

## **BAB II**

### **PENGENAAN DENDA KETERLAMBATAN DALAM PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH PERBANKAN SYARIAH BERDASARKAN AKAD MURABAHAH**

#### **A. Perbankan Syariah**

##### **1. Pengertian Bank**

Bank berasal dari kata *banque* (bahasa Perancis) dan dari kata *banco* (bahasa Italia) yang berarti peti / lemari dan *banco* menjelaskan fungsi dasar dari bank komersial, yaitu : pertama, menyediakan tempat untuk menitipkan uang dengan aman (*safe keeping function*), kedua, menyediakan alat pembayaran untuk membeli barang dan jasa (*transaction function*). (Antonio, 2006)

Menurut Undang-Undang RI nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan bahwa Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. (Kasmir, 2012)

Sedangkan Kasmir mengatakan bahwa bank adalah lembaga keuangan yang kegiatan utamanya menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya.

Jadi bank adalah badan usaha yang kegiatan usahanya menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali

kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau dalam bentuk lainnya serta memberikan jasa bank lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

## 2. Fungsi dan Tujuan Bank

Fungsi perbankan Indonesia menurut pasal 3 UU No. 10/1998 tentang perbankan :

Fungsi perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat.

Fungsi tersebut dikenal sebagai intermediasi keuangan (financial intermediary). Maksud dari intermediasi (perantara) adalah bahwa perbankan memberikan kemudahan untuk mengalirkan dana dari nasabah yang memiliki kelebihan dana (savers) dengan kedudukan sebagai penabung ke nasabah yang memerlukan dana (borrowers) untuk berbagai kepentingan. Nasabah penyimpan dana (savers) disebut juga dengan pemberi pinjaman (lenders). Posisi bank adalah sebagai perantara untuk menerima dan memindahkan / menyalurkan dana antara kedua belah pihak itu tanpa mereka saling mengenal satu sama lainnya. Fungsi perbankan lebih spesifik dijelaskan sebagai berikut :

### a) Fungsi Pembangunan (Development)

Tugas bank sebagai penghimpun dan penyalur dana sangat menunjang pertumbuhan perekonomian negara. Jika sistem dan kelembagaan industri perbankan baik, perbankan akan sangat bermanfaat bagi pembangunan Indonesia. Pemerintah dan masyarakat membutuhkan

dana yang disediakan bank sebagai perantara untuk menggerakkan sektor riil. Pembangunan negara akan berjalan baik apabila perbankan turut terlibat dalam bentuk pembiayaan yang diperlukan.

b) Fungsi pelayanan (Services)

Perbankan adalah jenis perusahaan dengan kegiatan utama berupa pemberian semua jasa yang dibutuhkan nasabahnya baik nasabah penyimpan dana maupun nasabah peminjam dana. Pelayanan ini pada dasarnya adalah memberikan semua kegiatan yang dibutuhkan dan diinginkan oleh nasabah, sehingga nasabah memperoleh kemudahan dalam melakukan kegiatan transaksi keuangannya.

Pelayanan yang prima atau service excellen adalah jenis pelayanan yang mampu memberikan harapan yang tertinggi dari nasabah terhadap pelayanan bank tersebut.

c) Fungsi Transmisi

Fungsi transmisi merupakan kegiatan perbankan yang berkaitan dengan lalu lintas pembayaran dan peredaran uang dengan menciptakan instrumen keuangan yang disebut dengan uang giral. Maksud uang giral adalah jenis simpanan dana di bank yang dapat ditarik setiap saat dengan menggunakan cek dan jenis simpanan uang tersebut umumnya dengan Tabungan/simpanan giro.

3. Pengertian Bank Syariah

Bank syariah muncul di Indonesia pada awal tahun 1990-an. Pemrakarsa pendirian bank syariah di Indonesia dilakukan oleh Majelis Ulama

Indonesia (MUI) pada tanggal 18-20 Agustus 1990. Bank syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam, maksudnya adalah bank yang dalam operasinya mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalah secara Islam.

Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 memberikan pengertian yang dimaksud dengan perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

Berdasarkan Undang Undang Nomor 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.

Kemudian yang dimaksud dengan prinsip syariah menurut PBI No,11/15/PBI/2009 adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. Dengan demikian berdasarkan peraturan Bank Indonesia No.11/15/PBI/2009 tersebut sepanjang prinsip syariah telah di fatwakan oleh Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, maka prinsip

syariah demi hukum telah berlaku sebagai hukum positif sekalipun belum atau tidak dituangkan dalam peraturan Bank Indonesia.

Suatu bank dapat dikatakan sebagai bank syariah apabila dalam setiap kegiatan usahanya tunduk pada prinsip Islam, yang berarti tunduk dan patuh dalam ketentuan hukum yang dituangkan dalam Al-Qur'an, Hadits, Qiyas dan Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. Oleh karena itu, dalam setiap sudut kegiatannya bank syariah harus tunduk dan patuh kepada hukum Islam.

#### 4. Fungsi dan Tujuan Bank Syariah

Berdasarkan pasal 4 undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang bank syariah wajib menjalankan fungsi penghimpunan dan penyaluran dana masyarakat. Bank Syariah juga dapat menjalankan fungsi sosial dalam bentuk lembaga baitulmal, yaitu menerima dana berasal dari zakat, infak, sedekah, hibah atau dana sosial lainnya dan menyalurkan kepada organisasi pengelola zakat. Dalam beberapa literatur perbankan syariah, bank syariah dengan berbagai ragam skema transaksi yang dimiliki dalam skema non riba memiliki empat fungsi yaitu:

- a) Fungsi manajer investasi
- b) Fungsi investor
- c) Fungsi sosial
- d) Fungsi jasa keuangan

Berdirinya sebuah Bank Syariah memiliki tujuan sebagai berikut :

- a) Menyediakan lembaga keuangan perbankan sebagai sarana meningkatkan kualitas kehidupan sosial ekonomi masyarakat banyak.
- b) Meningkatkan partisipasi masyarakat banyak dalam proses pembangunan terutama di bidang ekonomi keuangan.
- c) Berkembangnya lembaga bank dan sistem perbankan yang sehat berdasarkan efisiensi dan keadilan akan mampu meningkatkan partisipasi masyarakat sehingga menggalakkan usaha – usaha ekonomi masyarakat banyak dengan antara lain memperluas jaringan lembaga – lembaga keuangan perbankan ke daerah – daerah terpencil.
- d) Mendidik dan membimbing masyarakat untuk berpikir secara ekonomis, berperilaku bisnis dalam meningkatkan kualitas hidup mereka.
- e) Berusaha membuktikan bahwa konsep perbankan Islam menurut syariah Islam dapat beroperasi, tumbuh dan berkembang melebihi bank-bank dengan sistem lain.

