KONTRAK PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

(Studi Kasus di Bank Syariah Mandiri Cabang Bojonegoro Jawa Timur)

Skripsi ini Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Syari'ah (S.Sy).

Oleh:

Nur Shofia Azma

NIM. 07110474

JURUSAN MUAMALAH FAKULTAS SYARIAH

INSTITUT ILMU AL- QUR'AN (IIQ)

JAKARTA

1433 H/ 2012 M

KONTRAK PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

(Studi Kasus di Bank Syariah Mandiri Cabang Bojonegoro Jawa Timur)

Skripsi ini Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Syari'ah (S.Sy).

Oleh:

Nur Shofia Azma

NIM. 07110474

Pembimbing

AM. Hasan Ali, MA

JURUSAN MUAMALAH FAKULTAS SYARIAH

INSTITUT ILMU AL- QUR'AN (IIQ)

JAKARTA

1433 H/ 2012 M

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul ***"Kontrak Pembiayaan Kepemilikan Rumah Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Bank Syariah Mandiri Cabang Bojonegoro Jawa Timur)"*** yang disusun oleh Nur Sofia Azma dengan Nomor Induk Mahasiswa: 07110474 telah diperiksa dan disetujui untuk diujikan di sidang munaqasyah.

Jakarta, 9 Maret 2012

Pembimbing,

AM. Hasan Ali, MA

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi dengan judul "Kontrak Pembiayaan Kepemilikan Rumah Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Bank Syariah Mandiri Cabang Bojonegoro Jawa Timur)" oleh Nur Sofia Azma dengan NIM 07110474 telah diujikan pada sidang Munaqasyah Fakultas Syariah Institut Ilmu Al- Qur'an (IIQ) Jakarta pada tanggal 16 Maret 2012. Skripsi telah diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Syariah (S.Sy.).

Jakarta, 16 Maret 2012

Dekan Fakultas Syariah
Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta;

Dra. Hj. Afidah Wahyuni, M.Ag.

Sidang Munaqasyah

Ketua Sidang,

Dra. Muzayyanah, MA.

Sekretaris Sidang,

Wiwik Hasbiyah, S.Hi.

Penguji I,

Prof. Dr. Hj. Huzaemah T. Yanggo, MA

Penguji II,

Dra. Hj. Afidah Wahyuni, M.Ag.

Pembimbing,

AM. Hasan Ali, MA.

PERNYATAAN PENULIS

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Nur Sofia Azma

NIM : 07110474

Tempat/Tanggal Lahir : Bojonegoro, 12 Desember 1989

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul ***"Kontrak Pembiayaan Kepemilikan Rumah Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Bank Syariah Mandiri Cabang Bojonegoro Jawa Timur)"*** adalah benar-benar asli karya saya kecuali kutipan-kutipan yang sudah disebutkan. Kesalahan dan kekurangan di dalam karya ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya.

Jakarta, 9 Maret 2012

METERAI TEMPEL

BB301AAF642617063

ENAM RIBU RUPIAH 6000 DJP

Nur Shofia Azma

بِسْمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحْمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

KATA PENGANTAR

Puji syukur Alhamdulillah penulis ucapkan kehadirat Allah SWT. Karena Dialah kita semua khususnya penulis masih bisa merasakan atmosfer kehidupan yang berlimpahkan nikmat, rahmat, dan hidayah- NYA. Sholawat dan salam semoga selalu terlimpahkan kepada nabi Muhammad SAW.

Alhamdulillah setelah melalui lika-liku proses yang sangat melelahkan akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul ***"Kontrak Pembiayaan Kepemilikan Rumah Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Bank Syariah Mandiri Cabang Bojonegoro Jawa Timur)".***

Penulis menyadari bahwa penulisan karya ilmiah ini tidak mungkin terealisasi dan terwujud tanpa arahan, bimbingan, motivasi dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh sebab itu, perkenankan penulis mempersembahkan ucapan terima kasih yang sebesar- besarnya kepada:

1. Bapak Dr. KH. Ahsin Sakho Muhammad, MA., selaku Rektor IIQ Jakarta yang telah memberi kesempatan yang sangat berharga kepada penulis untuk menimba ilmu di kampus yang sangat istimewa ini.
2. Ibu Dra. Hj. Afidah Wahyuni, MA., selaku Dekan Fakultas Syariah IIQ Jakarta yang senantiasa memberi motivasi serta arahannya.
3. Bapak AM. Hasan Ali, MA., selaku Dosen Pembimbing yang senantiasa meluangkan waktu dan pemikiran untuk membimbing penulis.
4. Staf Fakultas Syariah IIQ Jakarta, Ibu Muzayyanah, M.Ag. dan Ibu Wiwik Hasbiyah, S.Hi. terima kasih telah banyak membantu dalam proses penyelesaian tugas- tugas akhir penulis.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syariah IIQ Jakarta, yang telah mendidik dan memberikan ilmu-ilmu yang bermanfaat bagi kehidupan dan masa depan penulis. Semoga menjadi amal jariyah.

