

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Manusia sering kali dihadapkan pada permasalahan ekonomi dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Baik berupa kebutuhan primer, kebutuhan sekunder, dan kebutuhan tersier. Karena keterbatasan ekonomi seringkali menuntut manusia rela mengorbankan apapun itu baik berupa barang maupun asset-aset berharga dijual untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Dewasa ini segala persoalan tersebut dapat dipecahkan dengan pesatnya pertumbuhan perbankan di Indonesia. Peran perbankan di Indonesia telah banyak memecahkan segala persoalan perekonomian, demi memenuhi segala kebutuhan tersebut tanpa harus mengorbankan asset ataupun barang berharga yang mereka miliki untuk dijual.

Kegiatan ekonomi dari masa ke masa terus mengalami perkembangan, yang dahulu ada kini tidak ada atau sebaliknya. Dulu institusi pemodal seperti bank tidak dikenal dan sekarang ada. Maka persoalan baru dalam *fiqh muamalah* muncul ketika pengertian riba dihadapkan pada persoalan bank. Di satu pihak, bunga bank (*interest bank*) terperangkap dalam kriteria *riba*, di sisi lain, bank mempunyai fungsi sosial yang besar, bahkan dapat dikatakan tanpa bank suatu negara akan hancur. Bank ialah suatu lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah memberikan kredit dan jasa-jasanya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang, dengan mengedarkan alat tukar baru dalam bentuk uang atau

giral. Jadi kegiatannya, bergerak dalam bidang keuangan serta kredit dan meliputi dua fungsi yang penting yaitu sebagai perantara pemberi kredit dan menciptakan uang.

Beberapa tahun kemudian masyarakat mulai mengenal sistem perekonomian Islam dan perbankan Islam yang pada akhirnya menjadi sangat populer hingga sekarang. Menjamurnya bank-bank dan lembaga-lembaga keuangan Islam lainnya di Indonesia ini pada akhirnya berkembang dan mulai banyak dimintai oleh masyarakat. Meskipun menggunakan label Islam di belakangnya, di beberapa daerah tertentu perbankan Islam ternyata mampu masuk dan diterima oleh kalangan non-muslim. Ilustrasi ini seolah menjadi pembenar ungkapan bahwa agama Islam adalah rahmatan bagi semesta alam bukan hanya untuk kaum muslimin semata. Menurut (Edi Wibowo dan Untung Hendi, 2005: 10), didirikannya bank syariah dilatarbelakangi oleh keinginan umat islam untuk menghindari *riba*, serta memperoleh kesejahteraan lahir bathin melalui kegiatan *muamalah* yang sesuai dengan perintah agamanya, sebagai langkah alternatif lain dalam menikmati jasa-jasa perbankan yang dirasakan lebih sesuai yaitu bank berusaha sebisa mungkin untuk beroperasi berlandaskan kepada hukum-hukum islam. Sebagaimana pendapat (Ismail, 2011: 29), bank syariah merupakan bank yang secara operasional berbeda dengan bank konvensional. Salah satu ciri khas bank syariah yaitu tidak menerima atau tidak membebani bunga pada nasabah, akan tetapi menerima atau membebani bagi hasil serta imbalan lain yang sesuai dengan akad-akad yang diperjanjikan. Konsep dasar bank syariah

didasarkan pada Al-Quran dan Hadist. Semua produk dan jasa yang ditawarkan tidak boleh bertentangan dengan Al-Quran dan Hadist Rasulullah Saw.