#### 5. Kegiatan Usaha Bank Syariah

Berdasarkan Surat keputusan Direksi Bank Indonesia No. 32/34/KEP/DIR 12 Mei 1999 tentang bank berdasarkan Prinsip Syariah, prinsip kegiatan usaha Bank Syariah adalah:

- a) *Hiwalah*, adalah akad pemindahan piutang nasabah (*Muhil*) kepada bank (*Muhal'alaih*) dari nasabah lain (*Muhal*). *Muhil* meminta *Muhal'alaih* untuk membayarkan terlebih dahulu piutang yang timbul dari jual beli.

Pada saat utang tersebut jatuh tempo, *muhāl* akan membayar kepada *muhāl'alaih*. *Muhāl'alaih* memperoleh imbalan sebagai jasa pemidahan piutang.

- b) *Ijarah*, adalah akad sewa menyewa barang antara bank (*Muaajir*) dengan penyewa (*Mustajir*). Setelah masa sewa berakhir barang sewaan dikembalikan kepada *muaajir*.
- c) *Ijarah Wa Igtina*, adalah akad sewa menyewa barang antara bank (*Muaajir*) dengan penyewa (*Mustajir*) yang diikuti janji bahwa pada saat yang ditentukan kepemilikan barang sewaan akan berpindah kepada *mustajir*.
- d) *Istishna*, adalah akad jual beli barang (*Mashnu*) antara pemesan (*Mustashni*) dengan penerima pesanan (*Shani*). Spesifikasi dan harga barang pesanan disepakati di awal akad dengan pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai kesepakatan.
- e) *Kafalah*, adalah pemberian jaminan (*Makful alaih*) yang diberikan suatu pihak kepada pihak lain sebagai pemberi jaminan (*Kafil*) bertanggung jawab atas pembayaran kembali suatu hutang yang menjadi hak penerima jaminan (*Makful*).
- f) *Mudharabah*, adalah akad antara pihak pemilik modal (*Shahibul Maal*) dengan pengelola (*Mudharib*) untuk memperoleh pendapatan atau keuntungan

- g) *Murabahah*, adalah akad jual beli antara bank dengan nasabah. Bank memberi barang yang diperlukan nasabah yang bersangkutan sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati.
- h) *Musyarakah*, adalah akad kerjasama usaha patungan antara dua pihak atau lebih pemilik modal untuk membiayai suatu jenis usaha yang halal dan produktif. Pendapatan atau keuntungan dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati.
- i) *Qardh*, adalah akad pinjaman dari bank (*Mugridh*) kepada pihak tertentu (*Muqtaridh*) yang wajib dikembalikan dengan jumlah yang sama sesuai pinjaman. *Mugridh* dapat meminta jaminan atas pinjaman kepada *Muqtaridh*. Pengembalian pinjaman dapat dilakukan secara angsuran ataupun sekaligus.
- j) *AL Oard ul Hasan*, adalah akad pinjaman dari bank (*Mugridh*) kepada pihak tertentu (*Muqtaridh*) untuk tujuan sosial yang wajib dikembalikan dengan jumlah yang sama sesuai pinjaman.
- k) *Al Rahn*, adalah akad penyerahan barang harta (*Marhun*) dan nasabah (*Rahin*) kepada bank (*Murtahin*) sebagai jaminan sebagian atau seluruh hutang.
- l) *Salam*, adalah akad jual beli barang pesanan (*Muslim fith*) antara pembeli (*Muslim*) dengan penjual (*Muslimilaih*). Spesifikasi dan harga barang pesanan disepakati di awal akad dan pembayaran dilakukan secara penuh
- m) *Sharf*, adalah akad jual beli valuta dengan valuta lainnya.

- n) *Ujr*, adalah imbalan yang diberikan atau yang diminta atas suatu pekerjaan yang dilakukan.

#### 6. Perbedaan Bank Konvensional dan Bank Syariah

Terdapat beberapa perbedaan antara bank konvensional dan bank syariah diantaranya adalah :

##### a) Prinsip

Perbedaan bank konvensional dan bank syariah yang pertama ada pada prinsip pelaksanaannya. Pada bank konvensional, mereka beraktivitas dengan prinsip konvensional yang mengacu pada peraturan nasional dan internasional berdasarkan hukum berlaku.

Sementara, prinsip bank syariah didasarkan pada hukum Islam dan mengacu pada Al Quran dan Hadist, serta diatur oleh fatwa Ulama. Sehingga, seluruh aktivitas keuangannya menganut prinsip Islami.

##### b) Tujuan

Perbedaan bank konvensional dan bank syariah yang kedua adalah tujuannya. Bank konvensional memiliki tujuan keuntungan dengan bebas nilai atau dengan prinsip yang dianut oleh masyarakat umum.

Sedangkan bank syariah tidak hanya berorientasi pada profit saja, tapi juga pada penerapan nilai syariahnya. Sehingga, aktivitas perbankan yang mereka jalankan juga memperhatikan aspek akhirat.

##### c) Sistem Operasional

Perbedaan bank konvensional dan bank syariah yang ketiga ada pada sistem operasionalnya. Pada bank konvensional, menerapkan suku

bunga dan perjanjian secara umum yang didasarkan pada aturan nasional. Akad antara bank dan nasabah dilakukan berdasarkan kesepakatan jumlah suku bunga.

Sedangkan bank syariah tidak menerapkan bunga dalam transaksinya, karena menganggap bunga sebagai bagian dalam riba. Oleh karena itu, sistem operasional pada bank syariah menggunakan akad bagi hasil atau nisbah, di mana nasabah dan pihak bank melakukan kesepakatan berdasarkan pembagian keuntungan dan melibatkan kegiatan jual beli.

d) Pengelolaan Dana

Perbedaan bank konvensional dan bank syariah yang keempat dapat dilihat dari proses pengelolaan dananya. Bank konvensional dapat melakukan pengelolaan dana di dalam seluruh lini bisnis menguntungkan di bawah naungan Undang-Undang.

