



**PENERAPAN SYARAT-SYARAT PEMBERIAN KREDIT KEPEMILIKAN  
RUMAH DAN KEPEMILIKAN LAHAN PADA BANK TABUNGAN  
NEGARA SYARIAH**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Salahsatu Syarat Guna Memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin**

**OLEH:**

**AMRIZAL R RIZA  
B 111 02 939 2**

PERPUSTAKAAN PUSATI UINW HASANUDDIN	
Tgl. Terima	
Asal Data	Hulu
Penyokong	ulu
Marga	ulu
No. Inventaris	
No. Atas	SKR-H09

**PROGRAM KEKHUSUSAN HUKUM EKONOMI  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2009**

**AND  
RIZ**

**HALAMAN JUDUL**

**PENERAPAN SYARAT-SYARAT PEMBERIAN KREDIT KEPEMLIKAN  
RUMAH DAN KEPEMILIKAN LAHAN PADA BANK TABUNGAN  
NEGARA SYARIAH**

Oleh

**AMRIZAL R RIZA  
B 111 02 939 - 2**

**SKRIPS!**

Diajukan sebagai Tugas Akhir dalam rangka Penyelesaian  
Study Sarjana dalam Program Kekhususan Hukum Ekonomi  
Program Studi Ilmu Hukum

Pada

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**MAKASSAR  
MEI 2009**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PENERAPAN SYARAT – SYARAT PEMBERIAN KREDIT  
KEPEMILIKAN RUMAH DAN KEPEMILIKAN LAHAN PADA BANK  
TABUNGAN NEGARA SYARIAH MAKASSAR**

Disusun dan diajukan oleh

Amrizal R Riza  
NIM. B 111 02 939 - 2

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian Skripsi yang Dibentuk dalam  
rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Program Kekhususan  
Hukum ekonomi Program Studi Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin  
Pada Jumat, 29 Mei 2009  
Dan dinyatakan diterima

Panitia Ujian,

Ketua,



Prof. Dr. Arfin Hamid SH., MH.  
N.I.P. 132 086 817

Sekretaris,



Achmad, S.H., M.H.  
NIP. 132 064 161



a.n. Dekan  
Bantu Dekan I,

Prof. Dr. Muh. Guntur Hamzah, S.H., M.H.  
NIP. 131 876 817

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa skripsi dari mahasiswa :

N a m a : Amrizal. R. Riza  
Nomor Induk : B111 02 939-2  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Ekonomi  
Judul : Penerapan Syarat - Syarat Pemberian Kredit Kepemilikan R mah dan Kepemilikan Lahan Pada Bank Tabungan Negara Syariah.

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi

Makassar, Februari 2009

Pembimbing I



Prof. Dr. H. M. Arfin Hamid, SH, MH  
Nip. 132 086 817

Pembimbing II



Achmad, SH, MH  
Nip. 132 064 161

## PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : Amrizal R. Riza  
Nomor Pokok : B 111 02 939 -2  
Bagian : Hukum Perdata  
Judul Skripsi : Penerapan Syarat-Syarat Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah Dan Kepemilikan Laban Pada Bank Tabungan Negara Syariah.

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi .

Makassar Mei 2009



Dr. Muh. Guntur, S.H., M.H.  
NIP. 151 876 817

## UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah, segala puji dan syukur kami panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala limpahan Rahmat dan Hidayah-Nya yang dicurahkan kepada kita sekalian sehingga penulis dapat merampungkan penulisan skripsi dengan judul "Penerapan Syarat – syarat pemberian kredit kepemilikan rumah dan kepemilikan lahan pada Bank tabungan Negara syariah" yang merupakan tugas akhir dan salah satu syarat pencapaian gelar Sarjana Hukum pada Universitas Hasanuddin. Salam dan salawat senantiasa di panjatkan ke hadirat Nabi Muhammad SAW, sebagai Rahmatallilalamin.

Dalam menyelesaikan skripsi ini penulis banyak mendapat bantuan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang tak terhingga kepada:

1. Bapak **Prof. Dr. H. M Arfin Hamid, S.H., M.H.** selaku Pembimbing I dan Bapak **Achmad, S.H.,M.H.** selaku Pembimbing II atas segala masukan, bantuan, serta perhatian yang diberikan kepada penulis selama penulisan skripsi ini. Ayahanda
2. Bapak **Abdurachman saiana** selaku Kepala Cabang Bank Tabungan Negara Syariah Makassar dan Bapak **Yayat Hidayat** selaku Pembimbing penulis dalam penelitian, beserta seluruh staf Kantor Cabang Bank Tabungan Negara Syariah Makassar yang telah banyak membantu penulis sewaktu penelitian.
3. Bapak **Prof. Dr. dr. Idrus Paturusi** selaku Rektor Universitas Hasanuddin beserta para Pembantu Rektor.
4. Bapak **Prof. Dr. H. Syamsul Bachri, S.H., M.S**, selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

5. **Hj .Nuraeni Umar** atas doa dan keiklasan dalam memberikan segala yang dibutuhkan penulis mulai dari bayi hingga penulis dewasa.  
(Nenek terbaik bagi penulis)
6. Ayahanda **Drs. H. Rachmadi Riza M.si.** dan Ibunda **Hj. Gurnema Umar.** yang telah membesarkan serta mencurahkan segala perhatian, air mata dan kasih sayangnya dan juga pengorbanan yang tak putus-putusnya dalam membenkan semangat kepada penulis selama proses skripsi ini dibuat.
7. Kakanda **Rachmi Raodah** dan suami, **Rachma Kurniawaty** dan suami atas semua dukungan yang telah diberikan kepada penulis.
8. **.Aranda Ratu dan Danun,** atas senyum dan tawa yang selalu memberikan kesejukan kepada penulis dalam menghadapi tekanan dalam mengerjakan skripsi ini
9. Bapak **Prof, Mas Bakar S.H. MH** selaku Penasehat Akademik yang telah memberikan banyak bimbingan dan perhatiannya selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
10. Ibu **Farida Patittingi, S.H, M.H.** selaku Pembantu Dekan III dan Ibu **Rosmalania, S.H, M.H.** Dosen Pembimbing Lapangan, yang telah memberikan bimbingan dan perhatiannya selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
11. Bapak **Prof. Dr. Sukarno Aburera, S.H. M.H,** Ibu **Oky Deviani Burhamzah, S.H, M.H,** dan Bapak **Hasbir, S.H., M.H.** selaku dosen

16. **H. Anto Kasim dan Gurnaemi Umar** yang menjadi tauladan dalam kehidupan penulis, **Adwi Awan Umar** dan **Heliawaty** terima kasih atas semua fasilitas yang diberikan kepada penulis.
17. Sepupu-sepupu baik dari keluarga ayah maupun ibu, terima kasih selai menjadi keluarga yang penuh kehangatan dan kasih sayang bagi penulis.
18. Semua teman-teman penulis yang tidak sempat dituliskan satu persatu namanya.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna, namun tetap berharap dapat memberikan manfaat bagi dunia keilmuan khususnya Hukum Keperdataan dan semua yang sempat membaca skripsi ini umumnya.

Makassar, Mei 2009

Penulis



penguji yang telah memberikan ijin penelitian dan masukan dalam penyelesaian skripsi penulis.

12. Seluruh dosen serta para karyawan dan petugas akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
13. **A. Wawan Darmawan, A. Pangerang Nur Akbar** yang selalu menjadi penasehat dan penjaga penulis untuk menjalani kehidupan yang lebih baik, **Ahmad Irdan Hamma, S.psi** atas ide, saran dan kritik serta menemani penulis dalam menyelesaikan tugas akhirnya. **Azandhi Ekadiatma** dan **Anggraeni Tashan** yang selalu memberikan semangat dan keceriaan sehingga penulis mampu untuk bangun dipagi hari dan melakukan aktivitas akademik, **Ivant Tajuddin, SH** teman berbagi dan berdiskusi tentang hukum di Indonesia yang sangat berpengaruh terhadap pengembangan pola pikir penulis. **Arie Anto Kasim** dan **Alam Anto Kasim** sebagai motivator penulis dalam menyelesaikan tugas akhir. Terima kasih tidak akan pernah cukup untuk kalian sahabat dan saudaraku.
14. **Sari Mutia Putri** yang selalu sabar menghadapi dan menerima semua tekanan emosi yang diberikan penulis. Maaf semua tidak berjalan seperti yang kita rencanakan.
15. **Ruslan Riza, Mo Riza, Dana Riza, Riri Riza**, om-om yang selalu menjadi sumber inspirasi bagi penulis untuk menjadi orang sukses seperti mereka.

## ABSTRAK

**AMRIZAL R RIZA** (B 111 02 939 – 2 ) "Penerapan Syarat – Syarat pemberian kredit kepemilikan rumah dan kepemilikan lahan pada Bank Tabungan Negara Syariah Makassar" dibawah bimbingan **Prof. Dr. H. M Arfin Hamid, S.H., M.H.** selaku Pembimbing pertama dan Bapak **Achmad, S.H.,M.H.** selaku Pembimbing kedua.

Penelitian ini bertujuan mengetahui mekenisme penerapan syarat – syarat pemberian kredit kepemilikan rumah,dan Peranan akad modal murabaha serta faktor – faktor yang menjadi pertimbangan dalam penyaluran kredit kepemilikan rumah pada bank tabungan Negara syariah.

Pelaksanaan Kredit kepemilikan rumah pada Bank Tabungan Negara Syariah Makassar tiap tahunnya terus meningkat karena syarat – syarat pemberian kredit pada kepemilikan rumah sesuai dengan prinsip – prinsip syariah Pola kemitraannya juga dapat dilaksanakan dalam beberapa bentuk, antara lain antara bank pemberi KPR (kredit pemilikan rumah) dengan perusahaan pelaku bisnis, bank pemberi KPR dengan perusahaan pengembang dan bank pemberi KPR dengan perusahaan pelaku bisnis dan perusahaan pengembang.

Dalam pemberian Kredit Kepemilikan Rumah hendaknya pihak bank memperhatikan calon nasabah yang akan mengajukan KPR agar tidak terjadi kredit macet dan Perlu ada aturan yang jelas dalam klausula perjanjian mengenai pengambil alihan rumah apabila terjadi KPR yang macet.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI .....	iv
UCAPAN TERIMA KASIH .....	v
ABSTRAK .....	ix
DAFTAR ISI .....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
A. Nilai-nilai dan Prinsip-prinsip Ekonomi Islam.....	10
1. Nilai-nilai ekonomi Islam.....	10
2. Prinsip-prinsip ekonomi Islam.....	15
B. Teori Bisnis Taskiyah.....	19
C. Prinsip-prinsip Dasar Bank Syariah.....	26
D. Perjanjian Syariah.....	32
E. Ciri dan Keistimewaan Perbankan Syariah.....	43
F. Peran Ekonomi Konvensional Terhadap Prospek Pengembangan Ekonomi Syariah.....	49
G. Persamaan dan Perbedaan Bank Syariah dan Konvensional...	51
H. Kredit Perbankan.....	54

BAB III METODE PENELITIAN.....	71
A. Lokasi Penelitian.....	71
B. Tipe Penelitian.....	71
C. Teknik Pengumpulan Data.....	71
D. Jenis dan Sumber Data.....	72
E. Populasi dan Sampel.....	72
F. Analisis Data.....	72
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	73
A. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah.....	73
B. Faktor-Faktor Yang Menjadi Pertimbangan Dalam Penyaluran Kepemilikan Rumah.....	86
BAB V PENUTUP.....	91
A. Kesimpulan.....	91
B. Saran.....	93
DAFTAR PUSTAKA.....	94

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan salah satu kebutuhan yang harus terpenuhi, dengan terpenuhinya kebutuhan akan rumah maka dapat meningkatkan kualitas keluarga dan masyarakat serta akan terciptanya suasana kerukunan hidup keluarga dan masyarakat dalam membentuk lingkungan serta sebagai tempat persemaian nilai budaya bangsa.

Pembangunan ekonomi syariah di Indonesia terus menggeliat. Perbankan syariah maupun asuransi syariah berkembang cukup pesat. Demikian juga dengan sejumlah produk unggulannya. Selain tabungan, produk perbankan syariah yang banyak diminati masyarakat adalah kredit kepemilikan rumah syariah (KPRS).

Sistem keuangan di negara-negara Asia termasuk Indonesia telah mengalami perubahan yang berarti selama dekade 80-an sampai sekarang. Hampir semua negara Asia melakukan liberalisasi sistem keuangannya yang pada umumnya disertai dengan kelonggaran arus modal asing dan pengawasan devisa. Perubahan tersebut mendorong perubahan arah kebijakan moneter, mempengaruhi suku bunga, dan mendorong pemerintah untuk mengkaji ulang instrumen-instrumen yang tepat untuk menentukan kebijaksanaan yang dikeluarkan.

berhubungan dengan lembaga perbankan, baik untuk keperluan menyimpan uang maupun untuk keperluan meminjam uang.

Lembaga perbankan merupakan inti dari sistem keuangan dari setiap negara. Salah satu kegiatan perbankan yang paling banyak menunjang sistem perekonomian bangsa adalah melalui program pemberian kredit kepada masyarakat. Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasar Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam dan itikad baik. Ditinjau dari segi nasabah peminjam, alasan meminjam/meminta kredit di bank antara lain bunga yang relatif kecil dibanding dengan jika nasabah meminjam uang pada lintah darat yang banyak terdapat di dalam masyarakat, disamping barang yang dijadikan jaminan tidak harus diserahkan kepada bank (daiarn lembaga perbankan hanya surat-surat bukti hak milik saja yang diserahkan, sedangkan barang jaminan tetap di tangan nasabah), sehingga dengan demikian nasabah tetap dapat menggunakan barang yang dijadikan jaminan untuk keperluan hidupnya.

Begitu penting dan strategisnya perkreditan dalam kegiatan usaha perbankan bagi kemajuan usaha dan kesejahteraan masyarakat, maka pemerintah memandang perlu untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum baik bagi pihak perbankan maupun segenap nasabah perbankan. Untuk itulah pemerintah telah mengeluarkan berbagai peraturan yang langsung dan tidak langsung di bidang perkreditan.

Peraturan perundang-undangan tersebut diharapkan pula dapat berfungsi mengamankan dana masyarakat yang dihimpun oleh lembaga perbankan.

Adanya peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan kredit kepemilikan rumah antara lain Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah, Undang-undang No. 42 Tahun 1999 tentang jaminan Fidusia, Undang-undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. peraturan perundang-undangan tersebut diharapkan memperlancar mekanisme perkreditan sehingga tujuan dan filosofi perkreditan dapat tercapai dan memberi manfaat yang sebesar-besarnya bagi perbankan dan warga masyarakat sebagai konsumen, perbankan juga memberikan perlindungan hukum bagi para pihak dalam hal ini pihak bank sebagai kreditur dan pihak nasabah sebagai debitur.

Setiap perjanjian tentu mengandung adanya prestasi dan kontraprestasi. Oleh karena itu dalam perjanjian kredit saat adanya kesepakatan atau persetujuan dari kedua belah pihak (bank dan nasabah debitur) telah melahirkan hubungan hukum atau menimbulkan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak sesuai kesepakatan yang telah mereka sepakati.

Sebagaimana diketahui bahwa unsur essential dari kredit bank adalah adanya kepercayaan dari bank sebagai kreditur terhadap nasabah peminjam sebagai debitur. Kepercayaan timbul karena dipenuhinya segala

ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit, adanya benda jaminan atau agunan dan lain-lain. Makna dari kepercayaan tersebut adalah adanya keyakinan dari bank sebagai kreditur, bahwa kredit yang diberikan akan sungguh-sungguh diterima kembali dalam jangka waktu sesuai kesepakatan.

Pemberian kredit merupakan salah satu fungsi utama dari bank, maka dalam ketentuan tersebut juga mengandung dan menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Dilihat dari bentuknya, perjanjian kredit perbankan pada umumnya mempergunakan bentuk perjanjian baku (*standard contract*). Berkaitan dengan itu, dalam prakteknya bentuk perjanjiannya telah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditur sedangkan debitur hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Perjanjian demikian itu biasa disebut dengan perjanjian baku, dimana dalam perjanjian tersebut pihak debitur hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negosiasi atau tawar menawar tentang substansi dari isi perjanjian tersebut.

Sebelum pihak bank memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah sebagai debitur, mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan



unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan nasabah debitur mengembalikan utangnya. Agunan dapat berupa barang; proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.

Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai, yang lazim dikenal sebagai objek tambahan.

Oleh karena pelaksanaan perkreditan menggunakan sistem perjanjian baku (*standard contract*) dalam perjanjian kredit, maka Undang-undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang secara tidak langsung terkait dalam perkreditan dapat melindungi nasabah sebagai debitur juga sebagai konsumen, karena dalam perjanjian kredit menggunakan perjanjian baku. Artinya, pihak konsumen yaitu debitur tidak mempunyai lagi pilihan lain dalam proses tawar menawar dalam isi perjanjian kredit yang telah dibuat sepihak oleh pihak bank sebagai kreditur sehingga sering memberikan penekanan terhadap konsumen yaitu debitur, juga hal ini bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak, dengan demikian, rumusan perjanjian baku (perjanjian kredit) harus terhindar dari unsur-unsur yang mengakibatkan kecurangan dan terjadinya pemaksaan karena adanya ketidakseimbangan dari kekuatan para pihak.

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menunjukkan kekuatan kedudukan kreditur dan sebagai konsekuensinya perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Namun kedudukan ini diimbangi dengan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menegaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Hal ini memberikan perlindungan pada debitur dan kedudukan antara kreditur dan debitur menjadi seimbang, dan semua masalah yang timbul antara kreditur dan debitur dalam pelaksanaan perjanjian, utamanya dalam pemenuhan hak dan kewajiban para pihak diselesaikan oleh para pihak sesuai dengan perjanjian kredit.