6. Bank Syariah Mandiri Cabang Bojonegoro, terima kasih atas kesempatan yang diberikan kepada penulis untuk melakukan penelitian. Khususnya kepada mbak Endah dan mbak Uni.
7. Orang tuaku dan Teladanku yang sangat kusayangi, abah H. Nasir DZ, ibu Hj. Chotimah, tanpa doa dan dukungan mereka penulis tidak akan seperti sekarang ini. Serta lek Chotibul Umam, tante Ifah yang tidak bosan-bosan mengarahkan dan membimbing penulis selama penulis menimba ilmu di Jakarta.
8. Abi, terima kasih untuk kesabaran dan ketulusan dalam menemani penulis dalam suka duka.
9. Teman-teman angkatan 2007, khususnya teman-temanku, anis, aisyah, husna, chikmah, makki, iha, teh eka, ica, terimakasih atas kebersamaan dan keceriaannya.

Semoga amal dan jasa baik yang telah diberikan kepada penulis diterima oleh Allah SWT. Dengan pahala yang berlimpah. Dengan segala kelemahan, kekurangan, dan kelebihan yang ada semoga ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca umumnya. Dan semoga Allah SWT senantiasa meridhoi setiap langkah kita. Amin.

Jakarta, 14 Robiul Akhir 1433 H
9 Maret 2012 M

Penulis

DAFTAR ISI

PERSETUJUAN PEMBIMBING ii

LEMBAR PENGESAHAN iii

PERNYATAAN PENULIS iv

KATA PENGANTAR v

DAFTAR ISI vii

PEDOMAN TRANSLITERASI ix

ABSTRAKSI x

BAB I: PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Pembatasan dan Perumusan Masalah 4

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian 4

D. Kajian Pustaka 5

E. Kerangka Teori /Konsep 6

F. Metodologi Penelitian 6

G. Sistematika Penulisan 8

BAB II: KONTRAK DAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

A. Pengertian dan Dasar Hukum Kontrak 10

B. Rukun dan Syarat Kontrak 14

C. Pengertian dan Dasar Hukum Pembiayaan Kepemilikan Rumah 21

D. Rukun dan Syarat Pembiayaan Kepemilikan Rumah 23

BAB III: GAMBARAN UMUM BANK SYARIAH MANDIRI CABANG BOJONEGORO

A. Sejarah Singkat Berdirinya Bank Syariah Mandiri 27

B. Visi, Misi, Fungsi dan Tujuan Bank Syariah Mandiri 29

C. Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri 29

D. Produk dan Layanan Bank Syariah Mandiri 30

BAB IV: TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP KONTRAK PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DI BANK SYARIAH MANDIRI CABANG BOJONEGORO

A. Prosedur Pembiayaan Kepemilikan Rumah 43

B. Kelebihan dan Kekurangan Kontrak Pembiayaan Kepemilikan Rumah 46

C. Implementasi Kontrak Pembiayaan Kepemilikan Rumah..... 55

BAB V: PENUTUP

A. Kesimpulan 58

B. Saran 60

DAFTAR PUSTAKA..... 61

DAFTAR LAMPIRAN..... 64

TRANSLITERASI

Transliterasi adalah penyalinan dengan penggantian huruf dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Dalam penulisan skripsi ini, transliterasi Arab-Latin mengacu pada berikut ini:

1. Konsonan

ا	: a		ط	: th
ب	: b		ظ	: zh
ت	: t		ع	: ’
ث	: ts		غ	: gh
ج	: j		ف	: f
ح	: h		ق	: q
خ	: kh		ك	: k
د	: d		ل	: l
ذ	: dz		م	: m
ر	: r		ن	: n
ز	: z		و	: w
س	: s		ه	: h
ش	: sy		ء	: ‘
ص	: sh		ي	: y
ض	: dh			

. Vokal

Vokal tunggal		Vokal panjang		Vokal rangkap	
Fathah	: a	ا	: â	...َيْ	: ai
Kasrah	: i	ي	: î	...َوْ	: au
Dhammah	: u	و	: û		

ABSTRAKSI

Nur Sofia Azma, Kontrak Pembiayaan Kepemilikan Rumah Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Bank Syariah Mandiri Cabang Bojonegoro). Jurusan Muamalah Fakultas Syariah, Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta. 1433 H/ 2012 M.