Menurut (Abdul Ghafur Anshori, 2008: 16), saat ini pengembangan perbankan di Indonesia memakai sistem perbankan ganda (*dual banking system*) yang mendapatkan pijakan yuridis via Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan. Hal ini memberikan kesempatan bagi bank-bank umum konvensional untuk memberikan layanan syariah melalui *Islamic Window* dengan terlebih dahulu membentuk Unit Usaha Syariah. Selanjutnya menurut Tim Citra Umbara (2009: 251-252), Unit Usaha Syariah, yang disebut UUS adalah unit kerja dari kantor pusat bank umum konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang syariah dan atau unit syariah atau unit kerja di kantor cabang asing yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan unit usaha syariah. Adapun wawancara dengan pihak Account Officer, Irfan Merdiansyah Yusuf bahawasannya Bank CIMB Niaga Syariah yang merupakan unit usaha syariah dari bank konvensional yaitu PT. Bank CIMB Niaga Tbk yang muncul dari proses merger yang cukup panjang antara PT. Bank Niaga Tbk dan PT. Bank Lippo Tbk. Dalam pelaksanaan akad-akad yang dilaksanakan di Bank CIMB Niaga Syariah KCS Bandung tidak jauh berbeda dengan bank-bank umum syariah lainnya. Akad yang digunakan diantaranya sebagai berikut; akad *mudharabah*, *musyarakah*, *murabahah*, *ijarah*, *qardh*, *rahn*, *wakalah*, dll.

*Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *Natural Certainty Contracts* dengan ditentukan berapa keuntungan yang ingin diperoleh. Pembiayaan *murabahah* secara umum dimiliki oleh bank-bank umum syariah lainnya. Dengan adanya produk pembiayaan *murabahah* ini maka nasabah akan terhindar dari praktik *riba*. Menurut (Ascarya, 2007: 81-82), *murabahah* dalam Fikih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (*margin*) yang diinginkan.

Secara sederhana menurut (Adiwarman Karim, 2007: 244), produk pembiayaan yang paling diminati oleh konsumen seiring dengan berjalannya peningkatan kebutuhan yaitu pembiayaan konsumtif, yakni jenis pembiayaan yang diberikan untuk tujuan di luar usaha dan umumnya bersifat perorangan. Pada pelaksanaannya ada beberapa jenis pembiayaan konsumtif di Bank CIMB Niaga KCS Bandung diantaranya adalah; pembiayaan iB gadai emas syariah, pembiayaan iB mobil, pembiayaan iB rumah, pembiayaan iB bisnis (multi guna) dan modal kerja investasi dalam pembiayaan tersebut menggunakan akad *murabahah*.

Peneliti mengambil sampel produk untuk pembiayaan iB kepemilikan rumah untuk menjadi bahan yang akan diteliti. Peneliti akan menyajikan data terakhir nasabah pengguna pembiayaan iB kepemilikan rumah di Bank CIMB Niaga Syariah KCS Bandung.

**Tabel 1.1**  
**Data Nasabah Pengguna Produk Pembiayaan iB Kepemilikan Rumah**  
**Per-Bulan Maret 2013**

Tahun	Bulan	Jumlah Nasabah	Total Pembiayaan	Jumlah Nasabah Telat Bayar
2012	Oktober	10	2.500.000.000	-
	November	17	3.500.000.000	2
	Desember	25	3.350.000.000	-
2013	Januari	33	3.000.000.000	-
	Februari	40	3.150.000.000	1
	Maret	46	3.700.000.000	4

Sumber: Laporan Keuangan Bank CIMB Niaga Syariah KCS Bandung Bulan Maret 2013.

Berdasarkan data diatas, dapat kita lihat bahwa jumlah nasabah pengguna pembiayaan iB kepemilikan rumah di Bank CIMB Niaga Syariah KCS Bandung sampai bulan Maret 2013 adalah sebanyak 46 orang. Hal ini tentu akan menyebabkan risiko yang mungkin akan terjadi di kemudian hari, maka pihak bank jauh-jauh hari telah menyiapkan berbagai ketentuan untuk mengantisipasi hal tersebut, salah satunya dengan adanya ketentuan denda (*ta'widh*) bagi nasabah yang lalai dalam mengembalikan utangnya kepada bank. Pada pelaksanaan denda di Bank CIMB Niaga Syariah KCS Bandung, denda diberlakukan apabila nasabah pada saat tanggal jatuh tempo tidak dapat membayar lunas utang yang tertunggak, maka nasabah akan dikenakan denda sebesar 0,15% dihitung perhari dari nilai angsuran yang telah diberikan oleh pihak bank. Setiap kali nasabah tidak dapat

melakukan pembayaran, jumlah denda yang harus dibayar akan semakin membesar. Dengan kondisi tersebut akan sangat memberatkan dan merugikan nasabah.

