

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Indonesia merupakan negara dengan populasi Muslim terbesar di dunia, sehingga memiliki potensi besar dalam pengembangan ekonomi syariah, khususnya di sektor perbankan syariah. Sejak diterapkannya sistem perbankan ganda pada tahun 1992, yang diawali dengan lokakarya MUI tahun 1990, Indonesia resmi mendirikan bank syariah pertama, yaitu Bank Muamalat Indonesia (Billa et al., 2024). Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, bank didefinisikan sebagai badan usaha yang menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat luas. Sedangkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 menyebutkan bahwa bank syariah merupakan lembaga perbankan yang seluruh aktivitasnya sesuai prinsip syariah (Fahrurrozie, 2023).

Bank syariah hadir sebagai solusi atas pertentangan antara praktik bunga bank dan ribā. Ia menjadi pilihan masyarakat karena dianggap lebih adil, transparan, dan beretika, berdasarkan prinsip pelarangan ribā, gharār, dan maisir (Audina, 2020). Nilai-nilai dasar seperti *ta'awun* (tolong-menolong) dan larangan *al-iktināz* (menimbun harta) menjadi landasan utama dalam aktivitas perbankan syariah (Antonio, 2001).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 1 Ayat (7), perbankan syariah di Indonesia terdiri atas tiga jenis lembaga utama: Bank Umum Syariah (BUS) yang menjalankan operasional sepenuhnya berbasis prinsip syariah, Unit Usaha Syariah (UUS) sebagai unit syariah dari bank konvensional, dan Bank

Perekonomian Rakyat Syariah (BPRS) yang berfokus pada pembiayaan dan penghimpunan dana skala kecil dan mikro sesuai prinsip syariah.(Effendi, 2014)

Menurut data dari Bank Syariah Indonesia (2024), industri perbankan syariah di Indonesia mengalami pertumbuhan yang cukup signifikan setiap tahunnya. Adapun perkembangan tersebut dalam lima tahun terakhir dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1.1 Jumlah Pertumbuhan Perbankan Syariah di Indonesia tahun 2020-2024

Tahun	Bank Umum Syariah (BUS)	Unit Usaha Syariah (UUS)	Bank Perekonomian Rakyat Syariah (BPRS)
2020	14	20	164
2021	13	20	165
2022	13	20	167
2023	13	20	171
2024	14	18	171

(Sumber: OJK, statistik perbankan syariah tahun 2024 disesuaikan)

Berdasarkan Tabel 1.1, jumlah lembaga perbankan syariah di Indonesia mengalami dinamika dalam lima tahun terakhir. Bank Umum Syariah (BUS) sempat menurun dari 14 pada tahun 2020 menjadi 13 pada 2021–2023, lalu kembali meningkat menjadi 14 pada 2024, kemungkinan karena merger atau konversi bank konvensional, seperti pembentukan Bank Syariah Indonesia (BSI). Unit Usaha Syariah (UUS) stagnan di angka 20 hingga 2023, lalu turun menjadi 18 pada 2024, diduga akibat *spin off* untuk pembentukan bank syariah mandiri. Sementara itu, Bank Perekonomian Rakyat Syariah (BPRS) menunjukkan pertumbuhan stabil dari 164 pada 2020 menjadi 171 pada 2023 dan 2024.

Pembiayaan merupakan aktivitas utama bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak ketiga berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Proses ini didasarkan pada asas kepercayaan antara pemilik dana dan penerima dana. Pemilik dana meyakini bahwa dana yang disalurkan melalui skema pembiayaan akan dikembalikan sebagaimana mestinya. Di sisi lain, penerima pembiayaan yang memperoleh kepercayaan tersebut memiliki kewajiban untuk mengembalikan dana yang diterima sesuai dengan jangka waktu dan ketentuan yang telah disepakati dalam akad pembiayaan. (Asse, 2021)

