

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Setiap manusia pastinya menginginkan hidup yang layak, kebutuhan dapat terpenuhi, tidak hanya pangan dan pakaian yang dibutuhkan tetapi rumah juga. Rumah sebagai tempat berlindung manusia, tempat berteduh dari matahari ataupun hujan, tempat berkumpul dengan keluarga dan juga tempat beristirahat setelah aktivitas diluar rumah.

Dengan semakin bertumbuhnya populasi manusia, semakin tinggi pula kebutuhan terhadap rumah maka pemerintah dan pengembang harus mampu memenuhi kebutuhan rakyatnya. Di Indonesia pertumbuhan penduduk saat ini mencapai 1,49% per tahun. Kebutuhan rumah setiap tahunnya mencapai 800.000 sampai satu juta unit. di mana pemerintah dan pengembang hanya mampu memenehui di angka 400.000 unit per tahun. Padahal rata-rata pertumbuhan penduduk Indonesia saat ini mencapai 1,49% per tahun. Apabila kemampuan penyediaan rumah terus di angka yang sama, maka kesenjangan (*backlog*) perumahan akan terus meningkat.<sup>1</sup>

Terutama untuk masyarakat kelas ekonomi menengah ke bawah. Permasalahan akan kebutuhan tempat tinggal ini, tentunya tidak akan menjadi permasalahan individu saja. Melainkan juga permasalahan yang wajib dihadapi bersama-sama oleh pemerintah maupun rakyatnya. Sebab bila

---

<sup>1</sup> Kementrian Keuangan. "Peranan APBN dalam mengatasi *backlog* perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), (Jakarta: Kementrian Keuangan, 2015), 1.

semakin banyak rakyat tak berumah, tentunya akan menambah kawasan kumuh di negara ini. Untuk menanggulangi permasalahan tersebut, maka pemerintah melalui lembaga perbankan membantu rakyatnya, terutama golongan ekonomi lemah, untuk mendapatkan rumah. Dengan bantuan tersebut, diharapkan dapat mengurangi kawasan kumuh sebagai akibat kesulitan mendapatkan rumah, sekaligus meningkatkan pembangunan negeri ini.<sup>2</sup>

Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya dengan didasarkan pada prinsip syariah. Dan menurut jenisnya bank syariah terdiri dari BUS (Bank Umum Syariah), UUS (Unit Usaha Syariah) dan BPRS (Bank Pembiayaan Rakyat Syariah).<sup>3</sup> Selain berdasarkan atas prinsip syariah bank Syariah juga merupakan bank yang kegiatannya operasionalnya mengacu pada prinsip kehati-hatian. Hal yang paling mendasar yang membedakan bank syariah dengan bank konvensional adalah kegiatan operasional yang dilakukan bank syariah tidak membebankan bunga ataupun tidak membayar bunga kepada nasabah. *Return* yang diterima ataupun yang dibayarkan oleh bank syariah kepada nasabah tergantung dari akad atau perjanjian yang disepakati oleh pihak nasabah dan pihak bank.

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan

---

<sup>2</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Manajemen Resiko 1, Mengidentifikasi Risiko Pasar, Operasional, Dan Kredit Bank*, (Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), 18.

<sup>3</sup> Rizal Yaya, et al., *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktek Kontemporer*, (Jakarta: Salemba Empat, 2014), 20.

oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapatkan kepercayaan diri pemberi pembiayaan sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.<sup>4</sup>

Produk KPR pertama kali diperkenalkan oleh Bank Rakyat Indonesia Tbk. yang menggunakan instrument bunga sebagai alat untuk memperoleh keuntungan dari produk yang ditawarkan tersebut. Saat ini banyak *developer* yang menawarkan perumahan islami dan cukup menarik perhatian konsumen, dengan konsep hunian dilengkapi fasilitas tempat ibadah dan pendidikan sesuai dengan syariat menjadi idaman umat islam kelas menengah.