Sebagaimana telah disebutkan dengan jelas dalam klausula akad yang dibuat oleh pihak Bank CIMB Niaga Syariah tertulis jelas dalam Akad Pembiayaan *Murabahah* pada point dua (2) butir tujuh (7), yakni “setiap keterlambatan atas pembayaran utang *Murabahah* pada waktu yang telah ditentukan, maka NASABAH wajib membayar denda kepada BANK sebesar ..... (0.15%) per hari dari jumlah yang akan ditentukan kemudian oleh pihak BANK bagi NASABAH yang mampu namun sengaja atau lalai dan beritikad tidak baik”. Ada hal yang menarik dalam pelaksanaan pemberlakuan denda di Bank CIMB Niaga Syariah KCS Bandung ini terhadap keterlambatan pembayaran pembiayaan iB kepemilikan rumah. Ketika nasabah mendapatkan porsi pembiayaan iB kepemilikan rumah dengan jangka waktu sepuluh (10) tahun, dimana tahun pertama jumlah angsuran lebih ringan. Sedangkan, jumlah angsuran tahun kedua sampai tahun kesepuluh (tahun pelunasan) jumlah angsurannya lebih berat dan *flat*. Maka apabila kita merujuk kembali pada klausula Akad Pembiayaan *Murabahah*, jumlah denda yang harusnya dibayarkan itu sesuai dengan nilai angsuran yang telah diberikan oleh pihak bank. Namun pada pelaksanaan pemberlakuan denda itu sendiri, besaran jumlah denda ditentukan berdasarkan jumlah angsuran yang lebih berat. Dengan hal tersebut, pemberlakuan denda menjadi tidak jelas, karena pihak bank seolah-olah tidak konsisten terhadap klausula akad yang mereka buat. Sehingga bisa mengakibatkan adanya unsur

*gharar* maupun *riba*. Disamping itu apabila dilihat kembali pada klausula akad di Bank CIMB Niaga Syariah KCS Bandung pada pelaksanaannya besarnya denda (*ta'widh*) ini dicantumkan dalam klausul akad, dimana dalam fatwa DSN (No: 43/DSN-MUI/VIII/2004) tentang ganti rugi (*ta'widh*) ada ketentuan khusus bahwasannya besar ganti rugi tidak boleh tercantum dalam akad. Namun pada pelaksanaannya pihak bank mencantumkan besarnya ganti rugi yaitu berupa denda yang diakibatkan dari nasabah yang menunggak pembayaran pada tanggal yang seharusnya.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut tentang produk pembiayaan iB kepemilikan rumah yang dilakukan di Bank CIMB Niaga Syariah KCS Bandung yang dituangkan dalam bentuk skripsi yang berjudul: **Penentuan Denda Pada Produk Pembiayaan iB Kepemilikan Rumah Dengan Menggunakan Akad *Murabahah* di Bank CIMB Niaga Syariah Kantor Cabang Syariah Bandung**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, dapat diketahui bahwasannya denda pada pembiayaan iB kepemilikan rumah di Bank CIMB Niaga Syariah KCS Bandung diberlakukan apabila nasabah tidak dapat membayar utangnya pada tanggal jatuh tempo yang disepakati, maka pihak bank akan memberlakukan denda sebesar 0.15% terhitung sejak nasabah tidak dapat membayar lunas utangnya pada tanggal yang telah disepakati. Dengan adanya pemberlakuan denda tersebut mungkin akan membuat nasabah merasa terbebani

Oleh karena itu, permasalahan yang akan dibahas oleh peneliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme akad pembiayaan iB kepemilikan rumah di Bank CIMB Niaga Syariah KCS Bandung?
2. Bagaimana penetapan denda (*ta'widh*) pada produk pembiayaan iB kepemilikan rumah di Bank CIMB Niaga Syariah KCS Bandung?
3. Bagaimana analisis Hukum Islam terhadap mekanisme akad dan penetapan denda pada pembiayaan iB kepemilikan rumah di Bank CIMB Niaga Syari'ah KCS Bandung?