Melihat kian luas dan beragamnya pola bisnis berbasis perekonomian syariah, maka aspek perlindungan hukum dan penerapan asas perjanjian dalam akad atau kontrak di Lembaga Keuangan Syari'ah menjadi penting diupayakan implementasinya. Dalam hal implementasi, para pelaku dan pengguna ekonomi syariah harus menjalankan kegiatannya berdasarkan syariah. Pola hubungan yang didasarkan pada keinginan untuk menegakkan sistem syariah diyakini sebagai pola hubungan yang kokoh antara bank dan nasabah.

Penelitian ini merupakan jenis/tipe penelitian yuridis empiris yakni penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Sedangkan pendekatan penelitian yang digunakan adalah case approach (pendekatan kasus) yang bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktek hukum. Penelitian ini mengkaji penerapan/ implementasi akad pembiayaan kepemilikan rumah yang dalam aplikasinya dituangkan dalam sebuah draft kontrak yang diterbitkan oleh notaris. Kontrak serta implementasinya tersebut akan dianalisis kesesuaiannya dengan hukum Islam.

Konsep kontrak/ perjanjian Pembiayaan Kepemilikan Rumah menggunakan skim-skim transaksi yang diperbolehkan menurut fiqh muamalah. Salah satu di antaranya adalah Murabahah. Implementasi/ penerapan kontrak Pembiayaan Kepemilikan Rumah, Bank Syariah Mandiri menggunakan skema Murabahah. Setelah mencermati kontrak serta implementasi kontrak Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah Mandiri, penulis menilai selaras dengan prinsip hukum Islam yang termuat dalam Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Hal itu dapat dilihat dari kesesuaian antara implementasi kontrak pembiayaan kepemilikan rumah dengan ketentuan akad Murabahah menurut hukum Islam yang termuat dalam Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Namun terdapat beberapa hal yang perlu ditinjau lebih mendalam lagi yakni ketentuan bagi uang muka/ *urbun* dan tentang Implikasi Hukum.

Pembimbing: AM. Hasan Ali, MA.

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah yang sering diartikan orang sebagai papan merupakan kebutuhan yang sangat mendasar dalam kehidupan manusia. Pada awalnya masyarakat melihat rumah hanya sebagai sarana bernaung/berlindung saja, tetapi lambat laun persepsi masyarakat tersebut semakin terkikis dengan kebutuhan rumah sebagai lambang kesejahteraan hidup.

Pemenuhan kebutuhan rumah yang layak huni, sehat, nyaman dan mandiri sudah sejak lama menarik perhatian bagi industri perbankan nasional. Awalnya, produk ini dikembangkan oleh industri perbankan konvensional dalam bentuk KPR, Kredit Perumahan Rakyat. Berikutnya, setelah berlaku dual banking system di Indonesia, nasabah 'pendamba' rumah tidak lagi terkonsentrasi dengan produk KPR yang ditawarkan oleh bank konvensional. Karena di industri perbankan syariah juga telah menawarkan produk KPR Syariah, yakni Kepemilikan Perumahan Syariah.[1]

Dalam menjalankan produk KPR, bank syari'ah memadukan dan menggali skim-skim transaksi yang dibolehkan dalam Islam dengan operasional KPR perbankan konvensional. Adapun skim yang banyak digunakan oleh perbankan syari'ah di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan KPR adalah skim murabahah, istisna' dan ijaroh, khususnya ijarah muntahiya bit tamlik (IMBT).

Pembiayaan Kepemilikan Rumah menggunakan sistem berbasis Murabahah (jual beli). Secara etimologi, Murabahah berasal dari kata ribh, yang

[1] Nadratuzzaman Hosen, "*Miliki Rumah Lewat KPR Syariah*", http://www.pkesinteraktif.com., diakses tgl 10 januari 2012

berarti keuntungan.Sedangkan dalam pengertian terminologis, Murabahah adalah jual beli barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati antara penjual dengan pembeli.

