

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan akan papan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia selain sandang dan pangan. Manusia pada umumnya mempunyai kebutuhan tempat tinggal untuk berteduh dan berlindung, yakni rumah. Rumah adalah surga bagi keluarga, selain untuk berlindung rumah juga sebagai tempat untuk berkomunikasinya antar anggota keluarga dan juga sebagai tempat berkumpulnya sebuah keluarga. Rumah merupakan kebutuhan pokok bagi setiap manusia dan sebagai salah satu kebutuhan primer, "wajib" dimiliki setiap keluarga sehingga, permintaan pengadaan rumah dari tahun ketahun pun akan terus mengalami peningkatan seiring dengan pertumbuhan penduduk disuatu daerah. Dan adapun bagi masyarakat yang belum mempunyai kecukupan dalam keuangan untuk membeli atau membangun rumah dengan dana sendiri, bisa dengan cara mencicil dengan jangka waktu tertentu sesuai dengan kemampuan dan kebutuhan. Pilihan ini dikarenakan adanya pembiayaan yang secara prinsipnya lebih ringan dalam hal pembayaran karena pembayarannya secara cicilan.

Manusia selalu berinteraksi dengan sesamanya untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, yaitu dengan mengadakan berbagai transaksi ekonomi, salah satunya adalah jual beli yang melibatkan dua pelaku, yaitu penjual dan pembeli. Biasanya penjual adalah produsen, sedangkan pembeli adalah konsumen. Pada kenyataannya, konsumen kadang memerlukan barang yang belum di hasilkan

sehingga konsumen melakukan transaksi jual beli dengan produsen dengan cara pesanan.¹

Meningkatnya kebutuhan permintaan pembelian akan perumahan oleh masyarakat maka perlu adanya lembaga yang menjembatani kebutuhan permintaan akan perumahan tersebut. Peran perbankan sangat penting untuk masyarakat yang membutuhkan perumahan dengan sistem pembayaran secara cicilan. Secara umum, bank adalah lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama, yaitu menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan memberikan jasa pengiriman uang, dengan pelaksanaan salah satu dari fungsi inilah perbankan akan membantu masyarakat untuk mewujudkan kebutuhannya terhadap perumahan sebagai salah satu lembaga yang mampu menyediakan dan memenuhi kebutuhan permintaan perumahan tersebut dengan fasilitas produk pembiayaan KPR.²

Skema KPR dengan sistem syariah yang populer di Indonesia adalah *mura'abahah, istisna'* dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)*. *Mura'abahah* dan *IMBT* diterapkan untuk rumah *ready stock*, akad *istisna'* diterapkan untuk rumah inden.

Kesamaan dari tiga akad di atas adalah total pembiayaan sudah diketahui dari awal, maka nasabah akan membayar angsuran secara tetap sampai akhir jangka waktu pembiayaan. Itulah keunggulan KPR iB. Dengan begitu, nasabah mempunyai kepastian, ketentraman dan bisa membuat perencanaan keuangan

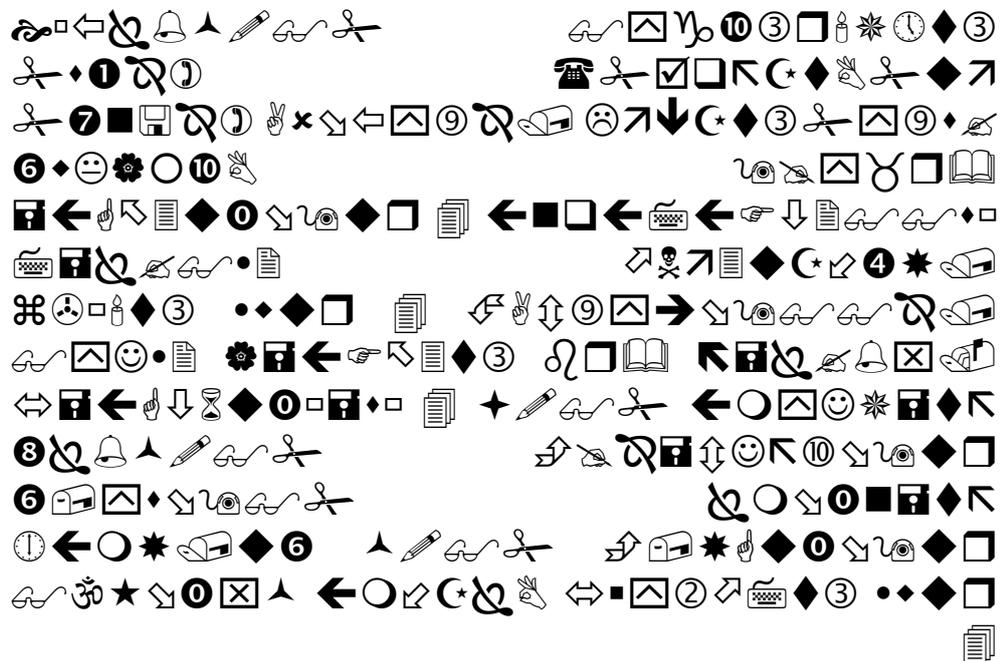
¹Syafaat Muhari, " Bai' Istishna', <http://syafaatmuhari.wordpress.com/2011/07/03/bai%E2%80%99-istishna%E2%80%99/>. Diakses pada Selasa 8 Mei 2012.