### **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan pertanyaan penelitian diatas, maka yang menjadi tujuan peneliti dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui mekanisme akad pembiayaan iB kepemilikan rumah di Bank CIMB Niaga Syariah KCS Bandung;
2. Untuk mengetahui penetapan denda (*ta'widh*) pada produk pembiayaan iB kepemilikan rumah di Bank CIMB Niaga Syariah KCS Bandung;
3. Untuk mengetahui analisis Hukum Islam terhadap mekanisme akad dan penetapan denda pada pembiayaan iB kepemilikan rumah di Bank CIMB Niaga Syari'ah KCS Bandung.



## D. Kegunaan Penelitian

### 1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan akan bermanfaat bagi pengembangan ilmu ekonomi islam, khususnya pada bidang perbankan untuk mencermati masalah-masalah yang dihadapi oleh bank syariah sebagai pihak perantara lembaga keuangan.

### 2. Kegunaan Praktis

#### a. Bagi Peneliti

Untuk kepentingan akademik dalam penyusunan skripsi sebagai syarat meraih gelar sarjana pada jurusan *Muamalah* Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Bandung.

#### b. Bagi Bank CIMB Niaga Syariah KCS Bandung

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan suatu masukan dan informasi yang lebih bagus untuk kedepannya khususnya bagi Bank CIMB Niaga Syariah KCS Bandung agar dalam pelaksanaannya lebih baik, dan sesuai dengan syariah.

#### c. Bagi Masyarakat Umum

Sebagai sarana informasi untuk memberi tahu masyarakat secara luas bagaimana mekanisme pembiayaan iB kepemilikan rumah di Bank CIMB Niaga Syariah KCS Bandung secara syariah. Selain itu penelitian ini juga diharapkan dapat berguna bagi masyarakat untuk menambah pengetahuan tentang perbankan syariah.

### **E. Kerangka Pemikiran**

Dalam hal bermuamalah, perilaku kehidupan individu dan masyarakat ditujukan kearah bagaimana cara pemenuhan kebutuhan mereka dilaksanakan dan bagaimana menggunakan sumberdaya yang ada. Hal inilah yang menjadi subyek yang dipelajari dalam ekonomi Islam sehingga implikasi ekonomi yang dapat ditarik dari ajaran Islam berbeda dari ekonomi tradisional. Sesuai dengan konsep prinsip dan variabel, sistem ekonomi Islam yang dilakukan sebagai suatu variabel haruslah sesuai dengan prinsip-prinsip ekonomi Islam.

Menurut Junus Gojali (2001) dalam bukunya Etika Ekonomi Islam mengatatakan yang dimaksud dengan ekonomi islam yaitu pengertian ekonomi Islam menurut istilah (terminologi) terdapat beberapa pengertian menurut beberapa ahli ekonomi Islam sebagai berikut :

1. Yusuf Qardhawi memberikan pengertian ekonomi Islam adalah ekonomi yang berdasarkan ketuhanan. Sistem ini bertitik tolak dari Allah, bertujuan akhir kepada Allah, dan menggunakan sarana yang tidak lepas dari syari'at Allah.
2. M.A. Mannan memberikan pengertian Ekonomi Islam adalah merupakan ilmu pengetahuan sosial yang mempelajari masalah-masalah ekonomi rakyat yang diilhami oleh nilai-nilai Islam.
3. M. Syauqi Al-Faujani memberikan pengertian ekonomi Islam dengan segala aktivitas perekonomian beserta aturan-aturannya yang didasarkan kepada pokok-pokok ajaran Islam tentang ekonomi.

4. Monzer Kahf memberikan pengertian ekonomi Islam dengan kajian tentang proses dan penanggungan kegiatan manusia yang berkaitan dengan produksi, distribusi dan konsumsi dalam masyarakat muslim.

Dari pengertian-pengertian itu tampaklah suatu konklusi bahwa yang dimaksud dengan ekonomi Islam adalah segala bentuk aktivitas manusia yang menyangkut persoalan harta kekayaan, baik dalam sektor produksi, distribusi maupun konsumsi yang didasarkan pada praktek-praktek ajaran Islam. Walaupun perlu juga diperhatikan apa yang disebut dengan ilmu ekonomi sebagai suatu sains murni dan ekonomi sebagai suatu sistem. Karena itu perlu diperhatikan, sekalipun ilmu ekonomi dan sistem ekonomi masing-masing membahas tentang ekonomi, akan tetapi ilmu ekonomi dan sistem ekonomi itu merupakan dua hal yang berbeda sama sekali.

