

**HUKUM PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH
MELALUI BANK SYARIAH**



SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Bagian Studi Hukum dan Bisnis
Fakultas Hukum UNSRI**

Oleh

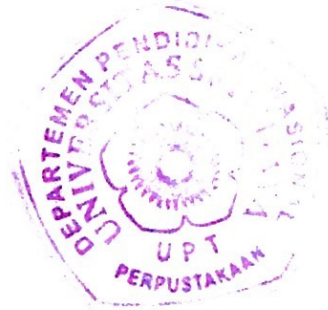
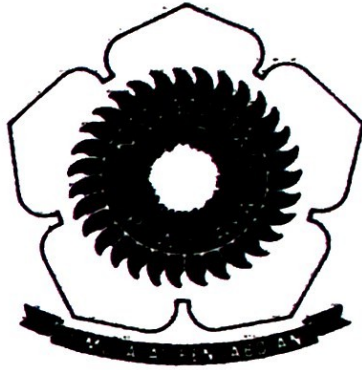
M REZA ARDIANSYAH

52071001028

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PALEMBANG**

2011

**HUKUM PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH
MELALUI BANK SYARIAH**



SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Bagian Studi Hukum dan Bisnis
Fakultas Hukum UNSRI**

Oleh

M REZA ARDIANSYAH

52071001028

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PALEMBANG**

2011

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
KAMPUS PALEMBANG

NAMA : M Reza Ardiansyah

NIM : 52071001028



JUDUL

**HUKUM PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH MELALUI
BANK SYARIAH**

Secara Subtansi telah disetujui dan
dipertahankan dalam Ujian Komprehensif

Palembang, 12 November 2012

Pembimbing Pembantu,

H. Abdullah Gofar S.H., M.H
NIP. 131844028

Pembimbing Utama,

H. KN. Sofyan Hasan S.H., M.H
NIP. 195801151983031006



Dekan,

Prof. Amzulian Rifai, S.H., LL.M., Ph.D
NIP. 196412021990031003



**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PALEMBANG**

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Mahasiswa : M Reza Ardiansyah
Nomor Induk Mahasiswa : 52071001028
Tempat/ Tgl Lahir : Palembang, 6 Juni 1989
Fakultas : Hukum
Strata Pendidikan : S1
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian / Program Kekhususan : Studi Hukum dan Bisnis



Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan – bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan–bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikianlah pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Palembang, 12 November 2011




M. Reza Ardiansyah
NIM. 52071001028

MOTTO:

Angkatlah sauh dan jangkar anda, lalu mulailah berlayar...

Tinggalkan pelabuhan-pelabuhan yang aman...

Kapal tidak dirancang untuk berlabuh terlalu lama...

Berlayarlah mengikuti angin, Explore, Dream, Discover...

Apabila kita mempunyai mimpi maka bangunlah, dan kejar mimpi itu...

Didunia ini tidak ada sesuatu yang instan melainkan kita harus berusaha...

Kunci untuk berhasil adalah selalu berusaha dan berdoa...

Andai aku tak pernah mencoba.....

SKRIPSI INI KU PERSEMBAHKAN UNTUK:

- Kedua orang tuaku tercinta
- Kedua saudaraku
- Orang yang paling ku cintai
- Semua sahabat-sahabatku
- Guru-guruku yang terhormat
- Almamater yang ku banggakan

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT atas segala rahmat, nikmat, karunia dan perlindungan-Nya yang telah diberikan kepada penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Sebagaimana penulisan skripsi ini yang berjudul Hukum Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Bank Syariah, bertujuan agar nantinya masyarakat dapat mudah mengerti, memahami, serta dapat menjadi bahan acuan dalam rangka mengembangkan pengetahuan tentang produk pembiayaan kepemilikan rumah melalui bank syariah bagi para praktisi hukum juga masyarakat pada umumnya, sehingga dapat memberikan dan memenuhi rasa kepercayaan dan kenyamanan khususnya bagi mereka yang akan menggunakan produk KPR syariah.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini. Oleh karena itu, kritik dan saran dari semua pihak amatlah penulis harapkan demi perbaikan kedepannya. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca khususnya dibidang ilmu hukum bisnis.

