

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok bagi manusia, karena rumah merupakan tempat untuk berteduh, beristirahat, beribadah, serta aktivitas manusia lainnya. Selain menjadi kebutuhan pokok manusia, rumah memiliki peran yang penting untuk mewujudkan sebuah keluarga yang harmonis, karena setiap manusia ingin keluarganya memiliki tempat hunian yang nyaman untuk memberikan kebahagiaan keluarganya.

Pada masa sekarang memiliki rumah sendiri adalah idaman semua orang. Namun harga rumah yang melambung tinggi menyebabkan jarang orang mampu membeli rumah secara tunai, sehingga membeli dengan angsuran atau menyewa adalah alternatif yang dapat dipilih. Hal tersebut membuat permintaan atas kepemilikan rumah untuk setiap tahunnya mengalami kenaikan yang signifikan. Dengan semakin tingginya permintaan atas kepemilikan rumah, disini bank muncul untuk menjembatani kepentingan pembeli dan penjual rumah dengan menawarkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR merupakan salah satu jenis layanan yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang berharap mendapatkan pelayanan untuk mendapatkan pinjaman dalam pembelian rumah

secara kredit.<sup>1</sup>Fasilitas KPR ini muncul kaarena kebanyakan orang tidak mampu membeli rumah secara tunai.

Dalam hal ini biasanya nasabah untuk mencari rumah yang diimpikan, bank terlebih dahulu yang membeli rumah pilihan nasabah tersebut kepada developer atau pihak bank dan nasabah bersama-sama untuk membeli rumah pilihannya kepada developer. Produk KPR yang ditawarkan di perbankan syariah pada dasarnya berbeda dengan KPR yang ditawarkan di perbankan konvensional. Perbedaan ini dapat dilihat karena masing-masing memiliki perbedaan prinsip antara perbankan syariah dengan perbankan konvensional. Dalam perbankan syariah konsep yang ditawarkan adalah konsep berbasis bagi hasil dan juga perdagangan. Sedangkan dalam perbankan konvensional konsep yang ditawarkan yaitu sistem yang berbasis bunga. Produk yang biasa disebut dengan nama KPR syariah ini memiliki beberapa karakteristik yang berbeda, di antaranya adalah tidak memberlakukan sistem kredit yang biasanya ada pada perbankan konvensional. Sementara yang dikenal di perbankan syariah yaitu sistem *murabahah* yang berbasis margin, *musyarakah mutanaqisah* yang mempunyai ciri khas partisipasi kepemilikan.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyatakan bahwa bank syariah dalam kegiatan usahanya dijalankan sesuai prinsip syariah yang tentunya tidak mengenal istilah bunga dalam

---

<sup>1</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009, hlm. 75.

memberikan jasa pada penghimpunan dana maupun pembiayaannya. Karena di bank syariah jasa bank yang diberikan disesuaikan dengan prinsip syariah menggunakan akad-akadnya yang adaptif dengan perkembangan zaman. Masyarakat dapat mengajukan dan mendapatkan pinjaman dari bank, sepanjang pengajuannya memenuhi sebagaimana persyaratan yang ditentukan oleh bank. Hal ini yang mendorong masyarakat untuk melirik pembiayaan yang ada di bank syariah yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan dapat dijadikan solusi bagi masyarakat yang belum memiliki dana cukup untuk mendapatkan rumah impian dengan cara memberikan uang muka yang ringan dan mengangsur biaya rumah secara bertahap.

Bank Muamalat Cabang Surabaya mempunyai jenis KPR untuk dapat dijadikan solusi bagi masyarakat dalam pembelian rumah. Salah satu produk pembiayaan yang ditawarkan oleh Bank Muamalat yaitu KPR iB Muamalat *Fix and Fix*. Pembiayaan KPR Muamalat iB *Fix and Fix* adalah salah satu pembiayaan konsumtif untuk pembelian rumah yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan calon nasabah dalam mengembalikan dananya serta memberikan jawaban bagi masyarakat untuk mengajukan pembiayaan dengan sistem bebas bunga sebagaimana dilarang dalam Al-Qur'an.

Pembiayaan KPR iB Muamalat *Fix and Fix* dapat dilakukan dengan akad Murabahah yaitu transaksi jual-beli dimana pihak yang bersangkutan telah sepakat satu sama lain untuk menjual dan membeli barang tersebut. Dengan

menggunakan akad *Murabahah* nasabah dapat membayar uang muka yang ringan dan jumlah angsuran yang tetap hingga akhir masa pembayaran. Berikut jumlah pengajuan KPR syariah dan wanprestasi di Bank Muamalat Cabang Muamalat selama 4 tahun terakhir.

No.	Tahun	Jumlah Pengajuan KPR	Jumlah Wanprestasi
1.	2018	96	2
2.	2019	98	1
3.	2020	90	4
4.	2021	97	6

Tabel 1.

Jumlah Pengajuan KPR Syariah dan Wanprestasi di Bank Muamalat Cabang Muamalat  
Sumber: Bank Muamalat Cabang Surabaya

Dalam pembiayaan KPR yang diberikan oleh Bank Muamalat sering muncul beberapa permasalahan wanprestasi pada pembiayaan yang dilakukan pihak nasabah, sebagaimana hal tersebut telah diperjanjikan pada akad *murabahah* antara kedua belah pihak. Bentuk wanprestasi yang dilakukan nasabah dalam pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* antaranya nasabah telat membayar angsuran atau kredit macet dan nasabah tidak dapat memenuhi prestasinya untuk membayar angsuran tersebut. Dengan terjadinya hal tersebut dalam pelaksanaan pembiayaan, tidak sedikit dijumpai bahwa nasabah tidak dapat melaksanakan kewajibannya dengan baik sehingga menyebabkan terjadinya kredit macet dalam proses pembiayaan. Apalagi jika ada pihak nasabah yang melakukan wanprestasi

sampai berniat untuk tidak menyelesaikan dan melunasi kewajibannya sebagai nasabah.

Penyelesaian wanprestasi dapat diselesaikan melalui dua jalur yaitu jalur litigasi dan non litigasi. Penyelesaian sengketa wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah dalam akad murabahah pada kredit pemilikan rumah juga diatur dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar dan juga diatur pada Peraturan Bank Indonesia No. 13/9/PBI/2011 tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia No. 10/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

Berdasarkan uraian dari latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih jauh dengan membahas judul mengenai “PELAKSANAAN PENYELESAIAN WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH NASABAH DALAM AKAD MURABAHAH PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH DI BANK MUAMALAT CABANG SURABAYA”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pelaksanaan akad murabahah pada kredit pemilikan rumah syariah di Bank Muamalat cabang Surabaya ?

2. Bagaimana penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah dalam akad murabahah kredit pemilikan rumah syariah di Bank Muamalat Cabang Surabaya?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk:

1. Mengetahui pelaksanaan akad murabahah pada kredit pemilikan rumah syariah di Bank Muamalat Cabang Surabaya
2. Mengetahui penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah dalam akad murabahah kredit pemilikan rumah syariah di Bank Muamalat Cabang Surabaya

### **1.4 Manfaat Penelitian**

#### **1. Manfaat Teoritis**

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan pengetahuan untuk para pengembangan dan pengkaji ilmu hukum, terkhusus yang berkaitan mengenai penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah dalam akad murabahah kredit pemilikan rumah. Hasil dari penelitian ini dapat digunakan untuk bahan penelitian-penelitian sejenis untuk tahap berikutnya.

#### **2. Manfaat Praktis**

Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu, menambah ilmu pengetahuan dan memberikan masukan untuk semua pihak yang membutuhkan pengetahuan secara langsung dengan penelitian ini.