Perumahan yang berbasis syariah ini berbeda dengan perumahanperumahan pada umumnya (perumahan non-syariah). Perumahan syariah ini dalam transaksi jual belinya tanpa melalui perantara bank. Perbedaan mendasar lainnya antara perumahan yang berbasis syariah ini dengan perumahan non-syariah terletak pada akad transaksinya. Dalam perumahan syariah akad yang digunakan untuk transaksi jual beli perumahan adalah akad *istishna'*. *Istishna'* adalah akad jual beli antara *al-mustashni'* (pembeli) dan *as-shani'* (produsen yang juga bertindak sebagai penjual). Berdasarkan akad tersebut, pembeli menugasi produsen untuk menyediakan *al-mashnu* (barang pesanan) sesuai spesifikasi yang disyaratkan pembeli dan

---

<sup>4</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kenacana Prenada Media Group, 2011), 105-106

menjualnya dengan harga yang disepakati. Cara pembayaran dapat berupa pembayaran dimuka, cicilan, atau ditangguhkan sampai jangka waktu tertentu

Salah satu akad yang terdapat di perbankan syariah adalah akad *Istishna'* yang merupakan salah satu akad pembiayaan dari produk penyaluran dana (*faancing*) yang terdapat di perbankan syariah, baik dari Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS), maupun pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). *Istishna'* merupakan salah satu akad pembiayaan alternatif untuk memnuhi kebutuhan masyarakat untuk memperoleh sesuatu, dan sering pula memerlukan pihak lain untuk membuatnya.

*Istishna'* merupakan kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang. Dalam kontrak ini pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Pembuat barang lalu berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli barang menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada pembeli akhir. Kedua belah pihak bersepakat atas harga serta sistem pembayaran, apakah pembayaran dilakukan di muka, melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai waktu pada masa yang akan datang.<sup>5</sup> Sedangkan menurut fatwa DSN-MUI No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang jual beli *Istishna'*, *Istishna'* akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustahni'*) dan penjual (pembuat, *shani'*).<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Pres, 2009), 113.

<sup>6</sup> Dewan Syariah Nasional (DSN). *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*, (Jakarta, DSN, 2003), 34.

Pada prakteknya, akad *Istishna'* yang dipraktekkan di Perbankan Syariah adalah akad *Istishna'* paralel. Hal ini dapat dipahami karena *pertama*, kegiatan *Istishna'* oleh Bank Syariah merupakan akibat dari adanya permintaan barang tertentu oleh nasabah, dan *kedua* Bank Syariah bukanlah produsen barang yang dimaksud.<sup>7</sup> Oleh karena itu, Bank Syariah membutuhkan keterlibatan pihak ketiga, yaitu pihak *developer*/pengembang untuk membuat atau memproduksi barang yang dipesan oleh nasabah kepada pihak Bank.

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) menurut UU Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008 dalam pasal 1 Ayat 9 adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sedangkan dasa hukum dari bank pembiayaan rakyat syariah ini adalah pada peraturan Bank Indonesia No.11/23/PBI/2008 tanggal 1 Juli 3009 tentang Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) ini adalah meningkatkan kesejahteraan ekonomi umat Islam, terutama masyarakat golongan ekonomi lemah yang pada umumnya berada di daerah pedesaan, karena BPRS ini memang khusus melayani masyarakat pedesaan.<sup>8</sup>

Dalam dunia perbankan, khususnya dalam hal pembiayaan yang dilakukan kepada nasabah pasti terdapat berbagai kendala dan masalah yang dihadapi. Hambatan atau kendala tersebut merupakan sebuah konsekuensi logis yang akan dihadapi sebuah organisasi, termasuk perbankan dalam

---

<sup>7</sup> Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), 227.

<sup>8</sup> Andi Mattalatta, "UU Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008, Pasal 1 Ayat 9", diakses pada tanggal 20 Februari 2020, <https://jdih.kemenkeu.go.id/fullText/2008/21TAHUN2008UU.htm>.

mencapai suatu tujuan. Bank, sebagaimana lembaga keuangan atau perusahaan umumnya dalam menjalankan kegiatan guna mendapatkan hasil usaha (*return*) selalu dihadapkan kepada resiko. Suatu proses mengatasi kendala adalah mutlak bagi setiap bisnis yang dijalankan, tanpa terkecuali bagi pembiayaan yang menggunakan akad *Istishna'* di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Sebagaimana yang telah dijelaskan dimuka, bahwasanya pelaksanaan akad *Istishna'* di perbankan tidak hanya melibatkan pihak bank dan nasabah saja, melainkan juga keterlibatan pihak pengembang sebagai pihak ketiga yang memproduksi barang yang dipesan nasabah.

