

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Dalam Pasal 33 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Dasar 1945 disebutkan jika negara menguasai berbagai cabang produksi yang memiliki kepentingan luas, bumi dan air serta kekayaan alam yang ada. Hal ini dimaksudkan supaya seluruh komponen tersebut dapat diolah dan digunakan untuk kepentingan masyarakat luas dan untuk memakmurkan rakyatnya. Penguasaan oleh negara ini juga memiliki artian bahwa perekonomian tidak hanya dikuasai oleh individu atau sekelompok orang saja. Melainkan harus digunakan untuk kepentingan masyarakat luas serta untuk memakmurkan rakyatnya. Maka dari itu, penguasaan hal penting yang menyangkut kepentingan umum, dikuasai oleh negara.

Salah satu faktor terbesar untuk membantu mewujudkan tujuan negara dalam menjaga kesejahteraan rakyat yaitu pertumbuhan ekonomi sosial yang optimal menurunkan angka kemiskinan di Indonesia. Lembaga keuangan khususnya perbankan memegang peranan penting dan strategis dalam pertumbuhan sosial ekonomi.

Kedudukan bank memiliki banyak manfaat untuk kemajuan ekonomi sebuah negeri. Keberadaan bank sangat berfungsi untuk menggerakkan perputaran ekonomi masyarakat, hingga tidak ada satu negarapun di muka bumi

ini yang tidak mempunyai lembaga bank tersebut. Disebabkan bank berperan mendistribusikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya pada lalu-lintas pendistribusian dan perputaran uang. Secara definisi, menurut Undang-Undang Republik Indonesia nomor 10 tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang perbankan, pengertian bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Pada tahun 1998, pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat melakukan penyempurnaan UU No. 7 Tahun 1992 tersebut menjadi UU No. 10 Tahun 1998, yang secara tegas menjelaskan bahwa terdapat dua sistem dalam perbankan di tanah air (*dual banking system*), yaitu sistem perbankan konvensional dan sistem perbankan syariah.

Berdasarkan Undang Undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, bank syariah merupakan bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah atau prinsip hukum islam. Prinsip syariah Islam yang dimaksud mencakup dengan prinsip keadilan dan keseimbangan (*'adl wa tawazun*), kemaslahatan (*maslahah*), universalisme (*alamiyah*), serta tidak mengandung *gharar*, *maysir*, riba, zalim dan obyek yang haram, sebagaimana yang diatur dalam fatwa Majelis Ulama Indonesia.

Bank Syariah secara prinsipnya sama seperti prinsip perbankan konvensional, yaitu menjadi instrumen perantara yang memperoleh dana yang berasal dari orang yang mempunyai dana lebih atau surplus dana (pada wujud

penghimpunan dana) serta menyalurkannya pada pihak yang memerlukan (didalam wujud produk pelemparan dana). Sehingga produk yang disediakan oleh bank-bank konvensional, baik produk penggalangan dana (funding) ataupun produk pembiayaan (financing), pada dasarnya bisa juga diadakan oleh bank syari'ah. (Haris, 2007)

Perbedaan bank syariah dan bank konvensional terletak pada prinsip pelaksanaannya. Prinsip perbankan konvensional umumnya mengacu pada peraturan nasional dan internasional berdasarkan hukum yang berlaku. Sementara itu, prinsip perbankan syariah mengacu pada hukum Islam, termasuk pada Al-Qur'an dan hadist, serta diatur oleh fatwa ulama. Dengan begitu, seluruh aktivitas keuangannya menganut prinsip yang islami.

Bank syariah melaksanakan sistem kerjanya dengan menggunakan pemberlakuan sistem bagi hasil (profit and lost sharing) serta berbagi resiko (risk sharing) dengan nasabahnya yang membagikan penerangan atas masing-masing perhitungan keuangan atas transaksi yang dilakukan sehingga akan meminimalisir aktivitas spekulatif dan tak produktif. Pada hukum Islam, suatu transaksi yang mengaitkan dua orang antara pihak pembeli serta pihak penjual tidak boleh terdapat yang merasa dirugikan. Keduanya wajib dapat silih bekerja sama serta melaksanakan transaksi sesuai dengan konvensi yang menunjukkan jika tidak ada salah satu pihak yang merasa dirugikan yang dikarenakan konvensi tersebut ialah suatu akad (perjanjian) yang sudah disetujui bersama. (Soekanto & Madmuji, 1995a)

Penerapan denda juga termasuk salah satu perbedaan bank syariah dan bank konvensional. Pada bank konvensional biasanya terdapat denda yang harus dibayarkan oleh nasabah ketika terlambat melakukan pembayaran. Selain itu, besaran bunga atau dendanya pun bisa meningkat bila nasabah tidak bisa membayar hingga batas waktu yang telah ditentukan. Sedangkan, pada bank syariah umumnya tidak ada aturan denda seperti itu. Sebagai gantinya, pihak bank syariah akan melakukan kesepakatan bersama.

Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah merupakan salah satu produk unggulan perbankan syariah, Pembiayaan Pemilikan Rumah disediakan oleh perbankan syariah ditujukan untuk masyarakat yang ingin membeli rumah tinggal secara angsuran dalam waktu tertentu.

Pembiayaan Pemilikan Rumah ialah pinjaman ataupun pembiayaan yang bertujuan untuk pembelian tempat tinggal. Pembiayaan Pemilikan Rumah dilaksanakan dengan metode yaitu bank syariah menjual objek dalam perihal ini rumah kepada pihak nasabah setelah itu pihak nasabah melakukan angsuran secara bertahap serta bank syariah mempunyai hak mendapatkan agunan berbentuk hak tanggungan atas obyek rumah tersebut. Dengan layanan Pembiayaan Pemilikan Rumah nasabah bisa membayar secara angsuran dalam tempo waktu yang telah ditentukan agar nasabah tidak mempunyai beban yang berat. Bank Syariah sebagai lembaga bank yang memberi pembiayaan mempunyai resiko yang sangat tinggi dalam menjalankan usahanya.

Dalam bank konvensional disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Perjanjian KPR di bank konvensional menggunakan sistem perjanjian

konsensual berdasarkan ketentuan dalam KUHPerdara antara debitur dengan kreditur yang melahirkan hubungan utang piutang. Berdasarkan pasal 1313 KUHPerdara dijelaskan bahwa perjanjian adalah “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih sedangkan istilah perjanjian dalam Al-Quran disebut dengan *al-‘aqdu* (akad) dan *al-‘ahdu* (janji).

Penerapan pembiayaan kepemilikan tempat tinggal di perbankan syariah menggunakan akad. Ada banyak sekali jenis-jenis akad, seperti akad jual-beli (*Murabahah*), jual-beli dengan pesanan spesifik (*Istishna*), sewa-beli (*Ijarah Muntahiyah Bittamlik*), serta penyertaan-sewa (*Musyarakah Muntanaqisah*). Pada akad *Murabahah* (jual-beli) tentu mempunyai cara serta keunikan masing-masing pada pembiayaan pemilikan tempat tinggal. Pembiayaan pemilikan tempat tinggal biasanya memakai cara akad *Murabahah* (jual-beli). Akad *Murabahah* (jual-beli) adalah akad jual beli barang, dalam hal ini ialah rumah, dimana pihak penjual atau bank memberi tahu harga yang didapat serta margin yang dimau pada saat transaksi jual beli kepada pihak pembeli atau nasabah atas kesepakatan yang disetujui kedua belah pihak.

Namun, salah satu kendala dalam pembiayaan pemilikan rumah (PPR) oleh bank syariah memakai akad *murabahah* adalah pihak nasabah yang selalu menahan atau menanti-nanti pembayaran angsuran Pembiayaan Pemilikan Rumah. Padahal, nasabah itu termasuk mampu untuk membayar cicilan Pembiayaan Pemilikan Rumah pada saat tanggal jatuh tempo yang telah disetujui oleh kedua belah pihak yaitu pihak bank dan pihak nasabah.

Bank syariah tidak dapat membebankan biaya tambahan apapun kepada nasabah yang melanggar kesepakatan yang telah disetujui atau wanprestasi, seperti yang diterapkan oleh bank konvensional, karena hal itu akan menimbulkan bunga yang merupakan bentuk riba. Berdasarkan hal tersebut, DSN-MUI merupakan forum fatwa yang ditunjuk oleh Undang-Undang untuk mengatur/menjelaskan Prinsip Syariah yang menjadi dasar atau landasan kegiatan Lembaga Keuangan Syariah, menerbitkan fatwa terkait sanksi yang bisa diberikan kepada pihak nasabah yang melakukan wanprestasi. Secara spesifik, peraturan tersebut tertuang dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional nomor:17/DSN-MUI/IX/2000 dan No.43 tahun 2004.

Penelitian ini akan membahas melalui 2 (dua) contoh kasus terkait permasalahan nasabah yang sengaja telat membayar angsuran cicilan pembayaran rumah. Kasus pertama, Debitur X telah melakukan pembiayaan pemilikan rumah (PPR) di bank BJB Syariah kisaran selama 5 tahun dalam jangka waktu pembiayaan selama 15 tahun. Pada awal tahun ke 6 beliau menjelaskan bahwa beliau menunda pembayaran dikarenakan usahanya bangkrut. Beliau juga keberatan dengan adanya denda yang diberikan atas keterlambatan pembayaran angsurannya. Tetapi karena sudah menjadi kesepakatan di awal maka beliau tetap harus menerimanya. Cara bank melakukan penagihanpun senada dengan apa yang dijelaskan oleh pihak bank sebelumnya.

