

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Islam adalah suatu cara hidup, *way of life* yang merupakan suatu sistem dan jalan hidup yang utuh dan terpadu yang ditujukan kepada seluruh aspek kehidupan manusia untuk mencapai kemaslatahan, mencegah kerusakan. Islam menganjurkan umatnya untuk bertebaran di muka bumi untuk mencari karunia Allah dan mewujudkan kesejahteraan. Dalam konsep ekonomi islam kesejahteraan dapat di gambarkan dengan kata falah, kata falah sendiri memiliki banyak makna diantaranya adalah kemakmuran, keberhasilan, atau pencapaian yang kita inginkan atau kita cari sesuatu dengannya dengan keadaan yang nyaman serta berkelanjutan.<sup>1</sup>

Peduli islam tentang ekonomi dan keuangan antara lain dapat di lihat melalui ajaran ekonominya yang disebar melalui beberapa jalur , mulai dari jalur ibadah dan hukum keluarga (al-ahwal al-syakhshiyah) yang tetap bersentuhan dengan persoalan ekonomi dan keuangan, sampai kepada jalur muamalah yang mengatur lalu lintas ekonomi dan bisnis keuangan yang sedemikian rupa banyak ragam dan jenisnya.<sup>2</sup> Salah satu bagian dari ekonomi islam yang saat ini mengalami perkembangan yang pesat adalah sektor perbankan syariah.

Perkembangan sistem perbankan syariah di indonesia di presentasikan dengan berdirinya Bank Muamalat Indonesia yang mulai beroperasi pada tanggal 1 mei 1992. Pegoperasian bank tersebut berdasar pada Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan yang secara eksplisit memperbolehkan bank menjalankan usahanya berdasarkan prinsip bagi hasil. Dimulainya era dual system bank dengan memungkinkan bank konvensional membuka unit usaha syariah melalui Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang merupakan amandemen dari Undang-Undang

---

<sup>1</sup> Azhari Akmal Tarigan, *Tafsir Ayat Ekonomi*, (Bandung: Cipta Pustaka Media Perintis, 2012), h.74

<sup>2</sup> Muhammad Amin Suma, *Tafsir Ayat Ekonomi*, (Jakarta: Amzah, 2015), h.2

Nomor 7 Tahun 1992.<sup>3</sup> Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 ini secara tegas membedakan bank berdasarkan pada pengelolaannya terdiri dari bank konvensional dan bank syariah, baik itu bank umum maupun bank perkreditan rakyat. Kemudian disahkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Bank Syariah sebagai *intermediary*, kegiatan utama lembaga perbankan syariah adalah menghimpun dana dan menyalurkan dana dalam bentuk pembiayaan atau kredit kepada masyarakat yang memerlukan dana, baik untuk investasi, modal kerja maupun konsumtif.<sup>4</sup> Pembiayaan modal kerja di gunakan untuk membiayai kebutuhan modal kerja usaha berdasarkan prinsip syariah, kemudian pembiayaan investasi syariah digunakan untuk pembelian barang modal usaha, selanjutnya pembiayaan *konsumtif* yaitu pembiayaan yang diberikan untuk tujuan di luar usaha pada umumnya bersifat perorangan.

Bank Syariah dalam menyalurkan dana pada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan terbagi kedalam enam kategori yang di bedakan berdasarkan tujuan penggunaannya yakni, pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli dengan akad murabahah, salam, atau istishna, pembiayaan bagi hasil berdasarkan akad mudharabah atau musyarakah, pembiayaan berdasarkan akad qardh, pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada nasabah berdasarkan akad ijarah atau IMBT dalam bentuk sewa beli, pengambil alihan utang berdasarkan akad hawalah, dan yang terakhir ialah pembiayaan multijasa.<sup>5</sup>

Perbankan syariah terus meningkatkan inovasi-inovasi pada produknya dan saling bersaing untuk meluncurkan produk-produk untuk memperhatikan kebutuhan para nasabah sehingga dapat memenuhi kebutuhan para nasabah. Salah satu produk pembiayaan konsumtif yang ditawarkan oleh bank syariah dan populer dimasyarakat dikenal dengan 'KPR iB'. Produk pembiayaan kepemilikan rumah

---

<sup>3</sup> Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Perbankan Syariah* (Yogyakarta: Parama Publishing, 2012), h 12

<sup>4</sup> Edia Hendiman, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), h. 25

<sup>5</sup> Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2009), h. 74

banyak diminati oleh nasabah yang belum memiliki rumah. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, sebagai tempat berlindung dan sebagai *asset* bagi pemiliknya. Sebagai suatu kebutuhan dasar memiliki rumah merupakan dambaan bagi setiap orang. Kebutuhan akan perumahan bagi masyarakat terus meningkat setiap tahunnya namun hal tersebut tidak diseimbangkan dengan kemampuan masyarakat untuk membeli rumah. Hal ini juga dikarenakan meningkatnya harga rumah dari tahun ke tahun.

