

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Sektor perekonomian merupakan salah satu sektor terpenting dalam dapat berjalannya suatu negara. Suatu negara dikatakan sebagai negara yang maju, apabila kegiatan perekonomiannya berjalan lancar dan masyarakat dalam negara tersebut dapat hidup secara makmur dan sejahtera. Sistem ekonomi di suatu negara dipengaruhi juga dari pola pikir serta budaya dan peradaban yang berangsur-angsur berkembang dalam masyarakat.¹

Di Indonesia terdapat 2 (dua) sistem perekonomian yang paling umum, yaitu ekonomi konvensional dan ekonomi syariah. Ekonomi konvensional merupakan suatu sistem ekonomi yang menjadikan modal sebagai alat utama dalam menjalankan perekonomian.² Di lain sisi, ekonomi syariah atau ekonomi Islam merupakan pelaksanaan sistem ekonomi dengan mengacu pada landasan Al-Quran dan As-Sunnah, *ijma'*, dan qiyas yang berdasarkan pada lima jenis hukum dalam syariah Islam, yaitu Wajib, Haram, Makruh, Sunnat, dan Mubah.³ Istilah ekonomi syariah di Indonesia semakin menjadi populer semenjak bisnis perbankan syariah melejit, dan implementasi dari sistem perekonomian syariah secara makro menekankan

¹ Agus Waluyo, *Ekonomi Konvensional VS Ekonomi Syariah: Kritik terhadap Sistem Ekonomi Kapitalis, Ekonomi Sosialis, dan Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Ekuilibria, 2017), hal. 11

² Beni Ahmad Saebani, *Hukum Ekonomi dan Akad Syariah di Indonesia*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2018), hal. 17

³ *Ibid*, hal. 17-18

pengaturan ekonomi masyarakat yang berdasarkan pada nilai-nilai Islam.⁴

Sistem ekonomi syariah meliputi beberapa aspek ekonomi, yaitu:⁵

1. Bank syariah.
2. Asuransi syariah.
3. Lembaga keuangan mikro syariah.
4. Reasuransi syariah.
5. Obligasi syariah.
6. Surat berjangka menengah syariah.
7. Reksadana syariah.
8. Sekuritas syariah.
9. Pegadaian syariah.
10. Pembiayaan syariah.
11. Dana pensiun lembaga keuangan syariah dan bisnis syariah.

Berdasarkan 2 (dua) jenis sistem ekonomi tersebut, terlihat bahwa telah terdapat pertumbuhan dalam sektor perekonomian. Pertumbuhan sektor perekonomian dapat dilakukan dengan memperkuat berbagai sektor ekonomi. Dalam suatu perekonomian terdapat penggerak, dan penggerak dari perekonomian Indonesia adalah perbankan. Perbankan memiliki peran penting dalam berjalannya perekonomian negara, seperti sebagai fungsi transmisi (*transmission function*), fungsi menghimpun dan menyalurkan dana (*intermediation function*), fungsi mentransformasikan dan

⁴ *Ibid*, hal. 17-18

⁵ *Ibid*, hal. 19

mendistribusikan resiko dalam perekonomian (*transformation and distribution of risk function*), dan fungsi untuk menstabilkan kondisi perekonomian (*stabilization function*).⁶

Kedua sistem ekonomi tersebut menentukan pembagian kegiatan perbankan di Indonesia yang dibedakan menjadi perbankan konvensional dan perbankan syariah. Hal tersebut dibedakan sesuai dengan kedua sistem perekonomian, yaitu perekonomian konvensional dan perekonomian syariah.