Skema pembiayaan dikategorikan menjadi 3 (tiga). Pertama, pembiayaan berbasis akad sewa, yang meliputi produk *ijārah* (sewa-menyewa) dan *ijārah muntahiyah bittamlīk* (sewa-beli). Kedua, pembiayaan berdasarkan akad jual beli (piutang), yang terdiri atas *murābahah* (jual-beli), *salam* (jual beli pesanan dengan pembayaran di muka) dan *istiṣnā'* (jual beli pesanan dengan pembayaran angsuran). Ketiga, pembiayaan dengan prinsip bagi hasil, yang diwujudkan melalui akad *muḍārabah* (kerja sama usaha, bagi hasil) dan *musyārakah* (kerja sama modal, untung rugi ditanggung Bersama). Masing-masing prinsip tersebut dirancang untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan yang sesuai dengan ketentuan syariah. (Nurhasanah & Qadariyah, 2023)

Setiap penyaluran pembiayaan bank mengandung risiko, seperti risiko kredit dan likuiditas. Dalam konteks bank syariah, risiko utama yang dihadapi adalah risiko likuiditas dan risiko kredit, mengingat sistem syariah tidak mengenal bunga sehingga terhindar dari risiko suku bunga. Bank syariah juga menghadapi risiko khusus akibat penerapan prinsip syariah, seperti *withdrawal risk*, *fiduciary risk*, dan

displaced commercial risk. Hal ini disebabkan oleh karakteristik unik sistem bagi hasil dan kewajiban menjaga amanah nasabah. Oleh karena itu, manajemen risiko menjadi aspek krusial yang harus dijalankan secara hati-hati dan sesuai dengan prinsip syariah, baik melalui adaptasi dari sistem konvensional maupun penerapan metode khusus yang *syar'i*. (Syaika Rona Aqilah, 2024)

Salah satu bentuk kegiatan usaha yang berpotensi menimbulkan risiko namun juga memberikan dampak sosial yang besar adalah pembiayaan pemilikan rumah. Dalam kehidupan bermasyarakat, tempat tinggal bukan hanya sekadar bangunan fisik, tetapi juga menjadi simbol stabilitas, kenyamanan, dan identitas. Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer yang harus dipenuhi oleh setiap individu. Namun, di tengah keterbatasan ekonomi, memiliki rumah masih menjadi tantangan besar bagi sebagian masyarakat Indonesia.

Untuk menjawab tantangan tersebut, sistem pembiayaan memiliki peranan strategis, terlebih lagi dengan hadirnya perbankan syariah yang menawarkan skema pembiayaan yang sejalan dengan nilai-nilai Islam dan keadilan sosial (Arifin, 2024). Di tengah meningkatnya kesadaran masyarakat Muslim untuk menghindari *ribā*, pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berbasis syariah menjadi alternatif yang semakin diminati. KPR Syariah hadir dengan pendekatan yang berbeda dari KPR konvensional, karena menggunakan prinsip-prinsip syariah yang bebas dari unsur *ribā* (bunga), *gharār* (ketidakjelasan), dan *maisir* (perjudian) (Muamalat, 2017).

Berdasarkan data dari Otoritas Jasa Keuangan (2025), sektor perumahan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah menjadi salah satu fokus utama

dalam penyaluran pembiayaan oleh perbankan syariah di Indonesia. Pada tahun 2024, pembiayaan untuk sektor perumahan mendominasi dengan proporsi sekitar 23% dari total pembiayaan yang disalurkan oleh perbankan syariah. Pertumbuhan pembiayaan KPR syariah menunjukkan peningkatan kesadaran masyarakat akan pentingnya menerapkan prinsip-prinsip syariah dalam transaksi ekonomi, termasuk dalam pembiayaan kepemilikan rumah.

Dalam KPR Syariah, hubungan antara bank dan nasabah dapat berupa jual beli (akad *murābahah* dan *istiṣnā'*), sewa-menyewa (akad *ijārah muntahiya bittamlik*), atau kemitraan (akad *musyārahah mutanaqishah*). Struktur akad ini dirancang agar bebas dari *ribā* (bunga), *gharār* (ketidakjelasan), *maisir* (perjudian), dan *zhulm* (ketidakadilan). Prinsip-prinsip utama yang mendasari KPR Syariah mencakup keadilan ('*adl*), kejelasan (*wudhuh*), kemaslahatan (*maṣlaḥah*), kerelaan (*taradhi*), dan keberkahan (*barakah*), yang semuanya bertujuan menciptakan transaksi yang adil, transparan, bermanfaat, serta sesuai syariah. (Kurniawan & Inayah, 2014)

