

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada dasarnya manusia mempunyai kebutuhan pokok yakni rumah, rumah merupakan surga bagi sebuah keluarga, rumah merupakan tempat berteduh dari panasnya sinar matahari dan hujan, selain sebagai tempat berteduh rumah juga di gunakan sebagai tempat berkumpulnya keluarga untuk saling berkomunikasi satu sama yang lain, di era yang modern ini tidak sedikit masyarakat yang membeli rumah dengan cara tunai atau di kredit. Namun banyak juga masyarakat yang membeli rumah dengan cara di kredit dengan jangka waktu pelunasan tertentu, hal ini di karenakan mereka merasa lebih ringan bila membeli dengan cara di cicil atau di kredit. Banyaknya masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal atau rumah, hal ini membuat pihak perbankan membuat program atau produk perbankan yang dinamakan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah).

Untuk mendapatkan rumah dengan cara di kredit atau dianggsur maka peran perbankan sangatlah dominan, Pengertian bank seperti yang tercantum dalam pasal 1 ayat 2 dalam undang undang No 21 tahun 2008 tentang Bank Syariah.

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan ke masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya dalam rangka menyalurkan

taraf hidup rakyat banyak. Fungsi menghimpun dan menyalurka itu berkaitan erat dengan kepentingan umum, perbankan harus menyalurkan dana tersebut ke bidang bidang yang produktif, bagi pencapaian sarana pembagunan.

KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) dipandang sangat menguntungkan karna dapat membantu kita memiliki rumah sendiri, Prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah.

Dalam pemberian kredit pasti diikuti dengan suatu perjanjian, pasal 1313 BW memberikan definisi tentang perjanjian jual beli “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang laen aatau lebih”. Dan syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam pasal 1320 BW, yang terdiri dari :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) merupakan trobosan dari perbankan untuk memenuhi salah satu dari kebutuhan masyarakat, produk perbankan ini pertama kali di kelola oleh bank konvensional akan tetapi seiring dengan perkembangan jaman masyarakat menginginkan

pengelolaan dengan system syariah yang kemudian dikenal dengan KPRS (Kredit Kepemilikan Rumah Syariah).

Meskipun perbankan syariah tersebut relatif baru di Indonesia, akan tetapi pertumbuhannya dari tahun ketahun baik dari sisi jumlah banknya maupun ekspansi penghimpunan dana dan pembiayaanya cukup menjanjikan dalam memberikan kontribusi pada *market share* perbankan nasional.

Hal ini menjadi fenomena yang terus dicermati kalangan bisnis karena merupakan peluang yang sangat prospektif untuk terus dikembangkan, mengingat bahwa penduduk di Indonesia yang mayoritas muslim merupakan pasar yang cukup potensial bagi perkembangan perbankan syariah.

Dalam menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Pihak Perbankan adalah selaku penyedia dana. Salah satu bank yang menyediakan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah PT. BNI Syariah Surakarta.

Adapun persyaratan dan prosedur dalam proses perolehan kredit kepemilikan rumah (KPR) di BNI Surakarta adalah sebagai berikut:

Syarat untuk mengajukan kredit kepemilikan rumah (KPR) pemohon harus melampirkan:

1. KTP suami istri (bila sudah menikah).
2. Kartu keluarga (KK).
3. Keterangan penghasilan atau slip gaji.

4. Laporan keuangan untuk wiraswasta.
5. NPWP pribadi (untuk kredit diatas Rp 100 juta).
6. SPT PPH pribadi (untuk kredit diatas Rp 50 juta).
7. Foto kopi sertifikat induk dan atau pecahan (bila membelinya dari developer).
8. Foto kopi sertifikat (bila jual beli perorangan).
9. Foto kopi IMB.