Sama halnya seperti sistem perekonomian Indonesia, perbankan di Indonesia pun telah mengalami banyak perubahan. Perubahan kegiatan perbankan di Indonesia menunjukkan bahwa perbankan Indonesia terus mengalami kemajuan dalam berbagai bidang, terutama dalam bidang ekonomi. Perubahan yang terlihat jelas dalam perbankan di Indonesia adalah lahirnya perbankan syariah. Dalam menjalankan fungsi perbankan, bank di Indonesia memiliki peran yang sangat signifikan. Perbankan juga memiliki fungsi yang sangat penting bagi seluruh masyarakat di Indonesia. Salah satu alasan terpenting dari pentingnya perbankan bagi masyarakat di Indonesia adalah fungsinya untuk menstabilkan perekonomian. Kebutuhan masyarakat akan bank terjadi karena kebutuhan masyarakat untuk penguatan modal ataupun penyimpanan uang.⁷

⁶ H. Bachtiar Simatupang, "Peranan Perbankan dalam Meningkatkan Perekonomian Indonesia", *Jurnal Riset Akutansi Multiparadigma (JRAM)*, Vol. 6, No. 2, Desember 2019, hal. 136

⁷ Agus Marimin, *et.all*, "Perkembangan Bank Syariah di Indonesia", *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol. 1, No. 2, Juli 2015, hal.76

Dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (UU Perbankan) dijelaskan bahwa:

“Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran”.

Dapat dilihat dalam pasal tersebut bahwa berdasarkan fungsinya, bank terbagi atas bank konvensional dan bank syariah. Bank konvensional merupakan bank yang kegiatan usahanya dilakukan dengan cara konvensional berdasarkan prosedur serta ketentuan yang telah negara tetapkan. Keberadaan dari bank konvensional dan bank syariah memiliki fungsi sebagai suatu lembaga intermediasi yang memiliki fungsi untuk menjadi suatu lembaga yang mengelola lalu lintas pembayaran, namun bank konvensional dan bank syariah memiliki karakteristik yang berbeda.

Bank syariah merupakan bank yang fungsinya dijalankan berdasarkan atas sistem ekonomi Islam. Bank syariah memiliki fungsi sebagai sarana bagi masyarakat dalam mengumpulkan tabungan dan mengembangkannya, serta menginvetasikan dana yang fungsi tersebut dijalankan berdasarkan anjuran Islam.⁸ Menurut Pasal 1 angka 13 UU

Perbankan:

“Prinsip Syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam dengan pihak lain untuk menyimpan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musharakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan

⁸ *Ibid*, hal. 79

(*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*)”.

Bank merupakan hal yang sangat penting dalam masyarakat, dikarenakan masyarakat membutuhkan bank untuk menjalankan kesehariannya dalam bidang keuangan. Bank dibutuhkan untuk menjamin kestabilan perekonomian masyarakat. Seringkali masyarakat membutuhkan peminjaman uang. Seringkali masyarakat membutuhkan peminjaman uang untuk melakukan pembelian rumah dengan jumlah yang besar sehingga tidak memungkinkan untuk melakukan pembelian dengan tunai. Berdasarkan hal tersebut, masyarakat dapat melakukan peminjaman uang dengan bank atau yang biasa disebut dengan pengajuan kredit.

Melakukan pengajuan kredit dengan bank merupakan hal yang umum dilakukan. Dalam Pasal 1 angka 11 UU Perbankan dijelaskan bahwa:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Dalam prinsip syariah, kegiatan penyediaan uang/kredit disebut dengan istilah pembiayaan. Hal ini diatur dalam Pasal 1 angka 12 UU Perbankan, yaitu:

“Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”.

Terlihat satu perbedaan yang jelas yang terdapat dalam 2 (dua) pengertian di atas, yaitu dalam bank konvensional terdapat pengaturan mengenai pemberian bunga, sedangkan dalam pembiayaan terdapat pengaturan mengenai imbalan atau bagi hasil. Hal mendasar yang membedakan antara keduanya tersebut merupakan cara yang berbeda dari bank konvensional dan bank syariah dalam pengembalian serta pembagian keuntungan. Istilah kredit digunakan dalam bank konvensional yang berbasis pada bunga (*interest based*), dimana bunga yang menarik atau rendah ditawarkan kepada debitur agar debitur dapat menggunakan kredit untuk mengelola pertumbuhan kreditnya, karena apabila bunga kredit yang ditawarkan terlalu tinggi maka produktivitas debitur dapat terpengaruh.⁹ Sedangkan dalam sistem bank syariah, digunakan istilah pembiayaan dimana hal tersebut berbasis pada keuntungan riil yang dikehendaki ataupun berbasis pada bagi hasil (*profit sharing*), yang berarti memiliki suatu sistem kebersamaan dalam menghadapi keuntungan maupun resiko kerugian.¹⁰

