ &= 3.8\% \end{aligned}$$

Dapat disimpulkan bahwa yang menggunakan *balloon payment* sebagai jenis restrukturisasi sekitar 3.8% dari total keseluruhan nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah. Kemudian indikator keberhasilan *balloon payment* didasarkan pada analisa bank terhadap sisa sumber pembayaran nasabah, pengontrolan secara sungguh-sungguh terhadap nasabah serta masih adanya

itikad baik dari nasabah untuk melunasi kewajiban membayar angsuran perbulan. Tingkat keberhasilan *reconditioning* menggunakan *balloon payment* tahun 2019-2020 di Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam mencapai angka 80% dengan perhitungan dibawah ini:

$$\begin{aligned} \text{Persentase (\%)} &= \frac{4}{5} \times 100\% \\ &= \frac{400}{130} \% \\ &= 80\% \end{aligned}$$

Dilihat dari besarnya angka persentase di atas, menunjukkan bahwa tingkat keberhasilan restrukturisasi dengan *balloon payment* terbilang sangat bagus sebagai solusi dalam mengatasi tunggakan angsuran nasabah pembiayaan.

Namun dari pada itu, upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah tentunya membutuhkan dukungan dari kedua belah pihak untuk saling kooperatif menyelesaikan permasalahan. Sehingga tujuan yang inginkan dapat tercapai dan saling menguntungkan kedua belah pihak baik bagi nasabah maupun bagi pihak bank.

#### **D. Penerapan sistem *Balloon Payment* pada PT Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam dalam Perspektif Akad *Murābahah li al-āmir bi al-syira'*.**

Dalam praktiknya, pembiayaan *murābahah* diperbankan syariah memang bukan jual beli dalam arti yang sebenarnya karena bank tidak menyediakan barang melainkan bank hanya menyediakan dana untuk pembelian barang yang dibutuhkan nasabah. Ini berarti barang yang menjadi objek jual beli adalah barang yang *maujud (ada)* bukan *ma'dum (tidak ada)*. Ketika mengajukan permohonan pembiayaan, nasabah diharuskan membuat daftar rincian barang-barang yang akan dibeli. Setelah melalui tahapan dan prosedur pembiayaan, pencairan dana, antara bank dengan nasabah melakukan akad jual beli. Kemudian diakhiri dengan akad wakalah dari pihak bank. Dimana bank

mewakilkkan kepada nasabah untuk membeli barang-barang yang dibutuhkan (seperti yang tertulis dalam permohonan).<sup>53</sup>

Penerapan pembiayaan *murābahah* dengan mewakilkkan dilaksanakan dalam upaya pemberian kekuasaan kepada nasabah untuk membeli barang yang diinginkan secara mandiri. Hal ini dikarenakan keinginan nasabah yang berbeda-beda sehingga menyulitkan bagi bank untuk membeli barang yang diinginkan nasabah seperti yang dicantumkan pada permohonan pembiayaan *murābahah*. Bank hanyalah badan intermediasi. Artinya, bank hanya berperan dalam pembiayaan dan bukan membeli barang untuk dijual kembali. Karena secara regulasi dan faktanya bank tidak dibenarkan untuk melakukan praktik perniagaan praktis. Dengan ketentuan ini, bank tidak mungkin bisa membeli yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri. Akad ini melibatkan tiga pihak, yaitu pembeli, lembaga keuangan, dan penjual.

Sampai saat ini penerapan akad *murābahah* dibank syariah tidak dapat dilakukan kecuali dengan cara mewakilkkan pembelian kepada nasabah (*wakalah*). *Wakalah* terjadi ketika bank mewakilkkan kepada nasabah untuk membeli barang tersebut dari pihak ketiga untuk dan atas nama bank. Bagi nasabah, ia dapat lebih leluasa dalam memilih barang sesuai dengan keinginan dan kebutuhannya. Nasabah dapat mencari barang yang lebih baik dengan harga yang terjangkau sementara bank dapat menghemat biaya operasional. Bank tidak perlu mengeluarkan pencairan barang karena sudah diwakilkkan kepada nasabah. Sehingga penerapan akad *wakalah* dalam hal ini bukan mereduksi kepatuhan pada prinsip syariah, melainkan karena adanya kemashalatan bersama bagi semua pihak.