Melihat kian luas dan beragamnya pola bisnis berbasis perekonomian syariah, maka aspek perlindungan hukum dan penerapan asas perjanjian dalam akad atau kontrak di Lembaga Keuangan Syari'ah menjadi penting diupayakan implementasinya. Dalam hal implementasi, para pelaku dan pengguna ekonomi syariah harus menjalankan kegiatannya berdasarkan syariah. Pola hubungan yang didasarkan pada keinginan untuk menegakkan sistem syariah diyakini sebagai pola hubungan yang kokoh antara bank dan nasabah.

Pola hubungan antara pihak yang terlibat dalam Lembaga Keuangan Syariah tersebut ditentukan dengan hubungan akad. Hubungan akad yang melandasi segenap transaksi inilah yang membedakannya dengan Lembaga Keuangan Konvensional, karena akad yang diterapkan di perbankan syari'ah dan lembaga keuangan syariah non bank lainnya, memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrawi karena akad yang dilakukan berdasarkan hukum Islam.[2]

Dalam hal ini kontrak disebut juga akad atau perjanjiannya itu bertemunya ijab yang diberikan oleh salah satu pihak dengan kabul yang diberikan oleh pihak lainnya secara sah menurut hukum syar'i dan menimbulkan akibat pada subyek dan obyeknya.[3] Dalam pelaksanaan kontrak di LKS, sering terjadi perselisihan atau persengketaan yang dipicu oleh kondisi salah satu pihak merasa dirugikan. Hal ini dapat terjadi kemungkinan disebabkan oleh tidak diterapkannya asas-asas perjanjian dalam kontrak tersebut.

---

[2] Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press , 2001), h. 29.

[3] Asy-Syaukânî, *Fath Al-Qadîr*, (Mesir: Musthafâ Al-Bâbî Al-Halabi, 1964), h. 4.

Sedangkan asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut :[4]

1. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
2. Kebebasan untuk memiliki hak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.
3. Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya.
4. Kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian.
5. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
6. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (danvullend, optional).

Peristiwa hukum menyangkut lahirnya suatu perjanjian tidak lepas dari kaidah dan asas umum dari suatu perjanjian, yaitu syarat dasar terbentuknya perjanjian itu sendiri dengan adanya asas kebebasan berkontrak sebagai landasan terbentuknya perjanjian. Asas kebebasan berkontrak yang dimaksud antara lain mengindikasikan bahwa dalam suatu perjanjian semestinya ada kesepakatan-kesepakatan dari masing-masing kedua belah pihak yang dibentuk secara bebas tanpa paksaan, kebebasan membentuk keinginan dari para pihak untuk dicantumkan dalam suatu klausula perjanjian sangat penting bagi keabsahan dari perjanjian itu sendiri.

Namun sering kita lihat dalam perjanjian kredit pemilikan rumah yang mana developer/bank memberikan syarat-syarat yang sangat memberatkan bagi konsumen perumahan. Tetapi karena sangat membutuhkan rumah, maka konsumen menandatangani perjanjian yang tidak seimbang "bargaining power"nya tersebut.

Dalam kasus-kasus seperti itu sebenarnya salah satu pihak menekan/mengambil keuntungan dari pihak yang lain. Hal tersebut tidak

---

[4] Sultan Remy Sjahdaini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Hukum yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia,* (Jakarta: Institut Bankir Indonesia,1993), h.47

menyebabkan isi dan tujuan perjanjian menjadi terlarang, tetapi menyebabkan kehendak yang disalahgunakan tidak diberikan dalam keadaan bebas.

Berdasarkan apa yang telah dikemukakan di atas penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul **"Kontrak Pembiayaan Kepemilikan Rumah Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Bank Syariah Mandiri Cabang Bojonegoro)"**.

B. Pembatasan dan Perumusan Masalah

Karena luasnya pembahasan mengenai pembiayaan kepemilikan rumah maka penulis membatasi pembahasan konsep kontrak/ perjanjian kepemilikan rumah serta pembiayaan kepemilikan rumah menurut hukum Islam.

Penulis membuat rumusan masalah agar lebih terarah, sebagaimana berikut:

1. Bagaimana konsep kontrak/ perjanjian Pembiayaan Kepemilikan Rumah menurut hukum Islam?
2. Bagaimana implementasi kontrak/ perjanjian Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri?
3. Apakah implementasinya sesuai dengan prinsip hukum Islam?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui konsep kontrak/ perjanjian pembiayaan kepemilikan rumah menurut hukum Islam.
2. Untuk mengetahui implementasi kontrak/ perjanjian pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Mandiri.