Pelaksanaan perjanjian kredit dengan bank konvensional didasari oleh pinjaman, yaitu utang pokok ditambah dengan bunga, dimana sistem bunga merupakan sumber utama pendapatan bank konvensional.¹¹ Di sisi lain, penyaluran dana atau pembiayaan yang dilakukan dengan bank syariah yang menggunakan sistem bagi hasil dilakukan kesepakatan antara para

⁹ Miftah Idris, "Perjanjian Kredit Perbankan Konvensional dan Akad Pembiayaan Perbankan Syariah: Suatu Tinjauan Deskriptif dalam Hukum di Indonesia", Jurnal Komunikasi Hukum, Vol. 1 No. 1, Februari 2015, hal. 25-26

¹⁰ *Ibid*, hal. 25-26

¹¹ *Ibid*, hal. 26

pihak (*ijab qabul*) yang sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN).¹²

Bank melaksanakan penyaluran kredit atau pembiayaan dengan menerapkan asas kehati-hatian yang menjadi suatu asas terpenting dalam menjalankan perjanjian kredit. Asas tersebut penting adanya bagi bank sebagai kreditur maupun nasabah sebagai debitur dikarenakan penerapan asas kehati-hatian memiliki dampak yang menguntungkan kedua belah pihak. Tanpa adanya asas tersebut, berarti tidak terdapat kepercayaan antara pihak bank dan nasabah, yang mengakibatkan sulitnya perjanjian kredit untuk dilakukan. Melakukan perjanjian dalam menyalurkan kredit ataupun pembiayaan merupakan poin yang paling penting untuk dilakukan. Hal tersebut dikarenakan perjanjian merupakan dasar dan berlaku bagi hukum atas pelaksanaan penyaluran kredit atau pembiayaan.

Pembuatan perjanjian kredit dapat dilakukan dengan cara di bawah tangan atau dengan akta notaris. Dalam bank konvensional, pembuatan perjanjian kredit dapat dibuat dengan di bawah tangan atau dengan akta notaris, namun dalam bank syariah, seluruh pembuatan perjanjian kredit harus dibuat dengan akta notaris.

Notaris merupakan salah satu profesi penunjang dalam perbankan, baik dalam bank konvensional maupun bank syariah. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas

¹² *Ibid*, hal. 26

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UU

Jabatan Notaris):

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.

Notaris mempunyai kewenangan untuk membuat suatu perjanjian yang dimuat dalam bentuk akta perbankan dalam pelaksanaan perjanjian kredit ataupun pembiayaan. Akta tersebut merupakan akta autentik yang merupakan suatu alat bukti tertulis yang bersifat terkuat dan terpenuh.¹³ Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1 angka 7 UU Jabatan Notaris, yang menyatakan:

“Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini”.

Pengertian dari akta autentik itu sendiri diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu:

“Suatu akta autentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”.

Dalam akta perjanjian kredit ini, notaris merupakan pejabat yang memiliki wewenang dalam pembuatan akta autentik tersebut. Akta notaris merupakan suatu akta yang pembuatannya diproses sejak awal menghadap sampai

¹³ Suparman Hasyim, *Kompetensi dan Sharia Compliance Notaris dalam Pembuatan Akta Akad Perbankan Syariah*, (Jakarta: Yayasan Pengembangan Ekonomi Syariah Indonesia, 2017), hal. 5

penandatanganan akta, yang semuanya tunduk kepada peraturan dalam UU Jabatan Notaris.¹⁴

Sebelum suatu perjanjian kredit dibuat, harus ada kesepakatan antara nasabah dengan pihak bank untuk menjalankan pinjam-meminjam atau pembiayaan. Dalam pengajuan kredit dari nasabah, diwajibkan adanya perjanjian kredit antara kedua belah pihak, yaitu pihak bank serta pihak nasabah. Akta perjanjian kredit memberikan perlindungan serta kepastian hukum bagi kedua belah pihak yang merupakan suatu asas esensial dalam hukum perjanjian karena dalam melakukan perjanjian, setiap orang diberi kebebasan untuk memperjanjikan apa saja dan dengan siapa saja selama sesuai dengan syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara.¹⁵