Sedangkan, bank syariah menggunakan aturan Islam dalam mengelola uang nasabahnya. Bank syariah akan mengelola dana nasabah pada lini bisnis yang diizinkan oleh aturan Islam. Jadi, uang nasabah tidak boleh diinvestasikan atau dikelola pada bidang usaha yang bertentangan dengan nilai Islam.

e) Hubungan Nasabah dan Bank

Perbedaan bank konvensional dan bank syariah yang kelima yaitu pada hubungan antara nasabah dan pihak bank. Dalam bank konvensional, hubungan antara nasabah dan lembaga perbankan yaitu debitur dan

kreditur. Nasabah berperan sebagai kreditur, sementara pihak bank berperan sebagai debitur.

Sementara pada bank syariah, hubungan antara nasabah dan bank terbagi menjadi 4 jenis, yaitu penjual-pembeli, kemitraan, sewa dan penyewa. Dalam penggunaan akad murabahah, istishna, dan salam, pihak bank berperan sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Ketika melakukan akad musyarakah dan mudharabah maka hubungan yang berlaku adalah kemitraan. Sedangkan akad ijarah memposisikan bank sebagai pemberi sewa dan nasabah sebagai penyewa.

f) Pengawas Kegiatan

Baik bank konvensional ataupun bank syariah, pengawas kegiatannya sama-sama diatur oleh Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 mengenai Perbankan, namun pihak pengawasnya yang berbeda.

Segala aktivitas bank konvensional akan diawasi oleh dewan komisaris. Sedangkan pengawas bank syariah terdiri dari berbagai lembaga, seperti dewan pengawas syariah, dewan syariah nasional, dan dewan komisaris bank.

g) Kesepakatan Formal

Ditinjau dari kesepakatan formal, bank konvensional melakukan perjanjian secara hukum nasional. Sedangkan bank syariah melakukan akad dengan menyertakan hukum Islam juga. Beragam jenis akad transaksi tersedia dalam bank syariah. Juga, dalam melaksanakan

perjanjiannya, terdapat rukun dan syarat sah yang harus ditunaikan agar akad yang dilakukan bisa sah.

h) Denda

Dalam bank konvensional, terdapat denda yang harus dibayar nasabah ketika terlambat melakukan pembayaran. Besaran bunganya juga bisa meningkat bila nasabah tidak membayar hingga batas waktu yang telah ditetapkan.

Sedangkan pada bank syariah, tidak ada aturan denda bagi nasabah saat terlambat atau tidak bisa membayar. Sebagai gantinya, bank akan melakukan perundingan dan kesepakatan bersama. Meskipun beberapa bank syariah juga menetapkan denda pada kasus tertentu, uang denda tersebut akan dianggarkan sebagai dana sosial.

i) Keuntungan

Pada bank konvensional, keuntungan didapat dari suku bunga yang dibebankan pada nasabah. Sementara pada bank syariah, keuntungannya diperoleh dari hasil jual beli, sewa-menyewa, dan kemitraan dengan nasabah.

j) Bunga

Perbedaan bank konvensional dan bank syariah yang terakhir adalah sistem bunga. Perbedaan ini sekaligus yang paling menonjol dari kedua jenis bank ini. Jika bank konvensional menerapkan suku bunga sebagai acuan dasar dan keuntungan, bank syariah tidak menggunakan sistem bunga tersebut. Bank syariah akan menggunakan imbal hasil atau

nisbah, yang diperoleh dari pembagian keuntungan antara bank dan nasabah.

## **B. Perjanjian dan Akad**

### 1. Perjanjian dalam umum

Perjanjian berasal dari kata “overeenkomst” yang memiliki arti “perjanjian” atau “persetujuan”. Menurut Van Dunne, perjanjian diartikan sebagai hubungan antara dua pihak atau lebih atas dasar suatu perjanjian dengan akibat hukum. Sedangkan menurut Prof. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana satu orang berjanji kepada orang lain atau kedua orang itu berjanji untuk mencapai sesuatu. (Subekti, 2014)

Menurut Pasal 1313 KUHPdata, pengertian perjanjian sendiri adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari perumusan Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan perjanjian dalam pasal tersebut adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan (*verbintenisscheppende overeenkomst*) atau perjanjian yang obligatoir. (Satrio, 2001)

Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, yaitu:

#### a) Kesepakatan para pihak

Kesepakatan berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian. Dalam hal ini, antara para pihak harus mempunyai kemauan yang bebas (sukarela) untuk mengikatkan diri, di mana kesepakatan itu dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam. Bebas di sini artinya adalah

bebas dari kekhilafan (*dwaling, mistake*), paksaan (*dwang,dures*), dan penipuan (*bedrog, fraud*). Secara *a contrario*, berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdara, perjanjian menjadi tidak sah, apabila kesepakatan terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan.

b) Kecakapan para pihak

Menurut Pasal 1329 KUHPerdara, pada dasarnya semua orang cakap dalam membuat perjanjian, kecuali ditentukan tidak cakap menurut undang-undang.

c) Mengenai suatu hal tertentu

Hal tertentu artinya adalah apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, yang paling tidak barang yang dimaksudkan dalam perjanjian ditentukan jenisnya. Menurut Pasal 1333 KUHPerdara, objek perjanjian tersebut harus mencakup pokok barang tertentu yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan jenisnya. Pasal 1332 KUHPerdara menentukan bahwa objek perjanjian adalah barang-barang yang dapat diperdagangkan.

d) Sebab yang halal

Sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum. Hal ini diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara.

## 2. Perjanjian dalam Hukum Islam

Menurut hukum Islam perjanjian berasal dari kata *aqad* (عقد) yang secara etimologi berarti menyimpulkan. Sedangkan menurut istilah sesuatu yang dengannya akan sempurna perpaduan antara 2 (dua) macam kehendak, baik dengan kata atau yang lain, dan kemudian karenanya timbul ketentuan/kepastian pada dua sisinya.

Berikut akan dijelaskan pengertian akad secara bahasa (etimologi) dan istilah (terminologi) yaitu menurut bahasa (etimologi) akad mempunyai beberapa arti antara lain:

- a. Mengikat (الربط) yaitu: Mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain sehingga bersambung, kemudian keduanya menjadi sebagai sepotong benda.
- b. Sambungan (عقدة) yaitu: Sambungan yang memegang kedua ujung itu dan mengikatnya.

Sedangkan menurut istilah (terminologi), yang dimaksud dengan akad adalah keterkaitan antara ijab (pernyataan penawaran/pemindahan kepemilikan) dan qabul (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang disyaria'atkan dan berpengaruh pada sesuatu.

Akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan kabul yang berakibat timbulnya hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan kabul adalah jawaban dari persetujuan yang diberikan mitra sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama. (Anwar, 2007)

Dalam melakukan suatu kegiatan mua'malah, Islam mengatur ketentuan- ketentuan perikatan (akad). Dalam islam dikenal dengan istilah *aqad*, ketentuan akad berlaku dalam kegiatan perbankan Islam. (Wirdyaningsih, 2005)

### 3. Asas-Asas Akad

Asas-asas perjanjian merupakan konkretisasi dari norma-norma filosofis, yaitu nilai- nilai dasar yang menjadi fondasi ajaran Islam. Asas- asas perjanjian dalam hukum Islam terdiri dari :

#### a. Asas Kebolehan (*mabda' al-ibahah*)

Asas ibahah atau kebolehan merupakan asas umum hukum Islam dalam bidang muamalat yang dirumuskan pada kalimat “pada dasarnya segala sesuatu itu boleh dilakukan sampai ada dalil yang melarangnya”. Hal ini bertolak belakang dengan asas yang berlaku dalam ibadah bahwa tidak ada ibadah kecuali apa yang telah dicontohkan oleh Rosulullah Saw. Jika dihubungkan dengan tindakan hukum dan perjanjian maka perjanjian apa pun dapat dibuat sejauh tidak ada larangan khusus mengenai perjanjian tersebut.

#### b. Asas Kebebasan Berkontrak (*mabda' hurriyyah at- ta'aqud*)

Asas kebebasan berakad dalam hukum Islam dibatasi dengan larangan makan harta sesama dengan jalan bathil (Q.S. 4:29). Yang dimaksud dengan makan harta sesama dengan jalan bathil adalah

makan harta orang lain dengan cara yang tidak dibenarkan dan tidak sah menurut hukum Syariah.

c. Asas Konsensualisme/kesepakatan (*mabda' ar-radha'iyyah*)

Asas konsensual berlandaskan pada kaidah hukum Islam pada dasarnya perjanjian (akad) itu adalah kesepakatan para pihak dan akibat hukumnya adalah apa yang mereka tetapkan melalui janji.

d. Asas Janji Itu Mengikat

Asas janji itu mengikat berlandaskan pada perintah dalam Al Qur'an agar memenuhi janji. Dalam kaidah ushul fikih, perintah itu pada dasarnya menunjukkan wajib. Di antara ayat dan hadits dimaksud adalah, .... dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu akan dimintakan pertanggungjawabannya (Q.S.17:34).

e. Asas Keseimbangan (*mabda' at-tawazun fi al mu'awadhah*)

Hukum perjanjian Islam menekankan perlunya keseimbangan dalam perjanjian. Keseimbangan ini dapat berupa keseimbangan antara yang diberikan dengan yang diterima maupun keseimbangan dalam memikul risiko.

f. Asas Kemaslahatan (tidak memberatkan)

Asas kemaslahatan dimaksudkan agar akad yang dibuat oleh para pihak bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi mereka dan tidak boleh menimbulkan kerugian (*mudharat*) atau keadaan yang memberatkan (*masyaqqah*).

g. Asas Amanah

Asas amanah mengandung arti bahwa para pihak yang melakukan akad harus memiliki itikad baik dalam bertransaksi dengan pihak lainnya. Dalam perjanjian Islam dituntut adanya amanah misalnya memegang rahasia, atau memberikan informasi yang sesungguhnya, tidak bohong.

#### h. Asas Keadilan.

Dalam hukum Islam keadilan merupakan perintah Allah yang tertera dalam Al Qur'an dalam surat Al-Maidah ayat 8 :

أَلَا عَلَىٰ قَوْمٍ سَنَّانٌ يَجْرِمَنَّكُمْ وَلَا ۖ لِفِسْطَابِ شُهَدَاءَ ۖ لِلَّهِ قَوْمِينَ كُونُوا نُورًا أَمْ لَذِينَ آيَاهَا  
وَنَنْعَمُ بِمَا خَبِيرٌ لِلَّهِ إِنَّ ۖ لِلَّهِ تَقْوَاوُ ۖ لِلتَّقْوَىٰ أَقْرَبُ هُوَ عَدِلُوا ۖ تَعْدِلُوا

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman hendaklah kamu jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah, menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah sekali-kali kebencianmu terhadap sesuatu kaum, mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan. Keadilan merupakan tujuan yang hendak diwujudkan oleh semua hukum. (Sri Imaniyati, 2011)

#### 4. Jenis-jenis Akad

Dalam transaksi lembaga keuangan syariah dibagi dalam beberapa bagian akad yaitu:

##### a) Tabungan/penghimpun dana (Funding)

- 1) *Wadi' ah* artinya Titipan, dalam terminologi, artinya menitipkan barang kepada orang lain tanpa ada upah. Jika Bank meminta imbalan (*ujrah*) atau mensyaratkan upah, maka akad berubah menjadi *ijarah*. Pada bank syariah seperti Giro berdasarkan prinsip *wadi' ah*.
  - 2) *Mudharabah* adalah kerja sama antara dua pihak di mana yang satu sebagai penyandang dana (*shohib al-maal*) dan yang kedua sebagai pengusaha (*mudhorib*) sementara keuntungan dibagi bersama sesuai nisbah yang disepakati dan kerugian finansial ditanggung pihak penyandang dana. Dalam bank syariah seperti tabungan maupun deposito berdasarkan prinsip *mudharabah*.
- b) Berbasis jual beli (*al- bay*) seperti *murabahah*, *salam* dan *istishna*.
- 1) *Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.
  - 2) *Salam* adalah pembelian barang yang diserahkan di kemudian hari, sementara pembayarannya dilakukan di muka.
  - 3) *Istishna* adalah merupakan suatu jenis khusus dari *bai' as-salam* yang merupakan akad penjualan antara pembeli dan pembuat barang. Dalam akad ini pembuat barang menerima pesanan dari pembeli, pembuat barang lalu berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli barang menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada pembeli akhir.

c) Berbasis Sewa Menyewa, seperti *Ijarah* dan *Ijarah Muntahiiyah Bit-Tamlik*

1) *Ijarah* adalah pembiayaan berupa talangan dana yang dibutuhkan nasabah untuk memiliki suatu barang/jasa dengan kewajiban menyewa barang tersebut sampai jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan akad. Atau kata istilah lain akad untuk mendapatkan manfaat dengan pembayaran. Aplikasinya dalam perbankan berupa *leasing*.