3. Untuk mengetahui apakah implementasinya sesuai dengan prinsip hukum Islam.

Adapun manfaat dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk memenuhi tugas akademik yang meupakan tugas dan kewajiban dalam rangka menyelesaikan studi tingkat strata (S1) di Institut Ilmu Al-Qur'an fakultas Syari'ah Mu'amalah.
2. Bagi kalangan teoritis, sebagai sumbangan pemikiran dalam bidang ilmu hukum khususnya bidang perbankan syariah, sehingga diharapkan dapat menjadi salah satu referensi bagi para peneliti lain atau pemerhati masalah hukum dan perbankan untuk dapat dikembangkan lebih lanjut.
3. Bagi kalangan praktis, sebagai masukan bagi pembuat kebijakan hukum maupun praktisi hukum dan perbankan, untuk pemahaman dan pengembangan perbankan syariah ke depan.

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka ini pada dasarnya berisi kajian literatur yang relevan dengan penelitian yang akan dilakukan, di antaranya yaitu:

1. Skripsi yang berjudul "Evaluasi Sistem Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Medan" oleh Anita Labbaika, Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Sumatera Utara. Penelitian ini mengevaluasi mengenai sistem Murabahah di Bank Syariah Mandiri dengan PSAK No. 59 dan kesesuaian antara sistem pengendalian intern pembiayaan yang diterapkan oleh Bank Syariah Mandiri Cabang Medan dengan standar yang ditetapkan Bank Indonesia. Dari penelitian tersebut diperoleh sistem Murabahah di Bank Syariah Mandiri telah sesuai dengan PSAK No.59 dan sistem pengendalian intern pembiayaan yang diterapkan oleh Bank Syariah Mandiri Cabang Medan juga telah selaras dengan standar yang ditetapkan Bank Indonesia.

2. Tesis yang berjudul "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah di PT. Bank Danamond Indonesia, tbk" oleh Edwyn Agung, Program studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang. Penelitian ini membahas tentang pelaksanaan waktu pemberian kredit dalam perjanjian KPR dan bentuk penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dalam KPR di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda.

Berbeda dengan apa yang akan penulis bahas, skripsi ini mengkaji penerapan/ implementasi akad pembiayaan kepemilikan rumah yang dalam aplikasinya dituangkan dalam sebuah draft kontrak yang diterbitkan oleh notaris. Kontrak serta implementasinya tersebut akan dianalisis kesesuaiannya dengan hukum Islam.

E. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep

Fokus kajian dari penelitian ini terkait dengan bidang keilmuan kontrak/ perjanjian serta pembiayaan dalam perspektif hukum Islam, terutama pada aspek terapan bidang ilmu ini pada lembaga-lembaga keuangan syariah. Lebih jauh lagi aspek terapan yang ingin diungkapkan terutama terkait dengan problem-problem hukum yang sering memicu terjadinya perselisihan di lembaga-lembaga tersebut sehingga akhirnya akan berujung pada penyelesaian di lembaga peradilan. Oleh karena itu, teori-teori/konsep-konsep yang relevan untuk dijadikan kerangka analisis yaitu: teori/konsep tentang kontrak/ perjanjian serta pembiayaan dalam perspektif hukum Islam.

F. Metodologi Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan

Penelitian ini merupakan jenis/tipe penelitian yuridis empiris yakni penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau

norma-norma dalam hukum positif. Sedangkan pendekatan penelitian yang digunakan adalah case approach (pendekatan kasus) yang bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktek hukum.[5]

Dalam penelitian ini fokus penelitian adalah terkait dengan bidang keilmuan kontrak/ perjanjian serta pembiayaan dalam perspektif hukum Islam, terutama pada aspek terapan bidang ilmu ini pada lembaga-lembaga keuangan syariah yakni Bank Syariah Mandiri.

2. Tahap Pengumpulan Data

Data yang diperlukan dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang langsung diperoleh dari masyarakat atau responden. Dalam penelitian ini data primer yang diperlukan berkaitan dengan problem-problem hukum yang berhubungan dengan kontrak/ perjanjian pembiayaan kepemilikan rumah yang sering muncul dalam praktik perbankan syariah yang akan diperoleh melalui wawancara dengan para praktisi lembaga keuangan syariah yang menjadi fokus kajian penelitian ini, yaitu Bank Syariah Mandiri.

Sedangkan data sekunder akan diperoleh melalui studi dokumen/ pustaka (library research). Melalui studi dokumen ini diharapkan akan diperoleh data-data yang terkait dengan kerangka teori penelitian.