Pemberian kredit tentunya mengandung resiko yang seringkali ditanggung oleh pihak bank. Resiko tersebut dapat sangat mempengaruhi kesehatan serta kelangsungan berjalannya bank yang bergantung pada pengelolaan bank akan kredit yang disalurkan.¹⁶ Dalam pelaksanaan penyaluran kredit atau pembiayaan acap kali ditemukan debitur yang mengalami *collapse* yang mengakibatkan debitur tidak dapat membayar angsuran kredit sebagaimana yang telah ditentukan dalam akta perjanjian kredit. Apabila angsuran kredit mengalami hambatan yang dikarenakan debitur tidak menjalankan prestasinya, sebelum dilakukannya eksekusi

¹⁴ Mudjiharto dan Ghansham Anand, "Otentisitas Akta Perjanjian Kredit dan Pembebanan Jaminan yang Dibuat Tanpa Kehadiran Kreditor", Jurnal Al' Adl, Vol. 9, No. 3, Desember 2017, hal. 379

¹⁵ Mariah Kamelia dan Anis Mashdurohatun, "Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit dalam Perspektif hukum Positif dan Hukum Islam", Jurnal Akta, Vol. 4, No. 4, Desember 2017, hal. 576

¹⁶ *Ibid*, hal. 576

jaminan, sebelumnya debitur harus dinyatakan wanprestasi terlebih dahulu berdasarkan putusan pengadilan.¹⁷ Maka dari itu, sebelum pihak kreditur menggugat debitur, kreditur harus melakukan somasi agar pihak debitur menjalankan prestasinya, namun apabila pihak debitur masih juga belum melaksanakan prestasinya, maka eksekusi atas barang jaminan debitur dapat dilaksanakan.¹⁸ Namun, proses untuk sampai akhirnya dilakukan pengeksekusian jaminan adalah proses yang sangat panjang. Pemberlakuan eksekusi jaminan merupakan pilihan terakhir dalam mengatasi debitur yang wanprestasi. Kedua belah pihak harus tetap mencoba untuk dapat membuat pihak debitur dapat menjalankan prestasinya.

Dalam pelaksanaannya, terdapat masyarakat yang masih tidak mengetahui akan perbedaan bank konvensional dan bank syariah. Sehingga saat ingin melakukan suatu kegiatan perbankan, terutama saat masyarakat ingin mengajukan kredit, masyarakat mengalami kesulitan dalam menentukan antara bank konvensional dan syariah. Perbedaan yang tertera pada pengertian dalam UU Perbankan, hanya dituliskan atas perbedaan mendasar, yaitu cara dari bank konvensional dan bank syariah dalam pengembalian serta pembagian keuntungan. Dimana dinyatakan bahwa dalam bank konvensional dilakukan pemberian bunga, sedangkan dalam bank syariah dilakukan imbalan atau bagi hasil.

¹⁷ *Ibid*, hal. 576

¹⁸ *Ibid*, hal. 576-577

Perbedaan tersebut tidak memberikan kepastian atas bagaimana jelasnya perbedaan di antara bank konvensional dan bank syariah dalam melakukan perjanjian kredit. Hal tersebut dapat mempersulit masyarakat dalam menentukan tempat pengajuan kredit. Padahal, pengajuan kredit merupakan salah satu kegiatan perbankan yang sangat sering dilakukan. Masyarakat seringkali melakukan pengajuan kredit untuk kestabilan perekonomiannya. Salah satu alasan yang seringkali ditemukan dalam melakukan perjanjian kredit adalah untuk kepemilikan rumah. Banyak terdapat masyarakat yang melakukan perjanjian kredit pemilikan rumah, terutama untuk pembelian rumah dengan jumlah yang besar sehingga tidak dapat dilakukan pembayaran dalam bentuk tunai.