2) *Ijarah Muntahiiyah Bit-Tamlik* adalah akad sewa menyewa barang antara bank dengan penyewa yang diikuti janji bahwa pada saat ditentukan kepemilikan barang sewaan akan berpindah kepada penyewa, ringkasnya adalah sewa yang berakhir dengan kepemilikan.

d) Berbasis Upah/Jasa Pelayanan, seperti *Kafalah*, *Wakalah*, *Hiwalah*, *Rahn* dan *Jualah*

1) *Kafalah* adalah jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung (*makfuul 'anhu, ashil*). Dalam produk perbankan kafalah dipakai untuk LC, Bank Guarantee, dll.

2) *Hiwalah* yaitu akad pengalihan hutang dari satu pihak yang berhutang kepada pihak lain yang wajib menanggung (membayar)-nya. Dalam industri perbankan hawalah dengan

upah (*fee*, *ujroh*) dipergunakan untuk pengalihan utang dan bisa juga untuk LC.

- 3) *Rahn* (gadai) adalah menyimpan sementara harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diberikan oleh si piutang, perbedaan gadai syariah dan konvensional adalah hal pengenaan bunga. Gadai syariah menerapkan beberapa sistem pembiayaan, antara lain *qardhun hasan* (pinjaman kebajikan), *mudharabah* ( bagi hasil) dan *muqayyadah* ( jual beli).
- 4) *Jualah* yaitu jasa pelayanan pesanan/permintaan tertentu dari nasabah, misalnya untuk pemesanan tiket pesawat atau barang dengan menggunakan kartu debit/cek/transfer. Atas jasa pelayanan ini bank memperoleh *fee*, Selain di dunia perbankan, akad juga dikenal dalam perasuransian syariah atau dikenal dengan *akad takaful*, yaitu akad dimana saling menanggung. Para peserta asuransi takaful memiliki rasa tanggung jawab bersama untuk membantu dan menolong peserta lain yang mengalami musibah atau kerugian dengan niat ikhlas, karena memikul tanggung jawab dengan niat ikhlas adalah ibadah. (Nasution, 2006)

### **C. Akad Murabahah**

#### **1. Pengertian Murabahah**

Secara logistik, murabahah berasal dari kata *ribh* yang bermakna tumbuh dan berkembang dalam peniagaan. Secara istilah, terdapat definisi

yang diberikan ulama. Di antaranya, Ibnu Rusyd al Maliki mengatakan Murabahah adalah jual beli komoditas di mana penjual memberikan informasi kepada pembeli tentang harga pokok pembelian barang dan tingkat keuntungan yang diinginkan. (Djuwaini, 2010)

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah. Teknis dalam bai' al -Murabahah bahwa dalam transaksi ini, bila sudah ada barang diserahkan segera kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan secara kredit. (Sudarsono, 2004)

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah. Akad ini merupakan salah satu bentuk natural certainty contracts, karena dalam murabahah ditentukan beberapa required rate of profit-nya (keuntungan yang ingin diperoleh). (A. Karim, 2011)

Sedangkan dalam fatwa Dewan Syariah Nasional ( tahun 2006 ) yang dimaksud dengan murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. (Harahap, 2010)

Jadi singkatnya, murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (marjin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

## 2. Ketentuan atau Dasar Hukum Akad Murabahah

Murabahah merupakan akad jual beli yang diperbolehkan, hal ini berlandaskan atas dalil-dalil yang terdapat dalam Alquran, hadis, ataupun ijma' ulama. Di antara dalil (landasan syariah) yang memperbolehkan praktik akad jual beli murabahah adalah sebagai berikut:

### a. QS. An-Nisa ayat 29

وَلَا تَقْتُلُوا إِلَّا أَنْ تُكُونَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ لِبَطْلِ أَعْمَانُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِنَازِيَةٍ يَأْتِيهَا  
كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا اللَّهُ أَنْفُسَكُمْ إِنَّ

Artinya : *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu*

Ayat ini melarang segala bentuk transaksi yang batil. Di antara transaksi yang dikategorikan batil adalah yang mengandung bunga (riba) sebagaimana terdapat pada sistem kredit konvensional.

Berbeda dengan murabahah, dalam akad ini tidak ditemukan unsur bunga, namun hanya menggunakan margin. Di samping itu, ayat ini mewajibkan untuk keabsahan setiap transaksi murabahah harus berdasarkan prinsip kesepakatan antarpara pihak yang dituangkan dalam suatu perjanjian yang menjelaskan dan dipahami segala hal yang menyangkut hak dan kewajiban masing-masing.

### b. QS. Al-Baqarah ayat 275

نَهُمْ قَالُوا ۖ ذَٰلِكَ بِأَلْمَسَاءِ مِنَ الشَّيْطَانِ يَتَّخِذُهُ لَذِيًّا لَا يُؤْمِنُونَ إِلَّا كَمَا يُؤْمِرُ لِرَبِّوَا يَأْكُلُونَ لَذِينَ  
 ۖ إِنَّمَا  
 ۖ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ لِنَارًا ۖ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ اللَّهِ إِلَىٰ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ فَلَهُ

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu<sup>35</sup> (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”

QS. Al-Baqarah ayat 275 ini merujuk pada kehalalan jual beli dan keharaman *riba*. Dalam ayat ini, Allah mempertegas legalitas dan keabsahan jual beli secara umum, serta menolak dan melarang konsep ribawi. Berdasarkan ketentuan ini, jual beli murabahah mendapat pengakuan dan legalitas dari syara“, dan sah untuk dioperasionalkan dalam praktik pembiayaan bank syariah karena ia merupakan salah satu bentuk jual beli dan tidak mengandung unsur ribawi.

c. Nabi SAW bersabda:

*Dari Suhaib Radhiallahuanhu bahwa Nabi Saw bersabda: ada tiga hal yang mengandung berkah, jual beli tidak secara tunai, mudharabah, dan campur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual. (HR. Ibnu Majah).*

Hadis riwayat Ibnu Majah ini merupakan dalil lain dibolehkannya murabahah yang dilakukan secara tempo. Namun demikian banyak ulama yang menggunakannya sebagai dalil untuk akad mudharabah atau jual beli tempo. Ulama menyatakan bahwa

keberkahan dalam arti tumbuh dan menjadi lebih baik, terlebih pada jual beli yang dilakukan secara tempo ataupun akad mudharabah sebagaimana disabdakan Rasulullah SAW dalam hadis tersebut. Dengan menunjuk adanya keberkahan ini, hal ini mengindikasikan diperbolehkannya praktik jual beli yang dilakukan secara tempo, begitu juga dengan pembiayaan murabahah yang dilakukan secara tempo, dalam arti, nasabah diberi tenggang waktu untuk melakukan pelunasan atas harga komoditas sesuai kesepakatan.