Perjanjian kredit kepemilikan rumah dan kepemilikan lahan sebagai salah satu produk perbankan akhir-akhir ini telah banyak mendapat respon positif dari masyarakat, oleh karena harga rumah dan tanah yang kian hari semakin tinggi, sehingga dengan adanya Kredit kepemilikan rumah dan kredit kepemilikan lahan melalui bank konvensional dan bank syariah sedikit banyak telah membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan tanah ataupun rumah.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapatlah dirumuskan masalah-masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah mekanisme pelaksanaan perjanjian pada perjanjian kredit kepemilikan rumah perbankan syariah Makassar ?.
2. Sejauh manakah peranan akad modal murabaha dan Faktor – faktor apa sajakah yang menjadi pertimbangan dalam penyaluran kepemilikan rumah dari sisi perbankan syariah Makassar ?.

## **C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan penelitian**

### Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui mekanisme pelaksanaan perjanjian pada perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah pada Perbankan Syariah Makassar.
2. Untuk mengetahui sejauh manakah peranan akad modal murabaha dan faktor –faktor apa sajakah yang menjadi pertimbangan dalam penyaluran kepemilikan rumah.

Adapun kegunaan yang diharapkan dalam pelaksanaan penelitian ini adalah :

1. Kegunaan Akademis/teoritis : Hasil penelitian ini diharapkan berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan pengetahuan dalam dunia hukum perbankan syariah khususnya Persoalan Kredit Kepemilikan Rumah dan Kredit Kepemilikan Lahan.
2. Kegunaan Praktis : Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan masukan dan umpan balik bagi para pihak yang berkepentingan

khususnya yang terkait dalam Kredit Kepemilikan Rumah dan Kredit  
Kepemilikan Lahan pada perbankan syariah .

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA



#### A. Nilai-nilai dan prinsip-prinsip ekonomi islam

##### 1. nilai-nilai ekonomi islam

Ekonomi islam di Indonesia yang lazimnya dikenal dengan istilah ekonomi syariah merupakan bagian integral dari ajaran islam (dinul-islam). Ada beberapa nilai yang terdapat pada ekonomi syariah, dimana nilai-nilai itu diturunkan prinsip-prinsip sebagai penjabarannya. Nilai-nilai ekonomi syariah itu memiliki sifat universal, artinya pemaknaan nilai-nilai itu tidak hanya terfokus pada salah satu bidang ekonomi saja, melainkan mencakup seluruh bentuk kegiatan ekonomi islam. Dengan demikian nilai-nilai itu berfungsi sebagai payung seluruh rangkaian aktivitas dan bentuk kegiatan ekonomi islam.

Berdasarkan identifikasi nilai-nilai ekonomi islam, baik melalui kajian kepustakaan maupun melalui pengamatan langsung, ditemukan lima nilai yang berhasil dimunculkan, yaitu:

##### a) Nilai Ilahiah (ketuhanan)

Nilai ini berangkat dari filosofi dasar yang bersumber dari ALLAH, tujuannya pun untuk mencari keridaan ALLAH (limardhotillah), sementara dalam prosesnya juga senantiasa dalam kerangka syariat-Nya. Kegiatan ekonomi yang meliputi permodalan, proses

produksi, distribusi, konsumsi, dan penukaran harus senantiasa dikaitkan dengan nilai-nilai ilahiah dan selaras dengan tujuan ilahiah pula. Nilai ilahiah selanjutnya mengejewantah menjadi asas/prinsip wujud sistim akidah (keyakinan) islam, termasuk kegiatan ekonomi yang melahirkan sejumlah prinsip dasar , yaitu sebagai berikut.

- Berimari kepada ALLAH yang maha tinggi yang menciptakan menyempurnakan, member hidayah dan member rahmat.
- Manusia tidak hanya dimaknakan secara biologis yang tersusun dari tuiang belulang yang dibalut dengan daging, urat darah, akan tetapi dilengkapi dengan sistim ruhiah (kerohanian) yang bernilai tinggi sehingga akan menyandang status khalifah didunia.
- Manusia hanya diharuskan mengabdikan kepada ALLAH swt.
- ALLAH memberikan perharian khusus kepada manusia dengan tidak membiarkannya dalam kesia-siaan, kebingungan, dan tanpa hidayah. Melainkan ALLAH mengutus rasul sebagai pembawa keterangan dan hidayah, penuntun kejalan yang benar, dan pembawa keselamatan.
- Orientasi kehidupan tidak hanya terarah kepada kesenangan dan pemuasan nafsu belaka, melainkan hidup

ini diarahkan kepada pengabdian dan penyembahan kepada ALLAH swt.

- Kematian bukanlah akhir segalanya, melainkan hanya sebagai proses perpindahan alam menuju tahapan baru yang lebih hakikin.

Demikianlah abstraksi nilai-nilai ilahiah yang mengejewanta kedalam sistim keyakinan islam yang menempatkan posisi tuhan sebagai sentrum/pusat dari segala-galanya. Pada akhirnya melahirkan pola kesadaran dalam diri manusia yang tunduk dan berada dibawah kendali manusia.

b) Nilai Khilafah (kepemimpinan)

Keberadaan manusia sebagai khalifah (wakil) Tuhan di muka bumi, harus menjalankan aturan dan hukum-hukum yang telah ditetapkan oleh pemberi mandate kekhalifahan. Eksistensi manusia sebagai pemegang amanah dan pemimpin, sevara eksplisit tercantum dalam Alquran surat Al-Baqarah ayat 30, Al-An'am ayat 165, Shad ayat 28, dan Al-Hadid ayat 57.

c) Nilai Tawazun (Keseimbangan/Pertengahan)

Dari sejumlah nilai yang diusung dalam ekonomi syariah, nilai pertengahan atau keseimbangan merupakan yang penting, bahkan nilai ini dalam kenyataannya merupakan "ruh" dari ekonomi Islam. Posisi nilai keseimbangan dalam ekonomi syariah bagaikan manusia

yang hidup karena adanya ruh yang melekat dalam jasadnya. Posisi ruh sangat istimewa dan menunjukkan kemuliaan yang tinggi.

Sesungguhnya ekonomi syariah, sebagai system keislaman yang menyeluruh dijalankan atas beberapa prinsip dasar keseimbangan, yaitu keadilan; system keislaman tersebut menyeimbangkan antara dunia dan akhirat; menyeimbangkan antara kepentingan pribadi dan jamaah; menyeimbangkan antara aspek jasmani dan ruhani pada setiap individu; menyeimbangkan antara akal dan hati; dan menyeimbangkan antara *das sein* dan *das sollen*, sehingga mengeleminasi kesenjangan.

Dibidang ekonomi akan terlihat perwujudan keseimbangan itu disemua sisi yaitu keseimbangan antara modal dengan aktifitas; antara produksi dan konsumsi dan keseimbangan antara barang-barang yang diproduksi dengan tingkat kebutuhan. Implementasi nilai keseimbangan itu yang terpenting berkaitan dengan dua aspek :

1. Nilai keseimbangan yang berkaitan dengan harta benda.

Yaitu tidak menentang keberadaan harta dan tidak pula menempatkan harta-benda diatas segalanya tetapi lebih memposisikan secara fungsional dan proposional, karena merupakan saran utama dalam menopang dalm kehidupan dunia, bahkan sebagai sarana utama dalam mendekatkan diri dan menyembah kepada Allah swt.



2. Nilai keseimbangan yang berkaitan dengan konsep kepemilikan dan aplikasinya.

Esensi kepemilikan dalam pandangan ekonomi islam, kepemilikan mutlak dan absolute hanya ada ditangan Tuhan sebagai penguasa dan pencipta segala makhluknya. Manusia hanya sebagai penguasa dan pengelola sementara terhadap sejumlah hak yang seakari-akan tampak memiang miliknya secara sempurna.

Keseimbangan dalam system ekonomi syariah akan semakin terlihat ketika membicarakan mengenai hak dan kewajiban dalam kegiatan ekonomi. Dalam konteks system ekonomi islam, keseimbangan antara hak dan kewajiban menjadi komitmen yang senantiasa harus mewujudkan kesegala dimensi kehidupan. Bahkan, ajaran islam menekankan terlebih dahulu pemenuhan kewajiban daripada hak.

- d) Nilai Keadilan (adalah)

Berperilaku adil tidak hanya didasarkan pada ayat-ayat Alquran dan sunah rasul, tetapi juga didasarkan pada pertimbangan hukum alam yang diciptakan berdasarkan prinsip keseimbangan dan keadilan. Keadilan dalam ekonomi bias diterapkan secara menyeluruh, antara lain dalam penentuan harga, kualitas produk, perlakuan terhadap para pekerja, serta dampak dari kebijakan ekonomi yang dikeluarkan. Penegakkan keadilan dan usaha mengeliminasi segala bentuk

diskriminasi menjadi prioritas utama diturunkannya Alquran dan menjadi tujuan utama diutusnya para nabi dan rasul. Menurut Umar Chapra,<sup>64</sup> jika dilihat dari perspektif akidah, maka posisi keadilan sederajat dengan kebajikan dan ketakwaan.

## 2. Prinsip-prinsip Ekonomi Islam

Berdasarkan nilai-nilai ekonomi Islam yang kami sebutkan di atas, secara realistis, nilai ilahiyah merupakan yang terpenting, dan semua nabi dan rasul mengusungnya sejak nabi Adam hingga nabi terakhir Muhammad Saw yang lazim dikenal dalam ajaran Islam. Bersumber dari nilai itulah diimplementasikan kedalam sejumlah asas atau prinsip dasar yang lebih konkret dalam institusi-institusi ekonomi syariah, yaitu

### a) Prinsip Akidah,

yang tertuang kedalam 5 (lima) rukun Islam dan 6 (enam) rukun iman yang harus diterapkan oleh setiap muslim dalam kehidupannya. Sehingga perilakunya senantiasa dilandasi dengan akidah Islamiyah termasuk dalam aktivitas Iqtishadiyah (ekonomi).

### b) Prinsip Ibadah,

yang dimaknakan secara luas bukan semata ibadah mahdlah (shalat, puasa, zakat, sedekah, haji, dll), melainkan juga meliputi aktivitas muamalah al-makhluyyah (hubungan interaksional) termasuk didalamnya iqtishay (kegiatan bisnis) sepanjang bersifat positif sebagai implementasi ayat, *wama khalqtul jinna wal insa illa*

diskriminasi menjadi prioritas utama diturunkannya Alquran dan menjadi tujuan utama diutusnya para nabi dan rasul. Menurut Umar Chapra,<sup>64</sup> jika dilihat dari perspektif akidah, maka posisi keadilan sederajat dengan kebajikan dan ketakwaan.

## 2. Prinsip-prinsip Ekonomi Islam

Berdasarkan nilai-nilai ekonomi Islam yang kami sebutkan di atas, secara realistis, nilai ilahiyah merupakan yang terpenting, dan semua nabi dan rasul mengusungnya sejak nabi Adam hingga nabi terakhir Muhammad Saw yang lazim dikenal dalam ajaran Islam. Bersumber dari nilai itulah diimplementasikan kedalam sejumlah asas atau prinsip dasar yang lebih konkret dalam institusi-institusi ekonomi syariah, yaitu

### a) Prinsip Akidah,

yang tertuang kedalam 5 (lima) rukun Islam dan 6 (enam) rukun iman yang harus diterapkan oleh setiap muslim dalam kehidupannya. Sehingga perilakunya senantiasa dilandasi dengan akidah Islamiyah termasuk dalam aktivitas Iqtishadiyah (ekonomi).

### b) Prinsip Ibadah,

yang dimaknakan secara luas bukan semata ibadah mahdlah (shalat, puasa, zakat, sedekah, haji, dll), melainkan juga meliputi aktivitas muamalah al-makhluyiyah (hubungan interaksional) termasuk didalamnya iqtishay (kegiatan bisnis) sepanjang bersifat positif sebagai implementasi ayat, *wama khalqtul jinna wal insa illa*

e) Prinsip khilafah

yang terkandung di dalamNYA sejumlah sifat nubuwah seperti shiddiq (kejujuran), amanah (bertanggung jawab), fathonah (cerdas), dan tablieg (komunikatif/profesional). Selain itu juga berlandaskan pada akhlak, ukhuwwah, dan isaniyah (humanistik), sehingga tidak terjadi eksploitasi, antara satu dengan lainnya . dalam konteks ini manusia bagaimanapun kondisinya haram untuk di eksploitasi, haram hukumnya dijadikan objek ekonomi apalagi diperjual belikan (trafficking), manusia senantiasa menjadi objek ekonomi (khlifatun fil ardhi).

f) Prinsip pemilikan mutlak hanya ditangan Aliah swt,

makna pemilikan pada manusia hanya bersifat penguasaan/pengelolaan, sebagai amanah dari Allah Swt, walillahi mulku assamawati wal ardhi (pada Allahlah pemilikan segala isi langit dan bumi). Berbeda halnya pada sistem konvensional hak pemilikan itu ada ditangan manusia, hak eigendom atau hak yang terkuat dan tidak ada kaitannya dengan Tuhan.

g) Prinsip a'dalah (keadilan) didalamnya terbangun perilaku yang adil dalam menempatkan sesuatu sesuatu secara profesional, mengandung persamaan sebagai lawan dari kezhaliman, la tazhlimun wala tuzhlamun.

h) Prinsip keseimbangan

(al-Wusthā) yang mengandung makna at-tawazun suatu kemampuan sebagai tuntutan untuk senantiasa menyeimbangkan antara kepentingan dunia dan akhirat, kepentingan individu dan jamaah, antara lahiriyah dan bathiniyah, seperti dalam prinsip kemitraan, sikap syukur, mudharabah dan musyarakah, dan akad-akad syariah lainnya.

i) Prinsip kemashlahatan (al-Maslahah),

bahwa dalam menjalankan aktivitas ekonomi pada intinya memberikan maslahat (skala prioritas) kepada semua elemen dan di dalamnya tidak menimbulkan kemudharatan bagi salah satu pihak termasuk juga pihak lainnya yang aman terhadap lingkungan.

Mencermati posisi nilai Ilahiyah yang harus mengejewantah dalam perbankan syariah merupakan pembeda utama dengan sistem konvensional, yang tidak memberikan porsi ketuhanan di dalamnya (sekularism), sementara pada tataran prinsip memiliki banyak relevansi dengan sistem konvensional, bahkan sejumlah prinsip tersebut seperti profesionalitas, responsibility, keadilan, transparansi dan lainnya telah diterapkan sejak lama meskipun dengan filosofi yang tidak sama.

Dengan mengedepankan nilai Ilahiyah dan sejumlah asas/prinsip implementatifnya itu kemudian disosialisasikan dengan metode penyampaian yang menarik dan aktual akan memposisikan visi dan misi bank syariah di semua elemen masyarakat. Karena

secara filosofi misi yang diusung sangat relevan dengan karakteristik kemanusiaan yang mampu menjamin terwujudnya kesejahteraan dan kemaslahatan.

## **B. Teori Bisnis Tazkiyah**

Kehadiran sistem ekonomi syariah sebagai alternatif di tengah gemerlapnya ekonomi klasik memunculkan persepsi spontan, mulai dari yang ekstrim mempertentangkannya secara hitam putih, yang syariah dan yang konvensional tetap dalam posisinya masing-masing tidak mungkin terjadi asimilasi antara keduanya. Persepsi moderat menempatkan kedua sistem itu bisa saja berjalan berbarengan dan saling melengkapi, karena syariah Islam tidak tertutup atas segala yang mendatangkan meslahat selama selama tidak kontradiktif dengan syariah Islam. Perspektif lainnya adalah sikap fanatisme untuk mewujudkan keyakinan tanpa dipengaruhi oleh sistem yang lainnya., ekonomi syariaha harus dibangun sendiri karena seluruhnya telah diatur dalam alquran., as-Sunnah, dan Ijtihad, makanya harus dibebaskan dari anasir-anasir non stariah.

Gema menyikapi persepsi spontan terhadap ekonomi syariah yang trens saat ini, adalah suatu hal yang mendesak, bukan hanya untuk mengeleminasi pandangan-pandangan miring dan apriori yang pada akhirnya tidak memberikan memberikan manfaat pada semua pihak apalagi jkai akan menambah krisis..Akan tetapi, untuk menebrikan

pembelajaran dalam menyikapi setiap fenomena secara arif dan bijaksana sesuai ayat, *Ud'u ila sabili rabbika bilhikmah wal-mau'idzatih hasanah* (an-Nahl : 125)

Seorang pakar ekonomi Islam dari ISTAC Malaysia Uji Suharto dalam makalahnya, Paradima Ekonomi Konvensional dalam Sosialisasi Ekonomi Islam (2003 : 4), menyatakan dalam proses islamisasi ekonomi konvensional dapat ditempuh melalui tiga model pendekatan, yaitu (1) pendekatan menolak (*negation*), (2) pendekatan memadukan (*integraticn*), (3) pendekatan menambah nilai (*values addition*).

Dalam pandangan tersebut, unsur *negation* atau menolak (*nafi'*) seperti dalam menolak segala tuhan-tuhan selain Allah (*la'ilaha ila allah*), merupakan bagian dari proses islamisasi. Karena tidak semua paradigma ekonomi konvensional bisa diterima masuk dalam ekonomi Islam. Sebagian paradigma bahkan yang fundamentalnya harus ditolak dan tidak mungkin dikompromi dengan ajaran Islam. Hal ini relevan dengan pandangan Umar chappra, yaitu: *The paradigms of both diciplines are radically different the Islamic paradigm is not secularist, value-neurtal, materialist and social-Dawinist. It is rather based on a number of concepts which strike at the root of these doctrines.*

Dalam pandangan Chappra tersebut juga dinyatakan perlunya mekanisme 'filter'(penyaringan) dalam proses islamisasi ekonomi. Misalnya mengenai masalah dasar ekonomi yang bermla dari kelangkaan sumber daya (*scarcity of resources*) untuk memenuhi kebutuhan yang

tidak terbatas (*unlimites wants*), hal ini harus disaring terlebih dahulu oleh syariah dan moral filter, sebelum diadopsi ke dalam diskursus ekonomi Islam.

Selanjutnya pendekatan yang ketiga dalam dalam rangka proses islamisasi ekonomi, yakni pendekatan penambahan nilai (*values addition*). Baik secara konseptual maupun dalam praktiknya sistem ekonomi Islam dipastikan memberikan sesuatu yang baru, yang lebih baik dan lebih bermanfaat bagi kehidupan. Dalam pendekatan ini, yang harus dilakukan adalah dengan memasukan nilai-nilai Islam yang tidak terdapat dalam siste ekonomi konvensional, misalnya nilai ilahiah, nilai khilafah, nilai kemaslahatan, nilai kesemimbangan, dan nilai keadilan. Semua nilai-nilai ini secara prinsip tidak ditemukan dalam ekonomi klasik yang sekularistik.