Kasus kedua, Debitur X juga salah satu nasabah yang menunda pembayaran menyatakan bahwa beliau sudah 4 tahun melakukan pembiayaan

di Bank BJB Syariah kisaran dengan masa pembiayaan selama 10 tahun. Pada tahun 5 beliau mulai melakukan gagal bayar dikarenakan pendapatan beliau berkurang dan hanya bisa memenuhi kehidupan sehari-hari beliau. Akibat dari penundaan pembayaran pengembalian semakin lama yang akhirnya jumlah tanggungan pembayaran yang harus dibayarkan menjadi bertambah sehingga mengakibatkan proses pembiayaan terhambat dan bermasalah. Beliau harus membayar denda yang ditetapkan karena sudah menjadi kesepakatan diawal akad.

Berdasarkan ketentuan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional nomor:17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda-Nunda Pembayaran (*Ta'zir*), denda hanya dapat dikenakan bagi pihak nasabah yang tergolong mampu tapi nasabah tersebut justru menunda pembayaran angsuran dengan di sengaja. Artinya, apabila terdapat nasabah yang terlambat membayar angsuran dikarenakan keadaannya yang tidak mampu, maka nasabah tersebut dibebaskan dari sanksi berupa membayar denda, hal tersebut seperti yang diatur di dalam Pasal 1 tentang ketentuan umum Fatwa Dewan Syari'ah Nasional nomor:17/DSN-MUI/IX/2000 menyatakan bahwa pengenaan denda hanya dikenakan bagi nasabah yang tergolong mampu membayar cicilan atau hutang tetapi sengaja untuk menunda-nunda pembayaran.

Dalam Islam, seorang debitur atau nasabah bank tidak dapat menunda pembayaran cicilan atau hutang jika nasabah tersebut termasuk mampu untuk membayar cicilan tersebut, karena hal itu termasuk kedalam suatu kezaliman, sebagaimana disebutkan dalam hadis Rasulullah saw sebagai berikut :

“Dari Abi Hurairah ra: sesungguhnya Rasulullah saw berkata: Penundaan pembayaran hutang yang dilakukan oleh orang yang kaya adalah kezaliman.

Apabila seseorang diantara kalian dipindahkan kepada orang yang kaya maka hendaknya dia mengikuti.”

Sehingga berdasarkan kedua fatwa yang diterbitkan oleh Dewan Syariah Nasional, maka pada dasarnya bank syariah diperbolehkan untuk memberikan sanksi denda bagi nasabah yang terlambat, namun denda ini hanya boleh diterapkan pada nasabah yang digolongkan bisa atau mampu untuk membayar cicilan namun nasabah tersebut menunda-nunda pembayaran, sedangkan pada faktanya dalam menerapkan denda keterlambatan pada nasabahnya, bank seringkali tidak memperhatikan keadaan dan alasan yang menyebabkan nasabah tersebut terlambat. Bank menerapkan denda tersebut kepada seluruh nasabahnya yang terlambat membayar angsuran. Hal tersebut justru bertentangan dengan Fatwa Dewan Syari’ah Nasional karena secara praktiknya, bank syariah tidak memastikan penyebab dari alasan mengapa nasabah tersebut menunda pembayaran cicilan, apakah nasabah tersebut sengaja tidak mau membayar atau apakah memang karena keadaan memaksa atau *force majeure*.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis akan mengkaji dan menganalisis lebih lanjut dalam bentuk skripsi dengan judul **“PENGENAAN DENDA KETERLAMBATAN DALAM PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH BERDASARKAN AKAD MURABAHAH DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 21 TAHUN 2008 TENTANG PERBANKAN SYARIAH DAN FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL.”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan penjelasan latar belakang diatas, maka rumusan penelitian ini dirangkum dalam identifikasi masalahnya yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana peraturan pengenaan denda dalam pembayaran pemilikan rumah (PPR) di bank syariah berdasarkan akad murabahah dalam UU Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional?
2. Bagaimana penerapan pengenaan denda dalam keterlambatan pembiayaan pemilikan rumah (PPR) di bank syariah berdasarkan akad murabahah?
3. Bagaimana upaya bank syariah dalam penyelesaian pembiayaan pemilikan rumah (PPR) di bank syariah berdasarkan akad murabahah yang bermasalah?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis bagaimana aturan pembayaran pemilikan rumah (PPR) yang ada di dalam bank syariah dengan sistem akad murabahah dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional.
2. Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis bagaimana pengenaan denda dalam pembayaran pemilikan rumah (PPR) di bank syariah menggunakan akad murabahah.

3. Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis bagaimana upaya bank syariah dalam penyelesaian pembayaran pemilikan rumah (PPR) di bank syariah yang bermasalah.

D. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan tujuan dari penelitian di atas, penelitian hukum ini dimaksudkan agar bisa memberikan kegunaan serta manfaat bagi para masyarakat dan pihak yang bersangkutan terutama yang memeluk agama Islam.

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini ditujukan agar mempunyai manfaat untuk mengembangkan wawasan dan ilmu pengetahuan dalam proses peningkatan ilmu hukum dan mendalami bagaimana pengenaan denda dalam pembayaran pemilikan rumah (PPR) di bank syariah berdasarkan akad murabahah.

2. Kegunaan Praktis

a. Bagi Pemerintah (Regulator)

Menjadi sarana untuk membentuk suatu peraturan perbankan syariah yang benar pada sudut pandang ajaran kepercayaan Islam.

b. Bagi Perusahaan Perbankan Syariah

Menjadi pedoman dalam pengelolaan dana denda, memberikan pengetahuan dasar tentang Pengenaan Denda dalam Pembayaran Pemilikan Rumah berdasarkan Akad Murabahah serta mengembangkan produk dan memperkuat ekspektasi pelanggan

terhadap nasabah serta mengoptimalkan kinerja Bank dalam menangani nasabah yang gagal membayar cicilan.

c. Bagi Nasabah

Menjadi pengetahuan yang mendalam tentang Pengenaan Denda Keterlambatan pada Perbankan Syariah berdasarkan Syariat Islam dan memotivasi nasabah untuk melakukan pembayaran cicilan agar sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan.

d. Bagi Masyarakat Umum

Menjadi pengetahuan yang mendalam tentang Pengenaan Denda Keterlambatan pada Perbankan Syariah berdasarkan dari Hukum Islam dan Pengetahuan Dasar sistematis Denda dalam Syariah Islam.

E. Kerangka Pemikiran

Negara Indonesia memiliki Pancasila yang merupakan dasar ideologi bangsa Indonesia yang isinya tertulis didalam Pembukaan Undang Undang Dasar 1945. Pancasila memiliki kedudukan yang sangat penting sejak 1 Juni 1945, ketika Soekarno mempresentasikan Pancasila didalam pidato nya di sidang BPUPKI pada tempo menjelang kemerdekaan. Dari ke lima sila yang ada, sila pertama yang kurang pentingnya ialah “Ketuhanan Yang Maha Esa.” Penegasan tentang ke-Esaan Tuhan sebagaimana tertuang di Al-Quran dalam Surat Al-Ikhlâs menunjukkan bahwa Islam adalah agama yang benar benar mengatur tauhid yang murni. Pemahaman tentang ke-Esaan Tuhan, menurut agama agama selain islam boleh dikatakan sebagai pengakuan akan

keesaan tetapi itu tidak murni. Hal ini dikarenakan mereka masih mengakui Tuhan-Tuhan yang lain. Bahwa ke-Esaan Tuhan menurut Al-Quran bukanlah sesuatu yang dogmatik dan irasional, melainkan suatu pemahaman yang rasional yang boleh difahami dengan nalar yang sehat.

Belandaskan Pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 amandemen ke IV yang menjelaskan bahwa pembangunan ekonomi merupakan rangkaian yang terus-menerus dengan adanya unsur kehidupan sosial bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. Berdasarkan asas kekeluargaan, pembangunan ekonomi diharapkan dapat mewujudkan keadilan dan kemakmuran setinggi-tingginya bagi rakyat Indonesia.

Dalam Pasal 3 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah disebutkan bahwa perbankan syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Dalam pasal tersebut, tersirat bahwa perbankan syariah dianggap mampu memiliki kontribusi yang lebih luas. Perbankan syariah dianggap mampu menjadi pendorong terciptanya pembangunan masyarakat melalui keunggulan sistem perbankan syariah yang dimiliki, dan bermuara pada tercapainya kesejahteraan ekonomi masyarakat secara merata.

Mochtar Kusumaatmadja mengubah pengertian hukum sebagai alat (*tool*) menjadi hukum sebagai sarana (*instrument*) untuk membangun masyarakat. Pokok-pokok pikiran yang melandasi konsep tersebut adalah bahwa ketertiban dan keteraturan dalam usaha pembangunan dan

pembaharuan memang diinginkan, bahkan mutlak perlu, dan bahwa hukum dalam arti norma diharapkan dapat mengarahkan kegiatan manusia kearah yang dikehendaki oleh pembangunan dan pembaharuan itu.