## **1.5 Kajian Pustaka**

### **1.5.1 Tinjauan Umum Tentang Perbankan Syariah**

#### **1.5.1.1 Sejarah Perbankan Syariah**

Bank syariah yang pertama di Indonesia adalah Bank Muamalat Indonesia yang ada sejak tahun 1992. Pada perkembangannya di tahun 1992-1999 Bank Muamalat Indonesia bisa dikatakan tergolong stabil. Namun pada saat terjadinya krisis moneter di Indonesia pada tahun 1997 dan 1999, Bank Muamalat Indonesia menurut para bankir tidak memiliki dampak yang serius akibat krisis moneter yang sedang terjadi. Kemudian pada tahun 1999 mulai berdiri Bank syariah Mandiri yang merupakan konversi dari Bank Susila Bakti. Bank Susila Bakti sendiri merupakan bank konvensional yang dibeli oleh Bank Dagang Negara yang mana menjadi bank syariah kedua di Indonesia.<sup>2</sup>

Pada akhir tahun 2008 bank syariah kembali menunjukkan bahwa telah tahan dengan terpaan krisis yang melanda dunia. Disini bank syariah tetap stabil dan dapat memberikan keuntungan, kenyamanan, serta keamanan bagi para nasabah yang meminjam ataupun yang menyimpan dana dan pemegang sahamnya.

---

<sup>2</sup>Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2017, hlm 24.

### 1.5.1.2 Pengertian Perbankan Syariah

Bank syariah memiliki sistem pelayanan yang bebas riba kepada para nasabahnya. Sistem penarikan bunga dalam pembayaran dilarang pada setiap transaksi di sistem operasional bank syariah. Oleh karena itu bank syariah disini tidak mengenal adanya bunga, baik bunga pinjaman yang diperoleh dari nasabah maupun bunga yang dibayarkan di bank syariah.<sup>3</sup>

Bank syariah adalah bank yang kegiatannya berpedoman pada hukum Islam, dan di kegiatannya tidak memberikan beban bunga pada nasabahnya. Imbalan yang diterima oleh bank syariah maupun pembayaran yang dilakukan nasabah tergantung dari akad perjanjian antara bank dan nasabah. Perjanjian (akad) yang ada pada perbankan syariah harus sesuai dengan syarat dan rukun akad sebagaimana diatur dalam syariah islam.

Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008 menyatakan bahwa perbankan syariah adalah semua yang berkaitan tentang bank syariah dan unit usaha syariah, meliputi kegiatan usaha, kelembagaan, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri diantaranya Bank Umum Syariah (BUS),

---

<sup>3</sup>*Ibid*, hlm. 25.

Unit Usaha Syariah (UUS), dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS).

Bank umum syariah merupakan bank syariah yang berdiri sendiri sesuai dengan akta pendiriannya, bukan merupakan bagian dari bank konvensional. Unit usaha syariah adalah unit usaha syariah yang mana di bawah pengelolaan atas bank konvensional. Unit Usaha Syariah (UUS) merupakan unit kerja dari kantor pusat bank konvensional yang memiliki fungsi sebagai kantor induk dari kantor unit yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau unit kerja kantor cabang dari suatu bank yang berkedudukan diluar negeri yang menjalankan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan/atau unit syariah.<sup>4</sup>

### **1.5.1.3 Dasar Hukum Perbankan Syariah**

Bank Syariah secara yuridis formal di Indonesia memiliki dasar diantaranya:

1. Pasal 33 Ayat (1) UUD Tahun 1945 Tentang perekonomian berasaskan kekeluargaan
2. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan dari Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

---

<sup>4</sup>*Ibid*, hlm. 26.

3. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah
4. PBI No. 10/32/PBI/2008 Tentang Komite Perbankan Syariah
5. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.
6. Al Baqarah ayat 275 Tentang larangan riba

#### **1.5.1.4 Fungsi dan Tujuan Perbankan Syariah**

Fungsi perbankan Indonesia telah diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Perbankan yang menyatakan bahwa fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Perbankan Syariah juga adalah suatu lembaga Intermediary dan juga dapat menjalankan fungsi sosial sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 4 Undang-Undang No 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang berbunyi :

1. Bank syariah dan Unit Usaha Syariah wajib menjalankan fungsi menghimpun dana dan menyalurkan dana masyarakat.
2. Bank syariah dan Unit Usaha Syariah dapat menjalankan fungsi sosial dalam bentuk lembaga baitul mal, yaitu menerima dana yang berasal dari sedekah, zakat, hibah, infaq, atau dana sosial lainnya dalam menyalurkannya pada organisasi pengelola zakat.
3. Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah dapat menghimpun dana sosial yang berasal dari uang wakaf dan menyalurkannya

kepada pengelola wakaf (nazir) sesuai dengan kehendak yang memberi wakaf (*wakif*).<sup>5</sup>

#### 1.5.1.5 Prinsip-Prinsip Perbankan Syariah

Dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 Perbankan syariah bahwa prinsip-prinsip perbankan syariah adalah kegiatan usahanya tidak bertentangan dengan prinsip syariah yang tidak mengandung unsur *gharar*, *maisir*, *riba*, *zalim* dan *haram*. Pengertian tersebut sebagaimana dijelaskan pada pasal 2 undang-undang tersebut, yaitu:

1. *Riba*, adalah penambahan jumlah secara tidak sah (*batil*) yang dilakukan dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kuantitas, kualitas, dan waktu penyerahan (*fadh*l), atau dalam melakukan pinjam-meminjam memberikan syarat kepada nasabah yang menerima fasilitas pengembalian dana yang telah masuk melebihi pokok yang dipinjam karena berjalannya waktu (*nasi'ah*). *Riba* (bunga) telah jelas diharamkan oleh syariah Allah dan secara nyata dapat merusak tatanan individu, sosial bahkan ekonomi. Maka prinsip menjauhkan riba harus menjadi ciri yang melekat dalam setiap transaksi bank syariah. Pihak bank melalui dewan syariah harus memastikan setiap produk,

---

<sup>5</sup> A. Wangsawidjaja Z., *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012, hlm. 14.

jasa dan transaksinya terhindari dari unsur *riba*. Tidak hanya menjadi jargon atau label sebagai bank bebas bunga, tetapi juga secara praktik steril dari *riba*.<sup>6</sup>

2. *Maisir*, adalah transaksi yang berada kepada suatu keadaan yang tidak pasti yang bersifat untung-untungan.
3. *Gharar*, adalah transaksi yang obyeknya tidak dimiliki, tidak jelas, saat transaksi dilakukan kecuali diatur lain dalam syariah.
4. *Haram*, adalah transaksi yang obyeknya dilarang dalam syariah, atau
5. *Zalim*, adalah transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya.

#### **1.5.1.6 Asas-Asas Perbankan Syariah**

Akad yang digunakan di bank mempunyai akibat dunia dan akhirat karena dijalankan menurut hukum islam. Semua produk yang dihasilkan di perbankan, termasuk perbankan syariah didalamnya, tidak akan jauh dari proses transaksi dalam istilah fiqh muamalahnya yang disebut *'aqd*, kata jamaknya *al-'uqud*. Terdapat beberapa asas *al-'uqud* yang harus dilindungi dan dijamin dalam Undang-Undang Perbankan Syariah. Asas-asas yang dimaksud terutama:

---

<sup>6</sup> Adiwarmar Karim, *Bank Islam: Analisis Fikih dan Keuangan*, Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2014, hlm. 37.

a. Asas *Ridha 'iyyah* (rela sama rela)

Yang dimaksud atas *ridha 'iyyah* ialah bahwa transaksi ekonomi Islam dalam bentuk apapun yang dilakukan perbankan dengan pihak lain terutama nasabah harus didasarkan atas prinsip rela sama rela yang hakiki. Asas ini didasarkan pada sejumlah ayat AlQur'an dan Al-Hadis, terutama surah an-Nisa: 29. "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu[287]; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu."

b. Asas Manfaat

Maksudnya adalah bahwa akad yang dilakukan oleh bank dengan nasabah berkenaan dengan hal-hal (objek) yang bermamfaat bagi kedua belah pihak. Itulah sebabnya Islam mengharamkan akad berkenaan dengan hal-hal yang bersifat mudharat/mafsadat.