Dalam Hukum Positif, Pembiayaan murabahah mendapatkan pengaturan dalam Pasal 1 angka 13 Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan. Ketentuan secara teknis dapat dapat dijumpai dalam Pasal 36 huruf b PBI No.6/24/PBI/2004 tentang Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha berdasarkan Prinsip Syariah, yang intinya menyatakan bahwa bank (pihak lembaga) wajib menerapkan prinsip syariah dan prinsip kehati-hatian dalam kegiatan usahanya yang meliputi penyaluran dana melalui prinsip jual beli berdasarkan akad murabahah.

Di samping itu pembiayaan murabahah juga diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 pada tanggal 1 April 2000. Fatwa DSN tentang murabahah tersebut meliputi:

- 1) Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah: (DSN-MUI, Fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah,

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

### 3. Jenis-jenis Akad Murabahah

#### 1) Murabahah Tanpa Pesanan

Murabahah tanpa pesanan maksudnya, ada yang pesan atau tidak, ada yang membeli atau tidak, bank syariah menyediakan barang dagangannya. Penyediaan barang-barang pada murabahah ini tidak berpengaruh atau terkait langsung dengan ada tidaknya pesanan atau pembeli. Dalam murabahah tanpa pesanan, bank syariah menyediakan barang atau persediaan barang yang akan diperjualbelikan dilakukan tanpa memperhatikan ada nasabah yang membeli atau tidak. Sehingga proses pengadaan barang dilakukan sebelum transaksi jual beli murabahah dilakukan. Pengadaan barang yang dilakukan oleh bank syariah ini dapat dilakukan dengan beberapa cara antara lain:

- a. Membeli barang jadi kepada produsen (prinsip murabahah)
- b. Memesan kepada pembuat barang dengan pembayaran dilakukan secara keseluruhan setelah akad (prinsip salam)
- c. Memesan kepada pembuat (produsen) dengan pembayaran yang bisa dilakukan didepan, selam dalam proses pembuatan, atau musyarakah.

#### 2) Murabahah dengan Pesanan

Pengertian Murabahah berdasarkan pesanan adalah suatu penjualan dimana dua pihak atau lebih bernegosiasi dan berjanji satu sama lain untuk melaksanakan suatu kesepakatan bersama, dimana pemesan (nasabah) meminta bank untuk membeli aset yang kemudian

dimiliki secara sah oleh pihak kedua. Nasabah menjanjikan kepada bank untuk membeli aset yang telah dibeli dan memberikan keuntungan atas pesanan tersebut. Kedua belah pihak akan mengakhiri penjualan setelah kepemilikan aset pindah ke nasabah. Janji pemesanan di dalam murabahah berdasarkan pesanan, bisa bersifat mengikat dan bisa bersifat tidak mengikat. Para Fuqaha salaf menyepakati mengenai bolehnya penjualan ini, dan mengatakan bahwa pemesanan tidak mesti terikat untuk memenuhi janjinya. Sedangkan Lembaga Fikih Islam telah mengatur agar bagi pemesan diberikan pilihan apakah akan membeli aset atau menolaknya ketika ditawarkan kepadanya oleh pembeli. Hal tersebut berlaku agar transaksi tersebut tidak mengarahkan seseorang untuk menjual apa yang tidak dimilikinya karena ini adalah haram, atau melakukan tindakan lain yang diharamkan oleh syariah sebagaimana diterangkan secara rinci oleh para Fuqaha salaf. Tetapi sebagian fuqaha modern telah membolehkan bentuk-bentuk perjanjian seperti ini, yaitu mengikat pemesan.

#### 4. Syarat dan Rukun Akad Murabahah

Adapun syarat murabahah sebagai berikut ;

- a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas riba.
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat barang sesudah pembelian.

- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Secara prinsip, jika syarat a, d, atau e tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan :

- a. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya
- b. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual
- c. Membatalkan kontrak.

Rukun murabahah adalah sebagai berikut:

- a. Penjual (bai“).
- b. Pembeli (Musytariy).
- c. Barang (Mabi“)
- d. Sighat dalam bentuk ijab-qabul.

#### **D. Pembiayaan Pemilikan Rumah**

##### **1. Pengertian Pembiayaan**

Pengertian pembiayaan secara umum adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Pembiayaan bank syariah dalam menyalurkan dananya kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Pembiayaan yang diberikan bank syariah berbeda dengan kredit yang diberikan bank konvensional.

Dalam perbankan syariah, return atas pembiayaan tidak dalam bentuk bunga akan tetapi dalam bentuk lain sesuai dengan akad-akad yang disediakan di bank syariah.

Menurut Undang-Undang perbankan No. 10 Tahun 1998, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antar bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Menurut Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah
- 2) Transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiyah bittamlik
- 3) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna
- 4) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qard
- 5) Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa

## 2. Unsur-Unsur Pembiayaan

Adapun unsur-unsur pembiayaan sebagai berikut;

- 1) Bank syariah

Badan usaha yang memberikan pembiayaan kepada pihak lain yang membutuhkan dana.

2) Mitrausaha/partner

Merupakan pihak yang mendapatkan pembiayaan dari bank syariah, atau pengguna dana yang disalurkan oleh bank syariah.

3) Kepercayaan

Bank syariah memberikan kepercayaan kepada pihak yang menerima pembiayaan bahwa mitra akan memenuhi kewajiban untuk mengembalikan dana bank syariah sesuai dengan jangka waktu tertentu yang diperjanjikan.

4) Akad

Merupakan suatu kontrak perjanjian atau kesepakatan yang dilakukan antar bank syariah dan pihak mitra/nasabah.

5) Risiko

Risiko pembiayaan merupakan kemungkinan kerugian yang akan timbul karena dana yang disalurkan tidak dapat kembali.

6) Jangka waktu

Merupakan periode waktu yang diperlukan oleh nasabah untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan oleh bank syariah.

7) Balas jasa

Sebagai balas jasa atas dana yang di salurkan oleh bank syariah, maka nasabah membayar sejumlah tertentu sesuai dengan akad yang telah disepakati.

