

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Penduduk Indonesia mengalami peningkatan secara signifikan setiap tahunnya. Menurut data dari hasil sensus penduduk pada tahun 2015 oleh Badan Pusat Statistik tercatat jumlah penduduk Indonesia sudah mencapai 255 juta jiwa dan diperkirakan akan terus berkembang hingga 270 juta jiwa pada tahun 2020. Dengan adanya jumlah tersebut Indonesia menjadi negara dengan populasi penduduk terbesar ke-4 di dunia. Selain hal tersebut jumlah penduduk dengan status rumah tangga yang ada di Indonesia yaitu sebanyak 66 juta rumah tangga (BPS:2015). Salah satu yang menjadi ciri akan kemajuan dan berkembangnya suatu negara ialah tingkat kesejahteraan dan berkembangnya kondisi ekonomi masyarakatnya. Indikator kesejahteraan masyarakatnya dalam suatu negara dapat dinilai dari terpenuhinya segala kebutuhan primer masyarakat diantaranya pangan atau makanan, sandang atau pakaian, dan papan atau tempat tinggal dalam hal biasa disebut dengan rumah.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia selama hidupnya. Rumah dikategorikan sebagai kebutuhan primer dikarenakan fungsi rumah sebagai tempat tinggal manusia. Rumah menjadi tempat berlindung dari segala hal dan tempat berkumpulnya keluarga sekaligus tempat beristirahat dari segala aktifitas setiap harinya. Menurut Egy dan

Deru (2017) dalam jurnal yang ditulisnya menyatakan, sekarang ini rumah bisa jadi merupakan salah satu aset paling berharga yang dimiliki seseorang dalam hidupnya, karena selain nilai fungsinya, nilai materi yang dikeluarkan seseorang untuk memiliki rumah tentunya memakan biaya yang relatif tidak sedikit dan juga dibutuhkan usaha yang memakan tenaga maupun pikiran untuk memilikinya, khususnya bagi masyarakat yang hidup dalam kondisi ekonomi menengah kebawah.

Berdasarkan data dari Lembaga Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (LPDPP) yang berada dibawah Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Indonesia menyatakan bahwa ketimpangan kepemilikan rumah yang ada pada rumah tangga di Indonesia pada tahun 2015 masih berada dijumlah 11.459.875 juta rumah tangga yang belum memiliki rumah sendiri, untuk lebih jelasnya dapat dilihat tabel dibawah ini:

Tabel 1. 1 Jumlah Backlog Kepemilikan Rumah 2010 & 2015

Tahun	Presentase Rumah Tangga Milik (%)	Jumlah Backlog Kepemilikan Rumah (Ruta)
2010	78,00	13.495.446
2015	82,63	11.459.875

Sumber : www.ppdpp.id

Menurut Data *Backlog* Kepemilikan Rumah yang dipublikasikan oleh Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) diatas, menunjukkan bahwa pada tahun 2015 presentase rumah tangga yang memiliki rumah sudah mencapai 82,63% dari jumlah keseluruhan rumah

tangga yang ada di Indonesia, artinya presentase *backlog* kepemilikan rumah masih diangka 17,37% atau sekitar 11,4 juta rumah tangga yang belum menempati rumah sendiri, walaupun angka tersebut mengalami kenaikan dari tahun 2010 namun rumah tangga yang belum memiliki rumah tergolong masih cukup tinggi serta kebutuhan akan rumah meningkat setiap tahunnya. Dari hasil tersebut menandakan bahwa pada tahun 2015 masih terdapat 11,4 juta rumah tangga yang belum menghuni rumah milik sendiri dalam artian ada yang masih mensewa, menumpang dan lainnya.

Salah satu masalah yang menyebabkan masyarakat belum memiliki rumah ialah terkendalanya dalam hal finansial. Data presentase penduduk miskin Indonesia per-tahun 2019 sendiri masih berada diangka 9,41% atau berjumlah sekitar 25 juta jiwa. Jumlah ini cenderung menurun dari tahun sebelumnya, pada tahun 2018 presentase penduduk miskin berada diangka 9,82% atau sejumlah 25,95 juta jiwa. www.bps.co.id. Namun masalah finansial ini termasuk relatif bagi sebagian orang tergantung pada kondisi dan keadaan orang tersebut, selain faktor finansial, faktor lainnya yang dapat menyebabkan seseorang belum memiliki rumah yaitu belum menemukan lokasi dan lingkungan yang sesuai untuk dijadikan tempat berdirinya rumah, serta faktor kesyariahan bertransaksi dalam pembelian rumah juga menjadi hal yang diperhatikan oleh sebagian masyarakat terutama masyarakat muslim dalam membeli rumah. Dalam penelitian Egy & Deru (2017) yang meneliti tentang preferensi masyarakat dalam pembelian rumah tanpa melalui bank, menyatakan sebanyak 44,8%

respondennya berpendapat bahwa faktor lingkungan merupakan aspek terpenting dalam pembelian rumah, kemudian sebanyak 31% berpendapat bahwa aspek transaksi syariah merupakan hal terpenting dalam pembelian rumah.