²Lihat Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fikih dan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), h. 18.

(financial planning) dengan baik. Apalagi jika mengingat kondisi ekonomi Indonesia yang mudah berfluktuasi.

Dalam menjalankan produk pembiayaan pemilikan rumah, bank syariah menggunakan skema-skema transaksi yang dibolehkan dalam Islam adapun skema yang salah satu produk pembiayaan yang diminati adalah produk pembiayaan *istisna'*.

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 Sunnah, seperti pada firman Allah SWT dalam Al-Qur'an Surah Al Baqarah [2] 282:



282. Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia

bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya³.

Tafsir: Tuhan memerintahkan kita, para mukmin, agar setiap mengadakan perjanjian utang-piutang dilengkapi dengan perjanjian tertulis (membuat surat perjanjian utang-piutang). Hal ini penting, apabila pelunasan utang dilakukan dalam waktu berselang lama. Apabila jangka waktu utang telah jatuh tempo, penagihan utang bisa dilakukan secara baik dan sekaligus menghindari persengketaan.⁴

Landasan syariah transaksi *istis'na'* terdapat dalam sebuah hadis, seperti yang dikutip oleh Muhammad Syafi'i Antonio.⁵

Ibnu Abbas meriwayatkan bahwa Rasulullah saw. datang ke Madinah di mana penduduknya melakukan *salaf* (*salam*) dalam buah-buahan (untuk jangka waktu) satu, dua, dan tiga tahun. Beliau berkata,

مَنْ أَسْلَفَ فِي شَيْءٍ فَفِي كَيْلٍ مَعْلُومٍ وَوَزْنٍ مَعْلُومٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مَعْلُومٍ

(اخرجه الائمة الستة)

“Barang siapa yang melakukan *salaf* (*salam*), hendaknya ia melakukan dengan takaran yang jelas dan timbangan yang jelas pula, untuk jangka waktu yang diketahui.”

Adapun hadis lain yang menerangkan bahwa jual beli pesanan telah ada dan dipraktikkan pada penduduk Madinah yaitu:

حَدَّثَنَا يَحْيَىٰ بْنُ يَحْيَىٰ وَعَمْرٌو وَالنَّاقِدُ (وَاللَّفْظُ لِيَحْيَىٰ) (قَالَ عَمْرٌو: حَدَّثَنَا. وَقَالَ يَحْيَىٰ: أَخْبَرَنَا سُفْيَانُ بْنُ عُيَيْنَةَ) عَنْ ابْنِ أَبِي بَجِيحٍ، عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ كَثِيرٍ، عَنْ أَبِي الْمُنْهَالِ، عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ.

³Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan Terjemah*, (Bandung: CV. Jabal Raud)atul Jannah, 2010), h. 48.

⁴Tengku Muhammad Hasbi As}- S}iddieqy, *Tafsir Al- Qur'a>nul Majid An-Nu>r 1*, (Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra, 2000), h. 498.

⁵Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori Kepraktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h.108.

قَالَ: "قَدِمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الْمَدِينَةَ، وَهُمْ يُسَلِّفُونَ فِي الثَّمَارِ، السَّنَةَ وَالسَّنَتَيْنِ. فَقَالَ
"مَنْ أَسْلَفَ فِي تَمْرٍ، فَلْيُسَلِّفْ فِي كَيْلٍ مَعْلُومٍ، وَوَزْنٍ مَعْلُومٍ، إِلَى أَجَلٍ مَعْلُومٍ"⁶.