Akad jual beli *istiṣnā'* merupakan bentuk khusus dari akad *bai' as-salam* (jual beli pesanan barang dengan pembayaran di muka), yang umum digunakan dalam sektor manufaktur (Maylinda & Wirman, 2023). Pada praktiknya, akad *istiṣnā'* dapat dijalankan melalui kontrak lanjutan yang disebut *istiṣnā'* paralel (pemesanan barang dengan adanya pihak ketiga), di mana pelaksanaan produksi bisa dilakukan oleh pihak ketiga. Dalam hal ini, produsen bisa ditentukan oleh bank syariah atau dipilih langsung oleh nasabah. Dengan kata lain, akad *istiṣnā'* merupakan kesepakatan antara pemesan dan produsen untuk membuat suatu barang sesuai

permintaan pemesan, dengan harga yang telah disetujui bersama. (Bagus et al., 2021)

Keberadaan Bank Perekonomian Rakyat Syariah (BPRS) sebagai lembaga keuangan mikro syariah semakin berperan penting dalam memberikan akses pembiayaan kepada masyarakat menengah ke bawah. Salah satu BPRS yang beroperasi di wilayah Bandung adalah PT. BPRS Daarul Hayat yang turut menyediakan produk pembiayaan KPR syariah dengan skema akad *istiṣnā'* (pemesanan barang).

PT. BPRS Daarul Hayat merupakan lembaga keuangan syariah yang khusus melayani pembiayaan untuk masyarakat umum, dengan visi membangun perekonomian umat demi terciptanya kemaslahatan bersama. Dalam menjalankan operasionalnya, PT. BPRS Daarul Hayat berkomitmen untuk memenuhi berbagai kebutuhan masyarakat sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, serta menghindari unsur-unsur yang dilarang seperti *maisir* (judi), *gharār* (ketidakjelasan), *ribā* (bunga), dan *bathil* (ketidakadilan).

BPRS ini awalnya bernama BPRS Daarut Tauhid, Seiring waktu, untuk memperkuat struktur permodalannya, masuklah pemegang saham baru yaitu PT. Hayat Group Sariksa, yang kemudian mengganti nama bank menjadi BPRS Daarul Hayat. Perubahan nama izin usaha dari PT. BPRS Daarut Tauhid menjadi PT. BPRS Daarul Hayat telah disetujui oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui Surat Keputusan Kepala OJK Regional 2 Jawa Barat Nomor KEP-15/KR.02/2023 yang diterbitkan pada tanggal 20 Januari 2023.

Dalam perjalanannya, PT. BPRS Daarul Hayat menawarkan berbagai produk dan layanan perbankan syariah, meliputi produk penghimpunan dana seperti tabungan *wadi'ah* (titipan), tabungan *muḍārabah* (kerjasama bagi hasil dengan nasabah dan bank), dan *deposito muḍārabah* (simpanan berjangka dengan sistem bagi hasil), serta produk pembiayaan yang mencakup *murābahah* (jual beli dengan margin), *istiṣnā'* (pemesanan barang), *musyārakah* (kerjasama modal), *muḍārabah* (kerjasama usaha) dan *ijārah multijasa* (sewa jasa). Salah satu produk unggulan yang ditawarkan oleh PT. BPRS Daarul Hayat adalah produk KPR Syariah dengan menggunakan akad *istiṣnā'* (pemesanan barang). Produk ini dirancang khusus untuk membantu nasabah dalam mewujudkan kepemilikan rumah yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Tabel 1. 2 Jumlah Nasabah dan Total Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Pada Akad *Istiṣnā'*

Tahun	Jumlah Nasabah	Jumlah Penyaluran Pembiayaan <i>Istiṣnā'</i>	N/T
2023	7	Rp. 6.122.231.945	-
2024	15	Rp. 11.255.626.004	46,67%