c. Asas Keadilan

Dimana para pihak yang bertransaksi (bank dan nasabah) harus berlalu dan diperlakukan adil dalam konteks pengetahuan yang luas dan konkrit. Hal ini didasarkan pada sejumlah ayat Al-

Quran yang menjunjung tinggi keadilan dan anti-kezaliman, termasuk pengertian kezaliman dalam bentuk riba seperti yang tersurat dalam QS. 57 (al-Hadid) ayat 25. “Sesungguhnya Kami telah mengutus Rasul-rasul Kami dengan membawa bukti-bukti yang nyata dan telah Kami turunkan bersama mereka Al kitab dan neraca (keadilan) supaya manusia dapat melaksanakan keadilan. dan Kami ciptakan besi yang padanya terdapat kekuatan yang hebat dan berbagai manfaat bagi manusia, (supaya mereka mempergunakan besi itu) dan supaya Allah mengetahui siapa yang menolong (agama)Nya dan rasulrasul-Nya Padahal Allah tidak dilihatnya. Sesungguhnya Allah Maha kuat lagi Maha Perkasa.”

d. Asas Saling Menguntungkan

Setiap akad yang dibuat oleh para pihak harus memiliki sifat memberi untung untuk mereka. Itulah mengapa islam juga mengharamkan transaksi yang ada unsur penipuannya (*ghurur*), karena disini yang diuntungkan hanya satu pihak lalu pihak lain mengalami kerugian. Selain asas-asas yang disebutkan, terdapat beberapa hal yang wajib diperhatikan dalam suatu akad, yaitu:

1. Akad dilakukan oleh para pihak (bank dan nasabah) bersifat mengikat (*mulzim*);

2. Para pihak yang membuat akad harus mempunyai itikad baik (*husnunnayah*). Asas ini perlu diperhatikan dan yang nantinya menentukan keberlangsungan dari pelaksanaan akad itu sendiri;
3. Memperhatikan tradisi ekonomi atau ketentuan yang ada di masyarakat selama hal tersebut tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip perekonomian sebagaimana diatur oleh islam, dan sesuai asas-*sas al-uqud* (konsep Hukum Perikatan Islam);
4. Disini para pihak mempunyai kebebasan dalam menentukan syarat-syarat yang ditentukan pada akad yang dilakukan, sepanjang sesuai dengan ketentuan yang berlaku secara umum dan moral perekonomian islam.

#### **1.5.1.7 Produk Perbankan Syariah**

Batasan yang ada pada bank syariah yaitu melakukan kegiatannya berdasarkan syariat islam, menyebabkan bank syariah wajib menerapkan prinsip-prinsip yang sesuai dan tidak bertentangan dengan syariat Islam. Adapun produk dari bank syariah adalah sebagai berikut :

1. Produk Titipan atau Simpanan (*Al-Wadiah*)

*Al-Wadiah* mempunyai arti sebagai titipan murni dari pihak satu ke pihak lainnya, baik badan hukum maupun individu yang

harus dikembalikan dan dijaga kapanpun oleh penitipnya.

Secara umum ada dua jenis *al-wadiah*, yaitu :

- a. *Wadiah Yad Al-Amanah (Trustee Depository)* merupakan akad penitipan uang/barang yang mana pihak penerima titipan tidak diperbolehkan menggunakan uang/barang yang dititipkan dan tidak bertanggung jawab atas kerusakan/kehilangan barang titipan yang bukan akibat dari perbuatan/kelalaian penerima titipan. Adapun aplikasinya di perbankan syariah berupa produk *safe deposit box*.
- b. *Wadiah Yad adh-Dhamanah (Guarantee Depository)* merupakan akad penitipan uang/barang yang pihak penerima titipan dengan atau tanpa izin pemilik uang/barang dapat menggunakan uang/barang titipan dan bertanggung jawab terhadap kerusakan atau kehilangan uang/barang titipan. Semua keuntungan dan manfaat yang didapatkan dalam penggunaan uang/barang titipan menjadi hak penerima titipan. Pada produk giro dan tabungan prinsip ini diaplikasikan. Tetapi, disini perlu ditegaskan bahwa bank tidak menjanjikan hasil dari benda titipan yang dimanfaatkan itu kepada nasabah. Hasil yang diberi hanya

sebagai tambahan dari kebijakan bank yang ditentukan dan dijelaskan dalam akad.<sup>7</sup>

## 2. Produk Bagi Hasil (*Profit Sharing*)

Sistem bagi hasil merupakan suatu sistem yang memiliki cara pembagian hasil usaha antara pemberi dana dengan penerima dana. Bentuk produk prinsip ini adalah :

### a. *Al-Mudharabah*

*Al-Mudharabah* merupakan akad usaha kerjasama antara para pihak yang mana pihak kesatu (*shahibul maal*) menyediakan modalnya, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola (*mudharib*). Keuntungan usaha yang didapat dari *mudharabah* dibagi berdasarkan kesepakatan yang dibuat dalam kontrak, sedangkan jika mengalami kerugian maka yang menanggung adalah pemilik modal selama kerugian bukan ditimbulkan dari kelalaian si pengelola. Jika kerugian disebabkan karena kelalaian/kecurangan si pengelola, maka pengelola adalah yang bertanggungjawab atas kerugian itu. Akad *mudharabah* secara umum dibagi menjadi dua jenis:

#### 1) *Mudharabah Muthlaqah*

---

<sup>7</sup>Sri Wahyuni, *Perbankan Syariah: Pendekatan Penilaian Kinerja*, Pasuruan: CV. Penerbit Qiara Media, 2019, hlm. 13-15.

Merupakan bentuk kerjasama antara penyedia modal dan pengelola modal yang memiliki cakupan sangat luas dan tidak dibatasi dengan spesifikasi waktu, jenis usaha, dan daerah bisnisnya.

2) *Mudharabah Muqayyadah*

Merupakan bentuk kerjasama antara penyedia modal dan pengelola modal yang mana penyedia modal diberikan batasan oleh pengelola mengenai cara, tempat, dan objek investasinya.

b. *Al-Musyarakah*

*Al-Musyarakah* merupakan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk usaha tertentu dimana para pihaknya memberikan kontribusi dana dengan bersepakat bahwa resiko dan keuntungan akad menjadi tanggungjawab keduanya sesuai dengan kesepakatan. Dua jenis *al-musyarakah* :

- 1) *Musyarakah* pemilikan, tercipta dikarenakan ada wasiat, wasiat, atau kondisi lainnya yang mengakibatkan pemilikan satu aset oleh dua orang atau lebih.
- 2) *Musyarakah* akad, tercipta dengan cara mencapai kesepakatan yang mana dua orang atau lebih menyetujui bahwa tiap orang memberikan modal *musyarakah*.

### 3. Produk Jual-Beli (*Al-Tijarah*)

Prinsi ini adalah suatu sistem yang menerapkan tata cara jual-beli, dalam hal ini bank terlebih dahulu membeli barang yang diinginkan nasabah sebagai agen bank melakukan pembelian barang atas nama bank, lalu bank menjual pada nasabah dengan harga senilai harga beli ditambah keuntungan (margin). Implikasinya berupa:

#### a. *Al-Murabahah*

*Murabahah* merupakan akad jual-beli barang yang menggunakan harga asli barang dan keuntungan (margin) yang telah disepakati oleh para pihak. Dalam tataran gramatikal, *Murabahah* adalah bentuk mutual dari kata *ribh* yang artinya keuntungan, yakni penambahan nilai modal (jadi artinya saling mendapatkan keuntungan). Dalam terminologi ilmu fikih arti *murabahah* adalah menjual dengan modal asli bersama tambahan keuntungan yang jelas. *Murabahah* adalah salah satu bentuk afliaktif dari jual beli pada umumnya. Sehingga *murabahah* adalah bisnis yang halal dengan segala syarat yang menjadikan jual beli halal, dan menjadi haram karena adanya unsur-unsur yang menjadikan jual beli haram.