Palembang, 12 November 2011

PENULIS

M. Reza Ardiansyah

NIM. 52071001028



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI.....	ii
SURAT PERNYATAAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
ABSTRAK.....	ix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Ruang Lingkup Masalah.....	8
D. Tujuan Penelitian.....	9
E. Manfaat Penelitian.....	9
F. Metode Penelitian.....	10

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perbankan Syariah.....	15
1. Pengertian Perbankan Syariah.....	15
2. Karakteristik Perbankan Syariah.....	23
3. Akad dan Aspek Legalitas Dalam Perbankan Syariah.....	24
4. Sistem Mudharabah Dalam Perbankan Syariah.....	27
5. Perbedaan Antara Bagi Hasil Dengan Praktek Riba.....	28
B. Tinjauan Umum Tentang Perbankan Konvensional.....	31
1. Pengertian Perbankan Konvensional.....	31

2. Karakteristik Perbankan Konvensional.....	31
3. Konsep KPR Dalam Perbankan Konvensional.....	33
4. Prinsip-Prinsip Hukum Perbankan Konvensional.....	34
C. Tinjauan Umum Pembiayaan Syariah.....	37
1. Pengertian Pembiayaan.....	37
2. Karakteristik Pembiayaan Syariah.....	37
3. Hubungan Antara Developer dan Bank Dalam Hal Pembiayaan.....	40
4. Jenis-jenis Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Bank Syariah.....	41
D. Tinjauan Umum Tentang KPR Syariah.....	43
1. Pengertian KPR Syariah.....	43
2. Karakteristik KPR Syariah.....	43
3. Syarat-syarat Pengajuan KPR.....	44
4. Pengaturan Tentang KPR.....	46

BAB III TEMUAN DAN ANALISIS

A. Perbedaan Sistem dan Dasar Hukum KPR Yang Melalui Bank Syariah Dengan KPR Yang Melalui Bank Konvensional.....	48
B. Tanggung Jawab Bank Syariah Menyangkut Pembiayaan Kepemilikan Rumah.....	60

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	66
B. Saran.....	67



DAFTAR PUSTAKA..... 69

ABSTRAK

Rumah saat ini sudah menjadi sebuah kebutuhan setiap manusia sehingga permintaan dari tahun ke tahun pun akan terus mengalami peningkatan seiring dengan perubahan angka pertumbuhan penduduk di suatu negara atau daerah. Suatu daerah yang memiliki peningkatan jumlah penduduk signifikan akan berdampak kepada tingginya jumlah keluarga di masa yang akan datang, yang pada akhirnya permintaan akan rumah pun akan meningkat signifikan. Dalam memenuhi kebutuhan akan rumah tersebut, tidak setiap orang dapat membeli rumah secara tunai sehingga terbitlah produk KPR dalam sistem keuangan konvensional yang diberikan oleh lembaga keuangan konvensional untuk mempermudah masyarakat dalam membeli rumah. Dalam Islam, pembiayaan rumah pun menjadi prioritas dalam mewujudkan keadilan sehingga target pasarnya pun tidak hanya orang-orang yang memenuhi kriteria bank. Tidak hanya orang yang mampu saja yang berhak mendapatkan pinjaman, tetapi juga masyarakat yang tidak mampu pun berhak untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan. Sebuah instrumen pembiayaan perumahan harus memenuhi akad atau kontrak yang diperbolehkan oleh aturan Syariah. Akad-akad tersebut adalah Ba'i Bithaman Ajil, Ijarah Muntahia Bittamlik, Istisna wal Istisna, dan akad Musyarakah Mutanaqisah. Keseluruhan akad tersebut tidak mengandung riba, maysir, dan dharar. Empat skema tersebut dapat dijadikan pilihan untuk mengembangkan inovasi produk pembiayaan rumah syariah di Indonesia. Empat skema pembiayaan tersebut memiliki beberapa keunggulan dan kelemahan masing-masing. Perbedaan ini dapat disesuaikan dengan karakteristik pasar dan kesiapan lembaga penerbit produk pembiayaan rumah syariah dalam mengatasi resiko yang mungkin terjadi.

Kata Kunci: Rumah, KPR Konvensional, KPR Syariah



BAB I

PENDAHULUAN



A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok bagi manusia sebagai makhluk individu dan juga makhluk sosial sebagai tempat tinggal, berlindung dan beristirahat dalam menjalani kehidupannya. Oleh karena itu secara individu maupun kelompok (keluarga) manusia berusaha semaksimal mungkin mengumpulkan uang dari hasil pekerjaan, profesi ataupun usaha agar dapat memiliki rumah tersebut. Hal demikian menunjukkan betapa rumah begitu utama dan mendasar sebagai bentuk pemenuhan kebutuhan pokok manusia selain kebutuhan sandang dan pangan.

Mengingat rumah tinggal tidak boleh hanya dilihat sebagai pemenuhan bagi kebutuhan hidup yang timbul tanpa proses, akan tetapi harus dilihat sebagai proses bermukim dalam menciptakan ruang kehidupan untuk masyarakat. Dengan demikian rumah tinggal mempunyai peran yang sangat strategis, diantaranya untuk mewujudkan pembangunan nasional yang pada hakikatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya.¹

Di pihak lain untuk memiliki rumah yang di idam-idamkan oleh seseorang atau suatu keluarga tidaklah semudah yang kita bayangkan, dikarenakan pada saat ini harga rumah tidaklah murah apalagi mengingat lokasi yang strategis dan

¹ JW Mullawan, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal (Sebuah Kajian Normatif Untuk Keadilan Bagi Masyarakat)*, Cerdas Pustaka Publisher, Jakarta, 2007, hlm. 2.

fasilitas yang mendukung. Semakin lengkapnya fasilitas yang disediakan, maka makin tinggi pula harga sebuah rumah. Mungkin bagi sebagian orang hal tersebut tidaklah menjadi masalah, karena orang tersebut memiliki uang yang banyak. Mereka dapat saja memiliki rumah dengan cara membeli secara tunai/cash, namun di lain pihak banyak juga masyarakat yang tidak mampu membeli rumah secara tunai, sehingga untuk memenuhi keinginannya banyak orang yang mencari sarana untuk dapat memiliki rumah dengan cara kredit.

Kredit dalam pengertian harfiah berarti hutang, orang mengkredit artinya orang berhutang, kredit agaknya sudah hal yang biasa dan trend dikalangan manusia urban pada masa sekarang kredit menjadi hal yang biasa di temui pula dalam segala bidang, karena transaksi kredit di tengarai sebagai salah satu cara termudah untuk mendapatkan sesuatu yang peduli terhadap kemampuan konsumen. Adapun makna dari kredit kepemilikan rumah (KPR) sebenarnya adalah suatu produk pembiayaan yang di tawarkan kepada pembeli rumah dengan sistem pembiayaan hingga 90% dari harga rumah sebenarnya.²

Suku bunga yang kompetitif juga memicu peningkatan penjualan properti, karena masyarakat merasa tertarik dengan adanya suku bunga kompetitif yang di tawarkan oleh pihak perbankan. Suku bunga kompetitif biasanya mendorong penjualan aplikasi kredit rumah (KPR) dari masyarakat.³ Menurut Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 Tentang Pokok-Pokok Perbankan, yang di maksud kredit adalah

² Andri Soemitra, Bank dan Lembaga Keuangan Syariah, Kencana, Jakarta, 2009, hlm. 331.

³ "KPR dan Suku Bunga" <http://www.annehira.com/kredit-rumah-kpr-10873.htm> (diakses tanggal 27 Agustus 2011).

“Penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain dalam hal mana pihak meminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan.”⁴

Bank adalah sarana utama pilihan masyarakat untuk menjadi lembaga perkreditan terutama kredit rumah (KPR), dalam menjalankan kegiatannya. Lembaga perbankan menggunakan suatu sistem yaitu, sistem perbankan Indonesia yang merupakan tata cara, aturan-aturan, dan pola bagaimana sebuah sektor perbankan (dalam hal ini bank-bank yang ada) menjalankan kegiatan perbankan yang sesuai dengan ketentuan (sistem) yang telah dibuat oleh pemerintah.⁵ Sistem perbankan di Indonesia terbangun dengan konsep yang dilandaskan sistem perekonomian yang ada sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang perbankan yang kemudian diubah menjadi Undang-Undang No.10 Tahun 1998, yang berbunyi “Perbankan Indonesia dalam menjalankan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan prinsip kehati-hatian”. Tampak memberikan gambaran mengenai karakteristik yang terdapat dalam lembaga perbankan yang ada di Indonesia, perbankan Indonesia dalam melakukan usahannya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Fungsi utamanya adalah sebagai penghimpun dan pengatur dana masyarakat, dan bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan

⁴ Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

⁵ Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan Sistem Perbankan Indonesia*, Intermedia, Jakarta, 1995, hlm. 58.

ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.⁶ Dalam sistem perbankan di Indonesia dikenal dua macam bank apabila dilihat dari segi kualifikasinya yaitu, bank yang menggunakan prinsip Konvensional dan bank yang menggunakan prinsip yang berdasarkan syariah.

Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) merupakan salah satu produk yang diperkenalkan Bank untuk membantu masyarakat mendapatkan kredit untuk pengadaan tempat tinggal yang memenuhi syarat. Saat ini terdapat dua macam pembiayaan KPR yang diperkenalkan, yaitu KPR Syariah dan KPR Konvensional. Perbedaan model sistem pembiayaan perumahan tersebut akan memberikan sistem pemahaman baru yang masuk dalam struktur dan tata sosial masyarakat. Produk KPR syariah dimaknai sebagai Kepemilikan Perumahan Rakyat yang mekanismenya didasarkan pada akad jual-beli (tabadduli). Bank syariah sebagai penjual (al-ba'iu) dan nasabah sebagai pembeli (musytari). Produk KPR pada perbankan konvensional dipahami sebagai Kredit Perumahan Rakyat yang akadnya didasarkan pada prinsip pinjam-meminjam (credit atau card) dengan memanfaatkan bunga sebagai variabelnya.⁷

Sistem perbankan konvensional yang telah ada sebelumnya menjadi semakin lengkap dengan diintroduksinya sistem perbankan syariah sehingga diharapkan dapat memenuhi kebutuhan semua elemen masyarakat akan jasa perbankan tanpa perlu "ragu" lagi mengenai boleh/tidaknya memakai jasa perbankan terutama ditinjau dari kacamata agama. Bahwa yang menjadi kritik sistem perbankan

⁶ Ketentuan Pasal 2,3, dan 4 Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan

⁷ "Penerapan KPR Syariah di Indonesia"

<http://www.digilib.uinsuka.ac.id/gdl.php?mod=browse&op=read&id=digilib-uinsuka-ratnaningr-4255> (diakses tanggal 27 Agustus 2011)

syariah terhadap perbankan konvensional bukan dalam hal fungsinya sebagai lembaga intermediasi keuangan (financial intermediary institution), akan tetapi karena di dalam operasionalnya terdapat unsur-unsur yang dilarang, berupa unsur perjudian (maisyr), unsur ketidakpastian/keraguan (gharar), unsur bunga (interest/riba), dan unsur kebathilan.⁸

Bank syariah merupakan bank yang dikembangkan melalui prinsip hukum Islam, prinsip hukum Islam disini ialah berasal dari aturan-aturan yang terdapat dalam Al-Qur'an dan As-Sunnah.⁹ Sistem KPR konvensional mengenal istilah yang sudah biasa di dengar yaitu bunga, hal ini yang menjadi pembeda utama dari sistem KPR syariah selain cara perhitungan angsuran yang ditetapkan oleh bank, dalam perbankan syariah, pembiayaan KPR dapat diberikan dengan menerapkan dua macam prinsip yaitu **Ijarah Muntahiya 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 diinginkan dalam jangka tertentu, 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 (hal ini memiliki kemiripan seperti halnya Leasing).¹⁰

⁸ Abdul Ghofur Anshori. *Hukum Perbankan Syariah (UU No. 21 Tahun 2008)*, Riefka Aditama, Bandung, 2009, hlm. 1-2.

⁹ Burhanuddin Susanto, *Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia*, Yogyakarta: UII Press, 2008, hlm.13.

¹⁰ "Perbandingan KPR Konvensional dan KPR Syariah"
<http://www.majour.maranatha.edu/index.php/jurnal-manajemen/article/view/205/pdf>.
(diakses tanggal 3 September 2011)

Sistem perbankan syariah yang mengatur perjanjian berdasarkan hukum Islam dengan mengutamakan prinsip *al-mudharabah* atau bagi hasil (*profit sharing*). Prinsip bagi hasil (*profit sharing*) merupakan karakteristik umum dan landasan dasar bagi operasional bank syariah secara keseluruhan. Berdasarkan prinsip tersebut bank syariah akan berfungsi sebagai mitra, baik dengan penabung maupun dengan peminjam dana. Dengan penabung bank akan bertindak sebagai pengelola (*mudharib*), sedangkan penabung bertindak sebagai penyandang dana (*shahibul maal*), sedangkan, dengan pengusaha/ peminjam dana, bank syariah akan bertindak sebagai penyandang dana (*shahibul maal*) baik yang berasal dari tabungan, deposito, giro maupun dana dari bank sendiri berupa modal pemegang saham. Sementara itu pengusaha/ peminjam dana akan bertindak sebagai pengelola (*mudharib*) karena melakukan usaha dengan cara memutar dan mengelola dana dari bank syariah.¹¹

Cara perhitungan KPR syariah adalah berdasarkan pendapatan atau laba yang ingin didapat oleh bank per tahunnya selama jangka waktu kredit. Besarnya tingkat keuntungan ini dapat disamakan dengan bunga KPR konvensional. Sebagai gambaran dapat diambil contoh sebagai berikut: Seorang calon nasabah yang mengajukan KPR syariah berminat pada rumah yang berharga Rp 200 juta dari developer. Dia mempunyai uang muka sebesar Rp 20 juta sehingga dia membutuhkan KPR sebesar Rp 180 juta yang akan diangsur selama 20 tahun.



¹¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta:Gema Insani, 2001, hlm. 137.

Misalkan bank menghendaki pendapatan sebesar 14% per tahun-sesuai bunga KPR-RS saat ini-maka didapat angka annuitas tahunan sebesar 0,150986.

ANGSURAN PER BULAN = $0,150986 \times \text{Rp } 180 \text{ juta} / 12 = \text{Rp } 2.264.790$

Pada waktu akad perjanjian antara bank dengan nasabah dibuat akad jual-beli dimana bank menjual rumah dengan harga sebesar:

$20 \text{ tahun} \times 12 \text{ bulan} \times \text{Rp } 2.264.790 \text{ per bulan} = \text{Rp } 543.549.600,-$ ¹²

PT. Bank BNI Syariah segera meluncurkan skema pembiayaan perumahan baru dengan menggunakan akad musyarakah pada tahun ini guna memberikan kemudahan bagi nasabah dalam mengakses pembiayaan perumahan, tetapi menurut Direktur Kepatuhan BNI Syariah Imam T. Saptono mengatakan saat ini perseroan masih menunggu izin dari Bank Indonesia untuk dapat mengimplementasikan skema musyarakah. Sejauh ini, jelasnya, perseroan masih menggunakan akad murabahah (jual beli) dalam pembiayaan perumahan. Tahun ini Bank BNI Syariah menargetkan pertumbuhan pembiayaan perumahan dengan menggunakan akad murabahah sebesar 50%, dibandingkan dengan realisasi 2010 sebesar Rp1,7 triliun, Sepanjang 2010, BNI Syariah mencatatkan perolehan aset sebesar Rp6,1 triliun dan diproyeksikan akan tumbuh sebesar 50% menjadi Rp9,1 triliun pada tahun ini. Rasio kecukupan modal perseroan (capital adequate ratio/CAR) hingga Desember 2010 berada pada posisi 29,46%.¹³

Seiring dengan pertumbuhan bank syariah termasuk juga dengan produk-produk yang ditawarkan ke masyarakat sudah mulai mengena dan diterima,

¹² "Perhitungan KPR Syariah berdasarkan keuntungan"

<http://www.rumahkpr.com/2008/07/kpr-syariah-atau-kpr-konvensional/> (diakses tanggal 3 September 2011)

¹³ "Info KPR BNI Syariah"

<http://www.diskusirumah.wordpress.com/2007/11/20/info-kpr-bni-syariah/> (diakses tanggal 3 September 2011)

masyarakat akan menjadi lebih bisa membandingkan mana yang lebih baik bagi diri mereka. Baik bank syariah maupun konvensional dua-duanya sama-sama mempunyai produk atau jasa membiayai kepemilikan rumah bagi para nasabahnya, dan dalam segi pembiayaan ini seringkali timbul pertanyaan apakah sama atau bahkan sangat berbeda antara pembiayaan yang melalui bank syariah atau bank konvensional, mengingat perbedaan landasan hukum yang dimiliki kedua jenis bank tersebut.

B. Perumusan Masalah

Dari latarbelakang tersebut di atas, dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah perbedaan dari sistem dan dasar hukum Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) melalui bank syariah dengan KPR melalui bank konvensional ?
2. Apa yang menjadi tanggung jawab bank syariah menyangkut pembiayaan kepemilikan rumah ?

