

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Gaya kehidupan zaman sekarang serba cepat dimana semua mudah mendapatkan akses internet dan sosial media membuat orang-orang memiliki keinginan untuk membeli kebutuhan lebih besar guna menopang gaya hidup yang tinggi agar dipuji orang lain. Namun, ada suatu kebutuhan yang tak pernah lekang oleh jaman yaitu rumah. Setiap tahun berganti maka semakin meningkat juga populasi manusia di Indonesia yang mana berarti semakin meningkat pula kebutuhan masyarakat Indonesia terhadap kepemilikan rumah. Di Indonesia kebutuhan kepemilikan rumah mencapai 900.000 sampai 1.000.000 unit setiap tahunnya. Dimana pemerintah dan developer hanya bisa memenuhi di angka 400.000 unit/tahun. Sedangkan penduduk Indonesia mencapai 1,49% setiap tahunnya dalam rata-rata pertumbuhan. Apabila kemampuan penyediaan rumah terus disitu-situ saja, maka akan terjadi kesejangan (*backlog*) perumahan akan terus meningkat (Sundari & Zuana, 2018: 2).

Maka dari itu hadirilah pembiayaan yang merupakan salah satu fungsi dari lembaga keuangan, terutama bank. Bank sendiri memiliki fungsi sebagai lembaga *intermediary* yang berarti bank sebagai lembaga perantara antara pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang memiliki kekurangan dana. Didorong oleh permintaan yang banyak akan kepemilikan rumah secara cicilan produk maka hadirilah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Berbagai kemudahan fasilitas diberikan mulai dari proses pengajuan, keringanan biaya administrasi, rendahnya tingkat suku bunga dan sebagainya ditawarkan agar masyarakat tertarik. Tetapi, suku bunga bank konvensional yang fluktuatif dan tak tentu seringkali membuat sebagian orang terbebani ketika sudah mengajukan dengan kekhawatiran suku bunga melonjak ketika ditengah jalan menyebabkan gagal bayar bahkan membuat ragu bagi sebagian orang lainnya yang baru akan mengajukan. Saat ini munculah solusi dari Bank Syariah yang kita ketahui bersama merupakan lembaga keuangan yang bersifat non-ribawi dan dijanlankan dengan prinsip syariah telah mencoba memberikan solusi berupa KPR Syariah yang memberikan pembiayaan produk kepemilikan rumah (Sapi'i & Setiawan, 2016: 18).

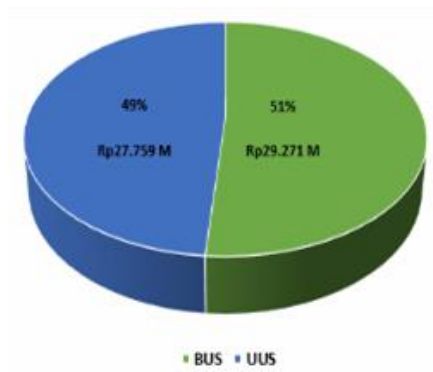
Konsumen yang menggunakan produk KPRS dapat memilih untuk membeli secara tunai atau kredit, setelah konsumen menentukan cara pembayaran, mereka dapat mencapai kesepakatan pembiayaan selama 5, 10, atau 15 tahun. Harga yang disepakati diawal kontrak bersifat permanen, dan nilainya tetap karena industri perbankan telah memperhitungkannya, daripada menentukan biaya cicilan tetap dengan fluktuasi suku bunga dan kondisi ekonomi, jika konsumen tidak dapat membayar karena salah satu alasan maka penerapan program tidak akan dikarenakan suatu alasan, maka pihak bank mewajibkan konfirmasi agar dapat menentukan kebijakan tertentu dari kedua belah pihak tanpa dikenakan sanksi (Suharto & Anwar, 2018: 157).

Perbedaan paling signifikan antara KPR reguler dan KPR Syariah adalah kontrak yang ditawarkan. Jika KPR reguler menggunakan sistem

bunga, maka KPR Syariah tidak menggunakan bunga saat menghitung pembayaran angsuran. Dalam transaksi perbankan syariah istilah "*interest fee*" tidak dikenal, namun digunakan sistem margin karena di kalangan umat Islam bunga dianggap riba. Untuk produk KPR Syariah, nasabah juga akan mendapatkan keuntungan darinya. Jika nasabah berharap melunasi cicilan sebelum masa akad berakhir, Bank Syariah tidak akan mengenakan denda pada pembiayaan perumahan. Karena harga cicilan sudah fix sejak awal (*fixed interest rate*). Ini berbeda dengan KPR tradisional yang menggunakan sistem bunga, yang menyebabkan perubahan pembayaran angsuran secara konstan (Sutedi, 2009: 129).