#### b. *Salam*

*Salam* merupakan akad jual-beli barang pesanan dilakukan dengan penangguhan pengiriman dari penjual dan pelunasannya dilakukan oleh pembeli sebelum barang yang dipesannya diterima berdasarkan syarat-syarat tertentu. Bank bisa bertindak sebagai penjual atau pembeli dalam suatu transaksi *salam*. Apabila bank bertindak sebagai penjual lalu memesan pada pihak lainnya untuk menyediakan barang pesannya dengan cara *salam* maka dapat disebut *salam paralel*.

Terdapat tiga rukun dalam *salam*, antara lain:

- 1) Dua Pihak Yang Melakukan Akad, artinya dalam *salam* yang melakukan *salam* ialah pembeli dan yang menerima *salami* ialah penjual. Syaratnya sama dengan para pihak dalam konsep jual-beli yang lain, yaitu telah berumur akil baligh dan juga sehat dalam akalannya.
- 2) Objek Akad (transaksi), yakni berupa modal untuk diserahkan kepada penjual, yaitu uang, kemudian barang yang akan diserahkan kepada pembeli secara tertunda.
- 3) Pelafadzan Akad, artinya *salam* dapat dilakukan dengan segala pelafadzan yang dapat mengindikasinya, karena yang dijadikan ukuran adalah hakikat dan

kandungan perjanjian, bukan sekedar ucapan lahir dan bentuk luarnya saja.

c. *Istishna'*

*Istishna'* adalah akad jual beli antara pemesan pembeli (*mushtashni*) dengan produsen/penjual (*shani'*) dimana barang yang diperjualbelikan harus dibuat (*manufactured*) lebih dahulu dengan spesifikasi yang jelas. Dalam literature fikih klasik, disebut *istishna'* sebagai kelanjutan dari *bai'as-salam*, sehingga ketentuan dan aturannya mengikuti akad *bai'as-salam*. Adapun yang membedakan dengan *as-salam* ialah berada di metode pembayaran sifat kontraknya. Pada *bai' as-salam*, pembayaran harus dilakukan pada saat pelaksanaan akad sedang pada *isthisna'*, pembayaran lebih bersifat fleksibel di mana tidak dilakukan secara lunas, namun bertahap sesuai dengan barang yang diterima pada termin waktu tertentu.

Bank dapat bertindak sebagai pembeli atau penjual. Jika bank bertindak sebagai penjual kemudian memesan kepada pihak lain untuk menyediakan barang pesana dengan cara *isthisna'* maka hal ini disebut *isthisna paralel*. Sifat kontrak *isthisna'* mengikat secara ikutan untuk melindungi produsen sehingga tidak ditinggalkan begitu saja oleh konsumen.

#### 4. Produk Sewa (*Al-Ijarah*)

*Al-Ijarah* merupakan akad pemindahan hak guna atas suatu barang/jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan hak kepemilikan atas barang tersebut. *Al-Ijarah* terbagi dua jenis: 1) *Ijarah* sewa murni, 2) *Ijarah al-muntahiya bit tamlik* adalah penggabungan sewa dan beli yang mana si penyewa memiliki hak untuk membeli barang pada akhir masa sewa.

#### 5. Produk Jasa (*Fee-Based Service*)

Prinsip ini mencakup semua layanan non-pembiayaan yang diberikan bank. Bentuk produk prinsip ini antaranya:

##### a. *Al-Wakalah*

Kuasa diberikan oleh nasabah pada bank untuk mewakili nasabah melakukan pekerjaan jasa tertentu, seperti transfer.

##### b. *Al-Kafalah*

Penanggung memberikan jaminan pada pihak ketiga guna memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung.

Menurut mazhab *Maliki, Sya'il dan Hambali, kalafah* adalah membuat seorang penjamin ikut serta bertanggungjawab atas kewajiban seseorang dalam pelunasan atau pembayaran hutang. Di dunia perbankan, biasanya dilakukan dengan menerbitkan garansi bank

(*bank guarantee*). *Kafalah* sendiri terdiri dari beberapa jenis, antara lain:

- 1) *Kafalah bin Nafs*, yaitu akad yang memberikan jaminan atas diri penjamin (*personal guarantee*)
- 2) *Kafalah bil-Maal*, yaitu jaminan pembayaran atau pelunasan utang. Di dunia perbankan biasanya berupa jaminan uang muka (*advance payment bond*) atau jaminan pembayaran (*payment bond*).
- 3) *Kafalah Mulaqqah* dan *Munjazah*, yaitu jaminan mutlak yang dibatasi dengan kurun waktu tertentu dan untuk tujuan tertentu. Di perbankan modern, hal ini dilaksanakan untuk pelaksanaan suatu proyek (*performance bond*) atau jaminan penawaran (*bid bond*).
- 4) *Kafalah bit Taslim*, penjaminan atas pengembalian atas barang sewa pada saat jangka waktu yang telah habis.

c. *Al-Hawalah*

Merupakan pengalihan utang kepada orang lain yang wajib menanggungnya dari orang yang berutang. Kontrak *hawalah* pada perbankan biasanya menerapkan di *post dated check*, *factoring* (anjak piutang), yang mana bank bertindak sebagai penagih tanpa membayar dahulu piutang tersebut.

d. *Ar-Rahn*

Merupakan penahanan salah satu harta milik peminjam sebagai jaminan atas pinjamannya. Barang yang ditahan tersebut mempunyai nilai ekonomis. Dengan demikian pihak penahan mendapatkan jaminan agar bisa mengambil kembali sebagian atau seluruh piutangnya. Secara sederhananya dijelaskan bahwa *ar-rahn* adalah semacam jaminan utang atau gadai.

e. *Al-Qardh*

*Al-Qardh* merupakan pemberian harta untuk oranglain yang bisa dimintai kembali atau meminjamkan tanpa berharap imbalan. Produk ini digunakan sebagai bentuk untuk keperluan sosial dan usaha kecil. Dalam literature fikih klasik, *qard* dikategorikan pada akad *tathawuwui* atau akad saling membantu dan bukan transaksi komersial. Dalam perbankan, biasanya *Qard* berupa *Al-Qardh Al-Hasan*, yang tujuannya digunakan untuk membantu usaha-usaha kecil. Dana ini dapat diperoleh dari dana *zakat*, *infaq* dan *shadaqah*.

f. *Sharf*

*Shart* merupakan transaksi pertukaran antara uang dengan uang. Definisi pertukaran uang disini yaitu pertukaran

valuta asing dimana mata uang asli ditukarkan dengan mata uang domestik atau mata uang lainnya.<sup>8</sup>

## 1.5.2 Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

### 1.5.2.1 Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi atau yang juga dikenal dengan cidera janji; *default; non-fulfillment*; ataupun *breach of contract* adalah suatu kondisi tidak dilaksanakannya suatu prestasi/kewajiban yang telah disepakati bersama sebagaimana yang dinyatakan dalam kontrak.

Wanprestasi dapat terjadi karena kesengajaan; kelalaian ataupun tanpa kesalahan (kesengajaan dan/kelalaian). Konsekuensi yuridis dari wanprestasi adalah timbulnya hak dari pihak yang dirugikan dalam kontrak tersebut untuk menuntut ganti rugi dari pihak yang melakukan wanprestasi.<sup>9</sup> Untuk adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai (*ingebrekestelling*).

Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap

---

<sup>8</sup>*Ibid*, hlm. 28.

<sup>9</sup>Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, Aceh: Unimal Press, 2013, hlm. 7.

melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.<sup>10</sup>

Jadi maksud berada dalam keadaan lalai adalah peringatan atau pernyataan dari kreditur tentang saat selambat-lambatnya debitur wajib memenuhi prestasi. Apabila saat ini dilampauinya, maka debitur ingkar janji (wanprestasi).<sup>11</sup>

Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan :

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
3. Terlambat memenuhi prestasi.
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.<sup>12</sup>

Sebagaimana biasanya akibat tidak dilakukannya suatu prestasi oleh salah satu pihak dalam perjanjian, maka pihak lain akan mengalami kerugian. Tentu saja hal ini sama sekali tidak diinginkan oleh pihak yang mengalami kerugian, namun jika telah terjadi, para

---

<sup>10</sup> Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2008, hlm. 12.