Pada hakikatnya nasabah datang ke bank untuk mendapatkan pinjaman uang, bukan untuk membeli barang. Oleh karena itu, pembiayaan *murābahah* pada perbankan syariah lebih tepat dikatakan sebagai penyediaan dana untuk

---

<sup>53</sup> Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016, hlm. 92.

pembelian barang yang dibutuhkan nasabah dengan margin keuntungan yang disepakati. Sehingga pembiayaan *murābahah* yang menjadi produk andalan bank syariah ini dapat dikatakan sebagai *ilzam al-waid bi al-syira'* keharusan janji untuk membeli atau *murābahah li āmir bi syira'* yakni *murābahah* untuk perintah membeli atau janji membeli.

Pembiayaan *murābahah li āmir bi syira'* ketentuannya dapat dilihat sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN/-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah* tepatnya pada Ketetapan Pertama butir 9 (sembilan) yang isinya sebagai berikut: “jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murābahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.”<sup>54</sup>

Ketentuan tersebut memberikan suatu penafsiran bahwa pengikatan akad pada *murābahah* yang diwakilkan dilakukan melalui dua tahap pengikatan akad. Bank syariah terlebih dahulu melakukan pengikatan akad *wakalah* sebagai pemberian kuasa kepada nasabah dari bank syariah untuk melakukan pembelian barang mewakili bank dan proses pembiayaan dapat dilanjutkan dengan pengikatan akad jual beli *murābahah*.

Adapun penggunaan *balloon payment* dalam akad *murābahah li āmir bi syira'* ini sesuai dengan konsep *murābahah* itu sendiri. Pembayaran angsuran juga dilakukan secara tangguh tanpa menambah sisa pokok utang yang dibayarkan selama jangka waktu yang telah disepakati sekalipun dilakukan restrukturisasi.

وَإِنْ كَانَ دُوْعُسْرَةً فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۖ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ  
 {البقرة: ٢٧٠}

Artinya: “Dan jika (orang berutang itu) dalam kesukaran maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui” (Al-Baqarah: 280)

---

<sup>54</sup> Dewan Syariah Nasional, Fatwa DSN No: 04/DSN/-MUI/IV/2000 tentang *murābahah*.

Ayat di atas menjelaskan apabila orang yang berutang tidak sanggup melunasi, maka berikan dia waktu penangguhan sampai Allah memudahkan rizkinya sehingga dia dapat dapat melunasi kewajibannya. Maka apabila ada nasabah yang mengalami kesusahan dalam melunasi utangnya sudah sepatutnya bagi pihak bank syariah untuk memberikan penangguhan atas pinjaman yang dilakukan nasabah sampai nasabah tersebut mendapatkan kemudahan dan berhasil melunasi kewajibannya kepada bank dengan jalan apapun yang mubah agar segera melunasi utangnya tersebut.

حَدِيثُ حُذَيْفَةَ رَضِيَ اللَّهُ قَالَ : قَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: تَلَقَّتِ الْمَلَائِكَةُ رُوحَ رَجُلٍ مِمَّنْ كَانَ قَبْلَكُمْ، قَالُوا أَعْمَلْتَ مِنَ الْخَيْرِ شَيْئًا؟ قَالَ: كُنْتُ أَمُرُ فِتْيَانِي أَنْ يُنظِرُوا وَيَتَّجَا وَرُؤَا عَنِ الْمُؤَسِّرِ، قَالَ: قَالَ فَتَجَاوَرُوا عَنْهُ. (أخرجه البخاري في: (٣٤) كتاب البيوع، (١٧) باب من أنظر مو سراً)