KPR iB adalah penyediaan dana oleh Bank Syariah ditujukan untuk kepemilikan properti maupun tujuan konsumtif lainnya yang beragun properti. Jenis properti yang dapat dijadikan agunan atau dimiliki yakni : Rumah Tapak, Rumah Susun dan Rumah Toko atau Rumah Kantor. Hal ini sebagaimana diatur dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 18/16/PBI/2016 tanggal 26 Agustus 2016 Tentang Rasio Loan To Value Untuk Kredit Properti, Rasio Financing To Value untuk Pembiayaan Properti Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor (selanjutnya ditulis “PBI No. 18/16/PBI/2016”). Dari sisi akad, KPR iB menggunakan akad Murabahah, Istishna, Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) dan Musyarakah Mutanaqishah (MMQ). PBI No. 18/16/PBI/2016 tidak mengatur tentang tenor atau jangka waktu pembiayaan sehingga memberikan kebebasan bagi Bank Syariah untuk menentukan sendiri tenor pembiayaan.<sup>6</sup>

Lamanya jangka waktu angsuran KPR iB memiliki manfaat dan risiko. Manfaatnya adalah dapat membantu meringankan angsuran pembiayaan dan menambah limit pembiayaan. Sedangkan risiko yang akan dihadapi adalah apabila terdapat nasabah yang wanprestasi, yakni tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tidak seperti yang telah di perjanjikan dalam akad pembiayaan yang telah di sepakati di awal oleh bank dengan nasabah. Sehingga hal tersebut dapat menimbulkan pembiayaan bermasalah.

---

<sup>6</sup> Irham Fachreza Anas, 'Titik Kritis Pelunasan Sebelum Jatuh Tempo Pembiayaan Properti ; Upaya Meujudkan Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan Syariah, Jurnal Akuntansi Berkelanjutan Indonesia Vol. 1 No. 1 (Januari 2018), h. 25

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dalam Penilaian kualitas Penyaluran Pinjaman dan/atau Penyaluran Pembiayaan menetapkan 5 (lima) kualitas penilaian berdasarkan khusus keterlambatan hari yang meliputi<sup>7</sup>:

- a. Lancar, apabila tidak terdapat keterlambatan atau terdapat keterlambatan pembayaran pokok dan/atau bunga atau bagi hasil sampai dengan 30 (tiga puluh) hari kalender.
- b. Dalam perhatian khusus, apabila terdapat keterlambatan pembayaran pokok dan/atau bunga atau bagi hasil yang telah melampaui 30 (tiga puluh) hari kalender sampai dengan 90 (sembilan puluh) hari kalender.
- c. Kurang lancar, apabila terdapat keterlambatan pembayaran pokok dan/atau bunga atau bagi hasil yang telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari kalender sampai dengan 120 (seratus dua puluh) hari kalender.
- d. Diragukan, apabila terdapat keterlambatan pembayaran pokok dan/atau bunga atau bagi hasil yang telah melampaui 120 (seratus dua puluh) hari kalender sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari kalender.
- e. Macet, apabila terdapat keterlambatan pembayaran pokok dan/atau bunga atau bagi hasil yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari kalender.

Nasabah yang tidak membayar piutangnya sesuai dengan akad yang telah disepakati maka bank berhak memberikan denda. Denda merupakan salah satu jenis dari hukuman ta'zir. Ta'zir menurut bahasa adalah ta'dib, artinya memberi pelajaran. Ta'zir juga diartikan dengan Ar- Raddu Wal Man'u, yang artinya menolak dan mencegah. Denda Ta'zir merupakan sanksi berupa pembayaran sejumlah uang akibat keterlambatan nasabah dalam melakukan pembayaran kewajibannya kepada bank karena nasabah menunda-nunda pembayaran utangnya setelah jatuh tempo.

Fatwa Dewan Syariah Nasional No.17/MUI-DSN/2000 tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran mendapatkan sanksi yang didasarkan pada prinsip ta'zir yaitu bertujuan agar nasabah lebih patuh dalam

---

<sup>7</sup> [www.OJK.go.id](http://www.OJK.go.id)

melaksanakan kewajibannya.<sup>8</sup> Dalam fatwa ini juga telah dijelaskan bahwa denda hanya diterapkan kepada nasabah yang mampu membayar namun menunda-nunda waktu pembayaran. Sedangkan, nasabah yang tidak membayar karena tidak mampu disebabkan *force majeure* tidak perlu dibebankan denda.

