

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Lembaga Perbankan merupakan inti dari sistem keuangan di setiap Negara. Keberadaan sistem keuangan ini di harapkan dapat melaksanakan fungsinya sebagai lembaga perantara keuangan (*Financial intermediation*) dan lembaga transmisi yang mampu menjembatani mereka yang berlebihan dana, dan kekurangan dana serta memperlancar transaksi ekonomi.

Menurut pengertiannya Bank adalah suatu lembaga yang mendapat izin untuk mengerahkan dana masyarakat berupa simpanan dan penyaluran dalam bentuk pinjaman sehingga berfungsi sebagai lembaga perantara (*Intermediary institution*) antara unit *Defisit* dan unit *Surplus*.¹

Bank jika dilihat dari prinsip dan cara operasionalnya terbagi menjadi dua macam, yaitu berdasarkan prinsip konvensional dan bank berdasarkan prinsip syariah. Pemberlakuan UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan telah memberikan kesempatan yang luas dalam pengembangan jaringan perbankan telah memberikan kesempatan yang luas dalam pengembangan jaringan perbankan untuk menerapkan sistem perbankan ganda atau *dual banking system*, yaitu penggunaan sistem perbankan konvensional dan syariah secara paralel.

Indonesia sebagai Negara mayoritas penduduknya beragama Islam, telah lama mendambakan kehadiran sistem lembaga keuangan yang sesuai dengan

¹ Sutan Remy syah Deni, Perbankan Syariah dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum di Indonesia (Jakarta : Pustaka Utama Grafiti, 1999) hal. 1

tuntutan kebutuhan tidak sebatas finansial namun juga tuntutan moralitsnya. Sistem bank yang dimaksud adalah perbankan yang terbebas dari praktik bunga.

Sistem bank bebas dari bunga atau disebut pula Bank Islam atau Bank Syari'ah, memang tidak khusus diperuntukan sekelompok orang namun sesuai landasan Islam *Rahmatan lil a'lamin*, didirikan guna melayani masyarakat banyak tanpa membedakan keyakinan yang dianut.

Aktivitas keuangan dan perbankan syariah dapat dipandang sebagai wahana bagi msasyarakat dalam pelaksanaan paling tidak dua ajaran al-Qur'an yaitu :

1. Prinsip at-ta'awun, yaitu saling membantu dan saling bekerja sama diantara anggota masyarakat untuk kebaikan .
2. Prinsip al-iktinaz, yaitu menahan uang hingga tidak berputar dalam transaksi yang bermanfaat bagi masyarakat umum.

Sama seperti dengan bank konvensional, bank syariah juga menawarkan kepada nasabah dengan berbagai produk perbankan. Salah satu produknya yaitu pembiayaan atau *Financing*, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mednukung investasi yang telah direncanakan.

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antar bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk

mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Setiap orang sangat membutuhkan rumah, untuk memilikinya mereka dapat membeli atau membuat sendiri rumah yang mereka inginkan. Namun harga rumah dan biaya untuk membangunnya sendiri sangat mahal pada saat ini, sehingga kebanyakan orang lebih memilih untuk memanfaatkan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Hampir setiap keluarga memerlukan pembiayaan rumah, dan sebagian besar keluarga di Indonesia muslim yang tentunya ingin tetap *Istiqomah* dalam memiliki rumah yang sesuai dengan syariah.

Produk pembiayaan ini diantaranya adalah pembiayaan jual-beli *Istishna* yaitu transaksi jual-beli dengan pesanan, dimana pihak pembeli memesan suatu barang kepada pihak penjual untuk dibuatkan baginya, dan mengenai pembayarannya dapat dilakukan dimuka sekaligus, bertahap sesuai dengan progress pengerjaan, atau malah dicicil dalam jangka panjang, semua dapat diatur sesuai dengan perjanjian.

Pembiayaan atas dasar pesanan, seperti pembiayaan konstruksi/manufaktur merupakan salah satu skim pembiayaan bank syariah yang dipernakan untuk objek atau barang yang diperjual-belikan belum ada. Kasus ini seringkali ditemui pada proses pembangunan rumah, atau gedung, usaha konveksi dan lain-lain.