<sup>11</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2001. hlm. 19.

<sup>12</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta:Rajawali Pers, 2007,hlm. 74.

pihak hanya dapat berusaha agar kerugian yang terjadi ditekan sekecil mungkin.

Pada terjadinya wanprestasi, maka pihak lain sebagai pihak yang mengalami kerugian bisa memilih antara beberapa kemungkinan, yaitu:

- a. Menuntut pelaksanaan perjanjian
- b. Menuntut biaya ganti rugi
- c. Menuntut pelaksanaan perjanjian disertai ganti rugi
- d. Menuntut pembatalan perjanjian
- e. Menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi.

Apabila pada suatu perjanjian telah terjadi wanprestasi atau ingkar janji, maka dipastikan akan ada suatu akibat yang terjadi, antaranya:

- a. Perikatannya tetap ada. Disini kreditur bisa menuntut pada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Disamping itu, kreditur berhak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya. Hal ini disebabkan kreditur akan mendapatkan keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.
- b. Ganti rugi harus dibayarkan debitur kepada kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara).

- c. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, apabila halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali jika ada kesalahan besar atau kesengajaan dari pihak kreditur. Oleh sebab itu debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.
- d. Apabila peringatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberi kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUHPerdara.<sup>13</sup>

### **1.5.3 Tinjauan Umum Tentang Akad Murabahah**

#### **1.5.3.1 Pengertian Akad Murabahah**

Salah satu bentuk muamalah yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah jual beli *murabahah*. Transaksi *murabahah* ini umumnya dilakukan oleh nabi muhammad dan para sahabatnya. Secara sederhananya, *murabahah* artinya suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah dengan keuntungan (margin) yang disepakati. Singkatnya *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad *murabahah* ini merupakan salah satu bentuk natural certainty

---

<sup>13</sup>Salim Hs, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Penerbit Sinar Grafika, 2003, hlm. 99.

contracts karena dalam murabahah ditentukan jumlah keuntungan yang diperoleh.<sup>14</sup>

*Murabahah* adalah istilah dalam Fiqih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut dan tingkat keuntungan yang diinginkan. Pembayaran bisa dilakukan secara tunai atau bisa dilakukan di kemudian hari yang disepakati bersama.<sup>15</sup>

*Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dan dalam murabahah ini penjual harus memberi tahu harga pokok yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan.<sup>16</sup>

*Murabahah* menegaskan adanya pembelian komoditas yang didasarkan permintaan konsumen dan proses penjualan kepada konsumen, dengan harga jual yang diakumulasi dari biaya beli dan tambahan keuntungan yang diinginkan. Dengan demikian pihak bank diwajibkan untuk menjelaskan tentang harga beli dan tambahan keuntungan yang diinginkan kepada nasabah. Dalam hal

---

<sup>14</sup> Adiwarmar Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011, hlm. 113.

<sup>15</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008, hlm. 81.

<sup>16</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori dan Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001, hlm. 101.

ini bank tidak memberikan pinjaman uang kepada nasabah untuk membeli komoditas tertentu tetapi pihak bank yang berkewajiban kepada nasabah dengan harga yang disepakati kedua belah pihak.

*Murabahah* beda dengan jualbeli biasa (*musawamah*). Pada jual beli *Musawamah* terdapat proses tawar-menawar (*bargaining*) antara pembeli dan penjual guna menentukan harga jual, penjual juga tidak menyebutkan harga beli dan keuntungan yang didapat, berbeda dengan *murabahah*, harga beli dan keuntunganyang diinginkan harus dibicarakan kepada pembeli.<sup>17</sup>

### 1.5.3.2 Rukun dan Syarat Pembiayaan Akad Murabahah

Untuk bisa menentukan sah atau tidaknya akad pembiayaan *murabahah*, terlebih dahulu harus memenuhi syarat dan rukun tertentu sesuai dengan syariat islam. Oleh sebab itu pembiayaan *murabahah* ini menggunakan akad jual-beli, maka pada pembiayaan ini harus ada syarat dan rukun jual-beli sebagai berikut:

1. Rukun pembiayaan *murabahah* :
  - a. *Ba'i* (penjual), merupakan orang yang memiliki barang dagangan atau orang yang menawari suatu barang.

---

<sup>17</sup> Edwin Rahmat Yulianto, Analisa Pembiayaan Properti Menggunakan Akad Murabahah, El-Arbah: Jurnal Ekonomi, Bisnis dan Perbankan Syariah, Vol. 1. No. 01, 2018, hlm. 32-52.

- b. *Musyitari* (pembeli), merupakan orang yang membuat permintaan terhadap suatu barang yang sudah ditawarkan penjual.
  - c. *Mabi'* (barang), merupakan komoditi, benda, dan objek yang diperjualbelikan.
  - d. *Tsaman* (harga jual), merupakan sebagai alat ukur guna menentukan nilai suatu barang.
  - e. *Ijab* dan *Qabul* yang disebutkan dalam akad
2. Syarat pembiayaan *murabahah* :
- a. Pihak yang berakad (penjual dan pembeli)
    - 1) Cakap dalam hukum
    - 2) Suka rela atau ridha, tidak berada di keadaan terpaksa atau dibawah tekanan.
  - b. Objek yang diperjual belikan
    - 1) Bukan yang diharamkan atau yang dilarang oleh agama
    - 2) Bermanfaat
    - 3) Dapat dilakukan penyerahan dari penjual ke pembeli
    - 4) Menjadi hak milik penuh pihak yang melakukan akad
    - 5) Sesuai spesifikasi yang diterima pembeli dan diserahkan penjual

6) Jika barangnya bergerak maka barang tersebut harus dapat dikuasai pembeli setelah dokumentasi dan perjanjian akad diselesaikan.

c. Akad atau *Sighat (Ijab dan Qabul)*

1) Siapa yang berakad harus jelas dan disebutkan secara spesifikasi.

2) *Ijab dan Qabul* (serah terima) harus sehubungan baik pada spesifik barang maupun harga yang disepakati.

3) Tidak menggantungkan keabsahan transaksi pada masa yang akan datang.

4) Tidak membatasi waktu, contoh saya jual kepada anda untuk jangka waktu 10 bulan dan setelah itu akan menjadi milik saya kembali.

d. Harga

1) Harga jual merupakan harga beli ditambah keuntungan

2) Selama masa perjanjian harga jual tidak boleh berubah

3) Sistem jangka waktu dan pembayarannya disepakati bersama.

Beberapa hal yang harus diperhatikan dalam pembiayaan *murabahah*, yaitu sebagai berikut:

- a. Pemberitahuan biaya modal penjual kepada nasabah
- b. Kontrak yang dibuat harus sah sebagaimana rukun yang ditetapkan
- c. Harus bebas riba
- d. Penjual menjelaskan kepada pembeli bila terjadi terdapat cacat atas barang sesudah pembelian
- e. Penjual menyampaikan segala hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.<sup>18</sup>

#### **1.5.4 Tinjauan Umum Tentang Kredit Pemilikan Rumah**

##### **1.5.4.1 Pengertian KPR**

Kata kredit banyak digunakan yang berasal dari bahasa Romawi berupa *Credere* artinya percaya, atau *Credo* artinya saya percaya. Sehingga hubungan dalam perkreditan harus berdasarkan rasa saling percaya diantara kedua pihak untuk memenuhi semua ketentuan perjanjian.<sup>19</sup>

Dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, kredit diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau

---

<sup>18</sup>Yenti Afrida, Analisis Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah, *JEBI (Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam)*, Vol. 1. No. 2, Juli-Desember 2016, hlm. 155-166.