Setelah pemberkasan tersebut selesai barulah tahap selanjutnya wawancara yang merupakan tahap kedua yang dilakukan dalam proses pengajuan kredit, wawancara bertujuan untuk mengetahui watak/karakter calon debitur guna mengenal calon debitur, untuk mengetahui kebenaran data yang telah di tulis calon debitur didalam form pengajuan kredit. Dan kemudian dilanjutkan DUP (Daftar Usulan Pemohon) merupakan hasil keputusan sementara dari analisis yang dilakukan berdasarkan data yang ada, didalam DUP memuat tentang keterangan tentang calon debitur (nama, alamat, No. rekening), jenis kredit/plafon kredit, jumlah kredit, serta jangka waktu kredit. Tahap selanjutnya yakni, pengikatan kredit dilakukan dengan penanda tangananan perjanjian kredit antara pihak calon debitur dengan pihak bank yang disaksikan oleh notaris dan developer rumah yang dibeli calon debitur kredit, jumlah kredit, serta jangka waktu kredit. Setelah semua persyaratan di setujui oleh pihak bank dan debitur mendatangi perjanjian kredit barulah bank merealisasikan kredit tersebut.

Namun bila debitur membeli rumah melalui calo, maklar atau pihak ketiga lainnya, tentu proses atau persyaratan dalam pengajuan kredit tersebut bisa berbeda dan jaminan asuransi rumah atau tenggang asuransi itupun juga berbeda.

Penyaluran kredit seperti yang di lakukan oleh bank BNI Syariah seperti ini pasti ada resiko. Adapun resiko yang sering di hadapai yakni kredit macet atau wanprestasi. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.¹

Dalam menjalankan produk kepemilikan rumah (KPR), bank syariah memadukan dan mengali metode transaksi yang diperbolehkan dalam ajaran Islam dengan operasional KPR perbankan konvensional. Adapun metode yang banyak dipergunakan dalam perbankan syariah di indonesia dalam menjalankan produk kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah

1. Murabahah adalah pembiayaan dengan prinsip jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, dengan pihak

¹ <http://www.ArtiWanprestasi.com>.diunduhsabt 14 april 2012 pukul 12.00 WIB

bank selaku penjual, dan nasabah selaku pembeli. Pembayaran dilakukan dengan cara diangsur.

2. Mudharabah adalah pembiayaan dengan prinsip bagi hasil antara bank dan nasabah pembiayaan dimana pemilik modal (Bank) menyediakan sebagian besar modal pada suatu usaha yang disepakati.
3. Atau dalam hal produk penghimpunan dana/tabungan, maka pihak penabung bertindak sebagai investor (shahibul maal) sedangkan bank bertindak sebagai pengelola keuangan (mudharib) yang akan menginvestasikan dana ke sektor -sektor riil yang sesuai syariah. Antara investor dan pihak Bank sebelumnya melakukan akad terhadap nisbah keuntungan yang akan dibagi. Jadi penabung tidak mendapatkan bunga namun akan mendapatkan bagi hasil sesuai dengan nisbah yang telah disepakati.
4. Musyarakah adalah pembiayaan yang dilakukan melalui kerjasama usaha antara Bank dengan nasabah dimana modal usaha berasal dari kedua belah pihak. Dalam pembiayaan musyarakah ini, keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan porsi sharing modal masing-masing.
5. Ijarah adalah akad sewa menyewa untuk mendapatkan imbalan atas barang/jasa yang disewakan. Pada dasarnya prinsip ijarah sama saja dengan prinsip jual beli, namun objek transaksinya berbeda, jika jual

beli objek transaksinya adalah barang, maka pada ijarah objek transaksinya adalah jasa.²

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka penulis dalam hal ini akan mengkaji dan meneliti lebih dalam tentang kredit rumah, penulis mengajukan bahan skripsi dengan judul “ **Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di BNI Syariah Surakarta** ”.

B. PEMBATASAN MASALAH

Untuk memberikan kejelasan mengenai objek yang menjadi fokus penelitian dalam penulisan hukum ini, menghindari masuknya hukum yang tidak berkaitan dengan penelitian ini dan menghindari perluasan masalah sebagai dampak luasnya ruang lingkup objek yang akan dikaji dan agar penelitian ini lebih mengarah dan tidak menyimpang dari permasalahan yang diteliti serta tujuan yang dicapai, maka penulis melakukan pembatasan pada perjanjian kredit kepemilikan rumah yang terjadi di PT. BNI Syariah (persero), Surakarta.