### 3. Jenis-Jenis Pembiayaan

Jenis pembiayaan bank dapat dikelompokkan berdasarkan jangka waktu, sifat penggunaan, dan keperluan. Pembiayaan juga dapat dikelompokkan berdasarkan sifat penarikan dan cara pelunasan.

- a) Jenis pembiayaan berdasarkan keperluan dapat dikelompokkan menjadi, Pembiayaan modal kerja, pembiayaan investasi, pembiayaan proyek.
- b) Jenis pembiayaan berdasarkan tujuan penggunaan, pembiayaan dapat dibedakan menjadi dua, yaitu pembiayaan konsumtif dan pembiayaan komersial. Pembiayaan konsumtif yaitu, pembiayaan yang diberikan kepada nasabah yang digunakan untuk membiayai barang-barang konsumtif. Pembiayaan ini umumnya untuk perorangan, seperti untuk pembelian tempat tinggal atau rumah, dan pembelian mobil untuk keperluan pribadi. Pembayaran kembali pembiayaan, berupa angsuran yang berasal dari gaji atau pendapatan lainnya. Sedangkan pembiayaan komersial yaitu, pembiayaan yang diberikan kepada perorangan atau badan usaha yang dipergunakan untuk membiayai suatu kegiatan usaha tertentu. Pembayaran kembali pembiayaan komersial berasal dari hasil usaha yang dibiayai.
- c) Jenis pembiayaan berdasarkan jangka waktu

Jenis pembiayaan berdasarkan jangka waktu dapat dikelompokkan menjadi, Pembiayaan jangka pendek, pembiayaan jangka menengah, pembiayaan jangka panjang.

- d) Jenis pembiayaan berdasarkan sifat penarikan Jenis pembiayaan berdasarkan sifat penarikan dapat dibedakan menjadi, pembiayaan langsung yaitu pembiayaan yang secara langsung digunakan oleh nasabah, dan merupakan utang nasabah kepada bank. Dan pembiayaan tidak langsung yaitu pembiayaan yang tidak langsung digunakan oleh nasabah, dan tidak merupakan utang nasabah kepada bank.
- e) Jenis pembiayaan berdasarkan sifat pelunasan Jenis pembiayaan berdasarkan sifat pelunasannya dikelompokkan menjadi; Pembiayaan dengan angsuran, pembiayaan dibayarkan sekaligus pada saat jatuh tempo
- f) Jenis pembiayaan berdasarkan perjanjian atau akad pembiayaan Akad pembiayaan adalah suatu kesepakatan atau perjanjian antara bank dengan nasabah yang menjadi dasar yang memberikan fasilitas pembiayaan. Jenis pembiayaan berdasarkan perjanjian atau akad dikelompokkan menjadi. Pembiayaan berdasarkan perjanjian transaksi jual beli pembiayaan dengan akad ini meliputi pembiayaan murabahah, istisna, dan salam. Pembiayaan berdasarkan perjanjian transaksi penanaman modal pembiayaan dengan akad ini meliputi pembiayaan mudharabah dan musyarakah. Pembiayaan berdasarkan

perjanjian transaksi sewa-menyewa dan sewa-beli pembiayaan dengan akad ini meliputi pembiayaan ijarah (sewa-menyewa) dan ijarah muntahiyah bittamlik Pembiayaan berdasarkan perjanjian transaksi pinjam-meminjam pembiayaan dengan akad ini disebut qard.

#### 4. Fungsi Pembiayaan

Ada beberapa fungsi dari pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat penerima diantaranya:

##### 1) Meningkatkan daya guna uang

Para penabung menyimpan uang di bank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Para pengusaha menikmati pembiayaan dari bank untuk memperluas dan memperbesar usahanya baik untuk peningkatan produksi perdagangan maupun untuk usaha-usaha rehalibitasi ataupun memulai usaha baru. Dengan demikian dana yang mengendap di bank tidaklah diam dan disalurkan untuk usaha-usaha yang bermanfaat, baik kemanfaatan bagi usaha maupun kemanfaatan bagi masyarakat.

##### 2) Meningkatkan daya guna barang

Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat memproduksi bahan mentah menjadi bahan setengah jadi sehingga utility dari bahan tersebut meningkat, dan produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang kurang ke tempat yang lebih bermanfaat.

##### 3) Meningkatkan peredaran uang

Pembiayaan yang disalurkan via rekening-rekening koran usaha pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti cek, bilyet giro, wesel dan promes.

4) Menimbulkan kegairahan usaha

Kegiatan usaha sesuai dengan dinamika akan selalu meningkat, akan tetapi peningkatan usaha tidaklah selalu diimbang dengan peningkatan kemampuannya yang berhubungan dengan manusia lain yang mempunyai kemampuan.

5) Stabilitas ekonomi

Dalam ekonomi yang kurang sehat, langkah-langkah stabilitas pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha antara lain: pengendalian inflasi, peningkatan ekspor, rehabilitasi persarana dan pemenuhan-pemenuhan pokok rakyat.

6) Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional

Peningkatan usaha berarti peningkatan profit. Bila keuntungan ini secara kumulatif dikembangkan lagi dalam arti kata dikembalikan lagi dalam struktur permodalan, maka peningkatan akan berlangsung terus menerus. Dengan pendapatan yang terus meningkat berarti pajak perusahaan pun akan terus bertambah.

7) Sebagai alat hubungan internasional

Bank sebagai lembaga kredit atau pembiayaan tidak saja bergerak didalam negeri tetapi juga diluar negeri, melalui kredit antar negara. Maka hubungan antar negara pemberi dan penerima kredit akan

bertambah erat terutama yang menyangkut hubungan perekonomian dan perdagangan.

#### 5. Pembiayaan Pemilikan Rumah

Pembiayaan pemilikan rumah merupakan salah satu jenis layanan yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang berharap mendapatkan pelayanan untuk mendapatkan pinjaman dalam pemberian kredit perumahan kepada nasabahnya. Pembiayaan pemilikan rumah muncul karena adanya kebutuhan yang tinggi dikalangan masyarakat untuk dapat memiliki rumah tanpa dapat diimbangi dengan peningkatan daya beli masyarakat. Pembiayaan pemilikan rumah syariah adalah pembiayaan pemilikan rumah secara syariah, akad yang digunakan dalam kredit pemilikan rumah syariah yaitu jual beli murabahah.