<sup>19</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 2003, hlm. 365.

kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

KPR atau Kredit Pemilikan Rumah adalah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang mengajukan kredit khusus untuk terpenuhinya kebutuhan dalam mendirikan rumah atau memperbaiki rumah. Pihak developer berkerja sama dengan pihak bank memudahkan masyarakat dalam mendapatkan rumah yaitu dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).<sup>20</sup>

Bank memiliki peranan yang sangat penting untuk menjunjung tinggi perekonomian rakyat, karena melalui bank unit-unit yang memiliki kelebihan modal dapat disalurkan kepada masyarakat melalui pinjam kredit. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) tidak memiliki pengertian baku, ada yang mengartikan KPR adalah suatu fasilitas kredit yang nasabah terima dari perbankan untuk atau yang akan membeli atau merevonasi rumah. Ada juga yang menyebutkan KPR sebagai salah satu bentuk dari kredit consumer yang dikenal dengan "*Housing Loan*" yang diberikan kepada konsumen yang

---

<sup>20</sup>Zefriyenni dan Ira Ufi Yuliana, Kebijakan Pemberian Kredit Terhadap Penetapan Jumlah Kredit (Studi Kasus Pada Ued-Sp Amanah Sejahtera Sungai Buluh Kecamatan Sangingi Hilir Kabupaten Kuantan Sangingi Provinsi Riau), *Jurnal Edik Informatika*, Vol. 1. No. 1, 2014, hlm. 72-80.

memerlukan rumah, digunakan untuk keperluan keluarga atau rumah tangga, pribadi dan tidak ditujukan komersial serta tidak mempunyai pertambahan nilai barang dan jasa dalam masyarakat.<sup>21</sup>

#### **1.5.4.2 Unsur-Unsur Kredit**

Setiap pemberian kredit apabila dijelaskan lebih dalam memiliki beberapa arti. Jadi dengan menyebutkan kata kredit sudah memiliki arti. Atau dengan kata lain pengertian kredit apabila dilihat secara utuh memiliki beberapa makna, sehingga jika bicara kredit maka termasuk membicarakan unsur-unsur yang ada didalamnya. Menurut Kasmir, unsur-unsur yang terkandung dalam fasilitas kredit adalah sebagai berikut ;

##### **1. Kepercayaan**

Kepercayaan adalah suatu keyakinan perusahaan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan berupa uang, barang atau jasa yang akan diterima lagi pada masa tertentu dimasa yang akan datang. Perusahaan memberikan kepercayaan ini karena sebelum barang diserahkan, perusahaan telah melakukan penelitian dan penyelidikan untuk mengetahui kemauan serta kemampuan nasabah dalam membeli barang secara kredit.

##### **2. Kesepakatan**

---

<sup>21</sup>Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2004, hlm. 229.

Kesepakatan berasal dari sebuah kepercayaan antara perusahaan dengan calon nasabah. Dengan adanya kesepakatan para pihak maka dimuatkan dalam suatu perjanjian yang masing-masing pihaknya menandatangani hak dan kewajibannya.

### 3. Jangka Waktu

Pada kredit yang telah diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini meliputi masa pengembalian jaminan barang yang telah diserahkan sebelumnya.

### 4. Resiko

Resiko kerugian bisa disebabkan dua faktor yaitu resiko kerugian yang disebabkan calon nasabah yang sengaja tidak ingin melunasi dan resiko kerugian yang disebabkan karena calon nasabah tidak sengaja mengalami musibah atau bencana.<sup>22</sup>

#### **1.5.4.3 Tujuan Kredit**

Klasifikasikan tujuan kredit yaitu antara nya:

- a. Tujuan kredit dalam pendekatan mikro ekonomi, adalah pemberian kredit mendapatkan suatu nilai tambah baik untuk nasabah sebagai debitur maupun bank sebagai kreditur.

---

<sup>22</sup> Kasmir, *Manajemen Perkreditan Bank*, Jakarta: Pustaka Jaya, 2001, hlm. 75.

- b. Tujuan kredit bagi nasabah, adalah sebagai debitur yang mendapatkan kredit yang mana dapat mengatasi kesulitan pembiayaan dan meningkatkan usaha dan pendapatan di masa depan.
- c. Tujuan kredit dalam pendekatan makro ekonomi adalah pemberian kredit merupakan salah satu instrumen untuk menjaga keseimbangan jumlah uang yang beredar dalam masyarakat.

#### **1.5.4.4 Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit**

Sebelum kredit diberikan pada nasabah maka bank terlebih dahulu merasa yakin bahwa kredit yang diberikan akan benar kembali. Keyakinan itu didapatkan dari hasil penilaian sebelum kredit diberikan. Kriteria-kriteria serta aspek penilaian yang dilakukan tetap sama. Begitu juga pada takaran yang ditentukan sudah menjadi standar penilaian setiap bank. Kriteria penilaian umum biasanya bank lakukan untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak untuk disetujui, analisis dilakukan dengan 5C dan 7P, antaranya:

- a. *Character*

Prinsip ini memperhatikan dan meneliti mengenai sifat pribadi, kebiasaan, cara hidup (*style of living*), keadaan keluarga, hobi dan status sosial calon debitur. Prinsip ini digunakan untuk

mengukur mengenai kemauan untuk membayar (*willingnes to pay*).

b. *Capacity*

Penilaian ini dilakukan bank untuk mengetahui sejauh mana kemampuan debitur untuk mengembalikan pokok pinjaman serta bunganya. Penilaian ini dapat dilihat dari kegiatan usaha dan kemampuan nasabah melakukan pengelolaan atas usaha yang dibiayai dengan kredit.

c. *Capital*

Penilaian terhadap prinsip *capital* atau pemodal debitur tidak hanya melihat besar kecilnya modal tersebut, tetapi juga bagaimana distribusi modal itu ditempatkan oleh debitur. Antara lain kecukupan modal yang tersedia sehingga segala sumber dapat bergerak secara efektif, kebaikan pengaturan modal itu sehingga perusahaan berjalan lancar dan maju dan besar modal kerja yang dimilikinya.

d. *Collateral*

Penilaian pada barang jaminan (*collateral*) yang diserahkan debitur sebagai jaminan atas kredit bank yang diperolehnya adalah guna mengetahui sejauh mana nilai barang jaminan atau agunan dapat menutupi risiko kegagalan pengembalian kewajiban-kewajiban debitur.

e. *Condition*

Pada prinsip *condition*, dinilai dari kondisi perekonomian secara umum serta kondisi pada sektor usaha calon debitur. Tujuannya agar bank dapat memperkecil resiko yang mungkin timbul oleh kondisi ekonomi, keadaan perdagangan, dan persaingan di lingkungan sektor usaha calon debitur dapat diketahui sehingga bantuan yang akan diberikan benar-benar berguna bagi perkembangan usahanya. Kondisi ekonomi ini termasuk pula peraturan-peraturan atau kebijaksanaan pemerintah yang memiliki dampak terhadap keadaan perekonomian yang pada gilirannya akan mempengaruhi usaha nasabah atau debitur.