3. Tehnik Analisa Data

Data yang terkumpul akan dianalisis secara kualitatif, yaitu akan dideskripsikan dan ditafsirkan melalui tahapan-tahapan berikut ini:

a. Reduksi Data

Data yang diperoleh melalui studi pustaka dan survey (studi lapangan) akan cek kelengkapannya dan kemudian dipilah-pilah berdasarkan satuan konsep, kategori, atau tema tertentu. Dalam hal ini

---

[5] Johnny Ibrahim, "*Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*", (Malang: Bayu Media Publissing. 2006), Cet. 2 , h. 321

data yang tidak diperlukan disisihkan sehingga hanya yang diperlukan saja yang akan dipakai.

b. Display Data

Mengingat banyaknya data yang harus dianalisis dan untuk mengurangi tingkat kesulitan dalam pemaparan dan penegasan kesimpulan, maka perlu dibuat sketsa, matrik,atau grafik sehingga keseluruhan data dan bagian-bagian rinciannya dapat dipetakan secara jelas.

c. Kesimpulan

Data yang telah dipolakan dan disusun secara sistematik, baik melalui penentuan tema maupun yang telah dibuat sketsa dan matriknya akan dianalisis dan kemudian diambil kesimpulan sehingga makna data dapat ditemukan.

4. Tehnik Penulisan

Tehnik penulisan penulisan ini berpedoman pada buku "Pedoman Penulisan Skripsi, Tesis, Disertasi Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta" penerbit IIQ Jakarta Press, 2011.

G. Sistematika Penulisan

Untuk lebih terarah dalam pembahasan skripsi ini, penulis membuat sistematika sesuai dengan masing-masing bab. Penulis membaginya menjadi lima bab, masing-masing bab terdiri dari beberapa sub bab yang merupakan penjelasan dari bab tersebut dan diakhiri dengan daftar pustaka dan lampiran. Adapun sistematika penulisannya adalah sebagai berikut:

BAB I: Pendahuluan, dalam bab ini memuat latar belakang Permasalahan, Identifikasi dan Pembatasan Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian, Kerangka Teori /Konsep, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan. Bab ini merupakan awal dari

proses penelitian yang akan menjadi landasan pokok dalam penulisan skripsi ini.

BAB II: Kontrak Dan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dalam Perspektif Hukum Islam, Bab ini akan dibagi menjadi beberapa sub bab yang akan membahas tentang kontrak/ perjanjian serta pembiayaan kepemilikan rumah yang meliputi pembahasan tentang Pengertian dan Dasar Hukum kontrak/ perjanjian, Rukun dan Syarat Kontrak, Manfaat Kontrak, Pengertian dan Dasar Hukum Pembiayaan Kepemilikan Rumah, Rukun dan Syarat Pembiayaan Kepemilikan Rumah, Manfaat Pembiayaan Kepemilikan Rumah. Bab ini sebagai landasan teori penulisan skripsi yang akan dijadikan sebagai acuan dalam analisis, sehingga diletakkan sesudah pendahuluan.

BAB III: Gambaran Umum Bank Syariah Mandiri Cabang Bojonegoro, pada bab ini memuat tentang Sejarah Singkat Berdirinya Bank Syariah Mandiri, Visi, Misi, Fungsi dan Tujuan, Struktur Organisasi, serta Produk dan Layanan Bank Syariah Mandiri. Bab ini diletakkan sesudah teori supaya permasalahan mudah dilihat dan dianalisa.

BAB IV: Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kontrak Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri Cabang Bojonegoro, pada bab ini memuat tentang Prosedur Pembiayaan Kepemilikan Rumah, Kelebihan dan Kekurangan Kontrak Pembiayaan Kepemilikan Rumah, Implementasi Kontrak Pembiayaan Kepemilikan Rumah.

BAB V: Penutup, yang meliputi kesimpulan dan saran, bab ini diletakkan paling akhir karena berisi kesimpulan serta memberi solusi atas analisis permasalahan yang disesuaikan dengan teori yang ada.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Konsep kontrak/ perjanjian Pembiayaan Kepemilikan Rumah menggunakan skim-skim transaksi yang diperbolehkan menurut fiqh muamalah. Salah satu di antaranya adalah *Murabahah*. Berbicara tentang *Murabahah*, maka tidak akan dapat dilepaskan dengan sistem jual beli yang dalam fiqh biasa disebut dengan *al-Bai'*. *Bai' al-Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *Bai' al-Murabahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.