Diriwayatkan dari Hudzaifah radiallahu anhu, ia berkata, “Nabi saw bersabda, ‘Para malaikat menemui ruh seseorang dari kaum sebelum kalian. Mereka berkata ‘Apakah engkau telah melakukan suatu kebaikan?’ Orang itu menjawab, ‘Aku pernah menyuruh pembantuku untuk memberi tempo dan memberi kelonggaran kepada orang yang berutang.’ Nabi saw berkata, ‘maka mereka pun memaafkannya.’ (Diriwayatkan oleh Al-Bukhari pada kitab ke-34 Kitab Jual Beli, bab ke-17 Bab Orang yang Memberi Tempo Kepada Orang yang Berutang)<sup>55</sup>

Diantara akhlak mulia yang dianjurkan Islam adalah membantu meringankan beban sesama atau melepaskan kesulitan yang melilitnya. Memudahkan orang yang berutang merupakan ladang pahala. Hadist di atas menjelaskan bahwa penangguhan utang atau memberikan tempo kepada peminjam yang berada dalam kesulitan untuk membayar pinjaman merupakan sebuah kebaikan. Hendaknya pemberi pinjaman memudahkan dan memberinya kesempatan, tidak semakin mempersempit, menyulitkan dan menambah bebannya.

<sup>55</sup> Muhammas Fu’ad Abdul Baqi, *Kumpulan Hadits Shahih Bukhari-Muslim*, Darul Hadits Qahirah, 2017, hlm 408

Dari penjelasan alquran dan hadist diatas maka penerapan sistem *balloon payment* menjadi salah satu upaya dari pihak bank untuk memudahkan nasabah yang mengalami kesulitan membayar angsuran hingga nasabah tersebut berhasil melunasi kewajiban yang ditanggungnya. Dengan memberikan restrukturisasi menggunakan angsuran *balloon payment*, nasabah dapat membayar kembali kewajiban yang harus dipenuhinya tanpa menambah beban seperti denda atau biaya lain yang semakin menyulitkan nasabah.

#### **E. Analisis Penulis**

Dalam perbankan syariah diterapkan pembiayaan *murābahah*, yakni pembiayaan dalam bentuk jual beli barang dengan modal pokok ditambah keuntungan (*margin*) yang disepakati antara nasabah dan bank. Pada pembiayaan *murābahah* ini nasabah dan bank syariah melakukan kesepakatan untuk melakukan transaksi pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli. Dimana bank bersedia membiayai pengadaan barang yang dibutuhkan nasabah dengan margin keuntungan yang telah disepakati. Kemudian nasabah membayar sesuai dengan jangka waktu yang disepakati.

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN/-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah*, akad pembiayaan *murābahah* terlaksana dengan kedatangan nasabah ke bank syariah untuk mengajukan permohonan pembiayaan *murābahah* dan janji pembelian suatu barang kepada bank. Setelah melihat kelayakan nasabah untuk menerima fasilitas pembiayaan tersebut, maka bank menyetujui permohonannya. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus membelinya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat. Bank menjual barang kepada nasabah pada tingkat harga yang disetujui bersama yang terdiri dari harga pembelian ditambah margin keuntungan untuk dibayar dalam jangka waktu yang telah disetujui bersama.

Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya, dimana bank mewakilkan membeli barang yang

diperlukan oleh nasabah atas nama bank sendiri kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah sebesar harga jual yaitu harga pokok ditambah keuntungan. Dalam memperoleh barang yang dibutuhkan oleh nasabah, bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang tersebut dari pihak ketiga untuk dan atas nama bank. kemudian barang tersebut dijual kepada nasabah. Dalam hal ini akad *murābahah* baru dapat dilakukan setelah secara prinsip barang tersebut menjadi milik bank. pembayaran oleh nasabah dapat dilakukan secara tunai atau tangguh pada akhir periode atau secara angsuran sesuai kesepakatan. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada bank ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah. Praktik demikian merupakan pengembangan dari akad *murābahah* sehingga sekarang disebut dengan istilah akad *murābahah li āmir bi syira*'.