Hal terpenting yang membedakan ekonomi Islam adalah hubungannya yang sempurna dengan agama Islam, baik sebagai akidah maupun sebagai syariah (Ahamad Muhammad dan Fathi Ahmad, 1999: 23). Tidak dibenarkan seseorang mencari kekayaan dengan jalan mendatangkan kerugian bagi orang lain sehingga menyebabkan bertumpuknya harta. Sebagaimana Firman Allah Swy dalam surat Al-Hasyr ayat 7 yaitu:

كَيْ لَا يَكُونَ دُولَةً بَيْنَ الْأَغْنِيَاءِ مِنْكُمْ

Supaya harta itu jangan beredar di antara orang-orang kaya saja di antara kamu (Soenarjo dkk, 1989: 110)

Satu hal yang harus dihindari dalam sistem perekonomian Islam adalah riba. Riba adalah perbuatan yang tercela dan diharamkan dan dilaknat oleh Allah

Swt. Pelaksanaan ini bukan hanya kepada pelaku riba saja melainkan kepada pemakan riba, bahkan saksi-saksi dari terlaksananya riba tersebut. Dalam Firman Allah surat Al-Baqarah ayat 275 yaitu:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَاتْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

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 (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.

Dari ayat di atas jelaslah bahwa Al-Qur'an sejak masa awal diturunkan telah menekankan perhatian lebih terhadap sosial ekonomi dalam suatu masyarakat, berusaha melindungi segala macam lapisan masyarakat dari tindakan yang tidak dibenarkan oleh Islam terutama dalam masalah ekonomi yang merupakan salah satu faktor penting manusia dalam memenuhi kebutuhan hidup serta interaksi sosial antara mereka. Salah satunya adalah transformasi nilai-nilai Islam dalam operasional perbankan syariah.

Menurut (Rachmadi Usman, 2009: 256), lembaga perbankan syariah merupakan lembaga intermediasi keuangan yang hadir untuk memenuhi

kebutuhan masyarakat akan suatu bentuk transaksi (produk) yang dijalankan berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Namun adakalanya dalam menjalankan transaksi di lembaga perbankan syariah para pihak dihadapkan pada sejumlah risiko yang bisa menyebabkan terjadi kerugian. Risiko tersebut diantaranya bisa disebabkan oleh adanya *wanprestasi* atau kelalaian nasabah dengan menunda-nunda pembayaran. Risiko tersebut dapat dikendalikan dengan disebut manajemen resiko. Tujuan manajemen resiko adalah untuk meminimalisir kerugian dari berbagai risiko yang ada di perbankan syariah, salah satunya dengan cara penyelamatan kredit bermasalah. Sehubungan dengan penyelamatan kredit (pembiayaan) bermasalah baik di bank konvensional maupun di bank syariah, maka menurut (Hermansyah, 2009: 76), dapat dilakukan dengan mengacu pada pedoman Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yang pada prinsipnya adalah mengatur penyelamatan kredit (pembiayaan) bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum adalah melalui alternatif penanganan secara penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*).

Oleh karena itu, di samping harus sesuai dengan prinsip hukum Islam juga adalah karena dalam prinsip syari'ah memiliki baerbagai variasi akad yang akan menimbulkan variasi produk yang lebih banyak dibandingkan produk bank konvensional. Islam merumuskan suatu sistem ekonomi yang sama sekali berbeda dari sistem-sistem lainnya. Hal ini karena ekonomi Islam memiliki akar dari syari'ah yang menjadi sumber dan panduan bagi setiap muslim dalam melaksanakan aktivitasnya.