   Dari hasil analisis kontrak pembiayaan kepemilikan rumah, baik untuk pembiayaan di atas 200 juta yang bekerjasama dengan notaris maupun untuk pembiayaan di bawah 200 juta, dapat disimpulkan bahwa kontrak meliputi format dan substansi yang di dalamnya terdapat klausul-klausul kesepakatan para pihak adalah tidak bertentangan dengan hukum Islam. Namun dari contoh draft kontrak Murabahah antara BSM dan nasabah yang penulis peroleh, terdapat beberapa hal yang menurut penulis perlu ditinjau kembali dan dibahas lebih mendalam, yakni ketentuan bagi uang muka/ *urbun*. Di dalam kontrak tidak terdapat ketentuan yang mengatur uang muka nasabah jika nasabah membatalkan pembiayaan.
2. Terkait implementasi/ penerapan kontrak Pembiayaan Kepemilikan Rumah, Bank Syariah Mandiri menggunakan skema Murabahah. Setelah semua syarat dan prosedur terpenuhi dan pembiayaan telah disetujui oleh bank, nasabah untuk dan atas nama bank membeli rumah dari pemasok/ developer dengan pembiayaan yang disediakan oleh bank. Kemudian bank

menjual rumah tersebut kepada nasabah dengan harga jual yang telah disepakati yakni harga pokok ditambah margin keuntungan bank. Selanjutnya pemasok/ developer menyerahkan rumah langsung kepada nasabah atas sepengetahuan dan sepersetujuan bank. Nasabah kemudian akan membayar dengan cara angsuran tiap bulan dalam jangka waktu yang telah disepakati dengan bank.

3. Setelah mencermati implementasi/ penerapan kontrak Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah Mandiri, penulis menilai selaras dengan prinsip hukum Islam yang termuat dalam Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Hal itu dapat dilihat dari kesesuaian antara implementasi kontrak pembiayaan kepemilikan rumah dengan ketentuan akad Murabahah menurut hukum Islam yang termuat dalam Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

Namun terdapat beberapa hal yang perlu ditinjau lebih mendalam lagi yakni tentang Implikasi Hukum. Dengan adanya transaksi jual beli Murabahah ini maka akad yang dilakukan antara bank dan nasabah berimplikasi kepada hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pihak bank dan nasabah. Dengan adanya beberapa hak dan kewajiban tersebut maka bank dan nasabah harus pandai memposisikan dirinya untuk melaksanakan hak dan kewajibannya. Karena setelah akad tersebut ditandatangani sebagai implikasi dari ijab qabul, maka nasabah dan bank telah terikat dalam akad yang mereka sepakati dan sekaligus tunduk kepada hukum positif dan hukum Islam.

Untuk mengamankan transaksinya bank dan nasabah dapat melakukan transaksi pengikatan secara notariil sehingga notaris menerbitkan kontrak Murabahah yang mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat. Masalahnya adalah pihak bank, nasabah dan notaris harus mempunyai pengetahuan yang mendalam mengenai aspek hukum positif dan hukum

perdata Islam sebagai dasar mereka dalam membuat draft perjanjian/akad pembiayaan agar keduanya tidak saling bertentangan bahkan mungkin saling mengisi sehingga antara bank dan nasabah mempunyai kedudukan yang sama dimata hukum (*Al-Musawamah*) tidak ada yang saling dirugikan (*la dlarara wa la dliroro*) dalam perjanjian yang dibuat dan telah membutuhkan biaya yang relatif mahal.

B. Saran

1. Perbankan Syariah dalam hal ini Bank Syariah Mandiri diharapkan dapat meninjau kembali serta mengembangkan kontrak-kontrak syariah yang telah ada dengan menambahkan ketentuan uang muka dan memperbaiki istilah-istilah yang kurang tepat.
2. Pihak bank syariah, nasabah dan notaris diharapkan menambah pengetahuan yang mendalam tentang hukum Islam sebagai dasar dalam membuat draft kontrak pembiayaan kepemilikan rumah/ kontrak Murabahah. Agar tidak terjadi kesalahan dalam pembuatan kontrak.
3. Masyarakat pada umumnya diharapkan memiliki pengetahuan tentang teori dan praktek hukum Islam di Lembaga Keuangan Syariah, agar dapat mengkritisi, mengevaluasi bahkan ikut berpartisipasi dalam upaya mengembangkan Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syari'ah Dari Teori ke Praktik,* Jakarta: Gema Insani Press , 2001.

Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah Studi dalam Teori Akad dalam Fiqh Muamalat,* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.

