

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Seiring dengan perkembangan zaman, kita ketahui bersama bahwa populasi manusia juga semakin bertambah. Bertambahnya jumlah populasi manusia tersebut menyebabkan semakin bertambahnya kebutuhan hidup, terutama kebutuhan perumahan. Kebutuhan akan perumahan untuk keluarga di Indonesia sendiri diperkirakan mencapai angka lebih dari 15 juta unit pada tahun 2014. Bertambahnya kebutuhan hidup terutama dalam hal pembangunan perumahan tersebut juga dapat dilihat dengan maraknya pembangunan apartemen, kondominium, mall dan perumahan. Akan tetapi tidak semua masyarakat di Indonesia bisa menikmatinya, terutama dari golongan masyarakat menengah ke bawah (<http://kemenpera.go.id/02/01/14>).

Oleh karena itu pemerintah melalui perbankan di Indonesia merealisasikan pemberian kredit. Salah satu bentuk kredit yang diberikan adalah berupa kredit kepemilikan rumah atau fasilitas kepemilikan kavling siap bangun. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang dikururkan oleh perbankan di Indonesia mengalami pertumbuhan yang signifikan seiring dengan peningkatan kebutuhan rumah. Pada tahun 2012 KPR di sejumlah bank tercatat mendominasi pertumbuhan kredit consumer (<http://www.rumah.com/berita-properti> 08/10/2013).

Bukan hanya perbankan konvensional yang memberikan jasa kredit kepada nasabahnya, akan tetapi perbankan syariah juga memberikan jasa produknya untuk kredit kepemilikan rumah (KPR) berupa pembiayaan KPR Syariah kepada nasabahnya. KPR Syariah merupakan salah satu alternatif pembiayaan pembelian rumah. Hampir semua bank sekarang mempunyai divisi syariah yang salah satu produknya adalah KPR Syariah (<http://www.simulasikredit.com>09/10/2013).

Produk pembiayaan KPR yang digunakan dalam perbankan syariah memiliki berbagai macam perbedaan dengan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) yang ada di perbankan konvensional. Hal ini merupakan implikasi dari perbedaan prinsipal yang diterapkan perbankan syariah dan perbankan konvensional. Salah satu perbedaan dari pembiayaan KPR yang digunakan dalam perbankan syariah yaitu konsep bagi hasil dan kerugian (*profit and loss sharing*) sebagai pengganti sistem bunga yang digunakan dalam perbankan konvensional (Haris:2007).

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Malang merupakan salah satu bank yang ditunjuk oleh pemerintah untuk menyalurkan KPR dengan menggunakan prinsip syariah. Dimana dalam menyalurkan pembiayaan KPRnya PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Malang ini menggunakan prinsip *istishna'* dan prinsip *murabahah*. Berdasarkan fatwa DSN Nomor: 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istishna'* yaitu akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashni'*) dan penjual (pembuat, *shani'*). Dimana produk KPR BTN Syariah yang dibiayai dengan menggunakan prinsip

istishna' ini biasa disebut dengan KPR BTN Indent iB. Sedangkan untuk akad murabahah berdasarkan fatwa DSN Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Dimana produk KPR BTN Syariah yang dibiayai dengan prinsip murabahah ini biasa disebut dengan KPR BTN Platinum iB.

KPR BTN Indent iB ini adalah produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun atau apartemen secara inden (atas dasar pesanan), bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *Istishna'* (jual beli atas dasar pesanan), dengan pengembalian secara tangguh (cicilan bulanan) dalam jangka waktu tertentu. Sedangkan untuk KPR BTN Platinum iB sama-sama produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun atau apartemen akan tetapi tidak dengan cara inden, sehingga dalam produk pembiayaan KPR BTN Platinum iB ini rumah yang diinginkan nasabah sudah jadi, atau sudah ada wujudnya (<http://www.btn.co.id09/10/2013>).

Pada dasarnya, pembiayaan istishna' merupakan transaksi jual beli cicilan pula seperti transaksi murabahah muajjal. Namun, berbeda dengan jual beli murabahah dimana barang diserahkan dimuka sedangkan uangnya dibayar cicilan, dalam jual beli istishna' barang diserahkan dibelakang, walaupun uangnya juga sama-sama dibayar secara cicilan. Hal ini terjadi, karena pada pembiayaan istishna' barangnya belum dibuat atau belum wujud (Karim, 2006:126).

Haris (2007) mengungkapkan bahwa keberagaman serta perbedaan penggunaan skim fiqh dalam pembiayaan pemilikan rumah (KPR) oleh bank-bank syari'ah di Indonesia memiliki nilai negatif dan nilai positif. Nilai negatifnya adalah memunculkan kesan bahwa tidak ada suatu otoritas khusus yang menangani operasional perbankan syari'ah di Indonesia sehingga muncul berbagai variasi produk pembiayaan kepemilikan rumah. Namun sebenarnya di Indonesia sudah ada sebuah lembaga (di bawah naungan MUI), yaitu Dewan syari'ah Nasional yang merumuskan aplikasi skim-skim kontrak dalam bidang Hukum Islam ke dalam praktek lembaga-lembaga keuangan syari'ah, semisal bank.

Segi positifnya adalah dengan berbagai macam variasi pembiayaan kepemilikan rumah yang ditawarkan oleh bank-bank syari'ah berarti calon nasabah mempunyai berbagai alternatif pilihan untuk memiliki rumah dengan cara yang sesuai dengan keinginannya.