Menurut Undang-undang No. 10 Tahun 1998 “Bank merupakan badan usaha yang mengumpulkan dana yang berasal dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan dana tersebut pada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya pada rangka menaikkan taraf hidup masyarakat”. Sedangkan definisi bank syariah menurut UU No. 21 Tahun 2008 pasal (1) yaitu: Bank syariah artinya bank yang melakukan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan beradasrkan jenisnya terdiri dari bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Syariah. (Nasir & Sululing, 2015)

Bank syariah mempunyai tugas atau kewajiban yang lebih luas dibanding bank konvensional. Walaupun kedua-duanya memiliki tugas mengumpulkan serta menyalurkan dana masyarakat, namun di perbankan syariah mencakup beberapa tugas lain yaitu bank syariah melaksanakan fungsi sosial pada bentuk institusi atau lembaga baitul mal; menerima dana yang berasal dari zakat, infak, sedekah, hibah, atau dana-dana sosial lainnya dan menyalurkannya pada organisasi pengelola zakat. Tidak hanya itu, perbankan syariah juga boleh mengumpulkan dana sosial yang berasal dari wakaf uang serta menyalurkannya kepada pengurus wakaf (nazhir) sesuai dengan kehendak pemberi wakaf (wakif). (*Perbankan Syariah Dan Kelembagaannya*, n.d.)

Menurut Muhammad Amin Suma didalam penerapan perbankan syariah ada berbagai macam asas yaitu antara lain sebagai berikut:

1. Asas *Ridha'iyah* (kehendak dan sukarela), ialah transaksi ekonomi didalam wujud apapun yang dilakukan bank dengan pihak lain paling utama nasabah wajib berdasarkan pada asas rela sama rela.
2. Asas manfaat, ialah perjanjian yang dibuat oleh pihak bank dengan pihak nasabah mengenai hal-hal yang menguntungkan untuk kedua belah pihak.
3. Asas keadilan, pihak nasabah dan pihak bank yang melakukan transaksi wajib diperlakukan secara adil pada konteks pemahaman yang luas serta konkret.
4. Asas saling menguntungkan, ialah segala sesuatu yang dilakukan oleh pihak bank dan pihak nasabah wajib menguntungkan kedua belah pihak yang ada dalam akad, tidak hanya menguntungkan salah satu pihak dengan merugikan pihak lain. (Muhammad Amin Suma, 2002)

Dalam melaksanakan usahanya bank syariah wajib mengikuti prinsip syariah, sebagaimana dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, dalam penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 yakni Kegiatan usaha yang berasaskan Prinsip Syariah, meliputi kegiatan usaha yang tidak memiliki faktor :

a. Riba

ialah penambahan atau akumulasi penghasilan secara tidak legal (*batil*) termasuk dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tak sama

kualitas, kuantitas, serta saat penyerahannya (*fadh*l atau dalam transaksi pinjam-meminjam yang mengharuskan pihak nasabah yang menerima sarana mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman sebab berjalannya waktu (*nasi'ah*).

b. Maisir

yaitu transaksi yang bergantung pada situasi yang tidak tentu serta kebetulan.

c. Gharar

yaitu transaksi yang objeknya tidak kentara, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, ataupun tidak bisa diberikan ketika transaksi dilakukan kecuali diatur lain dalam syariah.

d. Haram

yaitu transaksi yang objeknya diharamkan dalam syariah.

e. Zalim

yaitu transaksi yang menyebabkan ketidakadilan untuk pihak yang lain.

Pembiayaan artinya pemberian uang atau tagihan yang bisa dipersamakan dengan itu, bersumber pada kesepakatan ataupun konvensi antara bank dengan pihak nasabah yang mewajibkan nasabah tersebut untuk mengembalikan dana atau melunasi tagihan tersebut setelah jangka waktu yang telah disepakati dengan imbalan atau bagi hasil. (Kasmir, 2012).

Menurut Undang – Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998, pembiayaan penyediaan uang ataupun tagihan yang bisa dipersamakan dengan itu, bersumber pada kesepakatan ataupun konvensi antara bank dengan pihak

lain atau nasabah yang mengharuskan nasabah tersebut untuk mengembalikan uang atau melunasi tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Ada juga akad yang dipakai didalam pembiayaan adalah Akad *Murabahah*, Akad *Musyarakah*, Akad *Istishna*, *Qardh*, *Ijarah*.