Telah menceritakan kepada kami Yahya bin Yahya dan Amru An Naqid dan ini adalah lafaz Yahya, Amru berkata; telah menceritakan kepada kami, dan Yahya berkata; telah mengabarkan kepada kami Sufyan bin Uyainah dari dari Ibnu Abbas dia berkata,"ketika Nabi *S}allallahu alaihi wasallam* tiba di Madinah, penduduk Madinah menjual buah-buahan dengan pembayaran dimuka, sedangkan buah-buahan yang dijualnya dijanjikan mereka dalam tempo setahun atau dua tahun kemudian, maka Rasulullah Saw. bersabda: "Siapa yang menjual kurma dengan berjanji, hendaklah dengan takaran tertentu, timbangan tertentu dan jangka waktu tertentu."⁷

Adapun dalam fatwa DSN-MUI, jual beli *istis}na'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan dan penjual. Pada dasarnya, pembiayaan *istis}na'* merupakan transaksi jual beli cicilan. Dalam literatur lain dijelaskan transaksi *istis}na'* merupakan kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang. Dalam kontrak ini, pembuat barang menerima pesanan 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 sepakat atas harga serta sistem pembayaran: pembayaran dilakukan dimuka, cicilan, atau ditangguhkan sampai suatu waktu pada masa yang akan datang.

Mengingat bank syariah tidak kompeten dalam membangun/membuat barang/konstruksi yang dipesan dan bank syariah bukan produsen barang, maka bank syariah dapat melalui pihak lain/produsen/pemasok/kontraktor melakukan

⁶Imam Abi Husain Muslim bin Al Hijaj, *Syarah S}ahih Muslim*, (tt., tp., 1414H/1993M), juz 2, h.51.

⁷Imam Abi Husain Muslim bin Al Hijaj, *Syarah S}ahih Muslim*, diterjemahkan oleh Imam Al Nawawi dengan judul *Syarah S}ahih Muslim*, jilid 7 (Jakarta: Darus Sunah, 2010), h. 847.

akad *istis}na'* terhadap pengadaan barang tersebut dengan kriteria yang dipersyaratkan nasabah. Setelah barang yang dipesan dari produsen/pemasok/kontraktor itu selesai, maka bank syariah menyerahkan barang tersebut kepada nasabah. Dengan demikian, pembuat dapat membuat kontrak *istis}na'* kedua untuk memenuhi kewajibannya pada kontrak pertama. Kontrak baru ini dikenal sebagai *istis}na'* paralel.⁸

Secara praktis pelaksanaan kegiatan *istis}na'* dalam perbankan syariah cenderung dilakukan dalam format *istis}na'* paralel. Dikatakan demikian karena kegiatan *istis}na'* dalam perbankan syariah akibat dari adanya permintaan barang tertentu oleh nasabah, dan bank syariah bukanlah produsen dari barang yang dimaksud.⁹

Istis}na' paralel merupakan fasilitas penyaluran dana untuk pengadaan objek atau barang investasi yang diberikan berdasarkan pesanan nasabah. Pembiayaan ini memerlukan proses produksi/pembangunan/renovasi. Pihak produsen/pemasok/kontraktor bisa ditunjuk oleh bank atau nasabah sendiri. Bank menjual barang yang dipesan nasabah sebesar harga pokok plus margin keuntungan. Penyerahan barang kepada nasabah dilakukan setelah barang selesai atau sesudah melewati masa proses produksi/pembangunan/renovasi. Setelah memenuhi prosedur, persyaratan seperti uang muka dan kelayakan mengenai

⁸Lihat Muhammad Syafi'i Antonio, *op. cit.*, h.115.

⁹Lihat Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), h. 227.

kemampuan angsuran dan lainnya, nasabah sebagai pembeli dapat memanfaatkan fasilitas angsuran untuk jangka waktu tertentu.¹⁰

Istis}na' paralel dapat dilakukan dengan syarat: (a). akad kedua antara bank dan subkontraktor terpisah dari akad pertama antara bank dan pembeli akhir; dan (b). akad kedua dilakukan setelah akad pertama sah.

Skema *istis}na'* paralel , rinciannya yaitu:

- Akad *istis}na'*-I, yaitu saat bank syariah bertindak sebagai penjual barang pesanan dari nasabah (Antara bank syariah dengan nasabah).
- Akad *istis}na'*-II, yaitu saat bank syariah bertindak sebagai pembeli dimana bank syariah memesan barang (dengan kriteria nasabah) kepada pihak lain, (Antara bank syariah dengan produsen/pemasok/kontraktor).

BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin merupakan salah satu bank syariah yang menjalankan konsep pembiayaan dengan akad *istis}na'*. BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin memberikan pelayanan pembiayaan *istis}na'*, yang berupa pembiayaan konsumtif. Secara definitif, konsumsi adalah kebutuhan individual meliputi kebutuhan baik barang maupun jasa yang tidak dipergunakan untuk tujuan usaha, artinya barang atau bangunan itu tidak digunakan untuk usaha. Dengan demikian yang dimaksud pembiayaan konsumtif adalah jenis pembiayaan yang diberikan untuk tujuan diluar usaha dan umumnya bersifat perorangan.¹¹ Salah satu pembiayaan konsumtif yang ada pada BTN Kantor

¹⁰Marhamah Shaleh, "Konsep Jual Beli *Salam, Istis}na'*, dan *Mura>bah}ah*, "<http://www.slideshare.net/lukmanul/salam-istishna-dan-murabahah>". Diakses pada Selasa 8 Mei 2012.

¹¹ Lihat Adiwarmen A. Karim, *op. cit.*, h. 244

Cabang Syariah Banjarmasin adalah pembiayaan KPR Indensya BTN iB¹², yaitu fasilitas pembiayaan KPR berdasarkan akad *istisjna'* (pesanan), diperuntukkan bagi nasabah perorangan yang akan membeli rumah dari bank, yang dibangun oleh pengembang sesuai dengan pesanan dari nasabah. Selama masa pembangunan, nasabah belum diwajibkan membayar angsuran (diberikan *grace period*/masa penundaan pembayaran selama maks. 6 bulan) dan angsuran tetap sampai cicilan lunas.¹³ BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin memberikan pembiayaan dalam bentuk pembayaran secara cicilan dan mempunyai beberapa sistem, prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon penerima pembiayaan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah seorang pegawai BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin selaku *Financing Officer* Bapak Eko Novan Widiyanto, mekanisme pembiayaan KPR BTN indent iB dengan akad *istisjna'* ada dua mekanisme. *Pertama*, nasabah yang datang kepada bank untuk memesan rumah yang mereka inginkan ditempat yang mereka inginkan, kemudian nasabah yang mencari pengembangnya (*developer*) tersebut dan kemudian bank datang kepada *developer* menawarkan kerjasama inden untuk pemesanan rumah yang diinginkan nasabah tersebut. *Kedua*, nasabah datang kepada *developer* untuk memesan rumah yang mereka inginkan, dan kemudian *developer* yang datang kepada bank untuk menjalin kerjasama inden untuk pemesanan rumah yang

¹²Sekarang berubah nama menjadi Pembiayaan KPR BTN Indent iB.

¹³BTN Syariah, "Pembiayaan KPR Indensya BTN iB", <http://www.btn.co.id/Syariah/Produk/Produk-Pembiayaan/Pembiayaan-KPR-Indensya-BTN-Syariah.aspx>"2009. Diakses pada Selasa 8 Mei 2012.

diinginkan nasabah. Namun mekanisme yang sering ada dan dijalankan dalam pembiayaan KPR BTN indent iB dengan akad *istisjna'* pada BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin adalah mekanisme yang kedua, yakni nasabah datang kepada *developer* untuk memesan rumah yang mereka inginkan, dan kemudian *developer* yang datang kepada bank untuk menjalin kerjasama inden untuk pemesanan rumah yang diinginkan nasabah.¹⁴ Dalam pengertian ini, bahwa yang diberikan pendanaan adalah *developer*.

Hal yang menjadi perhatian penulis disini adalah mekanisme pembiayaan KPR dengan akad *istisjna'* pada BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin dalam kegiatannya memberikan pembiayaan ini lebih mencerminkan pembiayaan yang sifatnya produktif, karena dalam ketentuan pembiayaan ini yang mendapatkan fasilitas pembiayaan adalah *developer* yang menjalin kerjasama inden dengan pihak bank dan ada pernyataan dari nasabah bahwa menyetujui membeli rumah yang belum dan atau sementara terbangun.

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis tertarik melakukan penelitian untuk menganalisa lebih mendalam mengenai mekanisme pembiayaan KPR dengan akad *istisjna'* tersebut dalam bentuk skripsi yang berjudul **“PEMBIAYAAN KPR INDENSYA BTN iB DENGAN AKAD *ISTISJNA'* PADA BTN KANTOR CABANG SYARIAH BANJARMASIN”**.

B. Rumusan Masalah

¹⁴Eko Novan Widiyanto, *Financing Officer* BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin, Wawancara, Banjarmasin, Selasa, 29 Mei 2012.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka permasalahan yang diteliti dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan KPR BTN indent iB dengan akad *istis}na'* pada BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin?
2. Bagaimana mekanisme pembiayaan KPR BTN indent iB dengan akad *istis}na'* pada BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin dalam perspektif teori pembiayaan perbankan syariah?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui mekanisme pembiayaan KPR BTN indent iB dengan akad *istis}na'* pada BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin.
2. Untuk mengetahui mekanisme pembiayaan KPR BTN indent iB dengan akad *istis}na'* pada BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin dalam perspektif teori pembiayaan perbankan syariah.

D. Signifikasi Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Sebagai alat untuk mempraktikkan dan mengembangkan teori-teori yang telah diperoleh selama dibangku kuliah sehingga dapat menambah pengetahuan praktis mengenai pembiayaan serta menggambarkan secara

terperinci mekanisme pembiayaan dalam aplikasinya yang ada pada BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin.

2. Bagi BTN Syariah Kantor Cabang Syariah Banjarmasin adalah sebagai alat untuk memperluas sasaran pembiayaan.
3. Sebagai bahan kajian ilmiah untuk menambah *khazanah* keilmuan pada perpustakaan IAIN Antasari Banjarmasin.
4. Sebagai alat informasi bagi mereka yang ingin mengadakan penelitian tentang masalah ini dengan sudut pandang yang berbeda.

E. Definisi Operasional

Untuk menghindari kesalahpahaman dan kekeliruan pengertian dalam memberikan interpretasi judul diatas, maka penulis membuat definisi operasional sebagai berikut :

1. Pembiayaan KPR BTN indent iB adalah salah satu produk dari BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin yang merupakan fasilitas pembiayaan untuk pemilikan dengan akad *istis}na*'.
2. *Istis}na*' adalah akad jual beli atas dasar pesanan, dengan pengembalian secara tangguh (cicilan bulanan) dalam jangka waktu tertentu. Akad inilah yang digunakan dalam pembiayaan KPR BTN indent iB.¹⁵

F. Kajian Pustaka

¹⁵Lihat Fatwa Dewan Syariah Nasional NO.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istis}na*' pada ketentuan kedua yaitu tentang ketentuan barang.

Berdasarkan penelusuran yang dilakukan penulis terhadap penelitian ilmiah mahasiswa yang terkait dan berhubungan dengan masalah yang diangkat penulis, dan penulis tidak menemukan contoh judul yang sama pada literatur daftar judul-judul skripsi IAIN Antasari Banjarmasin.

Namun ada peneliti yang meneliti dan menganalisis mengenai pembiayaan tetapi dengan akad *mura<bah{ah*. Seperti penelitian dengan judul **Analisis Pembiayaan Pemilikan Rumah KPR iB Griya Hasanah dengan Akad *Mura<bah}ah* pada BNI Syariah Cabang Banjarmasin** oleh Noor Migaty (0701158002) Ekonomi Islam. Dalam penelitiannya Noor Migaty secara umum membahas mengenai kesesuaian aplikasi akad *mura<bah}ah* pada mekanisme Pembiayaan pemilikan rumah iB Griya Hasanah.

Penelitian lainnya yang membahas tentang pembiayaan perumahan yaitu **Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin** oleh Muhammad Fahmi Nurani (0801158963) Ekonomi Islam. Dalam penelitiannya lebih membahas kesesuaian akad *mura>bah}ah* dan *musya>rakah mutana>q}isah* pada pembiayaan tersebut serta mengenai pemilihan secara tepat dan lebih menguntungkan pada kedua akad tersebut dan penelitiannya tersebut pada Bank Muamalat Cabang Banjarmasin.

Berbeda dengan penelitian yang penulis lakukan, selain objek dan lokasi penelitian, perbedaan juga terdapat pada jenis akad yang teraplikasi dalam pembiayaan. Dalam penelitian yang penulis lakukan ini lebih mengarah pada mekanisme pembiayaan dengan akad *istis}na'* yang pada dasarnya merupakan

pembiayaan konsumtif namun pada aplikasinya dilapangan lebih mencerminkan pembiayaan yang bersifat produktif.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penulisan ini terdiri dari bab I pendahuluan yang meliputi: latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, signifikan penelitian, definisi operasional, dan sistematika penulisan.

Bab II berisi tentang landasan teoritis mengenai pembiayaan bank syariah, dan beberapa pengertian, syarat, rukun dan landasan hukum pembiayaan dengan akad *istis}na'* serta mekanisme pembiayaan *istis}na'* yang bersifat produktif dan konsumtif.

Bab III metode penelitian yang menguraikan hal-hal yang berkaitan dengan jenis penelitian, subjek penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, serta teknik analisis data.

Bab IV laporan hasil penelitian berisi tentang profil dan sejarah singkat BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin, serta hasil penelitian mengenai pembiayaan KPR BTN indent iB dengan akad *istis}na'* pada BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin juga berisi pembahasan hasil penelitian berupa analisis.

Bab V penutup memuat kesimpulan dan saran-saran, yang selanjutnya diikuti dengan daftar pustaka dan lampiran-lampiran.