C. RUMUSAN MASALAH

Perumusan masalah digunakan untuk menegaskan masalah yang akan diteliti, sehingga akan lebih memudahkan dalam penelitian yang dilakukan dan sesuai sasaran yang diinginkan. Masalah adalah kendala

² <http://www.lawskripsi.com>.diunduhselasa 25 oktober 2011 pukul 22.00 WIB

atau persoalan yang harus dipecahkan dengan kata lain masalah merupakan kesenjangan antara kenyataan dengan suatu yang diharapkan dengan baik, agar tercapai tujuan dengan hasil yang maksimal.³ Berdasarkan latar belakang dan permasalahan yang ada diatas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagai mana prosedur dalam pengajuan kredit kepemilikan rumah pada PT. BNI Syariah surakarta?
2. Bagaimanakah cara penyelesaian apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. BNI Syariah Surakarta?

D. TUJUAN PENELITIAN

Adapun tujuan dari penulisan skripsi ini adalah:

- a. Tujuan Obyektif
 1. Untuk mengetahui tentang prosedur pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. BNI Syariah Surakarta
 2. Untuk mengetahui bagai mana proses penyelesaian apabila terjadi wanprestasi pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. BNI Syariah Surakarta
- b. Tujuan Subyektif
 1. Untuk melatih kemampuan penulis dalam melakukan penelitian

³ <http://www.PengertianMasalah.com.diunduhrabu> 11 april 2012 pukul 11.20 WIB

2. Untuk menambah pengetahuan dan wawasan penulis di bidang perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah
3. Untuk meningkatkan dan mendalami berbagai teori tentang ilmu hukum yang sudah penulis peroleh, khususnya tentang teori – teori di bidang hukum perdata
4. Untuk memperoleh data yang penulis gunakan dalam penyusunan skripsi sebagai salah satu syarat untuk mencapai salah satu syarat untuk mencapai gelar kesarjanaan dalam ilmu hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

E. MAFAAT PENELITIAN

Dari tujuan penelitian ini diharapkan dapat memperoleh suatu manfaat bagi pembaca dan orang lain secara tidak langsung. Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis
 - a) Hasil penelitian ini diharapkan Dapat memberikan jawaban terhadap permasalahan yang sedang diteliti.
 - b) memberikan sumbangsih pemikiran dan pengetahuan terhadap ilmu hukum pada umumnya.
2. Manfaat Praktis
 - a) Dapat memberikan data dan informasi bagi masyarakat untuk mengetahui lebih lanjut mengenai hukum Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah.

- b) Sebagai referensi bagi instansi-instansi terkait yang berkaitan dengan objek penelitian.
- c) Hasil penelitian ini sebagai bahan pengetahuan dan wacana penulis serta sebagai syarat untuk memenuhi tugas akhir dalam rangka derajat sarjana hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

F. METODE PENELITIAN

Penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang dilakukan dengan teliti dan seksama guna memperoleh suatu kebenaran. Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari suatu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya.⁴ Suatu metode penelitian akan mengemukakan secara teknis tentang metode-metode yang digunakan dalam penelitian⁵. Dalam melakukan penelitian agar terlaksana dengan maksimal maka penelitian mempergunakan beberapa metode sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang diterapkan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, yaitu suatu penelitian dimana yang diteliti adalah data

⁴ Khudzaifah Dimiyati, Kelik Wardiono. 2004. *Metode Penelitian Hukum*. Surakarta fakultas hukum hal : 1 dan 2.

⁵ Noeng Muhadjir. 1998. *Metode Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta : Rake Sarasin. Hal 3.

sekunder yang kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data-data primer di lapangan yang dengan berpegang teguh pada segi-segi yuridis.⁶

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang memberikan gambaran secara sistematis terhadap objek yang diteliti. Menurut penelitian deskriptif ini dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala-gejala yang lainnya. Maksudnya adalah terutama mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu memperkuat teori-teori lama atau di dalam kerangka penyusunan teori baru.⁷

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini berlokasi di BNI Syariah surakarta. Penentuan lokasi ini dilakukan secara purposive yang didasarkan pada pertimbangan yaitu, karena lokasi yang dipilih relatif dekat dengan domisili atau kediaman dari peneliti sehingga peneliti mudah menjangkau lokasi tersebut.

4. Sumber Data

Data yang disajikan dari sumber-sumber data yang meliputi data primer dan data sekunder. Adapun penjelasannya sebagai berikut :

⁶ Ronni Hanitijo Soemitro.1990. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimentri*, Jakarta : Ghalia Indonesia. Hal 9.

