

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia dalam kehidupan sehari-hari setidaknya memerlukan kebutuhan. Kebutuhan pokok manusia ada tiga jenis kebutuhan manusia yaitu kebutuhan sandang, pangan dan papan, merupakan kebutuhan hidup yang tidak dapat ditinggalkan dalam kehidupan manusia. Kebutuhan sandang adalah pakaian yang diperlukan oleh manusia sebagai makhluk berbudaya, pangan adalah kebutuhan yang paling utama bagi manusia, kebutuhan pangan adalah bahan makanan pokok dalam memenuhi kebutuhan penduduk, sedangkan kebutuhan papan adalah kebutuhan manusia untuk mempunyai/membuat tempat tinggal (Rumah). (“Kebutuhan_primer,” 2018)

Kehidupan yang layak, menyangkut terpenuhinya ketiga kebutuhan pokok tersebut, salah satunya kebutuhan sebuah rumah. Bagi masyarakat yang memiliki kemampuan dalam keuangan, membeli sebuah rumah secara tunai bukanlah suatu kendala. Namun bagi masyarakat yang memiliki keterbatasan dalam keuangan, membeli rumah secara tunai menjadi sebuah kendala sehingga banyak masyarakat yang memilih membeli rumah secara kredit. Hal ini dikarenakan pembiayaan secara kredit dianggap lebih ringan dibandingkan pembayaran secara tunai. Banyaknya kebutuhan masyarakat akan kredit rumah membuat Bank mengeluarkan produk-produk pembiayaan, seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR). (Rivai & Veithzal, 2008, hlm. 12)

Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) hadir sejak ditunjuknya Bank Tabungan Negara (BTN) oleh Pemerintah Indonesia pada tanggal 29 Januari 1974, melalui Surat Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/I/1974 sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat. Sejalan dengan tugas tersebut, maka mulai 1976 mulailah realisasi kredit pemilikan rumah (KPR) pertama kalinya oleh Bank Tabungan Negara (BTN). Sampai dengan saat ini penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) di Indonesia terus mengalami pertumbuhan. Menurut data dari Bank Indonesia, kredit pemilikan rumah (KPR) pada 2012 mencapai 43 persen, tumbuh lebih tinggi dibandingkan kredit lainnya. Per September 2015 kemarin, kredit pemilikan rumah tercatat mencapai Rp 318,94 Triliun. (Astari, t.t.)

Selama ini penyediaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu kegiatan Bank Konvensional yang tidak lepas dari bunga. Hadirnya lembaga keuangan syariah yang mampu menyediakan dan memenuhi kebutuhan permintaan perumahan tersebut dengan fasilitas produk pembiayaan KPR, tentunya harus diikuti dengan mekanisme yang didasari hukum yang sesuai dengan Al-Qur'an dan As-Sunnah, seperti pada firman Allah S.W.T dalam QS. Al-Baqarah (2 : 275)

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ٢٧٥

“Orang-orang yang mengambil riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran tekanan penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”. (QS: Al-Baqarah : [2] : 275) (Shihab, 2002, hlm. 715)

Salah satu fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah adalah Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) untuk membiayai pembelian rumah tinggal baik rumah baru maupun bekas, renovasi rumah, pembangunan rumah, pembelian apartemen, pembelian ruko, rukan, tanah kavling, ambil alih pembiayaan, dan pembiayaan berulang (*Refinancing*). (BRISyariah, t.t.)

Peran Perbankan Syari'ah dalam pembiayaan perumahan di Indonesia terus meningkat. Segmen pembiayaan perumahan tengah menjadi idola perbankan syariah. Terbukti, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mencatat, pembiayaan KPR syariah tumbuh 21,69% per Agustus 2017. Angka ini tumbuh lebih baik dari rata-rata pertumbuhan KPR secara umum sebesar 10,4% di Agustus 2017. ("KPR Syariah Sewa-Beli Diluncurkan," t.t.)

Salah satu bank syariah yang menyediakan KPR adalah Bank BRISyariah Cabang Banjarmasin dengan Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) iB Faedah. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank BRISyariah Cabang Banjarmasin menggunakan *akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik*. Yang berbeda dengan produk kredit pemilikan rumah (KPR) bank-bank syariah pada umumnya lebih didominasi menggunakan *akad murabahah*.

Adapun akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik dalam pembiayaan bank syariah ialah memfasilitasi sewa-menyewa, yang pada akhir masa sewa, penyewa diberi hak pilih untuk memiliki barang yang disewa dengan cara yang disepakati kedua belah pihak. (Yaya, Martawireja, & Abdurahim, 2009, hlm. 286) Sedangkan harga sewa dan harga beli telah ditentukan di awal sesuai kesepakatan antara pihak bank syariah dan nasabah.