Pada pembiayaan *Istishna* nasabah selaku pembeli menerima terlebih dahulu kepada bank selaku penjual atau pengadaan atau manufaktur obyek tertentu. Setelah pesanan selesai, bank akan menjualnya kepada pesanan senilai harga awal ditambah margin keuntungan bank.

Pada parktiknya, akad *Istishna* yang digunakan pada KPR adalah *Istishna* Pararel. Maksudnya, konsumen yang membutuhkan rumah dating ke Bank dan memesan sebuah rumah dengan spesifikasi tertentu. Konsumen dan bank lalu membuat kesepakatan serah-terima rumah, harga jual, dan mekanisme pembayarannya. Karena bank bukan merupakan perusahaan pengembang, maka bank memesan lagi kepengembang agar dibuatkan rumah yang sama yang dipesan oleh konsumen memesan rumah. Inilah yang dimaksud *Istishna* Pararel, yaitu konsumen memesan rumah pada bank, dan bank memesan lagi kepengembang untuk dibuatkan rumah. Dengan akad tersebut jual-beli dapat dilakukan walaupun objeknya belum ada.

Walaupun masih terbatas, sebetulnya sudah ada pembiayaan perumahan dari bank syariah. Memang belum banyak yang mengetahuinya, namn sudah banyak bank syariah yang gencar memasarkan produk tersebut, tetapi masih banyak masyarakat yang belum mengetahui apakah ada dalam bank syariah yang menyediakan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang mengguanka akad *Istishna* namun pada masa mendatang, produk tersebut bukan tidak mungkin menjadi produk unggulan bank syariah.

Di samping masalah tidak mengetahui nasabah akan produk menggunakan akad *Istishna* nasabah yang sudah menunakan ditentukan adanya pembiayaan bermasalah, sebagia conoth sitemukannya ada sedikitnya 5 nasabah yang kredit macet yaitu : (1.) *Kelemahan Financing initiation*, (2.) Pemalsuan data, (3). Terkait hukum, (4). PHK, (5). Hilang ingatan/gila.²

² Bank BJBS KC Majalaya, hasil wawancara dengan Ibu Sri. Bandung : 2017

Hampir setiap bank mengalami pembiayaan bermasalah alias nasabah tidak mampu lagi untuk melunasi pembiayaannya. Pembiayaan bermasalah suatu fasilitas pembiayaan disebabkan faktor-faktor tertentu. Untuk mengetahui pembiayaan bermasalah pihak bank perlu melakukan penyelamatan, sehingga tidak akan menimbulkan kerugian. Penyelamatan dapat dilakukan dengan memberikan keriganan berupa jangka waktu pembayaran atau jumlah angsuran terutama bagi pembayaran terkena musibah atau dengan melakukan penyitaan bagi pembiayaan yang sengaja lalai untuk membayar.

Bank Jabar Banten Syariah yang resmi beroperasi mulai hari kamis tanggal 06 mei 2010 menjadi bank pertama di Indonesia hasil pemisahan unit usaha syariah dari bank pembangunan daerah sebagai penerapan peraturan Bank Indonesia tentang unit usaha syariah. Bank merupakan anak perusahaan dari Bank Jabar Banten itu beroperasi berdasarkan ijin usaha dari Bank Indonesia Nomor 12/35/KEP.PBI/2010 tertanggal 30 april. Bank Jabar Banten Syariah adalah Bank Umum Syariah hasil pemisahan dari Unit Usaha Syariah Bank Jabar banten yang pemilik sahamnya 99 persen Bank jabar Banten dan Satu persen PD Banten Global Development dari keseluruhan modal disetor sebesar Rp. 500 Milyar.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk meneliti dan mengkaji lebih jauh permasalahan tersebut dalam skripsi ini dengan judul : Penerapan Akad *Istishna* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Kantor Cabang Majalaya.