Murabahah merupakan transaksi jual beli di mana pihak bank menyebutkan besarnya keuntungan. Bank berperan selaku penjual, ada juga nasabah yang berperan selaku pembeli. Harga jual merupakan harga modal bank ditambahkan dengan keuntungan. Pihak bank dan nasabah wajib setuju dan sepakat mengenai harga jual serta jangka waktu pembayaran. Harga jual tercantum didalam akad jual beli serta bila sudah disetujui oleh pihak bank dan pihak nasabah, maka tidak bisa diubah selama akad masih berlaku. Pada kegiatan perbankan, murabahah biasanya dijalankan dengan cara pembayaran angsuran. Pada transaksi ini objek atau barang diberikan langsung setelah selesai akad, sementara pembayaran dilaksanakan dengan cara tertunda. (Daeng Naja, 2011)

Secara singkat, *murabahah* bermaksud penjualan barang dengan harga barang tersebut ditambahkan laba yang disetujui. Murabahah dilakukan atas dasar persetujuan bersama, saling rela atau suka sama suka dengan tidak meninggalkan syariat Hukum Islam. Didalamnya tidak ada penipuan dan ketidak jujuran, dan yang keterbukaan antara satu sama lain merupakan salah satu syarat dalam pelaksanaan sistem murabahah.

Dasar hukum pengaturan pembiayaan murabahah adalah Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, bahwa untuk membantu masyarakat dalam melaksanakan peningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syariah harus mempunyai fasilitas atau kemudahan murabahah untuk mereka yang membutuhkannya, yaitu menjual sesuatu barang dengan mengesahkan harga belinya kepada pihak pembeli dan pihak pembeli membayar dengan harga yang lebihkan dari harga asal sebagai keuntungan. (Muljono, 2014)

Adapun ayat Al-Qur'an yang menjadi dasar hukum pelaksanaan pembiayaan akad murabahah diantaranya ialah sebagai berikut:

Q.S An-Nisa ayat 29

فَتُلْوَ أَنفُسَكُمْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا نَبَأَ لَهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن
 إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya : *“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”*

Dari Syuhaib ar Ar ruma r.a., bahwa Rasulullah SAW bersabda :

“Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan, pertama menjual menggunakan tempo pembayaran (*Murabahah*), kedua *Muqaradhah* (nama lain dari *Mudharabah*), serta ketiga mencampurkan tepung dengan gandum untuk kepentingan rumah bukan untuk diperjualbelikan.” (Hendry, 1999)

Selama tidak ada dalil naqli yang mengharamkan kegiatan muamalah, maka kegiatan tersebut boleh dijalankan. Selain itu transaksi ini telah diamalkan di berbagai tempat tanpa ada yang menafikannya. (Farid, 2013)

Rukun dari akad murabahah yang wajib dipenuhi pada setiap transaksi terdapat beberapa yaitu sebagai berikut :

1. Penjual (*ba'i*) ialah pihak yang mempunyai barang untuk dijual
2. Pembeli (*musytari*) ialah pihak yang membutuhkan dan akan membeli barang
3. Terdapat objek akad
4. Shigat (Ijab & Qabul) (Ascarya, 2007)

Terdapat juga Syarat-Syarat Murabahah yang mesti dipenuhi yaitu :

- a. Penjual memberi tahu nasabah tentang biaya modal.
- b. Akad pertama harus sah sesuai dengan rukun yang telah ditetapkan.
- c. Akad itu harus bebas dari riba.
- d. Penjual harus menjelaskan kepada nasabah sekiranya terdapat kecacatan pada objek atau barang selepas pembelian.
- e. Penjual harus memberi tahu semua hal yang terkait dengan pembelian, contohnya jika pembelian dibuat dengan cara angsuran.

Pada dasarnya, jika syarat dalam (a), (d), atau (e) tidak terpenuhi, maka pihak pembeli mempunyai pilihan :

1. Meneruskan pembelian seperti apa adanya,
2. Kembali kepada pihak penjual dan menyatakan ketidaksetujuan terhadap objek yang dijual,
3. Batalkan kontrak (Antonio, 2001)

Menurut Hardjono KPR atau Kredit Pemilikan Rumah artinya salah satu jenis layanan kredit yang disediakan oleh pihak bank kepada pihak

nasabah yang membutuhkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan pembangunan rumah ataupun renovasi rumah. Kredit Pemilikan Rumah juga ada sebab banyaknya macam-macam syarat penunjang yang strategis antara lain ialah merupakan pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin tinggi namun belum bisa mengimbangi kemampuan daya beli kontan dari nasabah. (Hardjono, 2008)