Sejalan dengan penerapan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik Bank Indonesia selaku Bank Sentral secara teknis telah mengatur dalam SEBI No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008. Syarat untuk kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan atas dasar Ijarah Muntahiya Bit Tamlik berlaku pula persyaratan paling kurang sebagai berikut :

1. Bank sebagai pemilik objek sewa juga bertindak sebagai pemberi janji (*wa'ad*) untuk memberikan opsi pengalihan kepemilikan atau hak penguasaan objek sewa kepada nasabah penyewa sesuai kesepakatan.
2. Bank hanya dapat memberikan janji (*wa'ad*) untuk mengalihkan kepemilikan atau hak penguasaan objek sewa setelah objek sewa secara prinsip dimiliki oleh bank.
3. Bank dan nasabah harus menuangkan kesepakatan adanya opsi pengalihan kepemilikan atau hak penguasaan objek sewa dalam bentuk tertulis.
4. Pelaksanaan pengalihan kepemilikan atau hak penguasaan objek sewa dapat dilakukan setelah masa sewa disepakati selesai oleh Bank dan nasabah sebagai penyewa.
5. Dalam hal nasabah penyewa mengambil opsi pengalihan kepemilikan atau hak penguasaan objek sewa, maka bank wajib mengalihkan kepemilikan atau hak penguasaan objek sewa kepada nasabah yang dilakukan pada saat tertentu dalam periode atau pada akhir pembiayaan atas dasar akad *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik*.(Umam & Budi Utomo, 2016, hlm. 128)

Dewan Syariah Nasional juga mengeluarkan fatwa terkait pelaksanaan akad *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik*, ketentuan umumnya sebagai berikut :

- a. Pihak yang melakukan *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* harus melaksanakan akad *Ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa *Ijarah* selesai.
- b. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad *Ijarah* adalah *wa'ad* yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *Ijarah* selesai. (Dewan Syariah Nasional & Bank Indonesia, 2006)

Penerapan pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* pada BRI Syariah cabang Banjarmasin mulai hadir sejak tahun 2017. Produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) menggunakan *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* memiliki kesamaan dengan pembiayaan *murabahah*. Kesamaan ini dilihat dari kategori akadnya, yaitu termasuk *natural certainty contract*, yang notabene adalah akad jual beli. Perbedaannya hanya pada objek yang diperjual-belikan, pada pembiayaan *murabahah* objeknya hanya berupa barang sedangkan pada *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* ialah barang dan jasa. Hal ini juga diperbolehkan secara UU dalam pasal 19 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyatakan bahwa kegiatan usaha Bank umum syariah salah satunya adalah menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada nasabah

berdasarkan akad *ijarah* dalam bentuk *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik*, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah. (Sartika & Adinugraha, 2016, hlm. 113)

Sesuai dengan Firman Allah pada QS. Al-Baqarah [2] : 233 :

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنَمِّمَ الرِّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَعَلِمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ۝۲۳

“Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Dan kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara ma’ruf. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.” (Shihab, 2002, hlm. 608)

Salah satu keunggulan produk BRISyariah adalah kredit kepemilikan syariah (KPR) menggunakan *akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik*. Dalam skema kredit kepemilikan rumah ini, harga sewa yang ditentukan secara berkala lebih murah dibandingkan KPR akad *murabahah*, berdasarkan kesepakatan antara bank dengan nasabah. Umumnya skema ini digunakan untuk pembiayaan KPR iB berjangka waktu panjang misalnya 20 tahun. (“KPR Syariah Sewa-Beli Diluncurkan,” t.t.) Pada akhir tahun jatuh tempo, bank menggunakan akad *hibah* atau *ba’i* (jual beli) kepada nasabah agar membeli rumah yang disewa. Akan tetapi pada realitanya *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* ini jarang diaplikasikan oleh bank syariah, padahal

dalam rangka diversifikasi produk pembiayaan, akad ini dipandang perlu untuk dioptimalkan implementasinya. (Sartika & Adinugraha, 2016, hlm. 113)

Pada dasarnya akad ini bisa memberikan keuntungan bagi bank syariah ataupun nasabah. Keuntungan yang diperoleh nasabah dalam memilih KPR iB Faedah Menggunakan *akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik*, yaitu sebagai berikut :

- 1) Dapat memiliki rumah setelah masa sewa berakhir.
- 2) Tak perlu dana penuh
- 3) Angsuran KPR menggunakan akad ijarah muntahiya bit tamlik lebih fleksibel.
- 4) Legalitas Kepemilikan
- 5) Sarana Berinvestasi
- 6) Solusi Agunan Lain.(Ristanto, 2016, hlm. 16)