B. Rumusan Masalah

Dalam penulisan skripsi ini agar tidak meluas dan fokus pada permasalahan yang akan dibahas dan mencapai hasil yang diharapkan, maka penulis membatasi obyek yang dikaji. Masalah akan dibatasi adalah mekanisme akad *Istishna* dalam pembiayaan rumah dan bagaimana cara penyelesaian pembiayaan bermasalah dalam pembiayaan *Istishna* .

Berdasarkan latar belakang diatas, maka permasalahan yang dirumuskan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Konsep *Denda* dan *Istishna* Menurut Hukum Ekonomi Islam ?
2. Bagaimana mekanisme Akad *Istishna* pada Pembiayaan Rumah Di Bank Jabar Banten Syariah ?
3. Bagaimana Ketidaksesuaian Penerapan *Denda* pada Pembiayaan Rumah Di Bank Jabar Banten Syariah Dengan Fatwa DSN dan PBI ?

C. Tujuan penelitian

Bertitik tolak pada permasalahan diatas, maka yang menjadi tujuan penulis ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui Konsep *Denda* dan *Istishna* dalam Hukum Ekonomi Islam
2. Mengetahui mekanisme akad *Istishna* pada pembiayaan rumah
3. Mengetahui Penerapan *Denda* pada Pembiayaan Rumah Di Bank Jabar Banten Syariah Dengan Fatwa DSN dan PBI .

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik bagi penulis sendiri, untuk keuangan syariah yang bersangkutan (Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Majalaya).

D. Kajian Studi Terdahulu

Dalam penelitian terdahulu untuk membantu mendapatkan gambaran dalam menyusun penelitian ini. Adapun tulisan terdahulu yang telah membahas sekitar topik ini dapat disebutkan sebagai berikut :

1. Abdul Mujib Analisa Perlakuan Akuntansi *Istishna* pada PT. Bank Muamalat Indonesia. Tbk Skripsi Konsentrasi Manajemen Keuangan Syariah, fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Gunung Djati Bandung, Bandung, 2008. Kajian skripsi ini membahas tentang analisa pelaksanaan permohonan pembiayaan calon debitur untuk pembiayaan serta penerapan akuntansi pembiayaan *Istishna* pada PT. Bank Muamalat Indonesia. Persamaannya yang penulis maksudkan yaitu sama-sama membahas tentang penerapan *Istishna* dalam perbankan syariah sedangkan letak perbedaannya pada masalah yang penulis teliti lebih terfokus dalam akad *Istishna* dalam pembiayaan rumah di Bank BJB Syariah.
2. Mutia Sari konsep pembiayaan KPRS (Kredit Perbankan Rumah Sw adaya) mikro syariah bersubsidi melalui lembaga keuangan mikro syariah (studi kasus di Bmt Husnayain). Skripsi, konsentrasi Manajemen Keuangan Syariah Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Sunan Gunung Djati, Bandung, 2008.

Konsep pembiayaan KPRS mikro syariah bersubsidi melalui lembaga keuangan mikro syariah persamaan dalam skripsi ini sama-sama tentang pembiayaan terhadap rumah, letak perbedaannya masalah apa yang diteliti serta

obyek penelitiannya berbeda. Sedangkan penulis lebih fokus pada akad *Istishna* dengan pembiayaan rumah pada Bjb Syariah.

E. Kerangka Pemikiran

Pada dasarnya produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah dapat dibagi menjadi 3 kategori :

1. Produk penyaluran dana (Financing),
2. Produk penghimpunan dana (Funding)
3. Produk jasa (service).³

Penyaluran pembiayaannya perbankan syariah diharuskan tunduk dan sesuai dengan aturan dari Fatwa Dewan Syariah Nasional sebagai acuan utama dalam melaksanakan kegiatannya, dan inilah salah satu sistem yang membedakan perbankan syariah dan konvensional. Diantara yang diatur oleh DSN-MUI dalam hal pembiayaan adalah masalah akad dalam pembiayaan tersebut. “Akad yaitu sesuatu yang mengikat kedua belah pihak yang saling bersepakat, yakni masing-masing pihak terkait untuk melaksanakan kewajiban mereka masing-masing yang telah disepakati terlebih dahulu dan sudah ditetapkan terlebih dahulu dan sudah ditetapkan secara rinci dan spesifik.