Kredit Pemilikan Rumah merupakan layanan yang disediakan oleh bank kepada nasabah dengan tujuan memperoleh kredit jual beli rumah untuk nasabahnya. Kredit Pemilikan Rumah ada dikarenakan adanya keperluan yang tinggi pada masyarakat untuk bisa memiliki tempat tinggal tanpa diimbangi dengan tingkatan daya beli masyarakat. Produk Kredit Pemilikan Rumah dalam perbankan syariah secara fundamental berbeda dengan Kredit Pemilikan Rumah yang terdapat di perbankan konvensional. Perbandingan ini bisa terjadi sebab ada perbedaan cara atau prinsip antara perbankan syariah dengan perbankan konvensional. Didalam perbankan syariah terdapat sistem yang berlandaskan bagi hasil dan perdagangan. Sedangkan pada perbankan konvensional, menggunakan sistem yang berlandaskan dengan bunga. Dalam produk yang dikenali sebagai Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah ini mempunyai beberapa ciri yang berbeda dengan Kredit Pemilikan Rumah yang ada di bank konvensional. Beberapa diantaranya ialah penerapan sistem angsuran atau kredit yang ada pada perbankan konvensional sementara pada perbankan syariah konsep Kredit Pemilikan Rumah syariah memakai beberapa akad yaitu *murabahah*,

ijarah, muntahiya bittamlik, dan pula musyarakah mutanaqisah. (Huda & Heykal, 2010)

Ada tiga pihak yang masuk pada Kredit Pemilikan Rumah di perbankan syariah yaitu pihak nasabah, pihak bank serta developer. Didalam proses itu, bank di ibaratkan membeli rumah yang berasal dari developer lalu dijual kembali pada nasabah dengan menggunakan margin tertentu dan dicicil. Sebagai akibatnya dalam transaksi ini skema yang terjadi antara pihak nasabah serta pihak bank adalah skema jual beli. Dalam skema jual beli, pihak penjual dibolehkan untuk mengambil keuntungan dengan jumlah tertentu atau yang biasa kita sebut dengan margin. Dengan begitu pada skema ini tidak terdapat unsur riba di dalamnya.

Dari segi istilah, untuk pembiayaan pemilikan rumah, harus memperhatikan bentuk syarat yang terkait. Karena istilah Kredit Pemilikan Rumah cenderung mengarah pada anggapan bahwa kredit itu sah, sedangkan didalam perbankan syariah tidak memakai sistem kredit ataupun cicilan. Untuk menghindari hal itu (tetapi masih tetap memakai istilah Kredit Pemilikan Rumah), sebagian perbankan syariah mentafsir Kredit Pemilikan Rumah dengan “Pemilikan Rumah”. Dalam melakukan Kredit Pemilikan Rumah, bank syariah menggabungkan akad-akad transaksi yang di perbolehkan dalam prinsip Islam dengan sistem Kredit Pemilikan Rumah perbankan konvensional. Jenis akad yang kerap digunakan oleh perbankan syariah di Indonesia dalam melakukan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah merupakan akad murabahah dan istisna.

Pembiayaan pemilikan rumah (PPR) ialah salah satu wujud pembiayaan yang disediakan oleh bank baik bank konvensional maupun bank syariah pada nasabah yang ditujukan untuk pemilikan rumah, ruko, apartemen dan rumah susun yang harus dengan adanya jaminan berdasarkan prinsip syariah.

Secara umumnya syarat dan ketentuan yang dilakukan oleh bank untuk nasabah yang berminat mengambil Pembiayaan Pemilikan Rumah secara relatifnya sama, baik dari segi administrasi ataupun dalam hal ketentuan pembiayaannya.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan metode ilmiah yang digunakan untuk memperoleh data-data yang dibutuhkan, yang tujuannya untuk mencari, mengembangkan, dan membuktikan suatu pengetahuan tertentu, sehingga bisa digunakan untuk memahami, menyelesaikan dan mengantisipasi masalah.

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan didalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif-analitis, didalam penelitian ini penulis memberikan gambaran tentang aturan-aturan yang berlaku lalu kemudian mengkaitkannya dengan aturan hukum dan teori hukum yang sesuai dengan topik yang disajikan penulis didalam penelitian ini. Oleh karena itu, penelitian ini akan mendeskripsikan permasalahan hukum yang terjadi di masyarakat dan juga aturan yang mengatur tentang pengenaan denda dalam

pembayaran kepemilikan rumah (PPR) yang berdasarkan akad murabahah ditinjau dari Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 dan Fatwa Dewan Syariah.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan didalam penulisan hukum ini ialah pendekatan yuridis normatif. Penelitian hukum yuridis normati merupakan penelitian hukum yang dilaksanakan dengan cara menelaah bahan Pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar yang akan diteliti dengan mencari kaidah-kaidah dan kepustakaan yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti. (Soekanto & Madmuji, 1995b)