Pembiayaan *murābahah* merupakan pembiayaan yang dominan disalurkan oleh Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam. Adapun pembiayaan yang telah disalurkan kepada nasabah mustahil tidak terjadinya pembiayaan bermasalah. Kendati terjadinya wanprestasi dalam pembiayaan terhadap nasabah salah satu opsi yang diberikan pihak bank kepada nasabah adalah upaya restrukturisasi yang bertujuan untuk membantu nasabah dalam melunasi sisa utangnya.

Dalam menangani pembiayaan bermasalah tersebut Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam melakukan restrukturisasi pembiayaan dengan meringankan angsuran pada awal-awal periode, kemudian periode seterusnya angsuran akan mengalami kenaikan. Sampai pada akhir periode, nasabah harus membayar sisa angsuran secara *cash*, namun tidak memperpanjang tempo angsuran yang menurut manajemen bank dikategorikan sebagai *reconditioning*. Melalui proses *reconditioning* ini pihak bank memberi kesempatan bagi nasabah untuk mengansur sebagian saja dari total pembiayaan perbulannya. Pihak manajemen Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam tidak menambah tempo waktu pelunasan, akan tetapi merubah jangka waktu

pembiayaan seperti semula sesuai perjanjian awal. Dengan demikian, nasabah debitur berkewajiban untuk melunasi sisa angsuran tersebut sekaligus diakhir termin waktu yang ditetapkan misalnya pembiayaan selama 24 bulan, maka pada bulan ke-24 tersebut diwajibkan melunasi seluruh sisa angsuran karena dianggap jatuh tempo sehingga disebut dengan sistem *balloon payment*.

Hal ini dilakukan oleh pihak bank untuk menghindari biaya tambahan atau denda terhadap nasabah karena telah melakukan wanprestasi dalam perjanjian. Apabila nasabah juga tidak sanggup melunasi sekaligus ditahun terakhir, maka pihak bank menawarkan upaya penjadwalan kembali (*reschedulling*) dengan syarat penambahan biaya (denda) dengan membuat perjanjian akad baru. Apabila usaha penyelesaian tersebut tidak berjalan dengan lancar maka bank akan melakukan eksekusi jaminan secara bersama-sama dengan nasabah debitur.

Dalam hal ini langkah penyelesaian pembiayaan bermasalah yang dilakukan BSM memang rumit karena pada *reconditioning* tersebut pihak bank tidak menambah tempo waktu penyelesaian akhir bagi nasabah debiturnya sehingga juga memungkinkan terjadi dilema finansial bagi nasabah debitur diakhir bulan terakhir pembayaran angsuran. Apabila disaat pelunasan mengakibatkan nasabah debitur tetap tidak memiliki dana untuk pelunasan mengakibatkan nasabah debitur menjual kekayaanya yang lain untuk pelunasan atau membuat perjanjian dengan bank lain yang bersedia memberikan pembiayaan kepada si debitur.

Dengan demikian, dalam upaya penyelesaian pembiayaan *murābahah* bermasalah menggunakan *balloon payment* ini pihak Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam melakukan analisis secara lebih mendetail mengenai sisa kemampuan membayar nasabah atau sumber pendapatan lain nasabah untuk menentukan apakah nasabah tersebut layak direstrukturisasi dengan sistem *balloon payment* atau tidak. Bagi sebagian nasabah pembiayaan, *balloon payment* cenderung tidak memberatkan dan menjadi solusi alternatif. Namun,

bagi sebagian yang lain adakalanya tidak menjadi solusi untuk memudahkan angsuran dalam pelunasan utangnya sehingga tidak memungkinkan direstrukturisasi menggunakan *balloon payment*. Meskipun demikian, dalam menyelesaikan pembiayaan *murābahah* bermasalah ini pihak Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam tetap mengutamakan jalur kekeluargaan atau musyawarah, sehingga mendapatkan solusi untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah tersebut.



## BAB EMPAT PENUTUP

### A. Kesimpulan

Setelah melakukan penelitian tentang Implementasi *Balloon Payment* Pada Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah dalam Perspektif Akad *Murābahah li-Āmir bi-Syira'* (Studi Kasus Pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam), maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Model *Balloon Payment* yang diterapkan Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam yaitu berdasarkan permintaan nasabah yang meminta direstrukturisasi dengan *balloon payment*. Kemudian bank melakukan analisa terhadap sisa kemampuan pendapatan nasabah apabila cocok maka sistem *balloon payment* disetujui yang mana pembayaran angsuran perbulannya disesuaikan terhadap pendapatan nasabah baik dalam per tiga-bulan sekali, per-enam bulan sekali atau per-tahun sekali berdasarkan kesepakatan melalui beberapa tahap sampai berakhir masa pembayaran.
2. Tingkat *reconditioning* dengan *balloon payment* menunjukkan tingkat keberhasilan yang signifikan. Dalam tahun 2019-2020 dari seratus tiga puluh orang yang mengalami pembiayaan bermasalah, lima orang diantaranya memilih untuk diselesaikan dengan *balloon payment* dan mereka rata-rata berhasil melunaskan kewajibannya tanpa ada proses restrukturisasi kembali. Satu diantaranya masih dalam keadaan berjalan melunasi kewajibannya. Persentase keberhasilannya mencapai 80% yang menunjukkan prestasi yang bagus sebagai suatu jenis restrukturisasi menggunakan *balloon payment*.
3. Dalam perspektif akad *murābahah li āmir bi-syira'* penggunaan *balloon payment* dibolehkan berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah* karena pembayaran kewajibannya dilakukan secara tangguh dan tidak menambah sisa kewajiban nasabah

yang harus dibayarkan, sehingga hanya terdapat satu harga yang disepakati diawal dan tidak boleh berubah pada saat pembiayaan *murābahah* sedang berlangsung sekalipun dilakukannya restrukturisasi. Jadi penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan *balloon payment* tidak meleset dari konsep pembiayaan *murābahah* itu sendiri dan dilakukan atas kesepakatan kedua belah pihak.

## B. Saran

1. Penulis menyarankan agar pihak Bank Syariah Mandiri Harus lebih teliti dan cermat dalam menganalisis data nasabah yang akan melakukan pembiayaan *murābahah*, hal ini bertujuan untuk meminimalisir nasabah yang melakukan wanprestasi sehingga menyebabkan kerugian terhadap bank.
2. Penulis menyarankan agar pihak Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam melakukan analisis yang tepat dan akurat dalam memberikan jenis restrukturisasi menggunakan sistem *balloon payment* kepada nasabah untuk mengantisipasi hal yang merugikan bank.
3. Bank Syariah Mandiri KCP Darussalam senantiasa mengupayakan terciptanya komunikasi yang baik dengan nasabah, agar kebijakan yang telah ditetapkan dapat terlaksana dengan baik sesuai kesepakatan perjanjian.

## DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Abi Abdullah Muhammad bin Yazid bin Abdullah bin Majah Al Quzwaini, *Sunan Ibnu Majah*, Hadits No. 2289 (*kitab al-Tijarah; Bab al-Syirkah wa al-Mudharabah*).
- Ah. Azharuddin Lathif, *Konsep dan Aplikasi Akad Murābahah pada Perbankan Syariah di Indonesia*, Jurnal Ilhmu Hukum Ahkam, UIN Jakarta, Vol. 12 Nomor 2, Juli 2012.
- Ahmad Tanzeh. *Pengantar Metode Penelitian*, Yogyakarta: Teras, 2009.
- Āmir Syarifuddin. *Garis-Garis Besar Fiqh*. Jakarta: Prenada Media, 2003.
- Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Penemuan dan Kaidah Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Bambang Rianto Rustam. *Manajemen Risiko Perbankan Syaria di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat, 2013.
- Bekti Widyaningsih, “*Efektivitas Restrukturisasi Pembiayaan Akibat Peningkatan NPF (Non Performing Financing) Supaya Upaya Menjaga Portofolio Neraca Laba Rugi Pada Bank Syariah Mandiri dan BRI Syariah Jombang*” Tesis, (Tulungagung: Program Studi Ekonomi Syariah, IAIN Tulungagung).
- Burhan Bungin. *Metodologi Penelitian Kuantitatif: Komunikasi, Ekonomi dan Kebijakan Publik serta Ilmu-Ilmu Sosial Lainnya*. Jakarta: Kencana, 2013.
- Dewan Syariah Nasional, Fatwa DSN No: 04/DSN/-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah*.
- Faisal. *Restrukturisasi Pembiayaan Murābahah dalam Mendukung Manajemen Risiko sebagai Implementasi Prudential Prinsiple Pada Bank Syariah Indonesia*”. Jurnal Dinamika Hukum Vol. 11 No.3 September 2011.
- Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Jakarta: Rineka Cipta, 2009.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007 .
- Intan Asriantini. *Restrukturisasi Pembiayaan Bermasalah dengan Sistem Balloon Payment di Bank Syariah Mandiri KC Cicurug. Skripsi*. Bandung: Fakultas Syariah dan Hukum. UIN Sunan Gunung Djati. 2018.
- Ismail. *Manajemen Perbankan dari Teori Menuju Aplikasi*. Jakarta: Kencana, 2011.
- Ismail. *Perbankan Syari'ah*. Jakarta: Kencana, 2011.

- Kamus bahasa Indonesia.org. *Kamus Bahasa Indonesia Online*, dari <http://kamusbahasaIndonesia.org/penyelesaian> diakses pada tanggal 16 Mei 2019.
- Koenjaraningrat. *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*. Jakarta: Gramedia, 1997.
- Kunarjo. *Glosarium Ekonomi, Keuangan, dan Pembangunan*. Jakarta: UI-Press, 2003.
- Malayu S.P. Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2007.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana, 2013.
- Muhammad Iqbal. “*Reschedulling dalam Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada PT. BPRS Hareukat Lambaro Aceh Besar*”*Skripsi*. Banda Aceh: Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam UIN Ar-Raniry. 2013.
- Muhammad Teguh. *Metode Penelitian Ekonomi*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005.
- Muhammad. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Muhammas Fu’ad Abdul Baqi, *Kumpulan Hadits Shahih Bukhari-Muslim*, Darul Hadits Qahirah, 2017.
- Nazarullah. “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perhitungan Denda pada Pembiayaan Bermasalah (Studi Kasus di FIF Group PT. AMF Cabang Banda Aceh)*”*Skripsi*, Banda Aceh: Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam UIN Ar-Raniry. 2014.
- Nidia Syahputri. “*Efektivitas Reschedulling Terhadap Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada PT. BPRS Hareukat Lambaro Aceh Besar*”*Skripsi*. Banda Aceh: Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam UIN Ar-Raniry. 2014.
- Nurjanah dan Dewi Laela Hilyatin. *Strategi Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah Pada Pembiayaan Murābahah Di Bank Syariah Mandiri Cabang Purwokerto. Jurnal Ekonomi Islam (Islamic Economics Journal )* Vol.4, No.1 Januari - Juni 2016.
- Oni Sahroni, *Fikih Muamalah Kontemporer*, Jakarta: Republika Penerbit, 2019.
- Putri Andini, *Implementasi Peraturan Bank Indonesia Nomor: 13/9/PBI/2011 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan di PT. BPR Syariah Mitra Harmoni Semarang, Skripsi*, (Semarang: Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Walisongo, 2017).
- Rony Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990.