Begitu pula dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Malang yang juga menyediakan dua alternatif pilihan bagi nasabahnya yang ingin mengajukan pembiayaan KPR Syariah agar para nasabah tersebut dapat memilih alternatif akad seperti apa yang diinginkannya.

Berikut ini pada **tabel 1.1** disajikan data pertumbuhan total asset dan pertumbuhan pembiayaan KPR BTN Syariah dari tahun 2008 sampai tahun 2012:

Tabel 1.1
Pertumbuhan Total Asset dan Pembiayaan KPR BTN Syariah
Tahun 2008 – 2012

No.	Tahun	Total Asset	Kenaikan (%)	Istishna'	Kenaikan (%)	Murabahah	Kenaikan (%)
		(dalam jutaan rupiah)		(dalam jutaan rupiah)		(dalam jutaan rupiah)	
1	2008	1,467,262		12,108		642,304	
2	2009	2,256,673	54%	47,486	292%	981,836	53%
3	2010	3,402,787	51%	65,486	38%	1,312,613	34%
4	2011	5,056,158	49%	134,332	105%	1,945,167	48%
5	2012	7,664,400	52%	492,163	266%	2,791,724	44%

Sumber: Laporan Keuangan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. yang telah diolah penulis

Dari tabel pertumbuhan tersebut menunjukkan bahwa total asset BTN Syariah mengalami pertumbuhan yang sangat signifikan. Dimana pada tahun 2009 total asset BTN Syariah mengalami kenaikan sebesar 54% dari tahun sebelumnya dan naik lagi sebesar 51% pada tahun 2010 dan naik lagi sebesar 49% pada tahun 2011 dan terus naik lagi pada tahun berikutnya yaitu 2012 sebesar 52%. Dan salah satu pemicu dari pertumbuhan total asset tersebut yaitu karena adanya pertumbuhan yang dialami oleh pembiayaan KPR BTN Syariah baik yang dibiayai dengan menggunakan akad istishna' maupun yang dibiayai dengan menggunakan akad murabahah. Dimana dari tabel pertumbuhan tersebut dapat diketahui bahwa piutang istishna' mengalami pertumbuhan pada setiap tahunnya yaitu pada tahun 2009 naik sebesar 292% dari tahun sebelumnya dan naik lagi sebesar 38% pada tahun 2010 dan naik lagi sebesar 105% pada tahun 2011 dan terus mengalami kenaikan lagi pada tahun 2012 sebesar 266%.

Sedangkan untuk piutang murabahah juga terus mengalami kenaikan yaitu pada tahun 2009 naik sebesar 53% dari tahun sebelumnya dan naik lagi sebesar 34% pada tahun 2010, naik 48% pada tahun 2011 dan juga terus mengalami kenaikan sebesar 44% pada tahun 2012.

Dari data tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa tingkat pembiayaan KPR BTN Syariah baik dengan menggunakan akad istishna' (KPR BTN Indent iB) maupun akad murabahah (KPR BTN Platinum iB) pada setiap tahunnya mengalami peningkatan.

Dengan melihat semakin banyaknya kebutuhan masyarakat terhadap perumahan dan juga melihat perkembangan PT. Bank Tabungan Negara Syariah dalam hal aset dan pembiayaan KPR baik dengan menggunakan akad istishna' maupun akad murabahah dari tahun ke tahun, sehingga peneliti tertarik untuk menganalisa lebih lanjut tentang akad istishna' dan akad murabahah yang digunakan sebagai akad pembiayaan KPR Syariah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Malang, dan membandingkan kedua akad tersebut.

Dan dalam hal ini peneliti menggunakan judul: "ANALISIS AKAD JUAL BELI ISTISHNA' DAN MURABAHAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN KPR (Studi Kasus Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Malang)".

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut maka, permasalahan yang dapat diambil dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah pelaksanaan pembiayaan KPR dengan menggunakan akad istishna' dan akad murabahah di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Malang?
2. Bagaimana komparasi akad istishna' dan murabahah yang diterapkan pada produk pembiayaan KPR di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Malang?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pembiayaan KPR dengan menggunakan akad istishna' dan akad murabahah di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Malang
2. Untuk mengetahui komparasi akad istishna' dan murabahah yang diterapkan pada produk pembiayaan KPR di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Malang.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Bagi peneliti

Menambah wawasan pengetahuan penulis mengenai pembiayaan KPR dengan menggunakan akad jual beli istishna' dan murabahah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Malang dan mengetahui bagaimana perbandingan dari kedua akad tersebut.

2. Bagi Bank:

Diharapkan dapat menjadi masukan bagi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Malang dalam menentukan kebijakan selanjutnya terutama dalam hal pembiayaan KPR Syariah.

3. Bagi pembaca atau masyarakat luas:

Penelitian ini diharapkan berguna bagi para pembaca terutama bagi masyarakat yang ingin menggunakan produk pembiayaan rumah pada Bank Syariah sebagai pandangan atau referensi jika ingin menggunakan produk pembiayaan KPR Syariah.

4. Bagi peneliti selanjutnya:

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan dan rujukan bagi peneliti yang akan melakukan penelitian sejenis.

1.5 Batasan Masalah

Dalam penelitian ini obyek yang diteliti adalah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Malang dan untuk masalah yang dibahas dalam penelitian ini hanyalah sebatas hal-hal yang berkenaan dengan akad Jual Beli Istishna' dan murabahah yang digunakan untuk pembiayaan produk KPR yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Malang. Data yang digunakan merupakan data primer dan data sekunder sebagai pendukung.