Pada pelaksanaan di perbankan syariah pada saat ini, ada tiga kegiatan yang diutamakan, yaitu penghimpunan penyaluran dana (*financing*), penghimpunan dana (*funding*), dan multijasa (*fee based service*). Sebagaimana pendapat (Heri Sudarsono, 2008: 69), dalam pelaksanaannya sendiri akad-akad yang banyak diperlukan oleh masyarakat adalah akad penyaluran dana (*financing*), yang mana salah satunya menggunakan prinsip jual beli dengan akad *murabahah*. *Murabahah* merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank untuk memenuhi kebutuhan yang diperlukan nasabah terlebih pada pembiayaan konsumtif. *Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah.

Dengan demikian, Bank CIMB Niaga Syari'ah KCS Bandung memiliki beberapa aturan serta kebijakan khusus bagi nasabah dalam meningkatkan kualitas produk dan demi menghindari resiko-resiko negatif yang akan mengancam kondisi perusahaan serta untuk mendisiplinkan nasabah dalam memenuhi kewajiban-kewajiban yang telah disepakati secara bersama. Antara lain pada produk pembiayaan iB kepemilikan rumah dengan adanya penerapan denda bagi nasabah yang melanggar ketentuan akad sebagaimana telah diterapkan oleh perusahaan, maka sesuai ketentuan, nasabah akan dikenakan denda sebesar Rp 6.450 per-hari selama nasabah tetap melalaikan kewajibannya.

Setiap kegiatan manusia dalam bermualah pada dasarnya adalah boleh kecuali kegiatan itu diharamkan karena kegiatan tersebut akan mengakibatkan kemadharatan, tipuan bahkan riba. Hal tersebut sesuai dengan kaidah:

الاصْلُ فِي الْمُعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

Hukum asal dalam kemuamalahan adalah kebolehan sampai ada dalil yang menunjukkan keharamannya (A. Dzajuli, 2006: 10)

Berdasarkan keterangan di atas, asalkan hakikat transaksi tersebut bukanlah transaksi utang-piutang dan nominal dendanya wajar, sesuai dengan besarnya setoran serta tanpa memberatkan salah satu pihak dan tujuan diterapkannya sebagai denda yang bersifat *ta'zir* yakni untuk mendisiplinkan nasabah maka penerapan denda tersebut pada dasarnya adalah boleh-boleh saja. Hal ini jelas sekali sangat menekankan agar kebijakan-kebijakan bank yang telah diterapkan harus melalui proses panjang demi menghindari ketidakadilan dalam artian harus sesuai dengan asas-asas yari'ah dan prinsip hukum Islam yang ada.

Berkenaan dengan hal tersebut, Islam sebagai ajaran yang universal telah memberikan pedoman tentang kegiatan ekonomi berupa asas-asas muamalah sebagaimana yang dikemukakan oleh (Juhaya S. Praja, 1997: 113-114) sebagai berikut:

1. *Asas taba'dulul mana'fi'*

Asas *taba'dulul mana'fi'* berarti bahwa segala bentuk kegiatan muamalat harus memberikan keuntungan dan manfaat bersama bagi pihak-pihak yang terlibat. Asas ini merupakan kelanjutan dari prinsip *atta'awun mu'awanah* sehingga asa ini bertujuan menciptakan kerjasama antara individu atau pihak-pihak dalam masyarakat dalam rangka saling memenuhi kebutuhannya masing-masing dalam rangka kesejahteraan bersama.

2. *Asas pemerataan*

Asas pemerataan adalah penetapan prinsip keadilan dalam bidang muamalat yang menghendaki agar harta itu tidak hanya dikuasai oleh segelintir orang sehingga harta itu harus terdistribusikan secara merata di antara masyarakat, baik kaya maupun miskin.

3. *Asas 'an tara'din atau suka sama suka*

Asas ini merupakan kelanjutan dari asas pemerataan di atas. Asas ini menyatakan bahwa setiap bentuk muamalat antar individu atau antar pihak harus berdasarkan kerelaan masing-masing. Kerelaan disini dapat berarti kerelaan melakukan suatu bentuk muamalat, maupun kerelaan dalam arti kerelaan dalam

menerima dan atau menyerahkan harta yang dijadikan obyek perikatan dan bentuk muamalat lainnya.