Pembiayaan yang menggunakan Akad *Istishna'* pada BPRS Kota Mojokerto merupakan akad pemesanan rumah dari nasabah kepada Bank dengan kriteria jangka waktu tertentu. Selanjutnya pihak Bank melakukan kerjasama kepada pihak *developer*/pengembang untuk membuat barang yang dipesan ini. BPRS Kota Mojokerto sebagai salah satu BPRS yang melakukan akad *Istishna'* dalam praktiknya tentu ada mekanisme pelaksanaannya dan merasakan manfaat dan resiko yang ditimbulkan dari akad ini. Terlebih karena BPRS Kota Mojokerto ini adalah sebuah BPRS yang melayani masyarakat pedesaan yang memiliki ruang lingkup yang lebih kecil daripada Bank Umum telah mampu mengaplikasikan pembiayaan yang cukup besar dengan akad *Istishna'*.

Berdasarkan pemaparan diatas, maka perlu kiranya penulis menganalisis lebih dalam tentang mekanisme dan praktiknya serta manfaat dan resiko serta cara antisipasinya atas pembiayaan KPR Griya Ageng

Purwosari berdasarkan akad *Istishna'* pada BPRS Kota Mojokerto Kantor Cabang Pandaan. Oleh karena itu, penulis memberi judul skripsi ini dengan judul **Mekanisme Pembiayaan KPR Griya Ageng Purwosari Dengan Akad *Al-Iatishna'* Pada PT. BPRS Kota Mojokerto Kantor Cabang Pandaan Kabupaten Pasuruan.**

## **B. Rumusan Masalah**

Dari pembatasan masalah yang telah dikemukakan diatas, maka rumusan masalah yang akan dikaji dan dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan KPR Griya Ageng Purwosari dengan akad *Istishna'* di PT. BPRS Kota Mojokerto Kantor Cabang Pandaan?
2. Apa manfaat dan resiko yang ditimbulkan dan apa solusinya dalam pembiayaan KPR Griya Ageng Purwosari melalui akad *Istishna'* di PT. BPRS Kota Mojokerto Kantor Cabang Pandaan?

## **C. Tujuan Penelitian**

Secara umum tujuan dari penelitian ini adalah untuk memperoleh jawaban dari permasalahan diatas, namun secara khusus dikemukakan sebagai berikut:

- A. Untuk mengetahui mekanisme pembiayaan KPR Griya Ageng Purwosari dengan akad *Istishna'* di PT. BPRS Kota Mojokerto Kantor Cabang Pandaan
- B. Untuk mengetahui apa manfaat dan resiko yang ditimbulkan dan apa solusinya dalam pembiayaan KPR Griya Ageng Purwosari melalui akad *Istishna'* di PT. BPRS Kota Mojokerto Kantor Cabang Pandaan

#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang dapat diperoleh dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi penulis
  - a. Memenuhi persyaratan akademis untuk menyelesaikan tugas akhir yaitu Skripsi.
  - b. Menambah wawasan dan pengetahuan si penulis yang berkaitan dengan pembiayaan KPR syariah.

2. Bagi Akademi

Sebagai bahan masukan bagi mahasiswa Universitas Yudharta Pasuruan untuk menambah wawasan mengenai KPR syariah pada BPRS Kota Mojokerto Kantor Cabang Pandaan

3. Bagi perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi kepentingan pihak BPRS Kota Mojokerto Kantor Cabang Pandaan untuk meningkatkan jumlah nasabah.

#### **E. Definisi Istilah**

Definisi istilah dimaksudkan untuk menghindari kesalahan pemahaman dan perbedaan penafsiran yang berkaitan dengan istilah-istilah dalam judul skripsi.

1. Mekanisme

Mekanisme adalah pandangan bahwa interaksi bagian-bagian dengan bagian-bagian lainnya dalam suatu keseluruhan atau sistem secara tanpa disengaja menghasilkan kegiatan atau fungsi-fungsi sesuai dengan tujuan.

## 2. Pembiayaan

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

## 3. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah dengan skema pembiayaan hingga 90% dari harga rumah.

## 4. Akad *Al-Istishna'*

*Istishna'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli/*mustahni'*) dan penjual (pembuat/*shani'*).

## 5. BPRS (Bank Pengkreditan Rakyat)

BPRS (Bank Pengkreditan Rakyat) adalah lembaga keuangan bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.