Sedangkan keuntungan yang diperoleh bank syariah dalam menerapkan KPR menggunakan akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik, yaitu sebagai berikut :

- 1) Risiko akad lebih rendah yang dimaksudkan disini yaitu bila dibandingkan dengan akad investasi lainnya, akad ijarah relatif mempunyai risiko yang lebih kecil.
- 2) Pendapatan sewa yang diterima oleh bank syariah bersifat fleksibel dan teratur.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis merasa tertarik dan ingin menggali informasi lebih mendalam Bagaimana mengenai mekanisme KPR iB Faedah BRI Syariah menggunakan Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik, apa saja keunggulan

KPR iB Faedah BRISyariah menggunakan Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik. Untuk mengangkatnya menjadi sebuah karya tulis ilmiah berbentuk skripsi yang berjudul **Mekanisme KPR iB Faedah menggunakan Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik di BRISyariah Cabang Banjarmasin.**

B. Pokok Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis membuat beberapa rumusan masalah yaitu:

1. Bagaimana mekanisme KPR iB Faedah BRISyariah menggunakan Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik?
2. Apa saja keunggulan KPR iB Faedah BRISyariah menggunakan Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik?

C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian

Sesuai dengan pokok permasalahan yang dikaji, tujuan penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui mekanisme KPR iB Faedah BRISyariah menggunakan akad ijarah muntahiya bit tamlik.
2. Untuk mengetahui apa saja keunggulan KPR iB Faedah BRISyariah menggunakan akad ijarah muntahiya bit tamlik.

Selain mempunyai tujuan yang ingin dicapai, adapun Kegunaan Penelitian ini dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun praktis, sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

- a. Sebagai suatu bahan informasi ilmiah untuk menambah wawasan pengetahuan penulis khususnya dan pembaca pada umumnya mengenai keputusan nasabah dalam memilih pembiayaan.
- b. Sebagai sumbangan pemikiran dalam memperkaya khazanah kepustakaan UIN Antasari Banjarmasin pada umumnya dan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam pada khususnya serta pihak- pihak lain yang berkepentingan dengan hasil penelitian ini.
- c. Informasi dan bahan referensi bagi penulis yang ingin meneliti lebih lanjut lagi tentang hal yang sama namun dari sudut pandang yang berbeda.

2. Secara Praktis :

a. Bagi Bank

Hasil penelitian ini dapat dimanfaatkan untuk meningkatkan promosi agar produk KPR menggunakan akad ijarah muntahiya bit tamlik diminati masyarakat dan meningkatkan kualitas pelayanannya kepada masyarakat.

b. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini dapat dimanfaatkan untuk bahan informasi jika masyarakat ingin mengajukan pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) menggunakan akad ijarah muntahiya Bit Tamlik.

D. Definisi Operasional

Untuk menghindari kekeliruan dalam memahami dan untuk memperjelas judul penelitian, maka berikut ini definisi ataupun batasan istilah dari judul penelitian yaitu :

1. Mekanisme, menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia berarti seluk beluk atau cara kerja suatu. (Poerwadarminta, 2005, hlm. 757) Mekanisme juga berasal dari kata dalam Bahasa Yunani *mechane* yang memiliki arti instrument, mesin pengangkat beban, perangkat, peralatan, atau membuat sesuatu dan dari kata *mechos* yang memiliki arti sarana dan cara menjalankan sesuatu. Mekanisme dapat diartikan dalam banyak pengertian yang dapat dijelaskan menjadi 4 pengertian. Pertama, 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. Kedua, mekanisme adalah teori bahwa semua gejala dapat dijelaskan dengan prinsip-prinsip yang dapat digunakan untuk menjelaskan mesin-mesin tanpa bantuan inteligensi sebagai suatu sebab atau prinsip kerja. Ketiga, mekanisme adalah teori bahwa semua gejala alam bersifat fisik dan dapat dijelaskan dalam kaitan dengan perubahan material atau materi yang bergerak. Keempat, mekanisme adalah upaya memberikan penjelasan mekanis yakni dengan gerak setempat dari bagian yang secara intrinsik tidak dapat berubah bagi struktur internal benda alam dan bagi seluruh alam. (*Mekanisme - Wikipedia bahasa Indonesia*,

ensiklopedia bebas, t.t.) Sedangkan yang dimaksud dengan mekanisme disini adalah tahapan atau prosedur yang ditentukan oleh Pihak BRI Syariah cabang Banjarmasin ketika memberikan pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) menggunakan akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik kepada nasabah.