3. Tahap Penelitian

Tahap awal untuk melakukan penelitian hukum ini adalah menemukan suatu masalah yang akan penulis kaji kemudian merumuskan masalah-masalah tersebut dan akhirnya memutuskan tujuan penelitian dari kajian masalah tersebut. Penelitian menggunakan data primer dan data sekunder dengan 2 (dua) tahap :

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penulis akan melakukan penelitian dengan menggunakan cara mengkaji buku-buku yang tersedia serta membaca buku-buku yang berkaitan dengan penelitian ini. Penulis juga akan mengkaji pasal-pasal serta peraturan perundang-undangan yang sudah ada dan terkait dengan permasalahan yang akan dibahas didalam penulisan hukum ini.

Sumber data atau bahan yang menjadi objek penelitian bagi penulis ini terbagi menjadi 3 (tiga) bagian yaitu sumber data primer, sekunder, dan tersier.

- 1) Sumber data primer ialah sumber data yang berupa peraturan perundang-undangannya berkaitan erat dengan penelitian ini. Jadi, sumber data primer merupakan sumber data yang mempunyai sifat utama artinya mempunyai otoritas.
- 2) Sumber data sekunder ialah sumber data yang diperoleh dari aneka macam media perantara maupun tidak langsung yaitu beberapa buku atau kitab yang memiliki kaitan dengan masalah-masalah yang dibahas didalam penelitian ini.
- 3) Sumber data tersier merupakan sumber data yang dapat memberikan informasi perihal sumber data primer dan sekunder seperti kamus besar hukum, jurnal-jurnal hukum, dan artikel-artikel yang ada di internet.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan merupakan salah satu cara untuk mendapatkan data primer. Penelitian lapangan ini bertujuan untuk memperoleh data primer melalui analisis bagaimana penerapan denda terhadap pembiayaan pemilikan rumah berdasarkan akad murabahah di bank syariah. Didalam penelitian hukum ini akan dilakukan wawancara dengan pihak bank syariah. Hasil dari

penelitian lapangan digunakan untuk melengkapi kajian kepustakaan.

4. Teknik Pengumpul Data

Teknik pengumpulan data yang dipakai dalam penulisan hukum ini yaitu :

a. Studi Kepustakaan

Studi ini dilaksanakan menggunakan cara data-data dikumpulkan dan membaca buku-buku atau kitab dan peraturan perundang-undangan tentang bank syariah, pembayaran pemilikan rumah (PPR), kemudian memilih data yang didapatkan melalui bahan hukum primer, sekunder, tersier dan mengurutkan data-data yang didapatkan menjadi uraian yang teratur.

b. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu cara untuk mendapatkan informasi dengan cara bertanya langsung kepada informan. Wawancara ini merupakan proses interaksi dan komunikasi. Wawancara penelitian lapangan digunakan untuk mengumpulkan data primer dari pihak yang berkaitan.

5. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpulan data yang dijadikan didalam penulisan hukum ini adalah :

a. Studi Dokumen

Alat pengumpul data pada penelitian ini menggunakan studi literatur yang memerlukan antara lain : Buku-buku, peraturan perundang-undangan yang berhubungan erat dengan penulisan hukum ini, alat tulis kantor (ATK), serta laptop untuk mengetik dan menyimpan data hasil penelitian.

b. Panduan Wawancara

Alat pengumpulan data di lapangan dengan melakukan wawancara, berisikan daftar pertanyaan dari identifikasi masalah yang dilakukan menggunakan alat perekam, alat tulis, kamera, flashdisk, dan laptop.

6. Analisis Data

Analisis data yang dipakai didalam penulisan hukum ini ialah kualitatif menggunakan metode deduktif. Kualitatif ialah data yang didapatkan secara kualitatif untuk mendapatkan suatu penjelasan masalah yang dibahas dengan tidak memakai rumus. Setelah penulis mendapatkan data-data mengenai pengenaan denda terhadap pembayaran pemilikan rumah (PPR) yang ada dalam bank syariah berdasarkan akad murabahah, kemudian penulis menganalisis data dimulai dengan hal yang bersifat umum lalu kemudian membuat kesimpulan.

7. Lokasi Penelitian

a. Perpustakaan

- 1) Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Bandung, Jalan Lengkong Dalam No.21 Bandung

b. Instansi

- 1) Kantor Pusat Bank Jabar Banten (BJB) Syariah, Jl. Braga No.135, Babakan Ciamis, Kec. Sumur Bandung, Kota Bandung, Jawa Barat.