Sebagaimana dijelaskan dalam Hadits :

عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا. قَالَ: قَدِمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الْمَدِينَةَ،
وَهُمْ يُسَلِّفُونَ فِي الثَّمَارِ لِسَنَةِ وَالسَّنَتَيْنِ، فَقَالَ:
(مَنْ أَسْلَفَ فِي تَمْرٍ فَلْيُسَلِّفْ فِي كَيْلٍ مَعْلُومٍ، وَوَزْنٍ مَعْلُومٍ، إِلَى أَجَلٍ مَعْلُومٍ) مُتَّفَقٌ
عَلَيْهِ. وَاللُّبْخَارِيُّ: مَنْ أَسْلَفَ فِي شَيْءٍ ۝

³ Adi Warman Karim, *Bank Islam, Analisa Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta : PT Raja Grafindo, 2008) hal. 28

Ibnu Abbas berkata: Nabi Shallallaahu 'alaihi wa Sallam datang ke Madinah dan penduduknya biasa meminjamkan buahnya untuk masa setahun dan dua tahun. Lalu beliau bersabda: "Barangsiapa meminjamkan buah maka hendaknya ia meminjamkannya dalam takaran, timbangan, dan masa tertentu." Muttafaq Alaihi. Menurut riwayat Bukhari: "Barangsiapa meminjamkan sesuatu."

Akad sebagai sesuatu yang mengikat dalam sebuah transaksi syariah, akad juga memiliki syarat dan rukun yang harus dipenuhi.

- a. Ada orang yang berakad (*Al-muta'qidain*), syaratnya adalah : berakal dan orang yang berbeda, artinya seseorang tidak dapat bertindak dalam waktu yang bersamaan sebagai penjual dan sekaligus sebagai pembeli.
- b. Ada shighat (lafal *ijabi* dan *qabul*) syaratnya adalah: baligh dan berakal, qabul sesuai dengan ijab, ijab dan qabul dilakukan dalam satu majelis.
- c. Ada barang yang dibeli, syaratnya adalah : barangnya ada (berwujud), dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia, milik seseorang (kepemilikannya jelas), barangnya diserahkan pada saat akad.
- d. Ada nilai tukar pengganti barang, syaratnya adalah harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas jumlahnya, barangnya bisa diserahkan pada waktu akad, status barangnya jelas dan bersifat halal.

Bank Islam disebut dengan bank tanpa bunga lembaga keuangan atau perbankan yang produknya dikembangkan berdasarkan pada Al-Quran dan Hadits Nabi Muhammad SAW. Dengan kata lain bank Islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya serta lintas pembayaran dan peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariah Islam.

Perbankan syariah sekarang ini mengalami kemajuan dan perkembangan yang sangat pesat. Maraknya perkembangan syariah di Indonesia yang tidak berbasis bunga, melahirkan begitu banyak investor dan nasabah dengan berbagai penghimpunan dana. Tingginya keinginan masyarakat terhadap bank syariah dalam menabung serta pembiayaan membuat bisnis jasa dalam perbankan syariah semakin meningkat dengan pesat.⁴ Bank Syariah menjadi tempat untuk menghimpun dan penyaluran dana masih berlangsung, maka bisnis jasa bank syariah tidak akan berhenti. Kondisi ini menunjukkan bahwa masyarakat masih membutuhkan perbankan syariah. Situasi ini memberikan peluang bagi pengelola bank syariah untuk menekuni usaha tersebut dengan sungguh-sungguh sehingga perbankan syariah bisa terus meningkat.⁵

Perkembangan perbankan syariah ditandai dengan disetujuinya UU No.10 Tahun 1998. Dalam Undang-undang tersebut diatur dengan rinci landasan hukum serta jenis-jenis usaha yang dapat dioperasikan dan diimplementasikan oleh bank syariah. Undang-undang tersebut juga memberikan arahan bagi bank-bank konvensional untuk membuka cabang syariah atau bahkan mengkonversikan diri secara total menjadi bank syariah.⁶