4. *Asas adamul garar*

Asas adamul garar berarti bahwa pada setiap bentuk muamalat tidak boleh ada garar, yaitu tipu daya atau sesuatu yang menyebabkan salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lain sehingga mengakibatkan hilangnya unsur kerelaan salah satu pihak dalam melakukan suatu transaksi atau perikatan. Asas ini adalah kelanjutan dari asas an taradin.

5. *Asas al-birr wa al-taqwa*

Asas ini menekankan bentuk muamalat yang termasuk dalam kategori suka sama suka ialah sepanjang bentuk muamalat dan pertukaran manfaat ini dalam rangka pelaksanaan saling menolong antara sesama manusia untuk *al-birr wa al-taqwa*, yakni kebijakan dan ketaqwaan dalam berbagai bentuknya.

6. *Asas musyarakah*

Asas musyarakah menghendaki bahwa setiap bentuk muamalat merupakan musyarakah, yakni kerjasama antara pihak yang saling menguntungkan bukan saja bagi pihak yang terlibat melainkan juga bagi pihak keseluruhan masyarakat manusia.

Dikemukakan juga oleh Yadi Januari (2005: 130) bahwa prinsip-prinsip dalam muamalat adalah sebagai berikut:

1. Pada dasarnya muamalat itu boleh dilakukan sampai ada dalil yang mengharamkannya: Konsep ajaran Islam sebagai agama universal, mengatur berbagai segi kehidupan manusia, baik segala hal yang berhubungan dengan sang pencipta maupun sesama manusia. Salah satu cara bermuamalah yang dibolehkan oleh Islam adalah upah-mengupah (*ijarah*) yaitu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Sebagaimana kaidah fiqh yang menyatakan:

الأصل في المعاملة الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها

Hukum asal dalam semua bentuk muamalah adalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkan. (A Djajuli, 2006: 10)

Maksud kaidah ini adalah bahwa dalam setiap muamalah dan transaksi, pada dasarnya boleh, seperti jual beli, sewa menyewa, gadai, kerja sama (*muharabah atau musyarakah*), perwakilan, dan lain-lain, kecuali yang tegas-tegas diharamkan seperti mengakibatkan kemudharatan, tipuan, judi dan riba.

2. Muamalat itu hendaknya dilakukan dengan suka sama suka;
3. Muamalat yang dilakukan hendaknya mendatangkan maslahat dan menolak madharat;
4. Muamalat itu harus terlepas dari unsur *gharar*, kezaliman dan unsur lainnya yang diharamkan berdasarkan syara'.

Selain dari asas-asas muamalah dan prinsip-prinsip hukum Islam di atas, maka di dalam fatwa juga menjelaskan yaitu:



#### Pertama : Ketentuan Umum

1. Ganti rugi (*ta`widh*) hanya boleh dikenakan atas pihak yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan menimbulkan kerugian pada pihak lain;
2. Kerugian yang dapat dikenakan *ta`widh* sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 adalah kerugian riil yang dapat diperhitungkan dengan jelas;
3. Kerugian riil sebagaimana dimaksud ayat 2 adalah biaya-biaya riil yg dikeluarkan dalam rangka penagihan hak yg seharusnya dibayarkan;
4. Besar ganti rugi (*ta`widh*) adalah sesuai dengan nilai kerugian riil (*real loss*) yang pasti dialami (*fixed cost*) dalam transaksi tersebut dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss*) karena adanya peluang yang hilang (*opportunity loss* atau *al-furshah al-dha-i`ah*);
5. Ganti rugi (*ta`widh*) hanya boleh dikenakan pada transaksi (akad) yang menimbulkan utang piutang (*dain*), seperti *salam*, *istishna* serta *murabahah* dan *ijarah*;
6. Dalam akad *Mudharabah* dan *Musyarakah*, ganti rugi hanya boleh dikenakan oleh *shahibul mal* atau salah satu pihak dalam *musyarakah* apabila bagian keuntungannya sudah jelas tetapi tidak dibayarkan.