Gambar 1.1

Porsi Pembiayaan KPR Syariah



Sumber: data SMF Indonesia, 2017

Pinjaman Pembelian Rumah (KPR) masih menjadi pilihan utama masyarakat untuk membeli rumah. Pada Agustus 2017, outstanding KPR bank umum nasional menurut hukum adat dan syariah mencapai Rp 373,59 triliun. Di antara KPR yang beredar, 7,84%, atau Rp29,27 triliun,

digadaikan melalui bank umum syariah. Selain itu, pinjaman KPR syariah mencapai Rp 57,03 triliun. Segmen terbesar Kredit Pemilikan Rumah Syariah adalah Bank Umum Syariah (BUS) dengan total 29,27 triliun (51%), diikuti oleh Unit Usaha Syariah (UUS) dengan 27,76 triliun (49%).

Pembiayaan KPR syariah terus menunjukkan pertumbuhan. Hingga Agustus 2017, pertumbuhan KPR syariah mencapai 20,69%. Angka tersebut jauh lebih besar daripada pertumbuhan KPR nasional yang berada di kisaran 10,24%. Dari sisi risiko, NPF KPR syariah sebesar 2,45% juga tercatat lebih rendah daripada rata-rata NPF perbankan syariah sebesar 3,96%. Hal ini mengindikasikan bahwa potensi bisnis syariah masih cukup besar, khususnya di sektor pembiayaan perumahan. (SMF Indonesia, 2017).

Tabel 1.1

Data penyaluran KPR Syariah BUS & UUS (Rp Milyar)

Tahun	Pembiayaan		
	Rumah Tinggal	Apartemen	Ruko/Rukan
2015	43.412	1.446	2.226
2016	51.195	1.152	3.101
2017	60.633	1.965	3.142
2018	71.887	2.670	3.272
2019	79.635	3.048	3.465

Sumber: Statistik Perbankan Syariah OJK, 2019

Seiring berkembangnya perbankan syariah menurut data Otoritas jasa keuangan dari tahun 2015 ampai dengan akhir 2019, penyaluran KPR Syariah untuk tipe rumah tinggal setiap tahun mengalami peningkatan yang tinggi itu terlihat dari tabel diamana setiap tahunnya kebutuhan akan rumah tinggal selalu meningkat. Terhitung dari tahun 2015 sampai 2019 peningkatan jumlah kebutuhan rumah tinggal mengalami peningkatan hingga Rp. 36.223 Milyar. Berkebalikan dengan kebutuhan apartemen dan ruko yang mana walaupun setipa tahun mengalami peningkatan tetapi tidak sedrastis kebutuhan rumah tinggal. Hal ini membuktikan bahwa kebutuhan masyarakat Indonesia terhadap rumah tinggal sangat tinggi.

Implementasi akad jual beli atau pembiayaan KPR syariah merupakan salah satu cara yang ditempuh bank syariah dalam rangka menyalurkan dana kepada masyarakat. Akad bank yang didasarkan pada akad jual beli KPR syariah adalah *murabahah, salam, dan istishna'*. Salah satu skim fikih yang populer digunakan oleh perbankan syariah adalah skema jual beli *istishna'*.

Salah satu produk pembiayaan KPRS yang ditawarkan oleh Bank Syariah dengan menggunakan prinsip jual beli *istishna'* yaitu meupakan pembiayaan yang dapat memesan produk sesuai dengan pesanan serta pembayarannya dapat dilakukan kemudian setelah produk tersebut selesai atau juga bisa diangsur sesuai dengan kesepakatan diawals. *Al-Istishna'* adalah salah satu pengembangan dari prinsip *bai' as-Salam*, dimana waktu penyerahan barang dilakukan di kemudian hari sementara pembayaran dapat dilakukan melalui cicilan atau ditangguhkan (Zulkifli, 2003).