Pada UU No.21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah Bab IV juga mengatur secara rinci tentang jenis dan kegiatan usaha, kelayakan penyaluran dana dan larangan bagi Bank Syariah dan UUS. Pada Pasal 19 ayat 1 Kegiatan usaha Bank Umum Syariah meliputi penghimpunan dana dan penyaluran dana

⁴ Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta : Kencana, 2009). Hal 25

⁵ Mervyn K. Lewis dan Latif M. Algoud, *Perbankan Syariah, Prinsip, Praktek dan Prospek*, (Jakarta : PT Serambi Ilmu Semesta, 2001), cet 1, hal 33

⁶ Eki Wulandari, Skripsi (*Bandun, UIN Sunan Gunung Djati Bandung*) hal 2

berdasarkan akad. Akad-akad yang terdapat dalam ekonomi Islam. *Istishna*, Murabahah, Wadiah dan akad-akad lain yang tidak bertentangan dengan hukum Islam.⁷

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia selain makanan dan pakaian. Rumah sangat penting bagi keluarga, karena rumah merupakan tempat untuk istirahat dan mencurahkan kasih sayang setelah sibuk bekerja dan beraktivitas diluar. Maka tidak heran apabila permintaan masyarakat akan pembiayaan rumah selalu bertambah dikarenakan meningkatnya populasi kependudukan.

F. Metode Penelitian

Metode adalah sebuah prosedur atau cara untuk mengetahui sesuatu, yang mempunyai langkah-langkah sistematis, sedangkan metodologi ialah suatu pengkajian dalam mempelajari peraturan-peraturan suatu metode. Dengan demikian, metode penelitian ialah suatu pengkajian dalam mempelajari peraturan-peraturan yang terdapat dalam penelitian.

1. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian deskriptif. Metode ini melakukan analisis hanya sampai pada taraf deskriptif, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan.

⁷ www.bi.go.id/uu

2. Jenis Data

Jenis data yang dikumpulkan dalam penelitian merupakan jawaban atas pertanyaan peneliti yang diajukan terhadap masalah yang dirumuskan dan pada tujuan yang telah ditetapkan.

3. Sumber Data

Penentuan sumber data didasarkan atas jenis data yang telah ditentukan, pada tahapan ini ditentukan sumber data primer dan sumber data sekunder.

- a. Sumber data primer, yaitu sumber data primer data utama dari suatu penelitian yang diperoleh dalam penelitian. Dikumpulkan melalui pengamatan, wawancara dari pihak-pihak terkait.
- b. Sumber data sekunder, sumber data sekunder diambil dari sumber yang berupa literature kepustakaan, baik berupa buu-buku dokumen tertulis dan lain-lain yang berhubungan dengan masalah yang sedang diteliti yaitu mengenai Analisis pelaksanaan pinjaman emas dengan bunga 5% setiap keterlambatan.

4. Teknik Pengumpulan data

Metode pengumpulan data tergantung pada jenis data dan sumber data yang diperlukan.

- a. Interview (wawancara), yaitu proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara Tanya jawab sambil bertatap muka antara si penanya atau pewawancara dengan si penjawab atau responden dengan menggunakan alat yang dinamakan *interview guide* (panduan wawancara).

- b. Studi kepustakaan, penulis mengumpulkan literature berupa buku-buku yang ada hubungannya dengan permasalahan yang akan diteliti.

5. Analisa Data

Pada dasarnya analisis data merupakan penguraian data melalui tahapan: kategorisasi dan klasifikasi, perbandingan dan pencairan hubungan antar variabel

Berdasarkan uraian di atas, penulis melakukan analisis data dengan langkah-langkah sebagai berikut :

- a. Mengumpulkan data mengenai permasalahan yang terjadi di masyarakat Majalaya.
- b. Mengklasifikasikan data yang telah terkumpul
- c. Penelusuran atau kroscek lapangan, yaitu penelusuran atas data yang telah terkumpul dan telah diklasifikasikan ke lapangan dimana terjadinya permasalahan yang menjadi penelitian
- d. Pengkajian data, dimana dan dihubungkan dengan teori yang sudah dikemukakan dalam kerangka pemikiran.