Lembaga keuangan syariah khususnya perbankan syariah di Indonesia semakin mengalami perkembangan signifikan. Setelah di terapkannya UU No 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, kini perbankan syariah telah berkembang pesat dengan menghadirkan produk-produk yang sesuai dengan prinsip syariah dalam proses transaksinya. Salah satu produk yang terdapat dalam bank syariah yaitu produk pembiayaan kepemilikan rumah atau yang biasa disebut KPRS. KPRS diinisiasi sebagai solusi masyarakat yang terkendala dalam hal finansial untuk memiliki rumah dan tetap ingin bertransaksi sesuai dengan syariah. Berbeda dengan KPR konvensional yang memakai sistem bunga, konsep KPR syariah yang ditawarkan oleh perbankan syariah menggunakan sistem perhitungan margin diawal akad dan bersifat tetap selama periode akad berlangsung. Dalam perbankan syariah konsumen tidak akan terkena pinalti apabila konsumen ingin melunasi pembayaran lebih awal sebelum mencapai jangka waktu yang sudah disepakati, hal ini dikarenakan harga KPR yang telah ditentukan diawal bersifat tetap (*fixed rate*) (Adrian dalam Rizki, dkk, 2018).

Pelaksanaan pembiayaan rumah pada perbankan syariah tentu saja memiliki evaluasi, syarat dan juga ketentuan-ketentuan tertentu dalam

memberikan pembiayaan kepada nasabahnya. Hal ini terkadang dirasa sulit bagi sebagian masyarakat untuk mendapat pembiayaan rumah oleh perbankan syariah. Penelitian Egy & Deru (2017) menemukan sebesar 55,2% respondennya berpendapat bahwa KPR pada bank syariah tidak atau belum sesuai dengan syariah. Sehingga mereka menghindari pembelian rumah melalui pembiayaan pada bank meskipun itu bank syariah. Selain itu sebanyak 24,1% berpendapat KPR pada bank dianggap memiliki proses dan alur yang rumit.

Salam Properti merupakan salah satu developer properti syariah yang menerapkan skema pembiayaan rumah syariah tanpa bank yang berlokasi di Yogyakarta. Salah satu produk yang sedang dikembangkan oleh Salam Properti ini ialah perumahan Taman Darussalam Yogyakarta. Salam Properti menerapkan sistem transaksi akad pembiayaan rumah tanpa mengenakan denda, sita, BI checking, bunga dan riba, dengan menawarkan proses yang mudah serta menggunakan akad sesuai syariah yaitu akad *istishna'* dalam transaksinya. Munculnya developer properti syariah ini kembali memberikan harapan baru bagi masyarakat untuk dapat memiliki rumah dengan transaksi syariah, skema ini juga dapat menjadi alternatif sendiri bagi masyarakat yang ingin membeli rumah tanpa berurusan dengan lembaga keuangan seperti perbankan syariah ataupun lembaga perkreditan lainnya. Hal ini menjadi menarik, dikarenakan pertumbuhan kebutuhan akan properti yang semakin meningkat kemudian juga mayoritas masyarakat muslim di Indonesia yang memiliki keinginan untuk

berkehidupan dengan cara yang syar'ih dalam dalam hal ibadah maupun dalam hal muamalahnya, menjadikan segment bisnis halal dengan label syariah mulai banyak bermunculan dan di garap oleh para pelaku bisnis di Indonesia, dalam konteks ini yaitu mengenai bisnis jual beli rumah dengan menggunakan pembiayaan pada bank syariah ataupun pembiayaan/kredit langsung kepada developer tanpa melalui bank yang sama-sama menggunakan prinsip akad syariah dalam transaksinya.