Oleh karena itu, ketentuan *Al-Istishna'* mengikuti ketentuan akad *As-Salam*. Biasanya *Istishna'* digunakan dalam pembuatan dan konstruksi. Jenis kontrak ini digunakan dalam transaksi KPR Islam. Dalam prakteknya, *Istishna'* akad yang digunakan dalam KPR Syariah adalah *Istishna'* yang sejajar atau *parallel*. Dengan kata lain, nasabah yang menginginkan dan butuh rumah pergi ke bank untuk memesan rumah dengan pesanan/spesifikasi tertentu. Selanjutnya, bank dan nasabah mencapai kesepakatan penyerahan rumah, harga jual dan mekanisme pembayaran. Dikarenakan bank bukanlah perusahaan pengembang maka bank akan melakukan transaksi lagi dengan pengembang rumah untuk meminta dibuatkan rumah yang sesuai dengan pesanan nasabah. Hal inilah yang disebut *Parallel Istishna'* atau *Istishna Parallel*, yaitu konsumen memesan rumah dari bank, dan bank memesan rumah dari pengembang sehingga terjadi dua kali akad. Sesuai kesepakatan, meski objeknya belum ada, Anda bisa jual beli (Gozali, 2005).

Salah satu Bank Syariah yang menawarkan produk tersebut adalah BTN Syariah, sebagai unit usaha syariah dari Bank Tabungan Negara yang mana memang pelopor dari pembiayaan KPR di Indonesia tentu sudah tidak perlu diragukan lagi. Produk-produk yang ditawarkan oleh Bank BTN Syariah diantaranya adalah KPR BTN Platinum IB, KPR Indent iB, Pembiayaan Rumah BTN iB, Pembiayaan Properti BTN iB, dan KPR Bersubsidi BTN iB. Produk yang cocok dengan penelitian ini adalah KPR

Indent iB yang merupakan fasilitas pembiayaan untuk memiliki rumah, ruko, rukan, rusun, atau apartemen berdasarkan pesanan dengan akad *istishna*.

Lokasi penelitian yang dipilih adalah Bank BTN Syariah KC Semarang karena berdasarkan pertimbangan: 1) lokasi yang strategis 2) Bank BTN Syariah merupakan satu-satunya bank syariah yang sudah menerapkan akad *Istishna'* karena akad *Istishna'* termasuk akad yang memiliki resiko yang tinggi dalam perbankan syariah yakni resiko di aset yang tidak sesuai spesifikasi dapat membatalkan akad, oleh karena itu masih belum banyak diterapkan oleh semua perbankan syariah.

Dibandingkan dengan penelitian-penelitian sebelumnya, penelitian yang dibuat oleh penulis ini sangat berbeda. Karena dalam penelitian-penelitian sebelumnya, mayoritas hanya membahas tentang implementasi akad *Murabahah* pada produk pembiayaan KPR. Sedangkan yang penulis susun adalah tentang analisis implementasi pada produk pembiayaan KPR dengan akad *Istishna*. Berangkat dari pertanyaan itu maka penulis tertarik membahas secara mendalam mengenai akad *istishna'* serta penerapannya secara riil di salah satu bank syariah dengan mengambil judul “***Implementasi Akad Istishna Dalam Pembiayaan KPR Syariah (Studi Kasus di BTN Syariah KC Semarang)***”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah penerapan Akad *istishna* ' pada Pembiayaan Perumahan Rakyat di Bank BTN Syariah?
2. Apakah Penerapan Akad *istishna* ' Pada Pembiayaan Perumahan Rakyat di Bank BTN Syariah Sudah Sesuai dengan Fatwa DSN No.06/DSN-MUI /IV / 2000 dan No. 22/DSN-MUI /III/ 2002?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, penelitian ini secara umum bertujuan untuk menganalisa secara menyeluruh jawaban dari rumusan masalah yang diperinci sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Bagaimanakah penerapan Akad *istishna* ' pada Pembiayaan Perumahan Rakyat di Bank BTN Syariah.
2. Untuk mengetahui Apakah Penerapan Akad *istishna* ' Pada Pembiayaan Perumahan Rakyat di Bank BTN Syariah Sudah Sesuai dengan Fatwa DSN No.06/DSN-MUI /IV / 2000 dan No. 110/DSN-MUI /III/ 2002.

D. Manfaat Penelitian

1. Kegunaan secara teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan dan pengalaman serta sebagai bahan atau referensi khususnya di bidang ekonomi syariah.

2. Kegunaan secara praktis

a. Bagi Akademik

Penelitian ini dapat memberikan informasi bagi akademik Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

b. Bagi Instansi dan Masyarakat umum

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan pertimbangan untuk calon nasabah yang akan melakukan pembiayaan KPR Syariah.

c. Bagi Peneliti

Dapat menggunakan atau meneruskan ilmu yang telah diperoleh peneliti di ruang kuliah serta menambah wawasan di bidang ekonomi syariah khususnya tentang KPR Syariah.