Pembiayaan pemilikan rumah ada dua jenis yaitu kredit pemilikan rumah subsidi dan non subsidi. Kredit pemilikan rumah subsidi adalah kredit pemilikan rumah yang pendanaannya dibantu oleh pemerintah, sedangkan KPR non subsidi adalah kredit kepemilikan rumah yang pendanaannya tidak dibantu atau tidak disubsidi oleh pemerintah dan diperuntukkan untuk seluruh masyarakat.

Bagi masyarakat yang memiliki kemampuan dalam keuangan, membeli sebuah rumah secara tunai bukanlah sebuah kendala. Namun bagi masyarakat yang memiliki keterbatasan dalam keuangan, membeli rumah secara tunai menjadi sebuah kendala. Sehingga banyak masyarakat yang memilih membeli rumah secara kredit. Hal ini disebabkan pembayaran

secara kredit dianggap lebih ringan dibandingkan dengan pembayaran secara tunai.

## **E. Denda**

### **1. Pengertian Denda**

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, denda adalah hukuman yang berupa keharusan membayar dalam bentuk uang (karena melanggar aturan, undang-undang, dan lain sebagainya). (Poerwadarminta, 2006)

Denda adalah bentuk hukuman yang melibatkan uang yang harus dibayarkan dengan jumlah tertentu. Jenis yang paling umum adalah uang denda yang jumlahnya tetap dan denda harian yang dibayarkan menurut penghasilan seseorang. (Ekonomi et al., 2018)

Menurut Syamsul Anwar denda adalah adanya perbuatan ingkar janji yang dapat dipersalahkan, perbuatan ingkar janji itu menimbulkan kerugian kepada kreditor, dan kerugian kreditor itu disebabkan oleh (memiliki hubungan sebab-akibat dengan) perbuatan ingkar janji debitur. (Anwar, 2010)

Pada penerapannya, denda dapat dilakukan/dikenakan dengan cara menghasilkan sebuah konsekuensi lanjutan apabila tidak ada sebuah penyelesaian yang juga terealisasi dari kedua belah pihak yang terlibat di dalam sebuah persoalan. Hal ini juga bisa dilakukan dengan cara menggunakan jasa dari pihak ketiga menjadi pihak yang akan melakukan penagihan, tetapi intinya denda ialah kesalahan/kelalaian terhadap sebuah kewajiban yang telah ditetapkan dalam sebuah kesepakatan awal.

## 2. Denda dalam Perspektif Hukum Islam

Denda dalam istilah Arab dikenal dengan gharamah. Secara bahasa gharamah berarti denda. Denda merupakan salah satu jenis dari hukuman *ta'zir*. *Ta'zir* menurut bahasa adalah *ta'dib*, artinya memberi pelajaran. *Ta'zir* juga diartikan dengan *Ar-Raddu Wal Man'u*, yang artinya menolak dan mencegah. *At-ta'zir* adalah larangan, pencegahan, menegur, menghukum, mencela dan memukul. Hukuman yang tidak ditentukan (bentuk dan jumlahnya), yang wajib dilaksanakan terhadap segala bentuk maksiat yang tidak termasuk hudu dan kafarat, baik pelanggaran itu menyangkut hak Allah maupun hak antar sesama manusia. (Muslich, 2005)

Secara garis besar hukuman *ta'zir* dapat dikelompokkan menjadi empat kelompok, yaitu:

- 1) Hukuman *ta'zir* yang mengenai badan, seperti hukuman mati dan jilid (dera).
- 2) Hukuman yang berkaitan dengan kemerdekaan seseorang, seperti hukuman penjara dan pengasingan.
- 3) Hukuman *ta'zir* yang berkaitan dengan harta, seperti denda, penyitaan/perampasan harta, dan penghancuran barang.
- 4) Hukuman-hukuman lain yang ditentukan oleh ulil amri demi kemaslahatan umum.

## 3. Dasar Hukum Denda

Mengenai pemberlakuan denda, terdapat beberapa pendapat ulama fiqih. Sebagian berpendapat bahwa hukum denda tidak boleh digunakan,

dan sebagian lagi berpendapat boleh digunakan. Ulama Mazhab Hambali, termasuk Ibnu Taimiyah dan Ibnu Qayyim al- Jauziah, mayoritas ulama Mazhab Maliki, ulama Mazhab Hanafi, dan sebagian ulama dari kalangan Mazhab Syafii berpendapat bahwa seorang hakim tidak boleh menetapkan hukuman denda terhadap suatu tindak pidana ta'zir, mereka beralasan pada keumuman ayat-ayat Allah SWT yang melarang bersikap sewenang-wenang terhadap harta orang lain. (Fadly, n.d.)

#### 4. Tujuan dan Syarat Denda

Denda memiliki syarat dan tujuan tertentu, antara lain yaitu sebagai berikut;

- 1) Preventif (pencegahan). Ditujukan bagi orang lain yang belum melakukan jarimah.
- 2) Represif (membuat pelaku jera). Dimaksudkan agar pelaku tidak mengulangi perbuatan jarimah (perbuatan-perbuatan yang dilarang oleh syara') di kemudian hari.
- 3) Kuratif (perbaikan). Ta'zir harus mampu membawa perbaikan perilaku terpidana di kemudian hari.
- 4) Edukatif (pendidikan). Diharapkan dapat mengubah pola hidupnya ke arah yang lebih baik.

#### 5. Hubungan Denda dengan Perbankan Syariah

Hubungan denda dengan perbankan syariah, denda adalah sanksi yang dikenakan dalam perbankan syariah kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan disengaja. Denda

disini, dikenakan apabila terjadi penundaan pembayaran yang disengaja oleh nasabah dengan alasan yang tidak dibenarkan oleh syar'i dan tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar hutangnya.

Membayar angsuran dalam pembiayaan apapun termasuk pembiayaan murabahah tidak boleh ditunda-tunda melainkan harus segera dibayar agar tidak berbuat dzalim terhadap sesama makhluk. Dalam Sabda Rasulullah SAW yang mempunyai arti: *“menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kedhaliman.... (HR Nasa’i).*

Penggunaan denda atau ta'zir dalam bank syariah dapat dipahami bahwa denda dilakukan untuk memberikan sanksi dalam bentuk hukuman untuk membayar uang dalam jumlah tertentu. Besaran pembayaran angsuran disepakati di awal antara pihak bank syariah dengan nasabah sehingga lahirnya pembiayaan murabahah.