Pengenaan denda keterlambatan bertujuan untuk menghindari kerugian kepada bank syariah dan juga kepada pemilik dana dengan harapan risiko pembiayaan bermasalah dapat di minimalisir. Salah satunya dengan pengenaan denda keterlambatan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya. Berbeda dengan denda pada bank konvensional (dimana denda menjadi pendapatan bank), dalam bank syariah denda digunakan untuk kepentingan sosial bukan untuk pendapatan bank syariah.<sup>9</sup> Besaran denda yang dikenakan terhadap nasabah sesuai dengan kebijakan masing-masing bank dan dibuat pada saat awal akad ditandatangani.

Menurut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4 /POJK.05/2018 Tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan menjelaskan KPR adalah fasilitas kredit kepemilikan rumah tapak dan/atau rumah susun yang diterbitkan oleh Kreditur Asal untuk membeli rumah siap huni, termasuk yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah (KPR iB).<sup>10</sup> Lembaga Penyalur KPR adalah bank dan lembaga keuangan non-bank yang menyalurkan KPR.

Bank Sumut Capem Syariah HM Joni merupakan salah satu Bank Syariah di Sumatera Utara yang memiliki jumlah pembiayaan KPR iB yang banyak diminati oleh masyarakat. Melalui data dan hasil wawancara pihak Bank dari Tahun 2018 sampai Tahun 2020 jumlah nasabah pembiayaan KPR Syariah yang menggunakan Akad Murabahah terus meningkat.

Akan tetapi, masih terdapat nasabah yang lalai akan kewajibannya sehingga dapat menimbulkan risiko pada bank syariah. Risiko pada pembiayaan KPR

---

<sup>8</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional NO:17/DSN-MUI/IX/2000

<sup>9</sup> Agustianto, *Perjanjian (Akad) dalam Perbankan Syariah*, (Ciputat: Iqtishad Publishing, 2015) h. 134

<sup>10</sup> [www.ojk.go.id](http://www.ojk.go.id)

syariah ini adalah risiko kerugian sehubungan dengan pihak nasabah tidak dapat atau tidak mau memenuhi kewajiban untuk membayar angsuran pembiayaan yang dipinjamnya secara penuh pada saat jatuh tempo atau sesudahnya.

Berikut data jumlah nasabah produk pembiayaan KPR Syariah di Bank Sumut Capem Syariah HM. Joni.

**Tabel 1.1**  
**Pembiayaan KPR Syariah Akad Murabahah Pada Bank Sumut**  
**Capem Syariah HM. Joni Tahun 2018-2020**

<b>Tahun</b>	<b>Jumlah Nasabah</b>	<b>KOL 1</b>	<b>KOL 2</b>	<b>KOL 3</b>	<b>KOL 4</b>	<b>KOL 5</b>
2018	255	216	34	3	0	2
2019	377	345	21	6	3	2
2020	448	426	12	2	3	5
<b>Total</b>	1080	987	67	11	6	9

*Sumber: PT. Bank Sumut Syariah KCP HM. Joni*

Dari data diatas diketahui bahwa total jumlah nasabah KPR Syariah mengalami kenaikan dari tahun 2018-2020. Untuk pembiayaan bermasalah pada KPR Syariah yang ada pada Bank Sumut Capem Syariah HM. Joni juga mengalami kenaikan dari tahun 2018-2019. Pada tahun 2018 jumlah nasabah yang mengalami pembiayaan kurang lancar sebanyak 3 orang dan macet sebanyak 2 orang. Kemudian pada tahun 2019 jumlah nasabah bermasalah untuk pembiayaan kurang lancar naik menjadi 6 orang dan macet 2 orang, dan pada tahun 2020 mengalami penurunan pembiayaan bermasalah, untuk pembiayaan kurang lancar turun menjadi 2 orang dan macet naik menjadi 9 orang.

Akibat nasabah yang kurang lancar atau gagal bayar dalam angsurannya dapat menimbulkan risiko yang dapat mengganggu kinerja bank dan berpengaruh langsung pada profitabilitas bank. Maka, bank harus mengerti dan mengenal risiko-risiko yang mungkin timbul dalam melaksanakan kegiatan usahanya, serta

mengetahui bagaimana dan kapan risiko tersebut muncul untuk dapat mengambil keputusan yang tepat. Risiko tersebut tidak harus selalu dihindari, namun dapat dikelola secara baik tanpa harus mengurangi hasil yang ingin dicapai.

Peminimalisiran pembiayaan bermasalah dapat dilakukan dengan cara pemberian denda (ta'zir) pada akad-akad Pembiayaan Kepemilikan Rumah iB. Sesuai dengan fatwa DSN No. 17/DSN-MUI/XI/2000 tentang sanksi menunda-nunda pembayaran atas nasabah yang mampu akan tetapi menunda pembayaran. Berdasarkan fatwa tersebut menjadi landasan bagi Bank Sumut Capem Syariah HM. Joni dalam memberikan denda ta'zir apabila terdapat nasabah yang tidak patuh pada akad-akad pembiayaan KPR Syariah dan sudah diberlakukan sejak berdirinya Bank tersebut pada Tahun 2011.