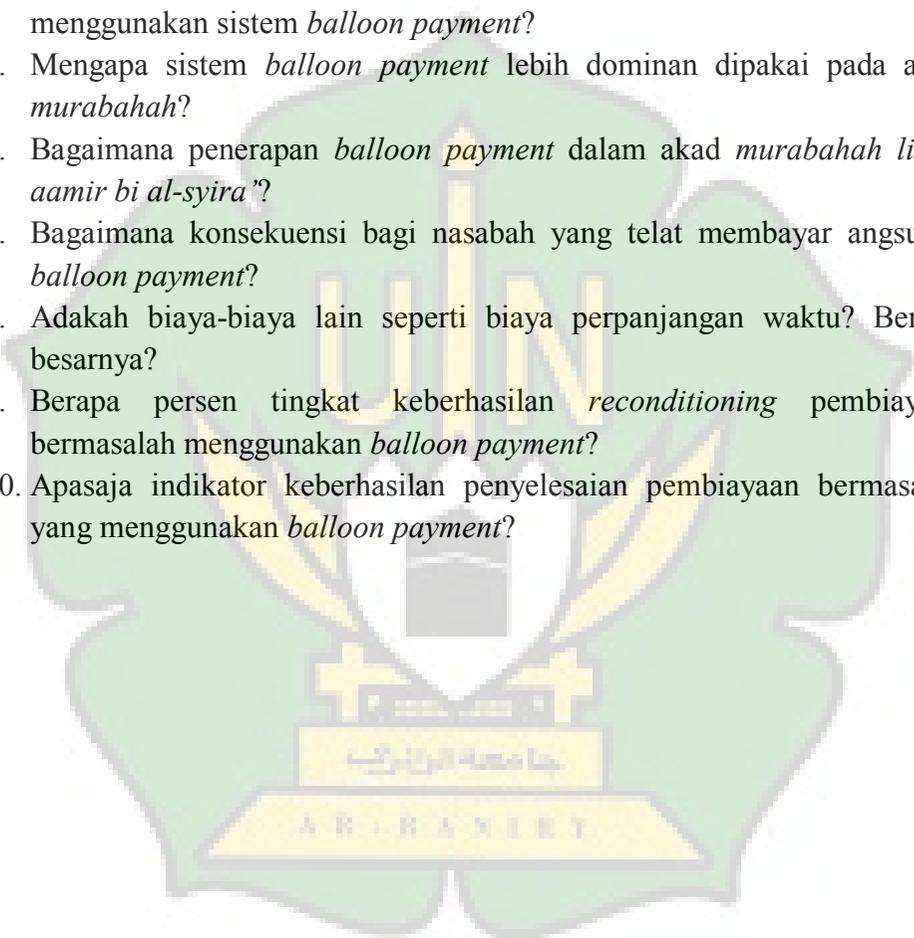
- S.Nasution. *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2008.
- Sri Nurhayati dan Wasilah. *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat, 2011.
- Sri Nurhayati, Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat, 2011.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 1996.
- Tazkya Putri Amelia. *Tinjauan Tinjauan Yuridis Restrukturisasi Pembiayaan Murābahah Bermasalah Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada PT Bank Syariah Mandiri Kc Pondok Kelapa, Skripsi)*. Fakultas Hukum Universitas Indonesia. 2015.
- Team Pustaka Phoenix. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*.
- Tri Kurnia Nurbayati, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia dengan Ejaan yang disempurnakan*. Jakarta: ESKA Media, 2003.
- Veithzal Rivai dan Andrian Permata, *Credit Management Handbook, Teori, Konsep, Prosedur Aplikasi Panduan Praktis Mahasiswa, Banker dan Nasabah*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006.
- Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam 5*, Terj. Abdul Hayyie al-Kaffani, Jakarta: Gema Insani, 2011.





## Daftar Pertanyaan Untuk Wawancara Pihak Bank

1. Berapa jumlah nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah ?
2. Berapa jumlah nasabah pembiayaan yang menggunakan skema angsuran *balloon payment*?
3. Bagaimana model penyelesaian pembiayaan bermasalah yang menggunakan sistem *balloon payment*?
4. Apa faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah dalam menggunakan sistem *balloon payment*?
5. Mengapa sistem *balloon payment* lebih dominan dipakai pada akad *murabahah*?
6. Bagaimana penerapan *balloon payment* dalam akad *murabahah li al-aamir bi al-syira*?
7. Bagaimana konsekuensi bagi nasabah yang telat membayar angsuran *balloon payment*?
8. Adakah biaya-biaya lain seperti biaya perpanjangan waktu? Berapa besarnya?
9. Berapa persen tingkat keberhasilan *reconditioning* pembiayaan bermasalah menggunakan *balloon payment*?
10. Apasaja indikator keberhasilan penyelesaian pembiayaan bermasalah yang menggunakan *balloon payment*?



Lampiran Dokumentasi Hasil wawancara