C. Ruang Lingkup

Penulis menyadari bahwa permasalahan yang timbul didalam masyarakat seringkali keliru dalam memahami atau memilih menggunakan jasa Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) yang melalui bank syariah dan yang melalui bank konvensional selalu dianggap sama, hal ini dianggap wajar karena masyarakat tidak mau ambil pusing tentang sistem dan mekanisme yang dianut oleh kedua jenis bank tersebut. Tetapi apabila dicermati dan dikaji lebih dalam maka sebenarnya kita bisa memahami, menelaah dan mengetahui dimana letak

perbedaan antara sistem/mechanisme, dasar hukum serta bagaimana bank syariah memberikan tanggung jawab terhadap pembiayaan rumah. Agar pada nantinya masyarakat bisa memilih akan menggunakan jasa KPR bank yang mana, sehingga masyarakat tidak lagi merasa dirugikan ataupun terbebani oleh suatu produk KPR yang mereka pilih. Oleh karena itu agar pokok bahasan penulis atau penelitian yang dilakukan tidak terlampaui luas, yang menjadi ruang lingkup penelitian ini adalah **“Hukum Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Bank Syariah”**

D. Tujuan Penelitian

1. Untuk menjelaskan dan menganalisis sistem serta dasar hukum dari jasa KPR yang melalui bank syariah dengan KPR yang melalui bank konvensional.
2. Untuk menjelaskan dan menganalisis apa yang menjadi tanggung jawab bank syariah dalam menyangkut pembiayaan kepemilikan rumah.

E. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan dengan adanya penulisan ini dapat memberikan kontribusi terhadap pengetahuan dibidang hukum keperdataan khususnya menyangkut mengenai Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) atau pembiayaan kepemilikan rumah melalui bank syariah yang masih sangat kurang sumber-sumber pengetahuannya dibidang hukum keperdataan, sekaligus untuk menambah pemahaman maupun wawasan berupa pengetahuan mengenai pembiayaan berdasarkan prinsip syariah bagi para akademisi.

2. Manfaat Praktis

Diharapkan dengan adanya penulisan ini dapat menjadi bahan acuan dalam rangka mengembangkan pengetahuan masyarakat tentang produk pembiayaan kepemilikan rumah melalui bank syariah bagi para praktisi hukum agar nantinya dapat memberikan dan memenuhi rasa kepercayaan dan kenyamanan masyarakat khususnya bagi mereka yang akan menggunakan produk KPR syariah. Serta tidak terlepas bagi kebutuhan para praktisi yang diharapkan agar mampu mengembangkan ilmu hukum pada umumnya dan ilmu hukum acara perdata pada khususnya yaitu mengenai hukum pembiayaan kepemilikan rumah melalui bank syariah.

F. Metode Penelitian

Suatu laporan penelitian akan disebut ilmiah dan dipercaya kebenarannya apabila disusun dengan metode penelitian yang tepat. Penelitian dimulai ketika seorang berusaha untuk memecahkan masalah yang dihadapi secara sistematis dengan metode-metode dan teknik-teknik tertentu yang bersifat ilmiah. Artinya bahwa metode atau tehknik yang digunakan tersebut bertujuan untuk satu atau beberapa gejala dengan jalan menganalisanya dan dengan mengadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta tersebut untuk kemudian mengusahakan satu pemecahan atas masalah-masalah yang ditimbulkan oleh faktor-faktor tersebut.¹⁴

Pada penulisan ini saya akan mengambil sample dari Bank BNI Syariah cabang Palembang, dengan tujuan untuk memperoleh data yang akurat dan dapat

¹⁴ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, hlm. 12

menunjang data normatif mengenai bagaimana KPR melalui bank syariah, juga sistem, dasar hukum serta apa yang menjadi tanggung jawab bank syariah menyangkut pembiayaan kepemilikan rumah. Dan yang akan menjadi responden/narasumber pada penelitian saya di Bank BNI Syariah adalah pihak bank itu sendiri (bagian KPR).

1. Tipe Penelitian

Penelitian untuk penulisan ini mempergunakan tipe penelitian hukum normatif dengan ditunjang oleh unsur-unsur empiris, sehingga sasaran penelitiannya berupa fakta empiris. Data empiris yang dipergunakan adalah mengenai mekanisme hukum yang dipergunakan Bank Syariah untuk memberikan dan menjalankan produk pembiayaan kepemilikan rumah tersebut. Penelitian empiris yakni penelitian yang dilakukan untuk menemukan dari suatu perkara yang konkrit.¹⁵ Penelitian *in concreto* berguna untuk menyelesaikan suatu perkara hukum.

2. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang hanya dapat kita peroleh dari sumber asli atau pertama. Dalam penelitian ini data primer diperoleh dari wawancara langsung dengan para pihak yang terdapat di dalam perjanjian perberian pembiayaan tersebut yaitu, pihak Bank BNI Syariah selaku pemberi pembiayaan kepada nasabah penerima fasilitas pembiayaan. Responden

¹⁵ "Metode Penulisan Hukum", <http://wonkdermayu.wordpress.com>, (diakses tanggal 25 Februari 2011).

tersebut dipilih dengan tujuan untuk memperoleh data yang akurat mengenai pembiayaan kepemilikan rumah melalui bank syariah.

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan pustaka baik yang bersifat pribadi maupun publik. Dari sudut kekuatan mengikatnya, data sekunder di dolongkan ke dalam :

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat. Misalnya kitab undang-undang hukum perdata ataupun undang-undang lainnya.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dengan memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Misalnya buku-buku, artikel, majalah hukum, koran, internet dan lain-lain.
- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum tambahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Misalnya kamus hukum, ensiklopedia dan lain-lain.

3. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan ialah dengan menggunakan metode purposive sampling atau judgemental sampling (tidak semua dijadikan sampel namun hanya sampel yang telah ditentukan terlebih dahulu dengan alasan kuat dapat memberikan data). Responden yang digunakan dalam penelitian ini yang memberikan fasilitas pembiayaan yang berwenang untuk mengambil produk pembiayaan kepemilikan rumah dalam perbankan syariah. Pemilihan pihak Bank BNI Syariah sebagai responden

bertujuan untuk memperoleh data yang akurat dan tepat mengenai permasalahan yang terjadi.

4. Teknik Pengolahan Data

Pada dasarnya pengolahan data, dapat dilakukan dengan pendekatan kuantitatif dan kualitatif. Dalam penelitian ini teknik pengolahan data yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif, merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata, yang diteliti dan dipelajari adalah obyek penelitian yang utuh. Data yang diperoleh dari Bank BNI Syariah inilah yang akan menguatkan data-data yang diperoleh dengan cara studi kepustakaan melalui mempelajari buku-buku melalui studi kepustakaan dan mempelajari sumber-sumber hukum tertulis lainnya yang ada kaitannya dengan masalah di bahas sehingga diharapkan akan memperoleh data yang akurat dan tepat mengenai permasalahan yang terjadi.

5. Teknik Analisis Data

Diperoleh dan dikumpulkan melalui pendekatan pengumpulan data deskriptif kualitatif yaitu penelitian untuk menghasilkan data deskriptif yuridis analitis, data primer dan data sekunder yang sudah berkumpul diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh, sehingga penulisan dapat dimengerti dan memahami gejala-gejala yang diteliti dan apa yang menjadi latar belakang semua itu secara menarik kesimpulan bagaimana sebenarnya sistem

dan mekanisme serta apa yang menjadi tanggung jawab oleh bank syariah dalam menjalankan produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Teknik penarikan kesimpulan merupakan suatu cara untuk menarik kesimpulan dari data yang didapatkan dalam suatu penelitian. Dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis, teknik penarikan kesimpulan yang digunakan adalah induktif dan deduktif. Metode induktif digunakan bagi data primer sedangkan metode deduktif digunakan bagi data sekunder. Metode induktif ialah suatu cara untuk menarik kesimpulan dari hal-hal khusus ke hal yang umum, sedangkan metode deduktif ialah cara menarik kesimpulan dari hal-hal umum ke hal yang khusus.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Amin, Ma'ruf. *Prospek Cerah Perbankan ISLAM*, Jakarta, LeKAS (Lembaga Kajian Agama & Sosial), 2007
- Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum Perbankan Syariah (UU No. 21 Tahun 2008)*, Bandung, Riefka Aditama, 2009
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta, Gema Insani, 2001
- Basir, Cik. *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Di Pengadilan Agama dan Mahkamah Syar'iah*, Jakarta, Kencana, 2009
- Djumhana, Muhammad. *Asas-Asas Hukum Perbankan Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2008
- Ibn, Muhammad Ahmad Ibnu Muhammad Ibn Rasyd, Beirut, Bidayatul Mujtihad wa Nihayatul Muqtashid Darul-Qalam, 1998
- Khoirudin, Muhamad. *Trik Membeli Rumah Dan Apartemen Untuk Hunian Dan Investasi*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 2009
- Lewis, Mervvyn dan Latifa Algaoud, *Perbankan Syariah (Prinsip, Praktik, Prospek)*, Jakarta, Serambi Ilmu semesta, 2001
- Mullawan, JW. *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal (Sebuah Kajian Normatif Untuk Keadilan Bagi Masyarakat)*, Jakarta, Cerdas Pustaka Publisher, 2007
- Qal'aji, Muhammad Rawas, Mu'jam Lughat al-fuqaha sebagaimana dikutip oleh Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta, Gema Insani, 2001
- Rahman, Afzalur sebagaimana dikutip oleh Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta, Gema Insani, 2001
- Siamat, Dahlan. *Manajemen Lembaga Keuangan Sistem Perbankan Indonesia*, Jakarta, Intermedia, 1995
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1986
- Soemitra, Andri. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta, Kencana, 2009
- Susanto, Burhanuddin. *Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia*, Yogyakarta, UII Press, 2008