#### Kedua : Ketentuan Khusus

1. Ganti rugi yang diterima dalam transaksi di LKS dapat diakui sebagai hak (pendapatan) bagi pihak yang menerimanya;
2. Jumlah ganti rugi besarnya harus tetap sesuai dengan kerugian riil dan tata cara pembayarannya tergantung kesepakatan para pihak;
3. Besarnya ganti rugi ini tidak boleh dicantumkan dalam akad;
4. Pihak yang cedera janji bertanggung jawab atas biaya perkara dan biaya lainnya yang timbul akibat proses penyelesaian perkara.

#### Ketiga : Penyelesaian Perselisihan

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

#### Keempat : Ketentuan Penutup

Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan, jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

## F. Langkah-langkah Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan langkah-langkah sebagai berikut:

### 1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Bank CIMB Niaga Syariah Bandung Kantor Cabang Syariah Bandung yang berlokasi di Jl. Jendral Gatot Subroto No. 10 Bandung 40262 – Indonesia, Telp (022) 7306260 dan fax (022) 7306261.

### 2. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode deskriptif analisis, Menurut Yaya Sunarya dan Tedi Priatna (2007: 103) metode deskriptif diartikan sebagai suatu metode penelitian yang berupaya untuk mengamati permasalahan secara sistematis dan akurat mengenai fakta-fakta dan sifat-sifat objek tertentu.

### 3. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif. Data kualitatif adalah data yang pengumpulannya tidak dipandu oleh teori, tetapi dipandu oleh fakta-fakta yang ditemukan pada saat penelitian di lapangan (Beni Ahmad Saebani, 2008: 122-123). Adapun data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Mengenai mekanisme akad pembiayaan iB kepemilikan rumah di Bank CIMB Niaga Syariah KCS Bandung;

- b. Mengenai penetapan denda (*ta'widh*) pada produk pembiayaan iB kepemilikan rumah di Bank CIMB Niaga Syariah KCS Bandung;
- c. Mengenai analisis hukum Islam terhadap mekanisme akad dan penetapan denda pada pembiayaan iB Kepemilikan rumah di Bank CIMB Niaga Syair'ah KCS Bandung.

#### 4. Sumber Data

Sumber data adalah subjek dari mana data dapat diperoleh (Suharsini Arikunto, 2002: 107). Sumber data dalam penelitian ini terbagi kepada dua bagian, yaitu sumber primer dan data sekunder sebagai berikut:

##### a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung melalui wawancara dengan yang bersangkutan, dalam hal ini dua orang staf Bank CIMB Niaga Syariah KCS Bandung.

##### b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari buku, artikel, catatan perkuliahan, internet dan sumber lainnya yang menunjang dan berkaitan dengan penelitian ini.

#### 5. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Observasi

Teknik ini digunakan untuk melihat dan mengamati secara langsung bagaimana mekanisme pembiayaan iB kepemilikan rumah di Bank CIMB Niaga Syariah KCS Bandung.

b. Wawancara

Wawancara dilakukan untuk memperoleh informasi mengenai masalah yang diteliti dengan cara bertanya langsung kepada pihak Bank CIMB Niaga Syariah KCS Bandung yang dilengkapi dengan dokumen-dokumen yang mendukung penelitian ini.

c. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan yaitu suatu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara membaca serta mempelajari teori-teori yang ada hubungannya dengan permasalahan yang diteliti. Untuk memperoleh teori-teori yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti, maka penulis mencari dan mendayagunakan informasi yang terdapat dalam buku-buku, artikel dan sumber lainnya.

6. Analisis Data

Setelah data yang terkumpul, maka langkah selanjutnya adalah mengolah data dan menganalisis data tersebut. Analisis data dilakukan dengan tahapan-tahapan berikut ini:

- a. Memahami seluruh data yang sudah terkumpul dari berbagai sumber data;
- b. Mengklasifikasikan data tersebut dan menyusun ke dalam satuan-satuan menurut rumusan masalah;

- c. Menghubungkan data yang ditemukan dengan data lain, dengan berpedoman pada kerangka pemikiran yang telah ditentukan;
- d. Menganalisis data dengan menggunakan metode kualitatif kemudian menghubungkan data dengan teori; dan
- e. Menarik kesimpulan dengan mengacu pada rumusan masalah penelitian.