Al- Ba'labakiy, Munir, *Qâmûs Al-Mawrîd,* Beirût: Dâr Al-'Ilm Al-Malayyin, 1990.

Bayles, Michael D., *Principles of Law A Normatif Analysis,* Holland: Riding Publishing Company Dordrecht, 1987.

Ad- Dardîr, *As- Syarh Al- Kabîr 'Alâ Hâsyiyah Ad- Dasûqî,* Jilid III, Beirût: Dâr Al-Fikr, t.th.

Dawud, Abu, Sulaiman ibn Asy'ats, *Sunan Abî Dawud* , juz 10, Beirût: Dâr Al- Fikr, t.th.

Dewi, Gemala. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia,* cetakan ke-2, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006.

Dunne, Van, *Wanprestasi dan Keadaan Memaksa, Ganti Kerugian,* terjemahan oleh Lely Niwan, Yogyakarta: Dewan Kerjasama Ilmu Hukum Belanda dengan Proyek Hukum Perdata, 1990.

Hosen, Nadratuzzaman, *"Miliki Rumah Lewat KPR Syariah"* http://www.pkesinteraktif.com., diakses tgl 10 januari 2012.

Ibrahim, Johnny, *"Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif"*, Malang: Bayu Media Publissing. 2006.

Id, Khalid Abdullah, *Mabâdi At- Tasyrî' Al- Islâmi,* Rabat; Syirkah Al- Hilal Al-'Arobiyyah li Ath- Thibâ'ah wa An- Nasyr, 1986.

Madkur, *Al- Fiqh Al- Islâmi Al- Madkhâl wa Al- Amwâl wa Al- Huqûq wa Al-Milkiyah wa Al- Aqd,* Kairo: Maktabah Wahbah, 1995.

Madkur, Muhammad Salam, *Al-Madkhâl Al-Fiqh Al –Islâmiy,* ttp: Dâr An-Nahdah Al- 'Arabiyyah, 1963.

Mahmasaniy, Subhi, *An- Nazariyat Al- 'Ammah li Al- Mujîbât wa Al-'Uqûd fi Al-Sharî'ah Al-Islâmiyah,* Mesir: Dâr Al-Kitâb Al-'Arabiy. 1948.

Munawwir, Ahmad Warson, *Al-Munawwir, Kamus Arab-Indonesia,* Cet. IV, Surabaya: Pustaka Progressif, 1997.

Muslim, *Shahîh Muslim,* juz 2, Beirût : Dâr Al- Fikr, 1992.

An- Nasa'i, *Sunan An- Nasa'i,* juz 7, Aleppo: Maktab Al- Mathbû'at Al- Islâmiyah, t.th.

Rusyd, Muhammad Ibn Ahmad Ibnu Muhammad Ibn, *Bidâyatul Mujtahid Wa Nihâyatul Muqtashid,* vol 2, Beirût: Dârul- Qalam, 1988.

Saeed, Abdullah, *Bank Islam dan Bunga, Studi Kritis dan Interpretasi Kontemporer Tentang Riba dan Bunga, Terj. Muhammad Ufuqul Mubin,* et. Al, Cet. I, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2003.

Salim H. S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak,* cetakan ke-4, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

Al-Shiddîqiy, Hasbi, *Pengantar Fiqh Mu'amalah,* Jakarta: Bulan Bintang, 1974.

Sjahdaini, Sultan Remy, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Hukum yang Seimbang Bagi Para Pihak dAlam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia,* Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.

Asy-Syaukânî, *Fath Al-Qadîr,* Mesir: Musthafâ Al-Bâbî Al-Halabi, 1964.

Wawancara dengan Account Officer Bank Syariah Mandiri Cabang Bojonegoro, Wahyuni Putri Hartini, Bojonegoro, 11 November 2011.

Widjaya' I.G. Rai, *Merancang Suatu Kontrak: Teori dan Praktik,* Jakarta: Kesaint Blanc, 2003.

Yanggo, Huzaemah Tahido, *Pedoman Penulisan Skripsi, Tesis, dan Disertasi IIQ Jakarta,* Jakarta: IIQ Jakarta Press, 2011

Ya'qub, Fayruz Abady Majd Al-Din Muhammad Ibn, *Al- Qâmûs Al-Muhit,* jilid 1, Beirût: D Jayl, t.th.

Zuhaily, Wahbah, *Al- Fiqh Al- Islami wa Adillatuhu*, Jilid IV, Damaskus: Dâr Al-Fikr, 1989.

http:// www.BankSyariahMandiri.com.