Dalam teori fiqh dikenal lima kategori hukum atau *al-ahkamul khamzah* yaitu pembebanan hokum terhadap perbuatan manusia dan terhadap objek/benda. Kelima kategori hukum tersebut, yaitu halal, sunat, mubah, makruh, dan haram, namun demikian oleh kalangan ahli fiqh masih menyebut satu jenis hokum lagi yang disebut *syubhat* kepada suatu jenis perbuatan atau obyek yang tidak bias dikualifikasikan ke dalam lima kategori hukum tersebut, misalnya bunga bank hukumnya syubhat sebelum fatwa MUI 2004 mengharamkannya.

Teori Ahkamul khamzah tersebut berlaku efektif bagi semua insane muslim mukallaf (baligh dan cakap), atas semua tindakan dan perilakunya, termasuk perilakunya yang berkaitan benda-benda isi ala



mini, tentunya termasuk aktivitas bisnis. Namun demikian, jika kondisi dan situasi tidak normal, berlaku hukum *dharury*. Artinya, kelima kategori hukum tersebut bias berubah dan bergeser, misalnya dari haram menjadi makruh atau halal sekalipun, sesuai kaidah, *al hukmu yadhuru ma'a illatihi wujudan wa 'adaman* (keberadaan hukum itu terletak illat-nya atau motifnya). Mengenai hal ini dijelaskan lebih dalam lagi ketika membahas mengenai hukum *wadh'iy*.

Mencermati teori fikih tersebut, berarti dalam melakukan aktivitas bisnis sebagai suatu perbuatan hukum, dapat dikualifikasikan ke dalam ke dalam lima kategori hukum itu. Jadi bisnis itu bias hukumnya hala; sunat (dianjurkan); mubah (boleh); makruh; dan haram., serta syubhat. Karena itu, untuk memvonis suatu jenis usaha ke dalam salah satu kategori tersebut, tampaknya tidak mudah selain sangat kasuistik, tentunya juga memerlukan proses ijtihad berupa pengkajian, penelitian, pengujian, analisis, dan justifikasi, sependapat dengan rahim Yunus bahwa hal itu tidak boleh digeneralisasi. Seteiah proses ini dilakukan barulah dinyatakan sebuah bisnis boleh dizakati atau tidak. Hal-hal seperti ini wajib hukumnya diakomodasi dalam Perda Zakat, minimal dijelaskan pada bagian penjelasannya.

Masih dalam teori fikih, keharaman sesuatu itu (tindakan atau objek)disebabkan karena dua hal, yaitu: (1) karena zatnya (*lizatihi*), obyek yang memang diharamkan antara lain khamar, narkoba, prostitusi, bangaki, darah, hewan tertentu, usaha judi, riba dan lainnya. (2) haram

selain zatnya (lighairi zatihi), yaitu berkaitan dengan proses dan cara memperolehnya, antara lain riba, gharar, zhalim, sumpah palsu, penipuan, persaingan tidak sehat, tidak jujur, penimbunan (iktinaz), dan segala tindakan tidak amanah lainnya.

Realitas kehidupan ekonomi menunjukkan bahwa bisa saja (1) diharamkan karena objek yang dijadikan komoditas berasal dari sesuatu yang diharamkan dalam hukum ekonomi Islam (Ekonomi Syariah) dan telah diatur dalam berbagai sumber-sumber hukum Islam sesuai tingkatannya. Sebaliknya juga suatu jenis usaha (2) diharamkan bukan karena objeknya yang dilarang, tetapi objek bisa saja halal tetapi cara dan proses pengelolaannya terdapat tindakan-tindakan yang diharamkan dalam ekonomi syariah. Dan (3) sangat dimungkinkan pula kedua jenis penyebab keharaman itu terpadu sekaligus dan hal ini tidak sulit ditemukan dalam realitas kehidupan ekonomi kita saat ini.

Tiga realitas praktik bisnis tersebut sudah pasti tidak termasuk kategori yang harus dizakati dan bahkan merupakan dosa jika hal itu diterima secara ikhlas zakatnya. Hal ini penting dipertegas dalam bagian asas dan filosofi perda yang dibuat itu agar tidak disalahgunakan oleh pihak-pihak yang mau mensucikan hasil usahanya dengan berzakat, infaq dan shadaqah, menjadi seolah-olah usahanya itu halal dan suci. Dan sebaliknya pula, amil zakat yang menerima zakat seperti itu juga harus diberi sanksi berkali-kali lipat seperti halnya muzakki yang tidak membayar zakat didenda dua kali lipat seperti sanksi yang dikonsepsikan

Pansus (Fajar, Kamis 12 Juli 2007: 21). Dengan kearifan dan keihlasan semua pihak untuk mendukung niat baik tersebut untuk melaksanakan Titah Tuhan ini, dan semangat itupun sangat belum cukup jika tidak dibarengi dengan tindakan-tindakan objektif sesuai kapasitas kemanusiaan, bukannya melebihi kewenangan pencipta-Nya yang justru tidak membuat aturan sehebat itu.

Dalam teori bisnis Tazkiyah sebagaimana dikemukakan dalam sebuah Disertasi berjudul: Aktualisasi Nilai-nilai Ekonomi Islam dalam Pengembangan Sistem Hukum Ekonomi di Indonesia, (PPS Unhas, 2005 : 262), dibangun dari beberapa ayat dan sunnah Rasul, antara lain surat al-Baqarah, *Kulu mimma lil ardhi halalal tayyiban wala tattabi-u khutuwatil-syaitan* (makanlah apa yang ada di bumi, halal yang baik). Dan ayat *la ta'kulu arwalakum bainakum bil bathili* (janganlah memakan harta di antara kamu dengan cara yang bathil), serta dari hadis Abu Dawud, *"wa-an malihi min aina iktasabahu wa fima wadha 'a-hu"* (mengenai apa dan bagaimana cara anda memperoleh hartamu dan bagaimana pula anda menggunakannya).

Untuk mengaktualisasi sebuah *halalan-tayyiban* yang tazkiyah (suci), yaitu bisnis yang dilakonkan sesuai syariah, paling tidak melalui sedikitnya empat tahapan sebagai unsur (rukun) yang saling berkait dan tidak terpisahkan, sehingga melahirkan sistem bisnis yang yang ebtul-betul sesuai syariah. Beberapa tahapan itu sebagai berikut:

1. Penentuan objek usaha (barang, jasa, jenis usaha) seluruh harus terjamin keabsahan dan kehalalannya, bukan termasuk haram *lizatihi*.
2. Metode/proses pengelolaan dan menjalankan bisnis tidak terdapat unsur-unsur yang diharamkan, bukan termasuk *haram lighairi zathih*.
3. Hasil/output-nya dipastikan terjamin kehalalannya.
4. Penggunaan dan dan pengelolaan hasil/harta itu dalam koridor *limardhatillah*.

Sebelum penentuan objek tentunya niat/itikad berbisnis penting diluruskan sesuai tuntutan syariah terlebih dahulu, setelah itu objek dan jenis usaha dipastikan keabsahan dan kehalalannya. Sementara jika sejak awal objeknya itu diharamkan, atau dimakruhkan, atau disyubhatkan, maka status hukum itu tidak mungkin berubah menjadi halal atau mubah sekalipun.

Selanjutnya meskipun objek sudah teruji kehalalannya tetap harus diikuti dengan metode atau/proses penglolalaannya yang sah pula agar kehalalannya teta terjaga. Tetapi jika dalam metode dan cara pengelolaannya terdapat unsur keharaman, seperti gharar, riba, tadlis, bathil, zhalim, monopoli, iktinaz, dan semua tindakan yang tidak amanah lainnya, maka kehalalannya berubah menjadi haram, karena termasuk *haram lighairi zathih*.

Tahapan berikutnya (3) harus pula dipastikan bahwa dari objek dan proses yang sah/halal itu menghasilkan sesuatu yang juga dijamin kehalalannya. Realitasnya memperlihatkan bisa saja objek dan proses sah, tetapi output-nya diharamkan, misalnya (1) minuman memabukkan terbuat dari sari buah tumbuhan, gula, buli, air yang halal, pengolahannya pun terjamin kehalalannya tetapi hasilnya diharamkan karena usaha pakaian jadi yang memproduksi pakaian tank top, jankis, celana botol, pakaian trendy sensitivitas tubuh tetap kelihatan, semua bahan dari yang halal, bahkan ketika dijahit membaca basmalah, tetapi output-nya diharamkan karena wanita yang memakainya pasti ber-aurat ria yang diharamkan dalam surah al-Ahzab. Tentunya hasil bisnis seperti ini secara syar'i bukan sesuatu yang suci dan tidak boleh dizakati.

Pada tahapan terakhir, perolehan usaha dari yang diperoleh dari tahap 1 sampai 3 yang terjamin kehalalannya tentunya pula diikuti dengan penggunaan dan pemanfaatan yang sesuai dengan penggunaan dan pemanfaatan yang sesuai dengan ridha Allah, *lam yasrifu wa lam yaqturu wakana haina zhalika qawaamaa*. Nah, jika hasil akhir yang halal itu dimanfaatkan selain tujuan yang diridhai oleh Allah swt. Maka kesimpulan akhirnya adalah harta itu adalah haram.

### **C. Prinsip-prinsip Dasar Bank Syariah.**

Sebelum membahas prinsip-prinsip dasar bank syariah perlu diuraikan terlebih dahulu konsep dasar ekonomi islam karena kedua hal tersebut sangat berkaitan erat.

Islam sebagai agama merupakan konsep yang mengatur kehidupan manusia secara komprehensif dan universal baik dalam hubungan sang pencipta (habluminAllah) maupun dalam hubungan sesama manusia (Hablumminannas). Ada tiga pilar pokok dalam ajaran islam yaitu :

1. Aqidan : komponen ajaran islam yang mengatur tentang keyakinan atas keberadaan dan kekuasaan Allah sehingga harus menjadi keimanan seorang muslim manakala melakukan berbagai aktivitas dimuka bumi semata-mata untuk mendapatkan keridhaan Allah sebagai khalifah yang mendapat amanah dari Allah.
2. Syariah : komponen ajaran Islam yang mengatur tentang kehidupan seorang muslim baik dalam bidang ibadah (habluminaAllah) maupun dalam bidang muamalah (hablumminnas) yang merupakan aktualisasi dari akidah yang menjadi keyakinannya. Sedangkan muamalah sendiri meliputi berbagai bidang kehidupan antara lain yang menyangkut ekonomi atau harta dan perniagaan disebut *muamalah maliyah*.
3. Akhlaq : landasan perilaku dan kepribadian yang mencirikan dirinya sebagai seorang muslim yang taat berdasarkan syariah dan akidah yang menjadi pedoman hidupnya.

Tuntunan islam yang mengatur tentang ekonomi umat yang antara lain secara garis besar adalah sebagai berikut :

- Islam menempatkan fungsi uang semata-mata sebagai alat ukur dan bukan sebagai komoditi, sehingga tidak layak untuk

diperdagangkan apalagi mengandung unsur ketidakpastian atau spekulasi (gharar) sehingga yang ada adalah bukan harga uang apalagi dikaitkan dengan berlalunya waktu tetapi nilai uang untuk menukar dengan barang.

- Riba dalam segala bentuknya dilarang bahkan dalam ayat Alquran tentang pelarangan riba yang terakhir yaitu surat Al-Baqarah ayat 278-279 secara tegas dinyatakan sebagai berikut:  
"hai orang-orang beriman takutlah kepada Allah dan tinggalkanlah sisa-sisa riba itu jika kamu orang yg beriman. Kalau kamu tiada memperbuatnya ketahuilah ada peperangan dari Allah dan rasulnya terhadapmu dan jika kamu bertobat maka untukmu pokok-pokok hartamu kamu tidak menganiaya dan tidak pula teraniaya.
- Tidak memperkenankan berbagai bentuk kegiatan yang mengandung unsur spekulasi dan perjudian termasuk didalamnya aktivitas ekonomi yang diyakini akan mendatangkan kerugian bagi masyarakat.
- Harta harus berputar (diniagakan) sehingga tidak boleh hanya berpusat pada segelintir orang dan Allah sangat tidak menyukai orang menimbun harta sehingga tidak produktif akan dikenakan zakat yang lebih besar dibandingkan jika diproduktifkan.
- Bekerja atau mencari nafkah adalah ibadah dan wajib dilakukan sehingga tidak seorang tanpa bekerja yang berarti siap

menghadapi resiko, dapat memperoleh keuntungan atau manfaat (bandingkan dengan perolehan bunga bank dari deposito yang bersifat tetap dan hamper tanpa resiko)

- Dalam berbagai bidang kehidupan termasuk dalam kegiatan ekonomi harus dilakukan secara transparan dan adil atas dasar suka sama suka tanpa paksaan dari pihak manapun.
- Adanya kewajiban untuk melakukan pencatatan atas setiap transaksi khususnya yang tidak bersifat tunai dan adanya saksi yang bias dipercaya (simteri dengan profesi akuntansi dan notaris)
- Zakat sebagai instrumen yang pemenuhan kewajiban penyisihan harta yang merupakan hak orang lain yang memenuhi syarat untuk menerima, demikina juga anjuran yang kuat untuk mengeluarkan infaq dan shodaqah sebagai manifestasi dari pentingnya pemerataan kekayaan dan memerangi kemiskinan.

Sebagaimana diuraikan diatas prinsip-prinsip dasar system ekonomi islam adalah tidak mengenal konsep bunga uang dan tidak mengenal peminjaman uang tetapi merupakan kemitraan atau kerjasama (mudharabah dan musyarakah) dengan prinsip bagi hasil, sedangkan peminjaman uang hanya dimungkinkan untuk tujuan sosial tanpa adanya imbalan apapun, maka prinsip-prinsip dasar bank syariah akan terdiri dari :



- a) Prinsip mudharabah yaitu perjanjian antara dua pihak dimana pihak pertama sebagai pemilik dana/sahibul mal dan pihak kedua sebagai pengelola dana / mudharib untuk mengelola suatu kegiatan ekonomi dengan menyepakati nisbah bagi hasil keuntungan yang akan diperoleh sedangkan kerugian yang timbul adalah resiko pemilik dana sepanjang tidak terdapat bukti bahwa mudharib melakukan kecurangan atau tindakan yang tidak amanah (*misconduct*). Berdasarkan kewenangan yang tidak diberikan mudharib maka mudharabah dibedakan menjadi *mudharabah mutlaqah* dimana mudharib diberikan kewenangan sepenuhnya untuk pilihan investasi yang dikehendaki sedangkan jenis yang lain adalah *mudharabah muqyyaddah* dimana arahan investasi ditentukan oleh pemilik dana sedangkan mudharib bertindak sebagai pelaksana/pengelola.
- b) Prinsip Musyarakah yaitu perjanjian antara pihak-pihak untuk menyertakan modal dalam suatu kegiatan ekonomi dengan pembagian keuntungan atau kerugian sesuai nisbah yang disepakati. Musyarakah dapat bersifat tetap atau bersifat temporer dengan penurunan secara periodic atau sekaligus diakhir masa proyek.
- c) Prinsip wadiah adalah titipan dimana pihak pertama adalah titipan dimana pihak pertama menitipkan dana atau benda kepada pihak kedua selaku penerima titipan dengan konsekuensi titipan tersebut

sewaktu-waktu dapat diambil kembali, dimana penitip dapat dikenakan biaya penitipan. Berdasarkan kewenangan yang diberikan maka wadiah dibedakan menjadi *wadiah ya dhamanah* yang berarti penerima titipan berhak mempergunakan dana atau barang titipan untuk didaya gunakan tanpa ada kewajiban penerima titipan untuk memberikan imbalan kepada penitip dengan tetap pada kesepakatan dapat diambil setiap saat diperlukan, sedang disisi lain *wadiah amanah* tidak memberikan kewenangan kepada penerima titipan untuk mendaya gunakan barang atau dana yang dititipkan.

- d) Prinsip jual beli (*Al Buyu'*) terbagi atas :
- a. *Murabahah* yaitu akad jual beli antara dua belah pihak dimana pembeli dan penjual menyepakati harga jual yang terdiri dari harga beli ditambah ongkos pembelian dan keuntungan bagi penjual. *Murabahah* dapat dilkuakan secara tunai atau bayar dengan angsuran.
  - b. *Salam* yaitu pembelian barang dengan pembayaran dimuka dan barang diserahkan kemudian.
  - c. *Ishtisna* yaitu pembelian barang melalui pesanan dan diperlukan proses untuk pembuatannya sesuai dengan pesanan pembeli dan pembayaran dilakukan dimuka sekaligus atau secara bertahap.
- e) jasa-jasa, terbagi atas :

- a. *Ijarah* yaitu kegiatan penyewaan suatu barang dengan barang imbalan pendapatan sewa, bila terdapat kesepakatan pengalihan pemilikan pada akhir masa sewa disebut *ijarah mumtahiya bi tamlik (operating lease)*.
- b. *Wakalah* yaitu pihak pertama memberikan kuasa kepada pihak kedua (sebagai wakil) untuk urusan tertentu dimana pihak kedua mendapatkan imbalan berupa komisi.
- c. *Kafalah* yaitu pihak pertama bersedia menjadi penanggung atas kegiatan yang dilakukan oleh pihak kedua sepanjang sesuai dengan yang diperjanjikan dimana pihak pertama menerima imbalan berupa komisi.
- d. *Sharf* yaitu pertukaran jual beli mata uang yang berbeda dengan penyerahan segera/ spot berdasarkan kesepakatan harga sesuai dengan harga pasar pada saat pertukaran
- f) prinsip kebajikan yaitu penerimaan dan penyaluran dana kebajikan dalam bentuk zakat infaq shodaqah dan lainnya serta penyaluran dan dalam bentuk pinjaman untuk tujuan menolong golongan miskin dengan penggunaan produktif tanpa diminta imbaian kecuali pengambalian pokok hutang.