Pemberian denda ta'zir terdapat beberapa tahapan yang perlu dilakukan oleh Bank Sumut Capem Syariah HM. Joni yakni, bagaimana menilai kriteria nasabah yang layak diberikan denda karena nasabah tersebut tidak patuh dalam melaksanakan kewajibannya padahal dalam kondisi mampu dan untuk nasabah yang memang mengalami force majeure terkena musibah atau usahanya sedang terkendala sehingga menurut fatwa DSN tidak berhak dikenakan ta'zir dan bagaimana pengelolaan dana ta'zir tersebut.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul *“Analisis Pemberian Denda Ta'zir Pada Produk Pembiayaan iB Kepemilikan Rumah Dalam Meningkatkan Kepatuhan Nasabah Pada Pada PT. Bank Sumut Capem Syariah HM. Joni.”*

## B. Identifikasi Masalah

Dari latar belakang diatas, maka masalah-masalah yang di identifikasi dalam penelitian ini adalah:

1. Besarnya persentase Non Performing Financing (NPF) sebagai salah satu yang menentukan tingkat kesehatan suatu bank dan bank harus berhati-hati dalam memberikan pembiayaan terkhusus pembiayaan KPR Syariah. Lamanya jangka waktu angsuran KPR Syariah memiliki risiko yaitu nasabah yang wanprestasi,

yakni tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tidak seperti yang telah di perjanjikan di awal akad pembiayaan yang telah di sepakati oleh bank dengan nasabah. Sehingga hal tersebut dapat menimbulkan pembiayaan bermasalah.

2. Adanya kriteria pemberian denda untuk nasabah yang tidak patuh melaksanakan kewajibannya padahal mampu membayar namun menunda-nunda waktu pembayaran dan untuk nasabah yang memang mengalami force majeure.
3. Dana denda keterlambatan bukan menjadi pendapatan bank syariah, tetapi menjadi dana sosial yang diperuntukkan bagi para dhuafa dan yang berhak lainnya.

#### **C. Batasan Masalah**

Berdasarkan uraian diatas untuk menghindari pembahasan yang terlalu luas maka peneliti terfokus pada ruang lingkup penelitian dengan membatasi permasalahan yaitu:

1. Praktik pemberian sanksi denda Ta'zir pada produk pembiayaan iB Kepemilikan Rumah untuk meningkatkan kepatuhan nasabah di Bank Sumut Capem Syariah HM. Joni
2. Pengelolaan dana denda Ta'zir pada produk Pembiayaan iB Kepemilikan Rumah di Bank Sumut Capem Syariah HM. Joni.

#### **D. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah di jelaskan, maka perumusan masalah dari penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana praktik pemberian sanksi denda Ta'zir pada produk pembiayaan iB Kepemilikan Rumah untuk meningkatkan kepatuhan nasabah di Bank Sumut Capem Syariah HM. Joni?
2. Bagaimana pengelolaan dana denda Ta'zir pada produk pembiayaan iB Kepemilikan Rumah di Bank Sumut Capem Syariah HM. Joni?

### **E. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah yang telah di buat, maka penelitian ini memiliki tujuan:

1. Untuk mengetahui system pemberian denda Ta'zir pada Pembiayaan iB Kepemilikan Rumah untuk meningkatkan kepatuhan nasabah di Bank Sumut Capem Syariah HM Joni.
2. Untuk Mengetahui Pengelolaan Dana Denda Ta'zir pada Pembiayaan IB Kepemilikan Rumah di Bank Sumut Capem Syariah HM Joni.

### **F. Manfaat Penelitian**

1. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat membantu penulis untuk menambah pengetahuan dan wawasan serta memperluas pengalaman dalam meneliti fenomena di bidang ekonomi islam khususnya perbankan syariah serta sebagai media untuk menerapkan ilmu perbankan syariah yang telah diperoleh selama perkuliahan.

2. Bagi Akademik

Penelitian ini dapat menambah literatur bagi peneliti lain yang ingin membahas permasalahan yang serupa dan dapat dijadikan sebagai bahan referensi di bidang perbankan syariah.

3. Bagi Bank Syariah

Sebagai bahan masukan dan informasi dalam praktek pemberian denda keterlambatan ta'zir di Bank Syariah agar meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah dikarenakan nasabah yang tidak patuh melaksanakan kewajibannya dan memotivasi nasabah dalam upaya pembayaran angsuran agar tepat waktu.

4. Bagi Pembaca

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbang pemikiran terkait pemberian denda ta'zir bagi para pembaca serta sebagai bahan uji perbandingan penelitian selanjutnya, sehingga dapat menyempurnakan dan memperkaya ilmu pengetahuan bagi pembaca.