2. KPR iB Faedah : adalah produk pembiayaan yang ada pada BRI Syariah, dimana produk ini membantu masyarakat untuk memiliki rumah dengan sistem kredit. KPR iB Faedah yang penulis maksud dalam penelitian ini adalah KPR iB Faedah menggunakan akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik.
3. Menggunakan : menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah mengambil manfaatnya dari suatu kegunaan. (*Definisi: menggunakan, Arti Kata: menggunakan, t.t.*) Menggunakan yang penulis maksud dalam penelitian ini adalah manfaat dari KPR iB Faedah menggunakan akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik.
4. Ijarah Muntahiya Bit Tamlik : adalah ijarah yang diakhir masa sewa nasabah mempunyai hak milik terhadap objek sewa. (Muhammad, 2014, hlm. 144)
5. BRI Syariah : adalah bank umum syariah yang berdiri pada tahun 2008.
6. Banjarmasin : adalah salah satu nama kota yang ada di Kalimantan Selatan. Banjarmasin yang penulis maksud dalam penelitian ini yaitu Banjarmasin bagian Timur dimana BRI Syariah Cabang Banjarmasin berlokasi di Kecamatan Banjarmasin Timur.

E. Penelitian Terdahulu

Untuk menghindari kesalahan dan untuk memperjelas permasalahan yang penulis angkat, maka diperlukan kajian pustaka untuk membedakan penelitian ini dengan penelitian yang telah ada. Berdasarkan hal tersebut ada penelitian terlebih dahulu yang berjudul antara lain :

Pertama, Zainal Abidin (1001160279) “Jurusan Perbankan Syariah, dengan judul “Prospek Pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin” dalam penelitiannya ini lebih membahas praktik Pembiayaan Griya iB Hasanah menggunakan akad *ijarah* dan *murabahah* diperbolehkan dalam Islam. Dan yang membedakan dalam penelitian ini yaitu pada akad yang dimana penelitian sebelumnya menggunakan 2 akad *ijarah* dan *murabahah* dan dalam penelitian penulis kali ini menggunakan akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*.

Kedua, Yati Fatimah (1001160245) Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, IAIN Antasari Banjarmasin Tahun 2010, pada PT.BTN Syariah dengan judul “Pembiayaan KPR Sejahtera Tapak iB pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin. Di mana dalam praktik yang dijalankan dalam murabahah tidak sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, yaitu mekanisme yang dijalankan dalam pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB adalah nasabah datang mengajukan kepada *developer* dan apabila terjadi pembatalan objek murabahah oleh nasabah kepada *developer* yang harus bertanggung jawab, serta untuk denda tunggakan diberlakukan kepada semua nasabah yang menunggak apapun alasannya. Dan yang membedakan penelitian ini

adalah dari proses pengajuan pembiayaan kepada *developer* bukan langsung kepada Bank.

F. Sistematika Pembahasan

Skripsi ini ditulis dalam 5 bab yang dilakukan secara sistematis sesuai dengan pola penulisan karya tulis ilmiah dan secara umum merujuk kepada petunjuk penulisan karya tulis ilmiah dan secara umum merujuk kepada petunjuk penulisan skripsi yang diatur oleh Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam. Adapun sistematika penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

Bab pertama merupakan pendahuluan, berisi tentang latar belakang, menguraikan dasar untuk memberikan pemahaman kepada pembaca mengenai yang penulis akan teliti. Rumusan masalah, dasar dari penelitian ini dilakukan. Tujuan penelitian, menjawab dari rumusan masalah. Signifikansi penelitian, manfaat dari penelitian. Definisi operasional, perjelas makna dari judul yang diteliti. Kajian pustaka, berisikan persamaan dan perbedaan terhadap penelitian terdahulu.

Bab kedua landasan teori, berisi tentang teori-teori yang bersangkutan dengan penelitian, dan menjawab mengenai rumusan masalah dalam penelitian. Lokasi penelitian, subjek penelitian, objek penelitian, jenis data, sumber data, teknik pengumpulan data dan teknik pengolahan data.

Bab ketiga metode penelitian, berisi tentang jenis penelitian, sifat penelitian, lokasi penelitian, subjek penelitian, objek penelitian, jenis data, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan data, dan analisis data.

Bab keempat laporan hasil, berisi tentang hasil dan pembahasan penelitian yang menguraikan analisis menyeluruh atas penelitian yang dilaksanakan.

Bab kelima penutup, berisi tentang kesimpulan serta saran dan keterbatasan dari penulis yang merupakan hasil dari penelitian yang dapat memberikan manfaat dari pihak yang membutuhkan.