Sedangkan prinsip-prinsip 7P dalam kredit adalah sebagai berikut :

a. *Personality*

Bank mencari data tentang kepribadian calon debitur seperti riwayat hidupnya, hobi, keadaan keluarga, pergaulan dalam masyarakat, dan hal-hal lainnya yang berhubungan dengan kepribadian calon debitur.

b. *Purpose*

Bank mencari data tentang tujuan atau keperluan penggunaan kredit. Apakah akan digunakan untuk berdagang, berproduksi,

atau, membeli rumah. Apakah tujuan penggunaan kredit itu sesuai dengan *line of businnes* kredit bank yang bersangkutan.

c. *Prospect*

*Prospect* merupakan harapan masa depan dari bidang usaha atau kegiatan usaha calon debitur selama beberapa bulan atau tahun, perkembangan keadaan ekonomi/perdagangan, keadaan sektor usaha calon debitur, perkiraan masa mendatang dan kekuatan keuangan perusahaan masa lalu.

d. *Payment*

Merupakan prinsip untuk mengetahui bagaimana pembayaran kembali sesuai dengan pinjaman yang akan diberikan. Hal ini dapat diperoleh dari perhitungan tentang *prospect*, kelancaran penjualan dan pendapatan sehingga dapat diperkirakan kemampuan pengembalian pinjaman dari waktu ke waktu serta jumlah pengembaliannya.

e. *Party*

Merupakan pengklasifikasian nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya. Dengan demikian nasabah dapat digolongkan ke dalam golongan tertentu dan akan mendapat fasilitas kredit yang berbeda, baik dari segi jumlah, bunga dan persyaratan lainnya.

f. *Profitability*

Merupakan kemampuan nasabah dalam mencari laba. Dapat diukur dari periode-periode apakah akan tetap sama atau semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan dieprolehnya dari bank.

g. *Protection*

Digunakan bank untuk mengetahui bagaimana cara menjaga kredit yang diberikan oleh bank melalui suatu perlindungan yang berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.<sup>23</sup>

## **1.5.5 Gambaran Umum Tentang Bank Muamalat**

### **1.5.5.1 Sejarah Singkat Bank Muamalat**

Berdasarkan Akta No. 1 tanggal 1 November 1991 Masehi atau 24 Rabiul Akhir 1412 H, dibuat di hadapan Yudo Paripurno, S.H., Notaris, di Jakarta, PT Bank Muamalat Indonesia Tbk selanjutnya disebut “Bank Muamalat Indonesia” atau “BMI” berdiri dengan nama PT Bank Muamalat Indonesia. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-2413.HT.01.01 tahun 1992 tanggal 21 Maret 1992 dan telah didaftarkan pada kantor Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 30 Maret 1992 di bawah No. 970/1992 serta

---

<sup>23</sup> Martono, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lain*. Jakarta: Ekonisia, 2004, hlm. 57.

diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 34 tanggal 28 April 1992 Tambahan No. 1919A.

Bank Muamalat Indonesia didirikan atas ide dari Majelis Ulama Indonesia (MUI), Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) dan pengusaha islam yang lalu mendapat dukungan dari Pemerintah Republik Indonesia, sehingga pada 1 Mei 1992 atau 27 Syawal 1412 H, Bank Muamalat Indonesia secara resmi melakukan operasi sebagai bank yang menjalankan usahanya berdasarkan prinsip syariah pertama di Indonesia. Dua tahun setelah itu, tepatnya pada tanggal 27 Oktober 1994, BMI mendapatkan izin sebagai Bank Devisa setelah setahun sebelumnya terdaftar sebagai perusahaan publik yang tidak listing di Bursa Efek Indonesia (BEI).

BMI dengan berjalannya waktu memberikan inovasi dengan mengeluarkan produk-produk keuangan syariah seperti Dana Pensiun Lembaga Keuangan Muamalat (DPLK Muamalat), Asuransi Syariah (Asuransi Takaful), dan multifinance syariah (Al-Ijarah Indonesia Finance) yang mana menjadi terobosan baru di negara Indonesia. Selain itu, produk Bank yaitu Shar-e yang diluncurkan pada tahun 2004 juga merupakan tabungan instan pertama di Indonesia. Produk Shar-e Gold Debit Visa yang diluncurkan pada 2011 tersebut mendapatkan penghargaan dari Museum Rekor Indonesia (MURI) sebagai Kartu Debit Syariah

dengan teknologi chip pertama di Indonesia serta layanan e-channel seperti internet banking, ATM, mobile banking, dan cash management. Seluruh produk yang dikeluarkan tersebut menjadi unggulan produk syariah di Indonesia dan menjadi tonggak sejarah penting di industri perbankan syariah.

BMI semakin melebarkan sayap dengan terus menambah jaringan kantor cabangnya tidak hanya di Indonesia, tetapi juga berada di luar negeri. Pada 2009, bank mendapatkan izin untuk membuka kantor cabang di Kuala Lumpur, Malaysia dan menjadi bank pertama di Indonesia serta satu-satunya yang mewujudkan ekspansi bisnis di Malaysia.

Bank pun terus merealisasikan berbagai pencapaian serta prestasi yang diakui, baik secara nasional maupun internasional. Kini, dalam memberikan layanan terbaiknya, BMI beroperasi bersama beberapa entitas anaknya yaitu Al-Ijarah Indonesia Finance (ALIF) yang memberikan layanan pembiayaan syariah, DPLK Muamalat yang memberikan layanan dana pensiun melalui Dana Pensiun Lembaga Keuangan, dan Baitulmaal Muamalat yang memberikan layanan untuk menyalurkan dana Zakat, Infak dan Sedekah (ZIS).<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup><https://www.bankmuamalat.co.id/profil-bank-muamalat> diakses pada 9 Desember 2021 pukul 11.15 WIB.

### **1.5.5.2 Visi dan Misi Bank Muamalat**

#### Visi Bank Muamalat

Menjadi bank syariah terbaik dan termasuk dalam 10 besar bank di Indonesia dengan eksistensi yang diakui di tingkat regional.

#### Misi Bank Muamalat

Membangun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkesinambungan dengan penekanan pada semangat kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati-hatian, keunggulan sumber daya manusia yang muslimi dan professional serta orientasi investasi yang inovatif, untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan.

### **1.5.5.3 Tugas dan Fungsi Bank Muamalat**

Bank Muamalat Indonesia mempunyai tugas yang sama dengan bank konvensional, yaitu memegang fungsi intermediasi. Fungsi intermediasi disini maksudnya bank Muamalat Indonesia merupakan perantara antar pihak-pihak yang mengalami surplus dana dan pihak yang mengalami defisit dana.

Dalam melaksanakan kegiatan utamanya, Bank Muamalat berbeda dengan Bank Konvensional. Bank Muamalat dalam menjalankan kegiatannya langsung menyediakan kebutuhan yang diperlukan nasabah yang sesuai dengan aturan Muamalah dengan sistem bagi hasil.

Adapun Bank Muamalat yang memiliki tujuan yang sama dengan bank umum lainnya yaitu menghimpun dan menyalurkan kembali dana pada masyarakat yang membutuhkan sesuai dengan persyaratan yang sudah ditentukan oleh Bank Muamalat dan tidak bertentangan dengan al-Quran dan as-Sunnah. Tujuan pengembangan Bank Syariah yaitu antaranya:

1. Memenuhi kebutuhan jasa perbankan bagi masyarakat yang tidak menerima konsep bunga.
2. Membuka peluang pembiayaan bagi pengembangan usaha berdasarkan prinsip kemitraan.
3. Memenuhi kebutuhan akan produk dan jasa perbankan yang memiliki beberapa keunggulan komperatif berupa membatasi kegiatan spekulasi yang tidak produktif, peniadaan pembebanan bunga yang berkesinambungan, pembiayaan ditunjukkan kepada usaha yang lebih meperhatikan unsur moral.

## **1.6 Metodologi Penelitian**

### **1.6.1 Jenis Penelitian**

Metodologi penelitian (*methodology research*) sebagai ilmu tentang penelitian, mengajarkan secara teoretis tentang prinsip-prinsip umum metode penelitian, sementara metode (*methods*) sebagai cara kerja ilmiah dalam penelitian dilaksanakan mulai dari menetapkan sifat dan karakter penelitian, merumuskan permasalahan sebagai objek sasaran inti penelitian,

merumuskan hipotesis (jika diperlukan), tematik atau judul penelitian, kerangka instrumen-instrumen penelitian lainnya.<sup>25</sup>

Jenis penelitian yang penulis gunakan yaitu penelitian yuridis empiris, artinya jenis penelitian hukum sosiologis yang dapat disebut penelitian di lapangan, yang mana mengkaji ketentuan hukum yang berlaku dan yang terjadi kenyataan dalam masyarakat.<sup>26</sup> Penelitian hukum digunakan untuk menemukan proses kerja hukum yang terjadi di masyarakat dengan melakukan penelitian hubungan antara hukum dengan lembaga sosial lainnya yang menggunakan teknik penelitian ilmu sosial.<sup>27</sup>

Dengan arti lain suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan yang nyata dalam masyarakat yang bermaksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta serta data yang dibutuhkan, setelah data tersebut terkumpul kemudian beralih pada identifikasi masalah yang akhirnya tertuju pada penyelesaian masalah.<sup>28</sup>

Penelitian ini dijalankan secara khusus yang berkaitan dengan hukum perdata dan hukum acaranya di Indonesia mengenai Pelaksanaan Penyelesaian Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Nasabah Dalam Akad Murabahah Pada Kredit Pemilikan Rumah Syariah Di Bank Muamalat Surabaya.