⁷ Soejono Soekanto.1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI. Jakarta. Hal.13.

a) Data Primer

Yaitu sumber data atau keterangan yang merupakan data yang diperoleh langsung dari sumber pertama berdasarkan penelitian lapangan. Data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui keterangan dan informasi dari BNI Syariah Surakarta.

b) Data Sekunder

Yaitu data yang berasal dari bahan-bahan pustaka, baik yang meliputi :

- 1) Dokumen-dokumen tertulis, yang bersumber dari peraturan perundang-undangan (hukum positif Indonesia), buku-buku literature, dokumen-dokumen resmi, arsip dan publikasi dari badan terkait.
- 2) Dokumen-dokumen yang bersumber dari data-data, baik yang dikeluarkan oleh pemerintah, maupun oleh lembaga yang terkait dengan fokus permasalahan.

5. Metode Pengumpulan Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini akan dikumpulkan melalui :

1) Studi Kepustakaan

Cara memperoleh data dengan mempelajari buku-buku referensi atau buku-buku ilmiah, dokumen-dokumen yang menunjang dan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan pokok permasalahan.

2) Penelitian Lapangan

a. Pengamatan (Observasi)

Adalah suatu cara untuk memperoleh data dengan cara mengamati langsung terhadap obyek penelitian yaitu pada instansi yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.⁸

b. Wawancara (Interview)

Merupakan suatu kegiatan dimana seseorang dengan tujuan tertentu melakukan percakapan atau tatap muka dengan memperoleh berbagai keterangan atau jawaban yang akan digunakan dalam suatu penelitian.

6. Analisis Data

Tujuan analisis data dalam penelitian adalah untuk menyempitkan dan membatasi data dengan harapan menjadi data yang tersusun secara baik. Oleh karena itu, metode analisis yang sesuai dengan jenis penelitian deskriptif, yaitu suatu analisis yang diperoleh baik dari observasi, wawancara, maupun studi kepustakaan kemudian dituangkan dalam bentuk uraian yang logis dan sistematis, dan selanjutnya dianalisis untuk mendapatkan kejelasan yang diteliti.

Sesuai dengan pendapat Soejono Soekanto mengenai pengertian analisis data kualitatif, sebagai berikut :⁹

“Suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan

⁸ *Ibid*, hal.67

⁹ *Ibid*, hal. 15

juga perilaku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.”

Proses analisis data dalam penelitian ini menggunakan model interaktif. Langkah awal peneliti yaitu melakukan pengumpulan data baik dilapangan maupun studi kepustakaan. Data yang diperoleh tersebut disusun dalam bentuk penyusunan data dan kemudian dilakukan pengolahan data dan seterusnya diambil kesimpulan. Apabila kesimpulan kurang akurat, maka peneliti melakukan verifikasi dan kembali mengumpulkan data di lapangan, tujuannya adalah untuk menjamin validitas yang ada.

G. SISTEMATIKA PENELITIAN

Penelitian skripsi ini terdiri atas empat Bab yang disusun secara sistematis, dimana antara bab saling berkaitan sehingga merupakan satu rangkaian yang berkesinambungan, adapun sistematika dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Pembatasan Masalah
- C. Perumusan Masalah

- D. Tujuan Penelitian
- E. Manfaat Penelitian
- F. Metode Penelitian
- G. Sistematika Penelitian

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Umum Tentang Perbankan Syariah
 - 1. Pengertian Perbankan
 - 2. Landasan Hukum Bank Syariah
 - 3. Fungsi dan Peranan Bank Syariah
 - 4. Produk Perbankan Syariah
- B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit
 - 1. Perjanjian
 - 2. Pengertian Kredit
 - 3. Tujuan Kredit
 - 4. Fungsi Kredit
 - 5. Perjanjian Kredit
 - 6. Hapusnya Perjanjian Kredit
 - 7. Wanprestasi

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Gambaran Umum BNI Syariah Surakarta
 - 1) Sejarah Singkat Perusahaan
 - 2) Visi, Misi dan Tujuan

3) Struktur Organisasi Perusaha

B. Prosedur dalam pengajuan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di BNI Syariah Surakarta.

C. Penyelesaian Wanprestasi yang dilakukan oleh pihak debitur dalam perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di BNI Syariah Surakarta.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

B. SARAN

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN