

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang harus dipenuhi, dimana rumah dibutuhkan untuk menjalani segala aktivitas sehari – hari. Hal ini telah dituangkan di dalam Undang – Undang Dasar 1945 Pasal 28 H ayat (1) yang berbunyi “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat berhak memperoleh pelayanan kesehatan” (Dewan Perwakilan Rakyat, 2016). Sehingga negara memiliki tanggung jawab untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat agar mendapatkan tempat tinggal yang terlindungi dan dapat meningkatkan kualitas lingkungan pemukiman.

Keputusan untuk membangun rumah sendiri atau membeli rumah sangat dipengaruhi oleh keadaan kemampuan ekonomi suatu rumah tangga. Pada umumnya masyarakat dengan tingkat kesejahteraan dan penghasilan lebih yang stabil dan mapan akan memilih untuk membeli rumah yang lebih besar dibandingkan dengan membangun rumah sendiri. Ini dikarenakan apabila dengan membangun rumah sendiri proses pembangunan akan dilakukan secara bertahap sesuai dengan kemampuan ekonomi. Selain itu, bahan dan desain bangunan akan menyesuaikan juga dengan kemampuan ekonomi. Saat ini sebanyak 47,78 persen yaitu 3 dari 10 rumah tangga membeli rumah dengan

angsuran KPR dalam rentang waktu angsuran selama 11-15 tahun (Badan Pusat Statistik, 2019).

Pembelian rumah dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan pengembang dan tanpa pengembang. Saat ini para pengembang telah bekerja sama dengan lembaga keuangan seperti bank, baik itu bank konvensional maupun bank syariah sebagai perantara untuk memberikan fasilitas berupa pembelian rumah secara kredit maupun secara syariah. Fasilitas pembelian rumah secara kredit/syariah ini pada umumnya mensyaratkan bahwa pembeli telah memiliki pendapatan yang tetap. Salah satu perbankan yang menawarkan produk pembiayaan ini adalah Bank BTN KC Yogyakarta dan Bank BTN Syariah Yogyakarta.

Perbankan selaku lembaga keuangan yang memberikan fasilitas pembelian KPR ini memberikan dua pilihan, yaitu KPR dengan akad kredit dari bank konvensional atau KPR dengan akad syariah dari bank syariah. Kedua jenis perbankan ini memiliki perbedaan yaitu pada akad yang digunakan, dimana bank konvensional menggunakan akad kredit, sedangkan pada bank syariah menggunakan berbagai macam akad seperti *istishna* dan *murabahah*. Di dalam Al – Qur’an Surat An - Nisa ayat 29, Allah SWT telah berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
 أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا – ٢٩

Artinya: “Wahai orang – orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali

dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu”(Kemenag, 2021).

Salah satu skema KPR yang ditawarkan oleh Bank BTN Syariah adalah pembiayaan jual – beli *istishna*. Jual – beli *istishna* ini kerap digunakan untuk pengembangan di bidang manufaktur maupun konstruksi. Pembeli akan datang kepada pihak perantara atau bank untuk memesan rumah, kemudian pihak perantara atau bank tersebut akan mendatangi pihak pengembang atau produsen untuk dibuatkan rumah yang sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati dengan pembeli.

Bank BTN Konvensional dan Bank BTN Syariah ini memiliki beberapa perbedaan dan juga persamaan dimana kedua bank tersebut memiliki ketentuan tersendiri dalam menentukan dan mengatur pemberian kredit/pembiayaan KPR ini. Menurut Depri Amangku *et al.*, (2015) bahwa tidak sedikit dari masyarakat beranggapan bahwa bank konvensional dan bank syariah itu pada dasarnya sama, hanya saja yang membedakannya adalah untuk istilah bunga ada pada bank konvensional dan bagi hasil ada pada bank syariah. Oleh karena itu, Bank BTN KC Yogyakarta maupun Bank BTN Syariah Yogyakarta harus lebih menyakinkan dan memberikan pemahaman kepada masyarakat bahwa kredit/pembiayaan KPR yang tawarkan ini saling berbeda. Hal ini didukung oleh Hardiana, (2017) bahwa adapun tahapan yang berbeda yaitu pada saat akad, dimana pada Bank BTN KC Syariah Makassar menyebutkan dengan jelas berapa keuntungan margin yang di ambil dari pembiayaan tersebut.

Disamping itu, Khairiyah, (2017) bahwa pembiayaan syariah terhindar dari transaksi ribawi yang diharamkan oleh agama Islam dan diganti dengan bagi hasil yang kompetitif karena pada pembiayaan KPR Syariah pada saat akadnya dijelaskan secara terperinci. Sehingga masyarakat dapat menilai dan tidak ragu dalam memilih produk kredit/pembiayaan yang sesuai dengan kebutuhannya.

Dari dasar pemikiran pada latar belakang di atas, penyusun ingin membandingkan alur dan prosedur pembiayaan KPR pada Bank Konvensional dengan pembiayaan *istishna* pada Bank Syariah dan membandingkan mekanisme pembayaran pembiayaan KPR pada Bank Konvensional dengan pembiayaan *istishna* pada Bank Syariah. Sehingga penyusun tertarik untuk memilih judul **“Analisis Perbandingan Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan *Istishna* pada Bank Syariah (Studi Kasus pada Bank BTN Konvensional dan Bank BTN Syariah Yogyakarta).”**

B. Batasan Masalah

Agar hasil dari penelitian ini terencana, tepat tujuannya, dan tidak melebar, maka penelitian ini akan dibatasi dengan permasalahan yang lebih spesifik. Pada penelitian ini, masalah akan dibatasi dengan ruang lingkup:

1. Perbandingan alur dan prosedur pembiayaan KPR di Bank BTN KC Yogyakarta dengan pembiayaan *istishna* di Bank BTN Syariah Yogyakarta.
2. Perbandingan mekanisme pembayaran pembiayaan KPR di Bank BTN KC Yogyakarta dengan pembiayaan *istishna* di Bank BTN Syariah Yogyakarta.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang yang telah dijabarkan, maka penyusun akan mengemukakan permasalahan yang berkaitan dengan perbandingan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Konvensional pada Bank BTN KC Yogyakarta dengan pembiayaan *Istishna* Pada Bank BTN Syariah Yogyakarta yaitu:

1. Bagaimana alur dan prosedur dari pembiayaan KPR pada Bank BTN Konvensional dengan pembiayaan *istishna* pada Bank BTN Syariah?
2. Bagaimana penerapan mekanisme pembayaran dari pembiayaan KPR pada Bank BTN Konvensional dengan pembiayaan *istishna* pada Bank BTN Syariah?
3. Bagaimana perbedaan dan persamaan antara alur, prosedur, dan penerapan mekanisme pembayaran dari pembiayaan KPR pada Bank BTN Konvensional dengan pembiayaan *istishna* pada Bank BTN Syariah?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada rumusan masalah yang telah dijabarkan, maka penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui alur dan prosedur dari pembiayaan KPR dengan akad kredit pada Bank BTN Konvensional.
2. Mengetahui alur dan prosedur dari pembiayaan KPR dengan akad *istishna* pada Bank BTN Syariah.
3. Mengetahui penerapan mekanisme pembayaran pembiayaan KPR pada Bank BTN Konvensional.
4. Mengetahui penerapan mekanisme pembayaran pembiayaan KPR pada pembiayaan *istishna* pada Bank BTN Syariah.
5. Untuk mengevaluasi perbedaan dan persamaan terkait alur dan prosedur dari pembiayaan KPR pada Bank BTN Konvensional dengan pembiayaan *istishna* pada Bank BTN Syariah.
6. Untuk mengevaluasi perbedaan dan persamaan terkait penerapan mekanisme pembayaran pembiayaan KPR pada Bank BTN Konvensional dengan pembiayaan *istishna* pada Bank BTN Syariah.

E. Manfaat Penelitian

Adapun hasil yang akan diperoleh pada penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Manfaat secara teoritis ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi tentang perbandingan pemberian KPR pada Bank Konvensional maupun Bank Syariah. Selain itu, dapat menambah ilmu bagi penyusun dan pembaca terkait pembiayaan KPR serta menambah informasi untuk masyarakat tentang pembiayaan rumah di perbankan.

2. Manfaat Praktis

Diharapkan hasil dari penelitian ini membawa manfaat secara praktis yaitu:

a. Bagi Pihak Bank

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi dan bahan evaluasi terhadap perbandingan alur, prosedur, dan penerapan mekanisme pembayaran pemberian pembiayaan baik konvensional maupun syariah.

b. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat membantu masyarakat untuk lebih memahami perbandingan antara alur, prosedur, dan penerapan mekanisme pembayaran pemberian KPR baik itu konvensional maupun syariah.