Dari latar belakang diatas dapat dilihat bahwa penelitian ini bertujuan untuk mengetahui lebih dalam mengenai bagaimana perbandingan jual beli rumah dengan menggunakan dua skema tersebut. Dengan latar belakang yang telah penulis tuliskan, peneliti ingin mencoba untuk mengangkatnya menjadi sebuah penelitian dengan tema “Analisis Perbandingan Praktek Jual Beli Rumah Dengan Skema Pembiayaan Pada Bank Syariah Dengan Jual Beli Rumah Pada Developer Property Syariah Tanpa Melalui Bank (Studi Kasus Pada Bank Syariah dan PT. Salam Properti)”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana perbandingan praktek jual beli rumah dengan melalui pembiayaan pada bank syariah dengan jual beli rumah pada developer tanpa melalui bank ditinjau dari aspek kesyariahaannya?
2. Apa kelebihan dan kekurangan yang ada pada praktek jual beli rumah pada bank syariah dan jual beli rumah langsung pada developer tanpa melalui bank?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengetahui perbandingan praktek jual beli rumah dengan melalui pembiayaan pada bank syariah dengan jual beli rumah pada developer tanpa melalui bank ditinjau dari aspek kesyariahnya.
2. Untuk mengetahui kelebihan dan kekurangan praktek jual beli rumah melalui pembiayaan pada bank syariah dan jual beli rumah tanpa melalui bank.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat yaitu:

- a. Memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ekonomi syariah yang ada di Indonesia, khususnya dalam pembiayaan rumah dan jual beli rumah.
- b. Memberikan sumbangan pengetahuan mengenai pembiayaan jual beli rumah dengan melalui bank dan jual beli rumah langsung pada developer tanpa melalui bank.
- c. Sebagai pijakan dan referensi pada penelitian-penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan jual beli rumah melalui bank atau jual beli rumah langsung kepada developer tanpa melalui bank, serta menjadi bahan kajian lebih lanjut.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Peneliti

Menambah wawasan bagi peneliti tentang praktik jual beli rumah melalui pembiayaan bank syariah dan jual beli rumah tanpa melalui bank, serta menambah pengalaman langsung dalam mengamati implementasi akad istishna' pada pembiayaan rumah pada bank syariah dan juga pembiayaan tanpa bank.

b. Bagi Instansi

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk menjadi bahan perbandingan dalam hal pembiayaan jual beli rumah secara syariah guna meningkatkan pelayanan ataupun kualitas transaksi, mengetahui akan kekurangan dan kelebihan dari perusahaan lain, serta penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan oleh instansi atau perusahaan dalam peningkatan kinerja pada pembiayaan jual beli rumah secara syariah, yang berguna bagi perkembangan pembiayaan jual beli rumah secara syariah dimasa mendatang.

E. Sistematika Penelitian

Dalam bertujuan untuk memudahkan pembaca dalam membaca dan memahami penelitian ini ditinjau dari sistematika penulisan yang terstruktur, maka dianggap perlu bagi penulis untuk menuliskan sistematika pembahasan pada penelitian ini. Adapun rancangan sistematika pembahasan yang ditulis pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

Pada BAB I dituliskan Pendahuluan. Pendahuluan dalam tulisan ini terdiri dari latar belakang yang mendasari mengapa penelitian ini diteliti, dari latar belakang ini dapat diambil rumusan masalah yang akan diteliti dalam penelitian ini, tujuan akan ditelitinya penelitian ini, manfaat akan penelitian ini yang terdiri dari manfaat teoritis dan manfaat praktis, dan terakhir sistematika pembahasan dalam penelitian ini.

Pada BAB II dituliskan Tinjauan Pustaka dan Kerangka Teori, Tinjauan Pustaka merupakan penelitian-penelitian terdahulu yang berbentuk skripsi ataupun jurnal, sedangkan Kerangka Teori merupakan teori-teori yang digunakan dalam penelitian ini dan dikutip dari buku.

Pada BAB III dituliskan Metode Penelitian, Metode Penelitian menjelaskan mengenai lokasi penelitian, jenis penelitian, sumber data, populasi dan sampel beserta metode dalam pengumpulan data.

Pada BAB IV dituliskan Hasil dan Pembahasan, didalam bagian Hasil dan Pembahasan dijelaskan gambaran besar bagaimana proses jual beli rumah dengan pembiayaan pada bank syariah ataupun jual beli rumah dengan pembiayaan tanpa melalui bank syariah, prosedur pembiayaan rumah, dan juga bagaimana implementasi akad istishna' pada jual beli rumah di bank syariah ataupun jual beli rumah di developer rumah.

Pada BAB V dituliskan Penutup, pada bagian ini berisis kesimpulan dan saran. Dalam kesimpulan menjelaskan secara singkat hasil dari penelitian dan menjawab pertanyaan pada rumusan masalah, kesimpulan didapat dari hasil analisis yang telah dibahas pada bab-bab sebelumnya. Saran berisi

masukan dan bagaimana langkah-langkah yang seharusnya dilakukan pihak yang terkait dari penelitian ini.