#### **D. Perjanjian Syariah**

##### **1. Pengertian Perjanjian Syariah**

Dalam Al-Quran setidaknya ada 2 (dua) istilah yang berkaitan dengan perjanjian, yaitu kata akad (*al'-aqdu*) dan kata 'ahd (*al-'ahdu*). Kata yang

disebut pertama, secara etimologis berarti perjanjian, perikatan, dan pemufakatan (*al-ittifaq*). Al-Quran memakai kata ini dalam perikatan dan perjanjian. Hal ini dapat dilihat dalam QS. *Al-maidah* ayat 1. sedangkan kata *al-'ahdu*, secara etimologis berarti masa, pesan, penyempurnaan dan janji atau perjanjian. Hal ini dapat dilihat dalam Al-Quran surat *Al-Nahl* ayat 91 dan *AL-Isra* ayat 34.

## 2. Asas-asas Perjanjian Syariah

Dalam hukum Islam terdapat asas – asas dari suatu perjanjian. Asas ini berpengaruh pada status akad. Ketika asas ini tidak terpenuhi maka akan mengakibatkan batal atau tidak sahnya perikatan/pejarian yang di buat. Adapun asas –asas itu adalah sebagai berikut:

### a) *Al-Hurriyah* (kebebasan)

Asas ini merupakan prinsip dasar dalam hukum Islam dan merupakan prinsip dasar pula dari hukum perjanjian. Pihak – pihak yang melakukan akad mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian (*freedom of making contract*), dari segi diperjanjikan (*objek perjanjian*) maupun menentukan persyaratan – persyaratan lain, termasuk menetapkan cara-cara penyelesaian bila terjadi sengketa. Kebebasan menentukan persyaratan ini dibenarkan selama tidak bertentangan dengan ketentuan syariah Islam. Dengan kata lain, syariah Islam memberikan kebebasan pada setiap orang yang melakukan akad sesuai dengan yang diinginkan, tetapi yang menentukan akibat hukumnya adalah ajaran agama. Tujuannya adalah untuk menjaga agar tidak terjadi penganiayaan antar sesama manusia melalui akad

dan syarat-syarat yang dibuatnya. Asas ini pula menghindari segala bentuk paksaan, tekanan dan penipuan dari pihak manapun. Adanya unsur pemaksaan dan pemasungan kebebasan dari pihak-pihak yang melakukan perjanjian, maka legalitas perjanjian bias dianggap meragukan bahkan tidak sah. Landasan asas ini adalah QS. 2:256; 5: 1; 15:29; 30: 30; 95: 4; 33: 72.

b) *Al-musawah* (persamaan atau kesetaraan)

Asas ini memberikan landasan bahwa kedua belah pihak yang melakukan perjanjian mempunyai kedudukan yang sama antara satu dan lainnya. Sehingga, pada saat menentukan hak dan kewajiban masing-masing didasarkan pada asas persamaan atau kesetaraan ini. Landasan asas ini adalah QS. 49: 1.3.

c) *AL-'adalah* (keadilan)

Keadilan adalah salah satu sifat tuhan dan al-Qur'an menekankan agar manusia agar manusia menjadikan sebagai ideal moral (QS. 7: 29; 16: 90; 42: 15). Bahkan, Al- Qur'an menempatkan keadilan lebih dekat kepada takwa (QS. 5: 8 – 9). Pelaksanaan asas ini dalam akad dimana para pihak yang melakukan akad dituntut untuk berlaku benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan. Asas ini berkaitan erat dengan asas kesamaan, meskipun keduanya tidak sama, dan merupakan lawan dari kezaliman. . Salah satu bentuk kezaliman adalah mencabut hak-hak kemerdekaan orang lain atau tidak memenuhi kewajiban terhadap akad yang dibuat.

d) *Al-ridha* (kerelaan)

(syahadah), rahn(gadai, untuk kasus tertentu), dan prinsip tanggung jawab individu.

### 3. Perangkat Hukum Perjanjian

Perangkat hukum perjanjian dalam syariah islam adalah terpenuhinya rukun dan syarat dari suatu akad. Rukun adalah unsure yang mutlak harus ada (inheren) dalam sesuatu hal, peristiwa dan tindakan. Sedangkan syarat adalah unsur yang harus ada untuk sesuatu hal, peristiwa, dan tindakan tersebut, tetapi tidak merupakan esensi dari akad tersebut. Rukun akad yang utama adalah ijab qabul. Adapun syaratnya ada yang menyangkut rukun akad, ada yang menyangkut objeknya dan ada yang menyangkut subjeknya. Syarat rukun akad telah kita bicarakan dimuka. Yang akan kita bicarakan selanjutnya adalah syarat yang menyangkut objek dan subyeknya.

#### 1. Rukun akad

Ijab dan qabul merupakan salah satu unsur penting dalam perjanjian, namun ada unsur-unsur lain yang juga penting dan termasuk dalam rukun akad. Unsur-unsur tersebut adalah sebagai berikut:

##### a. *Shigh al-aqad* (pernyataan untuk mengikatkan diri);

*Shigh al-aqad* adalah cara bagaimana pernyataan pengikatan diri itu dilakukan. Dalam literature fiqh, *Shigh al-aqad* biasanya diwujudkan dalam bentuk ijab qabul. Ijab adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan. Sedangkan qabul pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. Dalam kaitannya dengan ijab qabul

ini benar-benar mempunyai akibat hukum, para ulama fiqh mensyaratkan 3 hal:

- 1) Tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas, sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki;
- 2) Antara ijab dan Kabul terdapat kesesuaian;
- 3) pernyataan ijab dan qabul ini mengacu kepada suatu kehendak masing-masing pihak secara pasti dan tidak ragu-ragu.

Adapun *shighat al'aqad* dapat dilakukan secara lisan, tulisan atau isyarat yang memberkan pengertian dengan jelas tentang adanya ijab dan qabul, dan dapat pula berupa perbuatan yang telah menjadi kebiasaan dalam ijab dan qabul.

Menurut Mustafa Ahmad az-zarqa, suatu akad telah sempurna apabila ijab dan qabul telah memenuhi syarat. Akan tetapi ada juga akad-akad tertentu yang baru sempurna apabila telah dilakukan serah terima objek akad yaitu tidak cukup dengan ijab qabul saja. Akad seperti ini disebut dengan *ai'uqud al-ai ainiyyah*. Akad seperti ini ada lima macam, yaitu:

- 1) *Al-nibah*,
- 2) *AL-'ariyah* (pinjam-meminjam),
- 3) *Al-wadiah* (penitipan barang),
- 4) *Al-qiradh* (pemberian modal), dan
- 5) *Ar-rahn* (jaminan utang).

Untuk akad-akad seperti ini, menurut para ulama fiqh disyaratkan bahwa barang itu harus diserahkan pada pihak yang berhak dan dikuasai

sepenuhnya. Semata-mata ijab dan qabul dalam kelima macam akad di atas, belum menimbulkan hukum apapun.

b. *mahal al-'aqd* (objek akad)

sesuai dengan bentuknya objek akad bermacam-macam. Dalam akad jual beli, objeknya adalah barang yang diperjual belikan dan harganya. Dalam akad gadai, objeknya adalah barang gadai dan utang yang diperoleh. Dalam akad sewa-menyewa, objeknya adalah manfaat yang disewa, seperti tenaga, manusia, rumah dan tanah. Dalam perjanjian bagi hasil, objeknya adalah kerja petani/ pedagang/pengusaha dan hasil yang diperoleh, dan selanjutnya agar suatu akad dapat dipandang sah, objeknya memerlukan syarat sebagai berikut:

1) Telah ada pada waktu akad di adakan

Objek akad telah ada pada waktu akad diadakan. Barang yang belum ada tidak dapat menjadi objek akad menurut pendapat kebanyakan fuqaha, sebab hukum dan akibat akad tidak mungkin bergantung pada sesuatu yang belum ada. Meskipun ada pengecualian dari ketentuan umum tersebut, seperti akad salam (pesan barang dengan pembayaran harga sebagian atau seluruhnya lebih dulu), dan ijarah/leasing (sewa-menyewa), dimana objek akad cukup diperkirakan akan ada pada masa yang akan datang.

2) Dibenarkan oleh *syara/nash*

Para fuqaha sepakat bahwa sesuatu yang tidak dapat menerima hukum akad tidak dapat menjadi objek akad. Dalam akad



sepenuhnya. Semata-mata ijab dan qabul dalam kelima macam akad di atas, belum menimbulkan hukum apapun.

b. *mahal al-'aqd* (objek akad)

sesuai dengan bentuknya objek akad bermacam-macam. Dalam akad jual beli, objeknya adalah barang yang diperjual belikan dan harganya. Dalam akad gadai, objeknya adalah barang gadai dan utang yang diperoleh. Dalam akad sewa-menyewa, objeknya adalah manfaat yang disewa, seperti tenaga, manusia, rumah dan tanah. Dalam perjanjian bagi hasil, objeknya adalah kerja petani/ pedagang/pengusaha dan hasil yang diperoleh, dan selanjutnya agar suatu akad dapat dipandang sah, objeknya memerlukan syarat sebagai berikut:

1) Telah ada pada waktu akad di adakan

Objek akad telah ada pada waktu akad diadakan. Barang yang belum ada tidak dapat menjadi objek akad menurut pendapat kebanyakan fuqaha, sebab hukum dan akibat akad tidak mungkin bergantung pada sesuatu yang belum ada. Meskipun ada pengecualian dari ketentuan umum tersebut, seperti akad salam (pesan barang dengan pembayaran harga sebagian atau seluruhnya lebih dulu), dan *ijarah/leasing* (sewa-menyewa), dimana objek akad cukup diperkirakan akan ada pada masa yang akan datang.

2) Dibenarkan oleh *syara/nash*

Para fuqaha sepakat bahwa sesuatu yang tidak dapat menerima hukum akad tidak dapat menjadi objek akad. Dalam akad

jual beli misalnya, barang yang diperjual belikan harus merupakan benda bernilai bagi pihak-pihak yang mengadakan akad jual beli. Minuman keras bukan benda bernilai bagi kaum muslimin. Karenanya, ia tidak memenuhi syarat menjadi objek akad jual beli antara pihak-pihak yang keduanya atau salah satunya beragama islam.

3) Dapat ditentukan dan diketahui

Objek akad harus ditentukan dan diketahui oleh kedua belah pihak yang melakukan akad. Ketidakjelasan objek akad mudah menimbulkan sengketa di kemudian hari sehingga tidak memenuhi syarat menjadi objek akad. Untuk menentukan apakah syarat kejelasan suatu objek akad itu sudah terpenuhi atau belum, adapt kebiasaan (*urf*) mempunyai peranan penting.

4) Dapat diserahkan pada waktu akad terjadi

Objek akad harus dapat diserahkan pada waktu akad terjadi, tetapi hal ini tidak berarti harus dapat diserahkan seketika. Yang dimaksud adalah pada saat yang telah ditentukan dalam akad, objek akad dapat diserahkan karena memang benar-benar ada dibawah kekuasaan yang sah pihak yang bersangkutan. Karenanya ikan di laut, burung di udara, dan binatang yang masih berkaliaran di hutan tidak memenuhi syarat untuk menjadi objek akad.

c. *Al-'aqidain* (Pihak-pihak yang berakad)

Ijab dan qabul yang telah dibicarakan, tidak mungkin terwujud tanpa adanya pihak-pihak yang melakukan akad, Namun demikian

jual beli misalnya, barang yang diperjual belikan harus merupakan benda bernilai bagi pihak-pihak yang mengadakan akad jual beli. Minuman keras bukan benda bernilai bagi kaum muslimin. Karenanya, ia tidak memenuhi syarat menjadi objek akad jual beli antara pihak-pihak yang keduanya atau salah satunya beragama islam.

3) Dapat ditentukan dan diketahui

Objek akad harus ditentukan dan diketahui oleh kedua belah pihak yang melakukan akad. Ketidakjelasan objek akad mudah menimbulkan sengketa di kemudian hari sehingga tidak memenuhi syarat menjadi objek akad. Untuk menentukan apakah syarat kejelasan suatu objek akad itu sudah terpenuhi atau belum, adapt kebiasaan (*urf*) mempunyai peranan penting.

4) Dapat diserahkan pada waktu akad terjadi

Objek akad harus dapat diserahkan pada waktu akad terjadi, tetapi hal ini tidak berarti harus dapat diserahkan seketika. Yang dimaksud adalah pada saat yang telah ditentukan dalam akad, objek akad dapat diserahkan karena memang benar-benar ada dibawah kekuasaan yang sah pihak yang bersangkutan. Karenanya ikan di laut, burung di udara, dan binatang yang masih berkaliaran di hutan tidak memenuhi syarat untuk menjadi objek akad.

c. *Al-'aqidain* (Pihak-pihak yang berakad)

Ijab dan qabul yang telah dibicarakan, tidak mungkin terwujud tanpa adanya pihak-pihak yang melakukan akad, Namun demikian

tidak semua orang dipandang cakap melakukan akad. Berkaitan dengan kecakapan orang yang melakukan akad ini, para fuqaha membahasnya pada 2 (dua) hal pokok. Pertama, *Ahliyatul Ada'*, yaitu ada orang yang layak dengan sendirinya dapat melakukan berbagai akad. Dimana seseorang tersebut layak mendapat ketetapan untuk menerima hak dan kewajiban Serta tindakan-tindakan sesuai dengan perjanjian yang dibuatnya yang dibenarkan oleh syara', disamping juga terbebas dari kemungkinan terhalangnya kelayakan tersebut. (*awaridhul ahliyah*). Sedangkan kedua, wilayah atau perwalian. Kata wilayah ini berarti adanya kewenangan atau kekuasaan yang diberikan oleh syara' atau undang-undang kepada seseorang untuk melakukan tindakan suatu akad, yang mempunyai akibat-akibat hukum. Kewenangan perwalian ini terdapat dalam beberapa bentuk, ada yang disebut Niyabah ashliyah, yaitu seseorang yang mempunyai kecakapan sempurna dan melakukan tindakan hukum untuk kepentingan dirinya sendiri. Dan ada juga yang di sebut dengan *Niyabah al-syar'iyah* atau wilayah *niyabiyyah*, yaitu kewenangan atau kekuasaan yang diberikan kepada pihak lain yang mempunyai kecakapan sempurna untuk melakukan tindakan hukum atas nama orang lain. Bentuk kedua ini baik karena ikhtiyariyah (memilih menentukan sendiri) atau berdasarkan ijbariyah (keputusan tetap hakim untuk menunjuk seseorang melakukan perwalian terhadap

pihak-pihak yang mengharuskan adanya perwalian, atau pihak lain sebagai wakil atas namanya berdasar ketetapan/keputusan hakim).

Agar perwalian dapat dilakukan dengan sebaik-baiknya, maka wali harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- 1) Mempunyai kecakapan untuk menjalankan tugas secara sempurna;
- 2) Persamaan pandangan (agama) antara wali dan yang diwakili;
- 3) Al' adalah dalam artian memiliki keteguhan dan menjalankan agama;
- 4) Amanah, dapat dipercaya;
- 5) Menjaga kepentingan orang yang berada dalam perwaliannya.

d. *Maudhu'ul 'aqd* (tujuan akad)

Tujuan akad merupakan salah satu bagian penting dari syarat akad, yang dimaksud dengan *maudhu'ul aqd* adalah *almaqshudul ashliy alladzia syara'a l'aqdu min ajlih* (tujuan utama mengapa ditentukan adanya akad). Tujuan setiap akad menurut ulama fiqh, hanya diketahui melalui *syara'* atas dasar itu, seluruh akad yang mempunyai tujuan atau akibat hukum yang tidak sejalan dengan *syara' hu:kumnya* tidak sah, seperti berbagai akad yang dilangsungkan dalam rangka menghalalkan riba, seperti *bai al'-ainah* (salah satu bentuk akad semu yang diciptakan untuk menghalalkan riba), menjual yang diharamkan *syara'* seperti *khamar* (*Bai' al'inab li'ashiril khamri*), atau *zawajul muhallil* (perkawinan *muhallil*), dan sebagainya.

Agar tujuan akad ini dianggap sah, maka harus memenuhi syarat, yaitu:

- 1) Tujuan hendaknya baru ada pada saat akad diadakan, bukan merupakan kewajiban yang seharusnya menjadi kewajibannya;
- 2) Tujuan akad harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad.
- 3) Tujuan akad harus dibenarkan syara'.

#### 4. Macam-macam Akad (*TASHNIF AL-'UQUD*)

Akad dibagi menjadi beberapa macam sesuai dengan yang menjadi tinjauan pembagiannya, ditinjau dari segi sifat hukumnya, dari segi wataknya atau hubungan tujuannya dengan sighthat-nya dan dari akibat-akibat hukumnya, akad yang sah dapat dibagi menjadi 2 (dua), yaitu akad yang dilaksanakan tanpa bergantung pada hal-hal lain dan akad yang bergantung pada hal-hal lain. Dari segi sifat dan hukumnya, akad dapat dibagi menjadi 2 (dua), yaitu akad yang sah dan akad yang tidak sah. Akad yang dapat dilaksanakan tanpa bergantung kepada hal-hal lain dapat dibagi 2 (dua), yaitu yang mengikat secara pasti, tidak boleh di-fasakh, dan yang tidak mengikat secara pasti, dapat di-fasakh oleh 2 (dua) pihak atau 1 (satu) pihak.

Akad dilihat dari segi keabsahannya:

1. Akad shahih Yaitu akad yang memenuhi rukun dan syaratnya. Hukum dari akad shahih ini adalah berlakunya seluruh akibat

hukum yang ditimbulkan akad itu dan mengikat bagi pihak-pihak yang berakad.

2. akad tidak shahih

Yaitu akad yang terdapat kekurangan pada rukun atau syarat-syaratnya, sehingga seluruh akibat hukum akad itu tidak berlaku dan tidak.

5. Berakhirnya Akad (*Intiha al-'aqdi*) (H.276 – 289)

1. berakhirnya masa berlaku akad;
2. Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad;
3. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia.

**E. Ciri dan Keistimewaan Perbankan Syariah**

1. Ciri-ciri Bank Syariah

Setelah di dalam perjalanan sejarah bank-bank yang telah ada (bank konvensional) dirasakan mengamati kegagalan menjalankan fungsi utamanya. menjembatani antara pemilik modal atau kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana, maka dibentuklah bank-bank Islam atau sering disebut Bank Syariah dengan tujuan (Isa, Abdurrahman, tt.:29) sebagai berikut:

1. Mengarahkan kegiatan ekonomi umat untuk bermuamalah secara Islam, khususnya muamalah yang berhubungan dengan perbankan, agar terhindar dari praktik-praktik riba atau jenis-jenis usaha/perdagangan lain yang mengandung unsur *gharar* (tipuan).

2. Untuk menciptakan suatu keadilan di bidang ekonomi, dengan jalan meratakan pendapatan melalui kegiatan investasi, agar tidak terjadi kesenjangan yang amat besar antara pemilik modal (orang kaya) dengan pihak yang membutuhkan dana (orang miskin).
3. Untuk meningkatkan kualitas hidup umat, dengan jalan membuka peluang berusaha yang lebih besar terutama kepada kelompok miskin, yang diarahkan kepada kegiatan usaha yang produktif, menuju terciptanya kemandirian berusaha (berwira usaha).
4. Untuk membantu menanggulangi (mengentaskan) masalah kemiskinan, yang pada umumnya merupakan program utama dari negara-negara yang sedang berkembang.
5. Untuk menjaga kestabilan ekonomi/moneter pemerintah. Dengan aktivitas-aktivitas Bank Islam yang diharapkan mampu menghindarkan inflasi akibat penerapan sistem bunga. moneter baik dari dalam maupun luar negeri.
6. Untuk menyelamatkan ketergantungan umat Islam terhadap bank non-Islam (konvensional) yang menyebabkan umat Islam berada di bawah kekuasaan bank, sehingga umat Islam tidak bisa melaksanakan ajaran agamanya secara penuh, terutama di bidang kegiatan bisnis dan perekonomiannya,

Bank Islam sebagai bank yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah menurut ketentuan Alquran dan Al-Hadis, memiliki ciri-ciri yang berbeda dengan bank-bank yang ada (bank konvensional) ciri-ciri itu adalah:

1. Beban biaya yang disepakati bersama pada waktu akad perjanjian diwujudkan dalam bentuk jumlah nominal, yang besarnya tidak kaku (tidak rigid) dan dapat dilakukan dengan kebebasan untuk tawar-meriawar dalam batas wajar. Beban biaya tersebut hanya dikenakan sampai batas wajar. Beban biaya tersebut hanya dikenakan sampai batas waktu sesuai dengan kesepakatan dalam kontrak. Untuk sisa utang setelah masa kontrak berakhir dilakukan kontrak baru untuk menyelesaikannya. Hal ini sesuai dengan petunjuk Alquran surat Al-Baqarah ayat 280.
2. Penggunaan persentase dalam hal kewajibannya untuk melakukan pembayaran selalu dihindarkan, karena persentase bersifat melekat pada sisa utang meskipun batas waktu perjanjian telah berakhir. Sistem persentase memungkinkan beban bunga semakin tinggi, yang apabila nasabah terlambat membayar beban bunga menjadi berlipat ganda.
3. Di dalam kontrak-kontrak pembiayaan proyek, bank Islam tidak menerapkan perhitungan berdasarkan keuntungan



- yang pasti (*fixed return*) yang ditetapkan di muka, karena pada hakikatnya yang mengetahui tentang ruginya suatu proyek yang dibiayai bank hanyalah Allah semata, manusia sama sekali tidak mampu meramalnya.
4. Bank Islam menerapkan sistem yang didasarkan atas penyertaan modal untuk jenis kontrak *al-mudharabah* dan *al-musyarakah*, dengan sistem bagi hasil (*profit and loss sharing*) yang tergantung pada besarnya keuntungan. Sedangkan penetapan keuntungan di muka hanya diterapkan pada jenis kontrak jual beli melalui kredit pemilikan barang/aktiva (*al murabahah* dan *al-bai'u bithaman ajil*) sewa guna usaha (*al-ijarah*), karena kemungkinan rugi dan jenis-jenis kontrak tersebut amat kecil.
  5. Pengerahan dana masyarakat dalam bentuk deposito/tabungan, tabungan oleh penyimpanan dianggap sebagai titipan (*al-wadi'ah*) sedangkan bagi bank dianggap sebagai titipan yang diamanatkan sebagai penyertaan dana pada proyek-proyek yang dibiayai bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip syariah Islam sehingga kepada penyimpan tidak dijanjikan imbalan yang pasti (*fixed return*).
  6. Bank Islam tidak menerapkan jual beli atau sewa-menyewa uang dari mata uang yang sama, misalnya rupiah dengan rupiah atau dolar dengan dolar, yang dari transaksi ini dapat menghasilkan keuntungan. Jadi mata uang yang sama tidak dapat dipakai sebagai barang (komoditi). Oleh karena itu, dalam memberikan pinjaman pada umumnya Bank Islam tidak memberikan pinjaman dalam bentuk uang tunai, tetapi dalam bentuk pembiayaan pengadaan barang
  7. Adanya pos pendapatan berupa "Rekening Pendapatan Non Halal" sebagai hasil dari transaksi dengan bank konvensional yang tentunya menerapkan sistem bunga. Pos ini biasanya dipergunakan untuk menyantuni masyarakat miskin yang terkena musibah dan untuk kepentingan kaum Muslimin yang bersifat sosial. (Karnaen Perwaatmadja, 1983:41-44).
  8. Ciri lain bank Islam adalah adanya Dewan Pengawas Syariah yang bertugas untuk mengawasi operasionalisasi bank dari sudut syariahnya. Selain itu manajer dan pimpinan Bank Islam yang diangkat harus menguasai dasar-dasar muamalah Islam. Ciri inilah yang diharapkan dapat menjamin bahwa operasionalisasi Bank Islam tidak menyimpang dari tuntutan syariat Islam.
  9. Produk-produk Bank Islam selalu menggunakan sebutan-sebutan yang berasal dari istilah Arab, misalnya *al-*

*murabahah, al-mudharabah, al-ba'iu bithaman ajil, al-ijarah, al ba'iu tahjiri, al-qardhul Hasan* dan sebagainya, di mana istilah-istilah tersebut telah dicantumkan di dalam kitab-kitab Fiqih Islam.

10. Adanya produk khusus yang tidak terdapat di dalam bank konvensional, yaitu kredit tanpa beban yang murni bersifat sosial, di mana nasabah tidak ada kewajiban untuk mengembalikannya. Produk ini diperuntukkan khusus untuk orang-orang yang miskin/sangat membutuhkan dan untuk kegiatan-kegiatan sosial keagamaan yang urgen. Sumber dana untuk fasilitas sosial ini berasal dari zakat, infaq, sedekah dan pendapatan nonhalal sebagai hasil dari transaksi dengan bank-bank konvensional yang menerapkan sistem bunga.
11. Fungsi kelembagaan Bank Islam selain menjembatani antara pihak pemilik modal/memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana, juga mempunyai fungsi khusus yaitu fungsi amanah, artinya berkewajiban menjaga dan bertanggung jawab atas keamanan dana yang disimpan dan siap sewaktu-waktu apabila dana tersebut ditarik kembali sesuai dengan perjanjian.

Ciri-ciri Bank Islam seperti tersebut di atas bersifat universal dan kumulatif. Artinya Bank Islam yang beroperasi di mana saja harus terdapat kesemua ciri tersebut, apabila tidak, maka hilanglah identitas sebagai Bank Islam.

## 2. Keistimewaan Bank Islam

Bank Islam sebagai alternatif bagi bank-bank konvensional yang dianggap kurang berhasil di dalam mengembangkan misi utamanya, memiliki keistimewaan-keistimewaan yang juga merupakan perbedaan jika dibandingkan dengan bank konvensional.

Keistimewaan-keistimewaan bank Islam tersebut. (Karnaen Perwaatmadja, 1993:24-25). adalah:

- a. Adanya kesamaan ikatan emosional yang kuat antara pemegang saham, pengelolaan bank dan nasabahnya. Kuatnya ikatan emosional keagamaan ini akan menimbulkan akibat-akibat kebersamaan dalam menghadapi risiko usaha dan membagi keuntungan secara jujur dan adil, semua pihak yang terlibat dalam Bank Islam akan memiliki tanggung jawab usaha yang sama sesuai dengan ajaran agamanya, sehingga semua pihak akan menerima perolehannya dengan ikhlas.
- b. Diterapkannya sistem bagi hasil sebagai pengganti bunga akan menimbulkan akibat-akibat yang positif. Akibat-akibat itu adalah:
  - i. *Cost push inflation*, yaitu akibat penerapan sistem bunga pada bank konvensional dapat dihilangkan, sehingga Bank Islam diharapkan mampu menjadi pendukung kebijaksanaan moneter yang handal.
  - ii. Memungkinkan persaingan antar Bank Islam berjalan secara wajar, karena keberhasilan Bank Islam ditentukan oleh fungsi edukatif bank di dalam membina nasabah dengan kejujuran, keuletan dan profesionalisme. Akibatnya, Bank Islam akan lebih mandiri dari pengaruh gejolak moneter baik dalam maupun luar negeri.
- c. Di dalam Bank Islam, tersedia fasilitas kredit kebaikan (*al-Qardhul Hasan*) yang diberikan secara cuma-cuma. Nasabah hanya berkewajiban menanggung biaya materai, biaya notaries dan biaya studi kelayakan. Keistimewaan jenis fasilitas ini, selain tanpa beban, juga tampak besarnya tingkat kepedulian bank terhadap nasabah tanpa memandang tingkat ekonominya. Bank memperlakukan nasabah sebagai mitra usaha yang tidak hanya pertimbangan-pertimbangan bisnis semata, tetapi juga pertimbangan kemanusiaan.
- d. Keistimewaan yang paling menonjol dari Bank Islam adalah yang melekat pada konsep (*build in concept*) dengan berorientasi pada kebersamaan dalam hal:
  - i. Mendorong kegiatan investasi dan menghambat simpanan yang tidak produktif melalui sistem operasi *profit and loss sharing* sebagai pengganti bunga, baik yang diterapkan kepada nasabah *al-mudharabah* dan *al-musyarakah*, maupun yang diterapkan kepada banknya sendiri. Dengan sistem ini penyimpan dana diberikan motivasi untuk melakukan investasi yang menguntungkan.
  - ii. Memerangi kemiskinan dengan membina golongan ekonomi lemah dan tertindas (*dhu'afa* dan *mustadh'afin*) melalui bantuan hibah yang diarahkan oleh bank secara produktif. Dananya bisa diperoleh dari zakat dan sedekah; serta melalui pinjaman lunak tanpa bunga (*al-qardhulhasan*) yang

- dananya diperoleh dari zakat. Khusus penerimaan dari infak dananya disalurkan untuk pengembangan sarana ibadah dan pendidikan Islam.
- iii. Mengembangkan produksi, menggalakkan perdagangan dan memperluas kesempatan kerja melalui kredit pemilikan barang/peralatan modal dengan pembayaran tangguh (*al-murabahah*) dan pembayaran cicilan (*al-bai'ubithaman ajil*) yang disalurkan kepada pengusaha produsen, pengusaha pedagang perantara, dan konsumen dari barang yang dihasilkan pengusaha produsen. Dana untuk pengembangan industri, perdagangan dan kesempatan kerja ini diperoleh dari penyimpanan dana baik dalam bentuk giro, deposito maupun tabungan.
  - iv. Meratakan pendapatan melalui sistem bagi hasil dan kerugian (*profit and loss sharing*) baik yang diberlakukan kepada banknya sendiri selaku *mudharib* atau pemegang amanah maupun kepada peminjam dalam operasi *mudharabah* dan *musyawarah*.
  - e. Keistimewaan lain Bank Islam/ Syariah adalah dengan penerapan sistem bagi hasil berarti tidak membebani biaya di luar kemampuan nasabah dan akan terjamin adanya "keterbukaan". Dikatakan tidak membebani biaya kepada nasabah di luar kemampuannya karena Bank Islam tidak menetapkan beban biaya di muka. Apa yang menjadi kewajiban nasabah adalah membagi hasil dari perolehan usaha secara nyata yang sebagian atau seluruhnya dibiayai oleh bank. Dan akan terjamin keterbukaan, karena nasabah selalu dapat mengetahui perkembangan perolehan bank dari sistem bagi hasilnya. Sehingga bank tidak akan bisa menyembunyikan pendapatannya.
  - f. Adanya kenyataan bahwa dalam kehidupan ekonomi masyarakat modern cenderung menimbulkan pengeksploitasian kelompok kuat (kuat ekonomi plus politik) terhadap kelompok lemah. Kenyataan ini menimbulkan reaksi balik dari kelompok lemah yang merupakan mayoritas untuk berkreasi bagi munculnya kehidupan ekonomi yang berkeadilan. Di sinilah Bank Islam dengan sistem bagi hasilnya menawarkan alternatif terhadap kehidupan ekonomi yang berkeadilan itu.

## **F. Peran Ekonomi Konvensional Terhadap Prospek Pengembangan Ekonomi Syariah**

Keberadaan ilmu ekonomi konvensional yang sangat berpengaruh dalam kegiatan ekonomi dewasa ini, secara empiris perlu melihat topik-topik tertentu yang marak dilakukan oleh masyarakat dari perspektif ekonomi Islam. Sosialisasi ekonomi Islam secara gencar dimulai sejak tahun 70-an, berbanding lurus dengan keinginan kaum muslimin untuk kembali melaksanakan Islam di semua bidang, tak terkecuali bidang ekonomi. Namun demikian, proses islamiah ilmu ekonomi konvensional membutuhkan keterpaduan atas penguasaan ilmu yang konvensional dengan ilmu-ilmu Islam sekaligus. Sejauh ini, umat Islam baru mampu meyahirkan ahli-ahli (sarjana-sarjan) ekonomi konvensional yang memiliki komitmen keislaman yang tinggi, masih jauh dari makna kesarjanaan ekonomi Islam yang sebenarnya.

Secara substantif, konsep-konsep ekonomi konvensional yang marak dikembangkan saat ini masih memiliki peran dan relevansi dengan pengembangan ekonomi syariah, sepanjang konsep-konsep atau bentuk-bentuk ekonomi konvensional itu tidak bertentangan dengan nilai-nilai ekonomi Islam. Di sinilah letak nilai universalitas ajaran Islam sebagai rahmatan lil alamin. Oleh karena itu, secara hipotesis dapat dibenarkan bahwa semua konsep atau bentuk-bentuk ekonomi konvensional dapat dikonversi ke dalam system ekonomi syariah, sepanjang tidak mengandung unsur-unsur keharaman di dalamnya.

Ekonomi syariah (hukum ekonomi islam, pen.) khususnya perbankan syariah bukan hanya milik praktisi ekonomi syariah, melainkan semua umat Islam, bahkan di luar umat Islam pun diberikan "hak" untuk berpartisipasi di dalamnya sepanjang tidak melakukan kezaliman dan unsur-unsur keharaman. Prinsip tazkiyah dan amar ma'ruf nahi mungkar betul-betul harus terjelma dalam system ini.

Dalam pandangan Ugi Suharto, proses islamisasi ekonomi konvensional dapat ditempuh melalui tiga pendekatan, yaitu

1. Pendekatan menolak (negation)

Unsur negosiasi atau menolak (nafi'), seperti menolak segala tuhan-tuhan selain ALLAH (la'ilaha illallah), merupakan bagian dari proses islamisasi. Karenanya tidak semua paradigma ekonomi bias diterima dalam ekonomi islam.

Tidak dapat dipungkiri baik secara teoretik maupun dalam prakteknya umat hampir tidak mungkin melepaskan diri dari cengkaman ekonomi konvensional. Demikian pula institusi-institusi konvensional tidak mungkin dieleminasi karena telah menjadi bagian dari kehidupan. Maka ekonomi konvensional harus disaring terlebih dahulu oleh moral filter sebelum diadopsi dalam diskursus ekonomi islam

2. Pendekatan memadukan (integration)

Pendekatan memadukan (integration), selain menolak elemen-elemen yang tidak sesuai dengan nilai, prinsip, dan kaidah hukum ekonomi

islam, juga men gaku i kebaikan- kebaikan yang terdapat dalam system ekonomi konvensional.

3. Pendekatan menambah nilai (value edit ion)

Pendekatan yang ketiga ini, baik secara konseptual maupun dalam prakteknya, system ekonomi islam dipastikan memberikan sesuatu yang baru yang lebih baik dan bermanfaat bagi kehidupan. Dalam pendekatan ini yang harus dilakukan adalah memasukkan nilai-nilai islam yang terdapat dalam ekonomi konvensional, misalnya nilai ilahiah, nilai khilafah, nilai kemaslahatan, zakat dan taskiyah. Semua ini tidak ditemukan dalam ekonomi klasik. Inilah ciri ekonomi islam yang adoptable dan bersifat inklusif.

**G. Persamaan Dan Perbedaan Bank Syariah Dan Bank Konvensional**

Sebelum membahas persamaan dan perbedaan bank syariah dan bank konvensional, maka perlu dijelaskan terlebih dahulu mengenai pengertian bank. Bank dalam Pasal 1 Undang-undang Perbankan disebutkan pengertian bank yaitu, adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau dalam bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Bank adalah lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi perseorangan, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara, bahkan lembaga pemerintahan menyimpan dana-dana yang

dimilikinya (Chatamarrasjid 2004 ; 7). Melalui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian.

Bank Syariah dalam pasal 1 ayat 7 Undang-undang perbankan Syariah, bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri dari bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah.

Bank konvensional dalam pasal 1 ayat 4 Undang-undang perbankan syariah, bank konvensional adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional dan berdasarkan jenisnya atas bank umum konvensional dan bank perkreditan rakyat.

Dari uraian pengertian bank syariah dan bank konvensional diatas Pertama akan dibahas tentang persamaannya, yakni ada persamaan dalam hal sisi teknis penerimaan uang, persamaan dalam hal mekanisme transfer, teknologi komputer yang digunakan maupun dalam hal syarat-syarat umum untuk mendapat pembiayaan seperti KTP, NPWP, proposal, laporan keuangan dan sebagainya. Dalam hal persamaan ini semua hal yang terjadi pada Bank Syariah itu sama persis dengan yang terjadi pada Bank Konvensional, nyaris tidak ada perbedaan.

Selanjutnya, mengenai perbedaannya, antara lain meliputi aspek akad dan legalitas, struktur organisasi, usaha yang dibiayai dan lingkungan kerja.



Yang pertama tentang akad dan legalitas. Akad dan legalitas ini merupakan kunci utama yang membedakan antara bank syariah dan bank konvensional. "*innamal a'malu bin nia'*", sesungguhnya setiap amalan itu bergantung dari niatnya. Dan dalam hal ini bergantung dari aqadnya. Perbedaannya untuk aqad-aqad yang berlangsung pada bank syariah ini hanya aqad yang halal, seperti bagi hasil, jual beli atau sewa menyewa. Tidak ada unsur *riba'* dalam bank syariah ini.

Perbedaan selanjutnya yaitu dalam hal struktur organisasi bank. Dalam bank syariah ada keharusan untuk memiliki Dewan Pengawas Syariah (DPS) dalam struktur organisasinya. DPS ini bertugas untuk mengawasi operasional bank dan produk-produknya agar sesuai dengan garis-garis syariah. DPS biasanya ditempatkan pada posisi setingkat dengan dewan komisaris (nah.. tinggi banget khan posisinya, jadi gak cuman main-main..). DPS ini ditetapkan pada saat Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) setiap tahunnya.

Semenjak tahun 1997, seiring dengan pesatnya perkembangan bank syariah di Indonesia, dan demi menjaga agar para DPS di setiap bank benar-benar tetap konsisten pada garis-garis syariah, maka MUI membentuk sebuah lembaga otonom untuk lebih fokus pada ekonomi syariah dengan membentuk Dewan Syariah Nasional.

Selanjutnya, perbedaan antara bank syariah dan bank konvensional adalah pada usaha yang dibiayai. Ada aturan bahwa usaha-usaha yang dibiayai oleh bank syariah ini hanya lah usaha yang halal. Sedangkan untuk

usaha yang haram, seperti usaha asusila, usaha yang merusak masyarakat atau sejenisnya itu tidak akan dibiayai oleh bank syariah.

Kemudian perbedaan lainnya adalah pada lingkungan kerja bank syariah. Coba sekali-sekali pergi ke bank syariah, pasti ketika kita memasuki kantor bank tersebut ada nuansa tersendiri. Nuansa yang diciptakan untuk lebih bernuansa islami. Mulai dari cara berpakaian, beretika dan bertingkah laku dari para karyawannya.

## H. Kredit Perbankan

### 1. Pengertian kredit

Secara etimologis istilah kredit berasal dari bahasa latin .Dalam bahasa latin kredit disebut "*credere*" yang artinya *percaya*. Maksudnya si pemberi kredit percaya kepada si penerima kredit, bahwa kredit yang disalurkaninya pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian. Sedangkan bagi si penerima kredit berarti menerima kepercayaan, sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar kembali pinjaman tersebut sesuai dengan jangka waktunya. Oleh karena itu, untuk meyakinkan bank bahwa si nasabah benar-benar dapat dipercaya, maka sebelum kredit diberikan terlebih dahulu bank mengadakan analisis kredit. Analisis kredit mencakup latar belakang nasabah atau perusahaan, prospek usahanya, jaminan

yang diberikan serta faktor-faktor lainnya. Tujuan analisis ini adalah agar bank yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar aman.

Pemberian kredit tanpa dianalisis terlebih dulu akan sangat membahayakan bank. Nasabah dalam hal ini dengan mudah memberikan data-data fiktif, sehingga mungkin saja kredit sebenarnya tidak layak, tetapi masalah diberikan. Kemudian jika salah dalam menganalisis, maka kredit yang disalurkan yang sebenarnya tidak layak menjadi layak sehingga akan berakibat sulit untuk ditagih alias macet. Namun faktor salah analisis ini bukanlah merupakan penyebab utama kredit macet.

Pengertian kredit menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Sedangkan pemberian pembiayaan 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 atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Dari pengertian di atas dapatlah disimpulkan bahwa kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang. Contoh berbentuk tagihan (kredit barang), misalnya bank membiayai kredit untuk pembelian rumah atau mobil. Kredit ini berarti nasabah tidak memperoleh uang tetapi rumah, karena bank membayar langsung ke developer dan nasabah hanya membayar cicilan rumah tersebut setiap bulan. Kemudian adanya kesepakatan antara bank (*kreditur*) dengan nasabah penerima kredit (*debitur*), bahwa mereka sepakat sesuai dengan perjanjian yang telah dibuatnya.

Dalam perjanjian kredit tercakup hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk jangka waktu serta bunga yang ditetapkan bersama. Demikian pula dengan masalah sanksi apabila si debitur ingkar janji terhadap perjanjian yang telah dibuat bersama. Pembiayaan yang diberikan oleh bank berdasarkan prinsip syariah adalah terletak pada keuntungan yang diharapkan. Bagi bank berdasarkan prinsip konvensional keuntungan yang diperoleh melalui bunga, sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah berupa imbalan atau bagi hasil.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (*prinsipil*) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah *assessornya*. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil adalah bahwa terjadinya

perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur.

Salah satu aspek kegiatan perbankan yang sangat penting dan dapat dikatakan menguasai hajat hidup orang banyak ialah bidang perkreditan. Perkreditan mempunyai aspek ekonomi yang luas karena menyangkut kepentingan masyarakat secara luas dalam upaya meningkatkan taraf hidup sosial masyarakat dan perbaikan ekonomi rakyat (Sulistya Wardhani 2000:1). Perkreditan sebagai salah satu aktivitas pokok perbankan, merupakan perbuatan hukum privat yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak, yaitu pihak bank sebagai kreditur dan pihak nasabah sebagai debitur.

Segala hal yang berkaitan dengan perkreditan tersebut diatur pada lingkungan hukum privat. Oleh karena itu semua pihak yang terlibat dalam kegiatan perkreditan harus dapat memahami, hal-hal yang terkandung dalam sebuah hubungan privat.

Bank dalam usaha alokasi dana untuk kredit sebagian besar merupakan dana milik pihak ketiga yang dipercayakan kepada bank tersebut, sebaliknya pula bank dituntut dan berkewajiban untuk selalu menjaga kepercayaan yang diberikan oleh pihak ketiga tersebut dalam menggunakan dan penyaluran dana sesuai ketentuan yang berlaku. Oleh karena itu dalam hal penyaluran dana kepada nasabah dalam bentuk kredit, pihak bank harus

berhati-hati dalam menilai kemampuan calon nasabah (Mohammad Djumhana 2000:36).

Bedasarkan pengertian di atas menunjukkan bahwa prestasi yang wajib dilakukan oleh debitur atas kredit yang diberikan kepadanya adalah tidak semata-mata melunasi utangnya tetapi juga disertai dengan bunga sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

## 2. Dasar Hukum Perkreditan Perbankan

Perkreditan perbankan, diatur secara khusus dalam Pasal 8 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 yang menetapkan bahwa :

- 1) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.
- 2) Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembinaan berdasarkan prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Dalam penjelasan Pasal 8 di atas dikemukakan bahwa :

- 1) Kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dan diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

- 2) Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah tersebut.

Kalau disimak rumusan pada Pasal 8 Ayat (1) diatas, jelas tampak bahwa perkreditan perbankan merupakan hubungan hukum privat (perdata) yang diatur dalam hukum perjanjian dan memenuhi syarat tentang sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yang mengatur bahwa Semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan yang ditentukan oleh undang-undang.

Pada Pasal 1338 KUHPerdata, yang mengatur bahwa :

Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Menyimak ketentuan di atas, maka jelas bahwa perjanjian kredit merupakan undang-undang bagi kreditur dan debitur. Artinya semua masalah yang timbul antara kreditur dan debitur dalam pelaksanaan perjanjian, utamanya dalam pemenuhan hak dan kewajiban para pihak diselesaikan oleh para pihak sesuai dengan perjanjian kredit, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak. Ketentuan tersebut di atas merupakan dasar hukum asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam hukum perdata.

Dalam perjanjian kredit ini di dalamnya juga memuat tentang asas-asas dalam perjanjian (Thomas Suyatno ( 1988 : 21)) yaitu :

- 1) Asas Kebebasan berkontrak.
- 2) Asas Konsensualisme.
- 3) Asas Kepercayaan.
- 4) Asas Kekuatan Mengikat.
- 5) Asas Persamaan Hukum.
- 6) Asas Keseimbangan.
- 7) Asas Kepastian Hukum.
- 8) Asas Moral.
- 9) Asas Kepatutan.

### 3. Unsur-unsur Kredit

Menurut Thomas Suyatno ( 1988 : 23 ), unsur-unsur kredit terdiri atas :

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu dimasa yang akan datang.
- b. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agic dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterimanya pada masa yang akan datang.
- c. *Degree of risk*, yaitu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat risikonya karena sejauh kemampuan manusia unuk menerobos masa depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko. Dengan adanya unsur risiko inilah maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.
- d. Prestasi atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang atau jasa, namun karena kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan kepada uang,



maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang setiap kali kita jumpai dalam praktik perkreditan.

Bertitik tolak dari pendapat di atas, maka dapat dikemukakan bahwa selain unsur kepercayaan tersebut, dalam permohonan dan pemberian kredit juga mengandung unsur lain, yaitu unsur waktu, unsur risiko, dan unsur prestasi.

#### 4. Tujuan dan Fungsi Kredit

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai beberapa tujuan yang hendak dicapai yang tentunya tergantung dari tujuan bank itu sendiri. Tujuan pemberian kredit juga tidak akan terlepas dari misi bank tersebut didirikan.

Dalam praktiknya tujuan pemberian suatu kredit ( Kasmir, 2002 : 109) sebagai berikut:

- 1) Mencari keuntungan  
Tujuan utama pemberian kredit adalah untuk memperoleh keuntungan. Hasil keuntungan ini diperoleh dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah. Keuntungan ini penting untuk kelangsungan hidup bank, di samping itu keuntungan juga dapat membesarkan usaha bank. Bagi bank yang terus-menerus menderita kerugian, maka besar kemungkinan bank tersebut akan dilikuidir (dibubarkan). Oleh karena itu sangat penting bagi bank untuk mempercepat keuntungannya mengingat biaya operasional bank juga relatif cukup besar.
- 2) Membantu usaha nasabah  
Tujuan selanjutnya adalah untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana untuk investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut, maka pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya. Dalam hal ini baik bank maupun nasabah sama-sama diuntungkan.
- 3) Membantu pemerintah

Tujuan lainnya adalah membantu pemerintah dalam berbagai bidang. Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti adanya kucuran dana dalam rangka peningkatan pembangunan di berbagai sektor, terutama sektor riil.

Secara garis besar keuntungan bagi pemerintah dengan menyebarnya pemberian kredit oleh dunia perbankan (Kasmir, 2002 :

110) adalah sebagai berikut:

- Penerima pajak, dari keuntungan yang diperoleh nasabah dan bank.
- Membuka kesempatan kerja, dalam hal ini untuk kredit pembangunan usaha baru atau perluasan usaha akan membutuhkan tenaga kerja baru, sehingga dapat menyedot tenaga kerja yang masih menganggur.
- Meningkatkan jumlah barang dan jasa, jelas sekali bahwa sebagian besar kredit yang disalurkan akan dapat meningkatkan jumlah produksi barang dan jasa yang beredar di masyarakat, sehingga akhirnya masyarakat memiliki banyak pilihan.
- Menghemat devisa negara, terutama untuk produk-produk yang sebelumnya diimpor dan apabila sudah dapat diproduksi di dalam negeri dengan fasilitas kredit yang ada jelas akan dapat menghemat devisa negara.
- Meningkatkan devisa negara, apabila produk dari kredit yang dibiayai untuk keperluan ekspor.

#### 5. Jenis-jenis Kredit

Beragamnya jenis usaha, menyebabkan beragam pula kebutuhan akan dana. Kebutuhan dana yang beragam menyebabkan jenis kredit juga menjadi beragam. Hal ini disesuaikan dengan kebutuhan dana yang diinginkan nasabah.

Dalam prakteknya kredit yang diberikan bank umum dan bank perkreditan rakyat untuk masyarakat terdiri dari berbagai jenis. Secara

umum jenis-jenis kredit dapat dilihat dari berbagai segi ( Kasmir, 2002 : 112) antara lain:

1) Dilihat dari segi kegunaan

a. Kredit investasi

Kredit investasi merupakan kredit jangka panjang yang biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek/pabrik baru atau untuk keperluan rehabilitasi. Contoh kredit investasi misalnya untuk membangun pabrik atau membeli mesin-mesin. Masa pemakaiannya untuk suatu periode yang relatif lebih lama dan dibutuhkan modal yang relatif besar pula.

b. Kredit modal kerja

Kredit modal kerja merupakan kredit yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya. Sebagai contoh kredit modal kerja di berikan untuk membeli bahan baku, membayar gaji pegawai atau biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan.

2) Dilihat dari segi tujuan kredit

a. Kredit produktif

Kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa. Sebagai contohnya kredit untuk membangun pabrik yang nantinya akan menghasilkan barang dan kredit pertanian akan menghasilkan produk pertanian, kredit pertambangan menghasilkan bahan tambang atau kredit industri akan menghasilkan barang industri.

b. Kredit konsumtif

Kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi. Dalam kredit ini tidak ada penambahan barang dan jasa yang dihasilkan, karena memang untuk digunakan atau dipakai oleh seseorang atau badan usaha. Sebagai contoh kredit untuk perumahan kredit mobil pribadi, kredit perabotan rumah tangga dan kredit konsumtif lainnya.

c. Kredit perdagangan

Merupakan kredit yang diberikan kepada pedagang dan digunakan untuk membiayai aktivitas perdagangannya seperti untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut. kredit ini sering diberikan kepada supplier atau agen-agen peragangan yang akan membeli barang dalam jumlah besar. Contoh kredit ini misalnya kredit ekspor dan impor.

- 3) Dilihat dari segi jangka waktu
- a. Kredit jangka pendek  
Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari 1 tahun atau paling lama 1 tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja. Contohnya untuk peternakan, misalnya kredit peternakan ayam atau jika untuk pertanian misalnya tanaman padi atau palawija.
  - b. Kredit jangka menengah  
Jangka waktu kreditnya berkisar antara 1 tahun sampai dengan 3 tahun dan biasanya kredit ini digunakan untuk melakukan investasi. Sebagai contoh kredit untuk pertanian seperti jeruk, atau peternakan kambing.
  - c. Kredit jangka panjang  
Merupakan kredit yang masa pengembaliannya paling panjang. Kredit jangka panjang waktu pengembaliannya di atas 3 tahun atau 5 tahun. Biasanya kredit ini untuk investasi jangka panjang seperti perkebunan karet, kelapa sawit atau manufaktur dan untuk kredit konsumtif seperti kredit perumahan.  
Dalam prakteknya bank dapat pula hanya mengklasifikasikan kredit menjadi jangka panjang dan jangka pendek. Untuk jangka waktu maksimal 1 tahun dianggap jangka pendek dan di atas 1 tahun dianggap jangka panjang.
- 4) Dilihat dari segi jaminan
- a. Kredit dengan jaminan  
Merupakan kredit yang diberikan dengan suatu jaminan. Jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak terwujud atau jaminan orang. Artinya setiap kredit yang dikeluarkan akan dilindungi minimal senilai jaminan atau untuk kredit tertentu jaminan harus melebihi jumlah kredit yang diajukan si calon debitur.
  - b. Kredit tanpa jaminan  
Merupakan kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha, character serta loyalitas atau nama baik si calon debitur selama berhubungan dengan bank atau pihak lain.
- 5) Dilihat dari segi sektor usaha
- a. Kredit pertanian, merupakan kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian. Sektor usaha pertanian dapat berupa jangka pendek atau jangka panjang.
  - b. Kredit peternakan, merupakan kredit yang diberikan untuk sektor peternakan baik jangka pendek maupun jangka panjang. Untuk jangka pendek misalnya peternakan ayam dan jangka panjang ternak kambing atau ternak sapi.

- c. Kredit industri, merupakan kredit yang diberikan untuk membiayai industri, baik industri kecil, industri menengah atau industri besar.
- d. Kredit pertambangan, merupakan kredit yang diberikan kepada usaha tambang. Jenis usaha tambang yang dibiayai biasanya dalam jangka panjang, seperti tambang emas, minyak atau timah.
- e. Kredit pendidikan, merupakan kredit yang diberikan untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk para mahasiswa.
- f. Kredit profesi, merupakan kredit yang diberikan kepada para kalangan profesional seperti, dosen, dokter atau pengacara.
- g. Kredit perumahan, yaitu kredit untuk membiayai pernoangunan atau pembelian perumahan dan biasanya berjangka waktu panjang.

#### 6. Jaminan Kredit Perbankan

Dari ketentuan Pasal 8 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, dapat dipahami bahwa hal yang paling essensial bagi bank dalam menyalurkan dananya dalam bentuk kredit harus didasarkan pada adanya Jaminan (*collateral*). Menurut Pasal 2 Ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/59/KEP/DIR1991 tentang Jaminan Kredit, jaminan yaitu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Untuk memperoleh keyakinan tersebut maka bank sebelum memberikan kredit harus melakukan penilaian seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari debitur yang disebut 5 C'S (*character, capital, capacity, collateal, and condition of economy*).

Selanjutnya menyangkut dengan jaminan ini dapat pula dipedomani ketentuan Pasal 11 Ayat (2) Undang-undang No. 23 Tahun 1999 Jo. Undang-undang Nomor 3 Tahun 2004 tentang Bank Indonesia yang mengatur bahwa :

Pelaksanaan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dijamin oleh Bank Penerima dengan agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diterima.

Dalam hubungan dengan jaminan yang ideal ini (Soebekti,1986 : 29) berpendapat bahwa jaminan yang ideal (baik) terdiri atas :

1. dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukannya.
2. tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya.
3. memberikan kepastian kepada kreditur dalam arti bahwa mudah diuangkan untuk melunasi hutang debitur.

Menyimak ketentuan dan pandangan di atas, maka jaminan/agunan dalam perkreditan memiliki fungsi untuk menjamin pembayaran kredit yang dalam kehidupan dan kegiatan perbankan bertujuan untuk mengamankan dana pihak ketiga yang dikelola oleh bank yang bersangkutan, selain itu juga memenuhi ketentuan yang dikeluarkan oleh Bank Sentral.

Adanya lembaga jaminan dalam relevansinya dengan kredit perbankan sangat perlu karena lembaga jaminan tersebut dapat berguna untuk mengamankan dana perbankan yang telah dihimpun dari

masyarakat yang kemudian disalurkan dalam bentuk kredit. Lembaga jaminan tersebut adalah :

### 1. Hak Tanggungan Atas Tanah

Menyangkut hak tanggungan atas tanah diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam Pasal 1 Ayat


(1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 menegaskan bahwa :

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut sebagai hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pula pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur lain.

Salah satu sifat dan ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur wanprestasi. Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan.

### 2. Jaminan Fidusia

Berdasarkan ketentuan umum Pasal 1 Butir 1 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang fidusia dijelaskan bahwa fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.



Pihak penerima fidusia harus melakukan pengawasan yang ketat terhadap keutuhan dan nilai obyek jaminan fidusia yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia. Apabila pengawasan dari pihak penerima fidusia (bank) lemah, maka setiap saat barang jaminan fidusia tersebut dapat berpindah tangan seperti yang dilarang oleh Pasal 23 ayat (2).

Sertifikat Jaminan Fidusia sama halnya dengan Hak Tanggungan dimana mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 15 Ayat (2) UU Fidusia). Berdasarkan kekuatan eksekutorial tersebut penerima fidusia yaitu kreditur bank dapat langsung melaksanakan eksekusi melalui pelelangan umum atas obyek jaminan fidusia tanpa melalui pengadilan.

Dalam etika kredit perbankan yang menjadi relevan untuk ditumbuhkembangkan sebagai sebuah alternatif keluar dari lingkungan budaya korupsi, kolusi dan nepotisme adalah dengan mengkombinasikan nilai-nilai spiritual dan material dalam kesatuan yang seimbang dengan tujuan menjadikan manusia hidup bahagia di dunia dan akhirat. Tetapi persoalan kemudian bahwa melihat konsep materialistik yang berkembang di alam modern sekarang ini telah menyeret manusia pada kondisi dimana nilai-nilai terpinggirkan. Hal ini terutama di kalangan kaum pebisnis yang pada gilirannya berimbas negatif terhadap lapisan lain. Artinya paradigma yang tergabung di



dalam masyarakat bahwa harta, jabatan, dan kekuasaan menjadi tolak ukur baik tidaknya seseorang.

Adanya peran yang dimainkan oleh sektor hukum dalam pembangunan di sektor perbankan telah cukup lama diminati oleh beberapa kalangan ilmuwan, baik ilmuwan di bidang hukum, maupun di bidang ekonomi. Dalam kaitannya Richard Posner menunjukkan hubungan yang erat perlu dianalisis dalam kaitannya dengan sebab dan akibat yang ada (Charles Himawan. 1995 : 1) Menurut Teori Kantianism Deontologi dari Immanuel Kant (Faizal Badroen 2006 :31) mengatakan bahwa apabila sesuatu dilakukan berdasarkan kewajiban, maka ia sama sekali moralitas dari konsekuensi perbuatannya. Keputusan baik karena memang sesuai dengan kewajiban dan dianggap buruk karena memang dilarang. Prinsip dasar konsep ini adalah kewajiban/tugas individu untuk kesejahteraan, melindungi sesama, dan kemanusiaan.

Tipikal penganut pendekatan ini adalah orang-orang yang beragama (ikut ketentuan/kewajiban dalam agama) dan orang hukum. Teori tersebut dapat dijadikan sebagai landasan berfikir dalam kredit perbankan, karena keputusan tersebut harus berdasarkan pada moral yang berdasarkan pada aturan-aturan dan prinsip-prinsip universal. Perbuatan baik bukan karena hasilnya tapi karena mengikuti suatu prinsip yang berdasarkan kemauan yang baik. Kant percaya akan konsep-konsep terpenting adalah moral yaitu *good will* (niat baik).

Dalam kaitannya tersebut, maka teori ini dapat dijadikan sebagai landasan teori dalam menganalisis pokok permasalahan ini.

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Makassar yang berlokasi di Bank Syariah yang ada di Kota Makassar yaitu Pada Bank Rakyat Indonesia Syariah dari Bank Tabungan Negara Syariah, Dipilihnya Bank tersebut oleh kedua Bank tersebut merupakan bank terkemuka dan sebagai bank yang mengembangkan Produk perbankan syariah.

#### B. Tipe Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif, menggunakan pendekatan normatif dan sosiologi hukum. Dilihat dari segi tujuannya, penelitian ini adalah penelitian yang bertujuan untuk mengidentifikasi masalah-masalah seputar Kredit Kepemilikan Rumah dan Kredit Kepemilikan Lahan Pada Perbankan Syariah.

#### C. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara (*interview*), serta penelitian kepustakaan (*library research*). Suatu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada relevansinya dengan penulisan dan judul skripsi.

#### **D. Jenis dan Sumber Data**

Jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang langsung diperoleh dari responden, sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh dari buku-buku, media cetak, dokumen-dokumen, internet, dan peraturan perundang-undangan yang terkait.

#### **E. Populasi dan Sampel**

Populasi dalam penelitian ini meliputi pimpinan dari Bank Syariah. Sedangkan sampel dalam penelitian ini ditetapkan dengan teknik *purposive sampling* yaitu dengan cara menetapkan jumlah kriteria sampel yang ditetapkan oleh peneliti sebelumnya, sehingga jumlahnya terbatas.

#### **F. Analisis Data**

Data yang terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif, kemudian disajikan secara diskriptif.

## BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### A. Pelaksanaan Perjanjian Kredit/pembiayaan Kepemilikan Rumah

Pola kemitraan perjanjian pembiayaan kepemilikan rumah ( KPR ) dapat dilaksanakan dalam beberapa bentuk, yaitu bank pemberi pembiayaan KPR (kredit pemilikan rumah) dengan perusahaan pelaku bisnis, antara bank pemberi KPR dengan perusahaan pengembang, antara bank pemberi KPR dengan perusahaan pelaku bisnis dan perusahaan pengembang. Selain itu juga antara pengembang dengan institusi nonbank yang memiliki sumber dana yang kuat sebagai penyandang dana atau investor. Dengan pola kemitraan akan diperoleh banyak manfaat, antara lain tidak mengganggu modal kerja bagi perusahaan pelaku bisnis. Selain itu, kemitraan ini juga merupakan solusi kebutuhan investasi dan modal kerja bagi pengembang serta risiko kreditnya akan lebih terukur bagi pihak perbankan.

Prinsip syariah dalam pembiayaan KPR hadir pada saat Indonesia terpuruk dalam krisis ekonomi lalu. Dengan menggunakan KPR syariah, bank membeli rumah dari penjual atau pengembang. Berikut jumlah Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada BTN Syariah Cabang Makassar.

**Tabel 1**  
**Jumlah Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Bank Tabungan**  
**Negara Syariah cabang Makassar**

No	Tahun	Frekuensi	Persentase
1	2005	90	7,82 %
2	2006	202	17,50 %
3	2007	311	26,94 %
4	2008	551	47,74 %
	Jumlah	1154	100 %

Sumber : Data Primer 2008.

Dari tabel diatas tampak bahwa Pembiayaan Kepemilikan Rumah setiap tahunnya meningkat dimana pada tahun 2005 sekitar 90 nasabah yang melakukan KPR atau sekitar 7,82 % dari data 4 tahun terakhir, pada tahun 2006 meningkat menjadi 202 orang atau sekitar 17,50 %, pada tahun 2007 meningkat lagi menjadi 311 orang atau sekitar 26,94 % dan pada tahun 2008 meningkat lagi menjadi 551 orang atau sekitar 47,74 %.

Menurut Bapak Bayu ( salah satu Staff bagian KPR pada Bank BTN Syariah ) mengatakan bahwa kenaikan ini dipicu oleh karena harga angsuran KPR pada perbankan syariah bersifat tetap.

Lebih lanjut bapak Bayu mengatakan Harga beli itu kemudian dikonversi menjadi angsuran langsung sesuai dengan batas waktu yang telah disepakati bersama. Hal itu memungkinkan Angsuran tidak

dipengaruhi tingkat suku bunga yg di pengaruhi kondisi perekonomian. Diperbankan syariah, akad *Murabahah* ini diterapkan pada produk pembiayaan untuk pembelian barang-barang investasi seperti pengadaan aktiva tetap dan barang-barang modal lainnya dan produk pembiayaan konsumen seperti pembiayaan rumah, mobil dan sebagainya, baik domestik maupun luar negeri seperti *Latter Of Credit*. Diantara kedua skema tersebut Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Makassar paing sering menggunakan produk pembiayaan konsumen karena resiko kerugiannya sedikit.( Wawancara 1 -10 -2008)

Kedua skema tersebut sudah tidak asing lagi bagi yang sudah biasa berinteraksi dengan bank konvensional, karena sifatnya yang sederhana sehingga mendorong pengelola perbankan syariah di Indonesia menggunakan akad ini di hampir setiap produk pembiayaan, padahal tidak semua produk pembiayaan dapat menggunakan akad ini, karena terkait kemampuan sumber daya perbankan syariah yang masih minim. Perbankan syariah banyak menggunakan akad *murabahah* ini secara berkelanjutan untuk modal kerja atau usaha padahal *murabahah* adalah kontrak jangka pendek dengan sekali akad.

Menurut Bayu (salah satu staff bagian KPR pada Bank BTN syariah ) dalam prakteknya sebenarnya tidak ada perbedaan pemberian pembiayaan berdasarkan jenis barang yang dibiayai, tetapi lebih kepada skim apa yang cocok digunakan untuk melakukan pembiayaan atas barang tersebut, sehingga pembiayaan yang cocok untuk pemberian KPR

(selanjutnya disebut Pembiayaan rumah, karena KPR tidak dikenal adanya istilah kredit) adalah pembiayaan dengan skim *murabahah* (wawancara 9-10-2008).

Secara umum dalam perbankan syariah *Murabahah* dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu *murabahah* tanpa pesanan adalah jual beli *Bai istishna* dilakukan tanpa melihat ada yang pesan atau tidak, sehingga penyediaan barang dilakukan sendiri oleh bank syariah dan dilakukan tidak terkait dengan jual beli *murabahah* itu sendiri sehingga proses pengadaan barang dilakukan sebelum transaksi jual beli *murabahah* dilakukan. Jenis *murabahah* yang lain adalah *murabahah* berdasarkan pesanan yaitu jual beli *murabahah* dilakukan apabila ada nasabah yang memesan barang, sehingga penyediaan barang baru dilakukan jika ada pesanan. Sedangkan jika dilihat cara pembayarannya, maka *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau dengan cara pembayaran tangguh.

Secara teknis untuk pembiayaan pembelian rumah di BTN Syariah Cabang Makassar, *murabahah* yang digunakan adalah *murabahah* berdasarkan pesanan yang bersifat mengikat dengan pembayaran tangguh atau secara angsur. Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad, sedangkan pembayarannya dilakukan secara tangguh, sehingga akan timbul transaksi piutang uang. Hal ini berarti penjual akan memiliki piutang uang sebesar nilai transaksi atas pembelian, dan sebaliknya pembeli akan memiliki utang sebesar nilai



transaksi kepada penjual. Teknisnya adalah nasabah membayar kepada bank atas harga barang tersebut setelah dikurangi uang muka secara angsuran selama jangka waktu yang telah disepakati dengan memperhatikan kemampuan mengangsur dari nasabah Bayu salah satu Staff bagian KPR pada Bank BTN Syariah (wawancara 15-10-2008 )

Adapun ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam pelaksanaan pembiayaan pembelian rumah dengan skim *murabahah* di BTN Syariah Cabang Makassar adalah :

1. Untuk pembiayaan pembelian rumah dengan skim *murabahah* ini, sumber dananya berasal dari modal dan dari dana pihak ketiga yaitu berupa simpanan yang termasuk dalam titipan *wadiah yad dihamanah*, deposito.
2. Untuk pembiayaan pembelian rumah BTN Syariah cabang Makassar dapat diajukan oleh pihak mana saja asalkan pihak tersebut dianggap layak oleh bank untuk menerima pembiayaan ini.
3. Untuk pembiayaan pembelian rumah dengan skim *murabahah* ini, BTN Syariah Cabang Makassar hanya memberikan pembiayaan sebesar 70% dari total pembiayaan, sedangkan kekurangan pembiayaan dari bank itu menjadi tanggungan nasabah, yaitu dengan melakukan pembayaran uang muka.
4. Pembayaran uang muka ini dapat dilakukan dengan pembayaran uang tunai oleh nasabah dan dapat pula dengan pemberian jaminan lain yang lazim diterima oleh Bank misalnya BPKB kendaraan,

deposito yang dimiliki oleh nasabah yang dapat menutupi kekurangan pembiayaan yang dilakukan oleh bank.

5. Apabila dalam pembelian rumah dari *developer* bank mendapat potongan harga, maka potongan tersebut sepenuhnya adalah menjadi hak dari nasabah yang diberikan dengan mengurangi harga penjualan kepada nasabah, hal ini karena pada prinsipnya harga pembelian yang dibayar oleh nasabah kepada Bank adalah sebesar harga pembelian dengan *margin* keuntungan yang telah disepakati oleh bank dengan nasabah.
6. Untuk pembiayaan pembelian rumah dengan skim *murabahah* guna mengamankan investasinya, bank meminta jaminan kepada nasabah yang termuat dalam perjanjian tambahan dalam kontrak (*akad murabahah*). Untuk pembiayaan pembelian rumah jaminannya berupa rumah yang dibiayai tersebut dan besarnya jaminan adalah 70% dari nilai pembelian normal. Hal ini terkait dengan besarnya pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk pembelian rumah tersebut yaitu hanya sebesar 70% saja.
7. Untuk pembiayaan pembelian rumah dengan skim *murabahah*, BTN Syariah Cabang Makassar hanya bertanggung jawab terhadap harga pembelian produk dari *developer*, biaya lain setelah pembelian, misalnya biaya untuk balik nama menjadi tanggungan nasabah sendiri.

8. Adapun biaya administrasi yang dikenakan kepada nasabah adalah sebesar 1% dari Plafond pembiayaan

Sedangkan syarat-syarat yang harus dipenuhi bila ingin mendapatkan pembiayaan pembelian rumah dengan skim *murabahah*, di BTN Syariah dibedakan antara syarat yang harus dipenuhi oleh nasabah Pegawai Negeri dengan nasabah yang bukan Pegawai Negeri atau wiraswasta.

Untuk Pegawai Negeri syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah :

1. Surat Permohonan *Murabahah/formulir*
2. Kartu Keluarga, ktp, surat nikah
3. NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
4. Surat Keputusan Pengangkatan
5. Slip gaji
6. Rekomendasi dari kantor
7. Surat kuasa pemotongan gaji

Untuk yang bukan Pegawai Negeri atau wiraswasta, syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah :

1. Surat Permohonan *Murabahah/formulir*
2. Identitas
3. Legalitas Usaha berupa NPWP
4. Akte pendirian usaha, jika terjadi perubahan maka yang diserahkan adalah perubahan terakhir
5. Laporan keuangan.

Untuk cara penetapan *margin* bank syariah secara umum menerapkan *margin* keuntungan terhadap pembiayaan yang memberikan kepastian pembayaran (*natural cortainty contracts*), baik dari segi jumlah maupun waktu, dimana salah satunya adalah pembiayaan *murabahah* untuk pembiayaan pembelian rumah ini.

Secara teknis yang dimaksud dengan *margin* keuntungan adalah persentase tertentu yang ditetapkan pertahun, perhitungan *margin* keuntungan secara harian, maka jumlah dalam setahun ditetapkan 360 hari, perhitungan *margin* keuntungan secara bulanan maka setahun ditetapkan 12 bulan. Untuk pembiayaan pembelian rumah perhitungan *margin* keuntungan adalah secara bulanan dan diangsur selama 10 tahun, sama dengan perhitungan angsuran harga pokok pembelian.

Tagihan yang timbul dari transaksi jual beli atau sewa berdasarkan akad *murabahah* bagi nasabah yang melakukan pembiayaan secara angsuran disebut sebagai piutang. Besarnya piutang nasabah tergantung pada *plafond* pembiayaan, yaitu jumlah pembiayaan (harga beli ditambah *margin* keuntungan) sebagaimana yang dicantumkan dalam akad.

Secara ringkas, Menurut Bayu (Wawancara 16-10-2008) menjelaskan secara umum bank syariah dalam menetapkan margin keuntungan menggunakan 4 metode yaitu :

1. Metode *margin* keuntungan menurun

*Margin* keuntungan menurun adalah perhitungan *margin* keuntungan yang semakin menurun sesuai dengan menurunnya harga pokok

sebagai akibat dari adanya cicilan/angsuran harga pokok, jumlah angsuran (harga pokok dan *margin* keuntungan) yang dibayar nasabah setiap bulan semakin menurun.

2. Metode *margin* keuntungan *Flat* (pola *Flat*)

Perhitungan *margin* keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya, walaupun debetnya menurun sebagai akibat adanya angsuran harga pokok.

3. Metode margin keuntungan rata-rata

*Margin* keuntungan merurun yang perhitungannya secara tetap dan jumlah angsuran (harga pokok dan *margin* keuntungan) dibayar nasabah tetap setiap bulan.

4. *Margin* keuntungan *Annuitas*

*Margin* keuntungan yang diperoleh dari perhitungan secara *Annuitas* yaitu suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan *margin* keuntungan secara tetap. Perhitungan ini akan menghasilkan pola angsuran harga pokok yang semakin besar dan *margin* keuntungan yang semakin menurun.

Akan tetapi menurut Bayu, yang digunakan oleh BTN Syariah Cabang Makassar dalam menentukan *margin* keuntungan adalah dinyatakan dalam bentuk nominal atau dalam bentuk persentase dari harga pembeliannya. Besarnya *margin* keuntungan selain tergantung kepada biaya yang dikeluarkan oleh bank untuk melakukan pembiayaan

perbelian rumah, juga tergantung pada negosiasi antara bank dengan nasabah.

Adapun teknis pelaksanaan pembiayaan ini adalah nasabah datang kepada bank dengan membawa (1) Surat Permohonan *Murabahah*, dalam surat permohonan tersebut nasabah menyatakan tujuannya untuk meminta bantuan bank untuk membelikan rumah yang dibutuhkan oleh nasabah serta sumber dana dan cara untuk melunasi pembelian rumah tersebut kepada Bank. Selain Surat Permohonan *Murabahah* tersebut maka nasabah juga harus (2) menyertakan data nasabah sesuai kebijakan bank serta melampirkan informasi mengenai rumah yang dibutuhkan baik berupa tipe atau jenis, ukuran serta kriteria yang diinginkan nasabah tersebut.

Apabila nasabah mempunyai usulan calon *developer* rumah maka *developer* juga harus menyertakan datanya berupa informasi tentang nama, alamat, telepon, telex, fax ataupun email yang dimiliki *developer*, *contact person/marketing* yang berhubungan dengan nasabah. Keterangan lain yang menyatakan status lamanya perusahaan *developer* serta keterangan tersedianya rumah yang dibutuhkan. Jika nasabah tidak mempunyai usulan atau calon, maka bank atau *marketing officer* berhak untuk mencarikan *supplier* yang telah menjadi nasabah bank maupun *supplier* baru, sepanjang kelayakan usaha dan kesanggupan *supplier* dianggap memenuhi syarat. (3) Kemudian *Account Officer/Marketing* akan menganalisis kelayakan dan kemampuan mengangsur nasabah, demikian

pula halnya *Officer* diwajibkan untuk menganalisa kelayakan usaha *developer* yang diajukan nasabah.

Pada saat ini (4) *Account Officer* sudah meminta konfirmasi tersedianya rumah pada *developer*, setelah *Account Officer* menganalisis kelayakan dan kemampuan mengangsur nasabah dan kelayakan usaha *supplier* yang diajukan tersebut maka, (5) bagian administrasi atau *unit support* akan menganalisis nasabah dari segi yuridis, kelengkapan dokumen, kelayakan jaminan yang diajukan oleh nasabah (jika ada), selain itu bagian administrasi pembiayaan juga melakukan bank *checking* atau *supplier*. (6) Hasil pemeriksaan bagian administrasi pembiayaan disampaikan kepada *Account Officer/Marketing* bersama dengan analisis kualitatif dan kuantitatif.

Selanjutnya *Account Officer* (7) akan melakukan persentase komite pembiayaan untuk mendapatkan persetujuan selain menilai kelayakan nasabah, komite juga menilai apakah *developer* yang diajukan oleh nasabah layak atau tidak dan apakah *developer* memenuhi semua kriteria. Apabila menurut komite nasabah dianggap tidak layak dan tidak memenuhi kriteria untuk dibiayai maka seluruh dokumen harus dikembalikan kepada nasabah. Apabila permintaan nasabah dan *developer* dianggap layak serta memenuhi kriteria, maka komite akan memberikan persetujuan yang khususnya menyangkut aspek :

1. Harga beli rumah dari *developer*
2. Harga jual kepada nasabah

3. Jangka waktu pelunasan rumah
4. Besarnya uang muka yang harus diserahkan oleh nasabah
5. Penunjukan *developer*
6. Jaminan terhadap rumah yang dibeli
7. Persyaratan yang harus dipenuhi *developer*

Bila komite (8) menyetujui persyaratan yang diajukan oleh *Account Officer*, maka *Account Officer* akan (9) mengirimkan Surat Penugasan Persetujuan pembiayaan (SP3) *Murabahah* kepada nasabah yaitu surat yang isinya, bank menyetujui permintaan nasabah untuk pembiayaan KPR. SP3 ini lazimnya pada dunia perbankan konvensional disebut *Over Letter* yaitu surat yang isinya bank menyetujui untuk memberikan fasilitas kredit pada nasabah.

Dalam Surat penugasan Persetujuan pembiayaan (SP3) *Murabahah* perlu dinyatakan :

1. Spesifikasi rumah yang disetujui
2. Jumlah rumah yang akan dibeli
3. Harga beli bank *developer*
4. Harga jual bank pada nasabah
5. Cara pelunasan sekaligus atau angsur
6. Jangka waktu untuk melunasi rumah tersebut, jika pendapatannya besar maka pembayarannya dipercepat oleh nasabah atas dasar pernyataan sanggup dari nasabah sendiri.



7. Besarnya uang muka yang diminta dari nasabah, uang muka ini untuk menandakan keseriusan nasabah untuk membeli rumah dari bank.

Setelah *Account Officer* (10) menghubungi *developer* dan meminta Surat Pernyataan Sanggup dari *developer* untuk memastikan bahwa *developer* sanggup untuk menyediakan barang sesuai kriteria yang disampaikan *Account Officer* pada saat dilakukan konfirmasi tersedianya barang. Kemudian nasabah (11) menyatakan persetujuan atas seluruh pernyataan yang diajukan bank termasuk melengkapi seluruh dokumen yang diminta setelah menerima SP3 dari bank dan nasabah setuju untuk membayar uang muka *murabahah* kepada bank sebagai bukti bahwa nasabah akan membeli rumah tersebut, pada saat nasabah melakukan pembayaran uang muka, maka bank (12) akan mengeluarkan tanda terima uang muka *murabahah* yang akan diberikan kepada nasabah.

Dengan demikian bagian administrasi pembiayaan sudah dapat (13) mempersiapkan akad *murabahah* yaitu akad jual beli antara bank dan *developer* untuk membeli rumah yang dimaksud, setelah akad *murabahah* antara bank dan *developer* dilanjutkan dengan (14) akad *murabahah* yaitu akad jual beli antara bank dan nasabah untuk menjual rumah yang telah dimiliki bank kepada nasabah, pada saat ini dapat dilakukan pengikatan jaminan.

Proses selanjutnya *developer* (15) mengeluarkan Surat Permohonan Realisasi *Murabahah* dengan merinci, harga jual, potongan harga (jika ada) dan nomor rekening *developer* cara pembayaran lain yang diminta

oleh *developer*. Kemudian bagian administrasi pembiayaan (16) dapat melakukan instruksi pembayaran harga beli rumah langsung pada rekening *developer* melalui cek atau instrument lainnya, setelah menerima pembayaran *developer* (17) akan menyetor tanda terima uang kepada bank dan mengirim tanda terima uang tersebut kepada nasabah. Setelah rumah tersebut menjadi milik nasabah, maka nasabah (18) akan mengeluarkan tanda terima sekurang-kurangnya dua rangkap yaitu satu untuk *developer* dan satunya wajib disampaikan kepada bank. Dan sesuai SP3, pelunasan harga jual rumah kepada bank akan dilaksanakan sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dan cara pelunasannya adalah secara angsuran.

**B. Peranan akad modal murabaha dan Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam penyaluran kepemilikan rumah.**

Pertama Peranan akad modal murabaha dalam kepemilikan rumah. Murabahah dalam istilah fiqh ialah akad jual beli atas barang tertentu. Dalam transaksi jual beli tersebut, penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan termasuk harga pembelian dan keuntungan yang diambil. Murabahah dalam teknis perbankan adalah akad jual beli antara bank selaku penyedia barang dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Bank memperoleh keuntungan jual beli yang disepakati bersama. Rukun dan syarat murabahah dalam perbankan adalah sama dengan syarat dalam fiqh tentang jual beli. Syarat-syarat lain seperti barang-barang, harga, dan cara pembayaran adalah sesuai dengan kebijaksanaan bank yang bersangkutan.

Adapun rukun dan syaratnya dalam akad modal murabahah dalam kredit kepemilikan rumah adalah :

1. Penjual ;
2. Pembeli ;
3. Barang yang diperjual-belikan ;
4. Harga ;
5. Ijab – qabul ;



Sedangkan syarat mengenai barang yang diperjualbelikan sifat, jenis dan jumlahnya jelas dan tidak termasuk kategori barang haram. Harga pembelian dan keuntungan serta cara pembayarannya harus disebut dengan jelas dan dinyatakan secara tertulis.

Murabahah dalam teknis perbankan : harga jual bank adalah harga beli dari supplier ditambah keuntungan yang disepakati bersama. Jadi, nasabah mengetahui keuntungan yang diambil oleh bank. Selama akad belum berakhir, maka harga jual beli tidak boleh berubah, apabila terjadi perubahan, akad tersebut menjadi batal, cara pembayaran dan jangka waktu yang disepakati bersama, dapat langsung atau secara angsuran.

Dalam bank syariah, akad yang dilakukan merupakan akad yang harus dipertanggungjawabkan di dunia maupun diakhirat. Untuk itu nasabah akan tetap menjaga agar tidak melanggar perjanjian begitu juga dengan pihak pemberi modal. Dalam pemberian pembiayaan dalam bank syariah,

maka perlu akad. Akad yang dilakukan baik mengenai orang, barang maupun ketentuan lainnya.

Menurut Bayu ( salah satu Staff bagian KPR pada Bank BTN Syariah ) bahwa dalam pembiayaan antara bank dengan nasabah mencantumkan hal-hal sebagai berikut :

1. Rukun, seperti : pihak-pihak yang melakukan akad, penyerahan dan ijab-qabul.
2. Syarat, seperti hal-hal :
  - a. Barang dan jasa harus halal sehingga transaksi atas barang dan jasa yang haram menjadi batal demi hukum syariah.
  - b. Harga barang harus jelas.
  - c. Tempat penyerahan harus jelas karena berdampak pada biaya transportasi.
  - d. Barang yang diserahkan harus sepenuhnya di dalam kepemilikan.

Kedua faktor – faktor yang menjadi pertimbangan dalam penyaluran kepemilikan rumah Dari sisi perbankan syariah. Pembiayaan KPR dapat diberikan dengan menerapkan dua macam prinsip yaitu Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMB) atau perjanjian sewa beli ataupun Ba"i Bithaman Ajil (BBA) atau perjanjian jual beli dengan angsuran. Dengan prinsip IMB nasabah KPR mengajukan sewa rumah kepada bank untuk menyewa rumah yang

diinginkannya dalam jangka tertentu, misalnya 20 tahun, dan membayar sewanya setiap bulan. Dalam perjanjian tersebut juga disertai dengan akad tambahan bahwa pada akhir sewa nasabah dapat membeli rumah tersebut atau bank dapat menghibahkan rumah tersebut kepada nasabah. Pada prinsip yang kedua BBA atau jual-beli dengan angsuran, nasabah membeli rumah diinginkannya ke bank dengan harga pokok plus keuntungan bank. Kemudian nasabah akan membayar uang pembelian tersebut dengan angsuran setiap bulan dalam jangka waktu yang disepakati misalnya 10 atau 20 tahun.

Prinsip GCG yang berkembang pesat ini perlu disikapi dengan hati-hati. Ekspansi besar-besaran perlu dibentengi dengan implementasi prinsip-prinsip good corporate governance (GCG) agar pengembangan yang dilakukan membawa banyak manfaat. Standar GCG perlu dilakukan untuk memenuhi aspek akuntabilitas dan transparansi. Sebagai sistem alternatif, KPR Syariah perlu senantiasa memperhatikan pelaksanaan prinsip GCG dan menyiapkan berbagai langkah strategis dalam implementasinya.

(1) memastikan ketaatan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengembangan KPR Syariah perlu dilaksanakan dengan penyiapan kerangka aturan yang lengkap, sebab tanpa kerangkaaturan yang memadai, maka dasar hukum yang tercipta akan lemah. Kerangka aturan ini akan melindungi bank penerbit KPR Syariah dari sengketa yang melelahkan yang pada akhirnya akan merugikan semua pihak.

(2) KPR Syariah perlu mengantisipasi risiko yang mungkin terjadi. Salah satu risiko yang dapat terjadi adalah apabila pembangunan yang dilaksanakan tidak sesuai dengan jadwal, sehingga harus dihitung ulang secara dari awal. Risiko ini perlu dipertimbangkan agar misi pembangunan tidak merugikan kepentingan *stakeholders*, baik pihak bank maupun konsumen.

(3) KPR Syariah mengimplementasikan GCG secara nyata melalui berbagai hal yang melindungi kepentingan *stakeholders*, terutama nasabah. Perlindungan terhadap *stakeholders* perlu dilakukan agar pengelolaan KPR Syariah berjalan secara maksimal, memberikan manfaat pasti dan memberi nilai tambah bagi *stakeholders*. Untuk itu, pelaksanaannya haruslah mengacu pada praktik terbaik yang dimiliki. Langkah terakhir adalah evaluasi menyeluruh terhadap praktik implementasi GCG.

Evaluasi ini diperlukan untuk mengetahui sampai sejauh mana pengembangan yang telah dilakukan oleh KPR Syariah dan manfaat nyatanya bagi konsumen. Kelebihan yang telah berjalan harus dipertahankan secara maksimal dan semakin ditingkatkan. Sementara kekurangan/kelemahan yang timbul perlu diperbaiki dengan menggunakan cara-cara elegan yang baik dan sesuai dengan prinsip syariah. Pada akhirnya, diharapkan dengan mengimplementasikan GCG, kekuatan KPR Syariah semakin bertambah baik dan mampu memberikan solusi alternatif pembiayaan perumahan ditengah semakin membaiknya indikator kinerja ekonomi.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan Kredit kepemilikan rumah pada Bank Tabungan Negara Syariah Makassar tiap tahunnya terus meningkat dimana Pola kemitraan dapat dilaksanakan dalam beberapa bentuk, antara lain antara bank pemberi KPR (kredit pemilikan rumah) dengan perusahaan pelaku bisnis, bank pemberi KPR dengan perusahaan pengembang dan bank pemberi KPR dengan perusahaan pelaku bisnis dan perusahaan pengembang. Selain itu juga antara pengembang dengan institusi non bank yang memiliki sumber dana yang kuat sebagai penyanggah dana atau investor. Dengan pola kemitraan akan diperoleh banyak manfaat, antara lain tidak mengganggu modal kerja bagi perusahaan pelaku bisnis. Selain itu, kemitraan ini juga merupakan solusi kebutuhan investasi dan modal kerja bagi pengembang serta risiko kreditnya akan lebih terukur bagi pihak perbankan. Prinsip syariah Prinsip syariah dalam pembiayaan KPR hadir pada saat Indonesia terpukul dalam krisis ekonomi lalu. Dengan menggunakan KPR syariah, bank membeli rumah dari penjual atau pengembang.
2. Peranan Akad Modal Murabahah Dalam kepemilikan Rumah dan Perkembangan Perbankan Syariah dimana dalam bank syariah, akad yang dilakukan merupakan akad yang harus dipertanggungjawabkan

didunia maupun diakhirat. Untuk itu nasabah akan tetap menjaga agar tidak melanggar perjanjian begitu juga dengan pihak pemberi modal. Dalam pemberian pembiayaan dalam bank syariah, maka perlu akad. Akad yang dilakukan baik mengenai orang, barang maupun ketentuan lainnya. Memastikan ketaatazan terhadap undang - undang yang berlaku.

Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam penyaluran kepemilikan rumah, pengembangan KPR syariah perlu dilaksanakan dengan penyiapan kerangka aturan yang lengkap, sebab tanpa kerangka aturan yang memadai, maka dasar hukum yang tercipta akan lemah. KPR syariah perlu mengantisipasi resiko yang mungkin terjadi, resiko ini perlu dipertimbangkan agar misi pembangunan tidak merugikan kepentingan stakeholders, baik pihak bank maupun konsumen. KPR syariah mengimplementasikan GCG secara nyata melalui berbagai hal yang melindungi kepentingan stakeholders, terutama nasabah agar pengelolaan KPR syariah berjalan secara maksimal, memberikan manfaat pasti dan memberi nilai tambah bagi stakeholders. Langkah terakhir adalah evaluasi menyeluruh terhadap praktek implementasi GCG, evaluasi ini diperlukan untuk mengetahui sampai sejauh mana pengembangan yang telah dilakukan oleh KPR syariah dan manfaat nyatanya bagi konsumen.



## B. Saran

1. Dalam pemberian Kredit Kepemilikan Rumah hendaknya pihak bank memperhatikan calon nasabah yang akan mengajukan KPR agar tidak terjadi kredit macet.
2. Perlu ada aturan yang jelas dalam klausula perjanjian mengenai pengambil alihan rumah apabila terjadi KPR yang macet.

## DAFTAR PUSTAKA

- Burhan Bungin M. 2007 *Penelitian Kualitatif*. Kencana.
- Gatot Suparmono. 1997. *Pebankan dan Masalah Kredit*. Jambatan. Jakarta
- Hamsah. 1987. *Lembaga Fidusia dan Penerapannya di Indonesia*. PT Citra Aditya. Bandung.
- Hermansyah. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Kencana. Jakarta
- H.M Arifin Hamid. 2007. *HUKUM Ekonomi Islam (Ekonomi Syariah) Di Indonesia*. Ghalia Indonesia
- H.M Arifin Hamid. 2007. *Membumikan Ekonomi Syariah Di Indonesia*. Elsas Jakarta
- Kasmir. 2002. *Manajemen Perbankan*. PT. Raja Grafindi Persada. Jakarta
- Mariam Darus Badruzaman. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. PT Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Muhammad Djumhana. 2000. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Perdana Media. Jakarta.
- Subekti. R. 1989. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. PT. Citra Aditya. Bandung.
- Suharsini Arikunto. 2006. *Prosedur Penelitian Rineka Cipta*. Jakarta.
- Sulistiyowardhani. 2000. *Kredit Rakyat*. Kalika Yogyakarta.
- Sri Sudewi. 1980. *Hukum Jaminan Di Indonesia*. Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman Jakarta.
- Undang-undang Perbankan Syariah UU RI Nomor 21 Tahun 2008*. Asa Mandiri.
- Undang-undang Surat Berharga Syariah Negara UU RI nomor 19 Tahun 2008*. Asa Mandiri.