Internet

<http://5martconsultingbandung.blogspot.com/2011/07/karakter-pembiayaan-murabahah-di-bank.html> (diakses tanggal 27 September 2011)

<http://developerdankontraktor.blogspot.com/2011/05/sistem-perhitungan-angsuran-kpr.html> (diakses tanggal 4 Oktober 2011).

<http://ekonomi.kompasiana.com/moneter/2011/03/09/pembiayaan-murabahah-antara-syariah-dan-bisnis/> (diakses tanggal 6 Oktober 2011).

<http://ekonomisyariah.blog.gunadarma.ac.id/2008/08/27/musyarakah/> (diakses tanggal 4 Oktober 2011)

http://groups.yahoo.com/group/Muslim_BintaroJaya_BSD/message/993 (diakses tanggal 4 Oktober 2011)

<http://ib.erasuslim.com/2010/07/12/skema-pembiayaan-perumahan-syariah/> (diakses tanggal 27 September 2011)

<http://ib-bloggercompetition.kompasiana.com/2009/08/13/memahami-bank-syariah-melalui-fungsinya/> (diakses tanggal 11 September 2011).

http://id.wikipedia.org/wiki/Perbankan_syariah (diakses tanggal 8 September 2011)
<http://ilmuperbankan.blogspot.com/2010/03/akad-akad-dalam-bank-syariah.html> (diakses tanggal 13 September 2011)

<http://infoproperti123.blogspot.com/2009/03/seorang-klien-diakhir-minggu-kemarin.html> (diakses tanggal 27 September 2011)

<http://kuliahade.wordpress.com/2010/04/19/hukum-perbankan-asas-dan-prinsip-perbankan/> (diakses tanggal 25 September 2011)

<http://ryannavisekafhub.wordpress.com/2010/11/04/perlindungan-hukum-bagi-nasabah-debitur-bank-syariah-dalam-perjanjian-kredit/> (diakses tanggal 8 Oktober 2011)

<http://wonkdermayu.wordpress.com/>, (diakses tanggal 25 Februari 2011).

<http://www.annahira.com/kredit-rumah-kpr-10873.htm> (diakses tanggal 27 Agustus 2011).

<http://www.antilog.in/pengertian-umum-kpr-syariah> (diakses tanggal 27 September 2011)

http://www.badilag.net/index.php?option=com_content&task=view&id=1627&Itemid=403 (diakses tanggal 8 Oktober 2011).

<http://www.digilib.uinsuka.ac.id/gdl.php?mod=browse&op=read&id=digilib-uinsuka--ratnaningr-4255> (diakses tanggal 27 Agustus 2011)

<http://www.diskusirumah.wordpress.com/2007/11/20/info-kpr-bni-syariah/> (diakses tanggal 3 September 2011)

<http://www.jamespropertyinvestor.com/site/kumpulan-artikel/artikel-investasi-property/119-seluk-beluk-balik-nama-property> (diakses tanggal 8 Oktober 2011).

<http://www.majour.maranatha.edu/index.php/jurnal-manajemen/article/view/205/pdf>. (diakses tanggal 3 September 2011)

http://www.patanahgrogot.net/utama/index.php?option=com_content&view=article&id=66:hukum-uang-muka-dan-jaminan-dalam-pembiayaan-murabahah&catid=5:artikel-hukum&Itemid=10 (diakses tanggal 8 Oktober 2011).

<http://www.rumahkpr.com/2008/07/kpr-syariah-atau-kpr-konvensional/> (diakses tanggal 3 September 2011)

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.