---

<sup>25</sup>Nurul Qamar, Farah Syah Rezah, *Metode Penelitian Hukum Doktrinal dan Non Doktrinal*, Makassar: CV. Social Politic Genius (SIGn), 2020, hlm. 2.

<sup>26</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 2002, hlm. 15.

<sup>27</sup> Masruhan, *Metode Penelitian Hukum*, Surabaya: Hilal Pustaka, 2013, hlm. 128.

<sup>28</sup> Bambang Waluyo, *Op.Cit.*, hlm. 16.

Menggunakan metode empiris dalam penelitian skripsi ini, merupakan hasil dari pengumpulan dan penemuan data serta informasi melalui studi lapangan di Bank Muamalat Cabang Surabaya yang merupakan sasaran dan objek penelitian yang dipergunakan untuk menjawab permasalahan pada penelitian ini, kemudian dilakukan pengujian pada fakta akurat yang terdapat didalam masyarakat. Dengan ini kebenaran dalam suatu penelitian mampu memberikan masukan untuk pihak yang berkepentingan.

### **1.6.2 Sumber Data**

Sumber data di penelitian ini menggunakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Kebanyakan berupa perilaku hukum dari masyarakat yang harus diteliti secara langsung. Sumber data di penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya, baik melalui wawancara, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti.<sup>29</sup> Sedangkan bahan hukum sekunder yaitu buku teks karena berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi.<sup>30</sup>

Adapun data sekunder dapat dibagi menjadi:

---

<sup>29</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013, hlm.105.

<sup>30</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2017, hlm. 182.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum yang mengikat dan mempunyai otoritas terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian. Bahan-bahan hukum tersebut antara lain:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP)
2. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah
3. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah
4. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar
5. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 10/POJK.05/2019 Tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan Syariah Dan Unit Usaha Syariah Perusahaan Pembiayaan
6. Peraturan Bank Indonesia No. 13/9/PBI/2011 tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia No. 10/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan buku teks karena berisi tentang prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang memiliki kualifikasi tinggi.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia majalah dan sebagainya.<sup>31</sup>

### 1.6.3 Metode Pengumpulan Data dan Pengelolaan Data

Untuk mendapatkan bahan hukum yang diperlukan dalam penulisan proposal skripsi ini diperoleh dengan cara sebagai berikut:

#### 1. Studi Pustaka/ Dokumen

Studi dokumen merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum (baik normatif maupun sosiologis). Studi dokumen bagi penelitian hukum meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.<sup>32</sup> Data kepustakaan yang didapat melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi dan hasil penelitian.<sup>33</sup> Studi kepustakaan bagi penelitian hukum empiris, merupakan metode pengumpulan data yang

---

<sup>31</sup> Zainuddin Ali, *Op.Cit.*, hlm.106.

<sup>32</sup> Amirudin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010, hlm. 68.

<sup>33</sup> Zainuddin Ali, *Op.Cit.*, hlm.107

dipergunakan bersama-sama seperti wawancara, pengamatan (observasi) dan kuesioner.<sup>34</sup>

## **2. Wawancara**

Wawancara adalah suatu proses interaksi dan komunikasi yang dilakukan oleh pihak yang mewawancarai dan pihak yang diwawancarai untuk memperoleh informasi yang lengkap. Adapun dalam prakteknya penulis melakukan wawancara langsung dengan staff dan nasabah di Bank Muamalat Cabang Surabaya.

### **1.6.4 Metode Analisis Data**

Tahap berikutnya setelah pengumpulan data selesai adalah metode analisis data, yang merupakan tahap dalam suatu penelitian. Karena dengan analisis data ini, data yang diperoleh akan diolah untuk mendapatkan jawaban dari permasalahan yang ada.

Berdasarkan sifat penelitian ini yang menggunakan metode penelitian bersifat deskriptif analitis, analisis data yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Deskriptif tersebut meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum

---

<sup>34</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm.

yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.<sup>35</sup>

#### **1.6.5 Lokasi Penelitian**

Untuk mendapatkan data yang diperlukan dalam penulisan proposal skripsi ini, penulis melakukan penelitian di Bank Muamalat Cabang Surabaya dengan alasan terdapat permasalahan yang sama dengan topik skripsi yang saya angkat yaitu Pelaksanaan Penyelesaian Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Nasabah Dalam Akad Murabahah Pada Kredit Pemilikan Rumah Syariah di Bank Muamalat Cabang Surabaya.

#### **1.6.6 Waktu Penelitian**

Waktu penelitian ini dilakukan adalah 4 (Empat) bulan dimulai pada bulan Oktober 2021 sampai dengan bulan Januari 2022. Penelitian ini mulai dilaksanakan pada bulan Oktober 2021 pada minggu ketiga, yang meliputi tahap persiapan penelitian yakni pengajuan topik (pra proposal), acc judul, permohonan surat ke instansi, pencarian data, bimbingan penelitian, penulisan penelitian.

#### **1.6.7 Sistematika Penulisan**

Untuk mempermudah proposal skripsi ini, maka kerangka dibagi menjadi beberapa bab yang terdiri dari beberapa sub bab. Proposal skripsi dengan judul **“Pelaksanaan Penyelesaian Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Nasabah Dalam Akad Murabahah Pada Kredit Pemilikan**

---

<sup>35</sup> *Ibid*, hlm.107.

**Rumah Syariah Di Bank Muamalat Cabang Surabaya**".Yang dalam pembahasannya dibagi menjadi IV (empat) bab, sebagaimana diuraikan secara menyeluruh tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam proposal skripsi ini,

*Bab Pertama*, adalah sebagai bab pendahuluan, yang memuat latar belakang masalah dan rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian. Pendahuluan ini merupakan dasar pijakan untuk melangkah ke bab selanjutnya, pendahuluan ini ditulis dengan maksud sebagai pengantar untuk memudahkan pembaca agar mengerti garis besar permasalahan dalam skripsi ini, yaitu Pelaksanaan Penyelesaian Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Nasabah Dalam Akad Murabahah Pada Kredit Pemilikan Rumah Syariah Cabang Bank Muamalat Cabang Surabaya.

*Bab Kedua* membahas tentang pelaksanaan akad murabahah pada kredit pemilikan rumah syariah di Bank Muamalat Cabang Surabaya. Bab ini terbagi menjadi dua sub bab, sub bab pertama membahas tentang pelaksanaan akad murabahah pada kredit pemilikan rumah syariah di Bank Muamalat Cabang Surabaya dan sub bab kedua membahas tentang analisis pelaksanaan akad murabahah pada kredit pemilikan rumah syariah di Bank Muamalat Cabang Surabaya.

*Bab Ketiga* membahas tentang penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah dalam akad murabahah kredit pemilikan rumah syariah di Bank Muamalat Cabang Surabaya. Bab ini terbagi menjadi dua

sub bab, sub bab pertama membahas tentang penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah dalam akad murabahah kredit pemilikan rumah syariah di Bank Muamalat Cabang Surabaya dan sub bab kedua membahas tentang kendala-kendala penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah dalam akad murabahah kredit pemilikan rumah syariah di Bank Muamalat Cabang Surabaya.

*Bab Keempat* merupakan penutup yang berisi kesimpulan dari keseluruhan pembahasan permasalahan dalam skripsi dan juga saran untuk permasalahan dalam skripsi.