Karena bank konvensional dan bank syariah memiliki karakteristik yang berbeda, masyarakat memiliki hak untuk mengetahui secara pasti perbedaan di antara keduanya. Perbedaan karakteristik tersebut dapat mempengaruhi masyarakat dalam memilih bank, dalam hal ini mengenai pengajuan kredit pemilikan rumah. Pemilihan bank tersebut tergantung atas preferensi masyarakat yang memilih sesuai dengan kebutuhannya. Preferensi yang dimiliki masyarakat bergantung pada prinsip-prinsip yang dipegang oleh masing-masing individu.

Prinsip dari seorang individu terpengaruh besar dari manfaat yang dicari. Perbedaan-perbedaan yang terdapat antara bank konvensional dan bank syariah tentu memiliki manfaatnya masing-masing. Namun, dalam peraturan yang ada, tidak terdapat perbedaan manfaat melakukan perjanjian

kredit dari bank konvensional dan bank syariah. Perbedaan manfaat dapat mempengaruhi preferensi masyarakat dalam memilih secara pasti bank untuk melakukan perjanjian kredit.

Maka dari itu, masyarakat berhak untuk dapat memahami lebih lanjut mengenai perbedaan yang jelas dalam pengaturan pengajuan kredit pada bank konvensional dan bank syariah, terutama dalam melakukan perjanjian kredit pemilikan rumah, dikarenakan perjanjian kredit pemilikan rumah merupakan salah satu dasar masyarakat melakukan perjanjian kredit. Dengan adanya perbedaan yang jelas, masyarakat dapat menjadi lebih yakin dalam memilih bank untuk mengajukan kredit yang dibutuhkannya.

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, penulis tertarik untuk membahas mengenai **“Analisis Perbandingan Hukum Isi Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di Bank Konvensional dan di Bank Syariah”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, didapatkan rumusan masalah dalam bentuk pertanyaan penelitian, yaitu:

1. Bagaimana pengaturan perjanjian kredit pemilikan rumah dalam Bank Konvensional dan Bank Syariah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku?

2. Bagaimana perlindungan hukum pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah dalam Bank Konvensional dan Bank Syariah bagi nasabah debitur?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan perjanjian kredit pemilikan rumah antara Bank Konvensional dan Bank Syariah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah dalam Bank Konvensional dan Bank Syariah bagi nasabah debitur.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat teoritis

Memberi kontribusi dalam pengembangan ilmu, khususnya mengenai perbandingan perjanjian kredit Bank Konvensional dan Bank Syariah.

1.4.2 Manfaat praktis

Memberikan pengetahuan mengenai perbandingan perjanjian kredit Bank Konvensional dan Bank Syariah kepada penulis serta kepada

masyarakat pada umumnya, khususnya kepada masyarakat yang memiliki keinginan untuk melakukan pengajuan kredit untuk kepemilikan rumah.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini, penulis tuangkan dalam bab-bab khusus sebagai berikut:

1. BAB I PENDAHULUAN

Bab ini merupakan pengantar dari penelitian hukum yang terdiri atas latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan dari penelitian ini.

2. BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini terdiri atas uraian kajian pustaka mengenai topik penelitian yang terdiri atas tinjauan teori dan tinjauan konseptual. Dalam bab ini terdapat penjelasan mengenai teori yang digunakan oleh penulis dalam melakukan penelitian hukum ini.

3. BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisi metode penelitian yang digunakan oleh penulis dalam menulis penelitian hukum ini. Bab ini terdiri atas jenis penelitian, jenis data, jenis perolehan data, jenis pendekatan, serta analisis data.

4. BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab ini terdiri atas hasil penelitian serta analisis dari penelitian. Dalam bab ini penulis membahas hasil penelitian dan analisis mengenai perbandingan isi dari perjanjian kredit pemilikan rumah bank konvensional dan bank

syariah, dan penulis juga membahas hasil penelitian dan analisis mengenai perbandingan manfaat melakukan perjanjian kredit pemilikan rumah bank konvensional dan bank syariah bagi debitur/nasabah.

5. BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan penutup dari hasil penelitian hukum ini. Bab ini membahas mengenai kesimpulan serta saran dari penelitian yang telah dituliskan.