Sumber: Laporan Pembiayaan Akad Istiṣnā' tahun 2023-2024 BPRS Daarul Hayat

Tabel 1.2 menyajikan data mengenai jumlah nasabah dan total penyaluran pembiayaan *istiṣnā'* selama tiga tahun terakhir, yaitu dari tahun 2023 hingga 2025. Pada tahun 2023, tercatat sebanyak 7 nasabah dengan total pembiayaan sebesar Rp 6.122.231.945. Jumlah ini meningkat signifikan pada tahun 2024, di mana terdapat 15 nasabah dengan total penyaluran pembiayaan sebesar Rp 11.255.626.004. Tahun 2024 menjadi tahun tertinggi dalam hal jumlah nasabah maupun nilai pembiayaan.

Produk KPR Syariah dengan akad *istiṣnā'* di PT. BPRS Daarul Hayat menerapkan mekanisme *istiṣnā'* paralel (*parallel istiṣnā'*), yaitu dua akad terpisah namun saling berkaitan. Akad pertama antara nasabah sebagai pemesan (*mustaṣni'*) dan bank sebagai pembuat (*ṣāni'*), serta akad kedua antara bank sebagai pemesan (*mustaṣni'*) dan developer sebagai pembuat (*ṣāni'*). Dalam hal ini, bank tidak membangun rumah secara langsung, tetapi hanya memesan kepada developer dan mengatur pembiayaan sesuai kesepakatan. Namun, meskipun dirancang untuk mencerminkan nilai keadilan dan kepastian hukum, implementasi akad *istiṣnā'* di lapangan tidak selalu berjalan sesuai konsep ideal.

Berdasarkan temuan lapangan di PT BPRS Daarul Hayat, ditemukan kasus keterlambatan pembangunan rumah oleh developer meskipun dana telah dicairkan oleh pihak bank. Hal ini mencerminkan ketimpangan tanggung jawab antara bank, developer, dan nasabah. Hasil wawancara dengan pihak internal BPRS yakni Bapak Asep Royani selaku *Manager Remedial & Collection* dan Bapak Salman Alfarizi selaku *Marketing Funding* PT. BPRS Daarul Hayat menunjukkan bahwa dana tidak digunakan developer sebagaimana mestinya, sementara nasabah tidak memiliki akses langsung untuk mengadukan masalah. Akibatnya, bank menjadi sasaran keluhan meskipun juga dirugikan, dan banyak nasabah menghentikan cicilan. Situasi diperparah oleh tidak jelasnya tanggung jawab developer, bahkan dalam beberapa kasus mereka mengalami kebangkrutan.

Akad *istiṣnā'* dalam KPR Syariah idealnya menjamin kepastian, keadilan, dan transparansi sesuai dengan *Maqāṣid al-syarī'ah*. Namun, praktik keterlambatan pembangunan oleh developer meski dana sudah dicairkan menimbulkan berbagai

risiko. Risiko tersebut meliputi risiko kredit (nasabah berhenti mencicil), operasional (pengawasan bank lemah), reputasi (komplain dari nasabah), serta risiko syariah akibat *gharār* (ketidakjelasan) dan *ẓālim* (kedzaliman). Jika akad tidak dilengkapi perlindungan hukum, risiko hukum juga dapat terjadi saat developer bangkrut. Bank juga berisiko mengalami *displaced commercial risk* yaitu risiko ketika bank tetap harus memberikan imbal hasil kepada nasabah penyimpan meskipun pendapatan menurun akibat pembiayaan bermasalah. Hal ini menegaskan pentingnya manajemen risiko syariah yang kuat dan kontrol terhadap mitra seperti developer.

Dalam menyusun penelitian ini, peneliti merujuk pada beberapa penelitian terdahulu yang relevan untuk memperkuat kajian dan memperjelas posisi penelitian saat ini. Adapun penelitian-penelitian yang dimaksud adalah sebagai berikut:

Penelitian oleh Wardatul Maqsuroh (2023) berjudul “Penerapan Manajemen Risiko Untuk Meminimalisir Risiko Pembiayaan Bermasalah pada Bank Syariah Indonesia KCP Selong Lombok Timur” meneliti strategi manajemen risiko yang diterapkan untuk mengatasi pembiayaan bermasalah. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa permasalahan pembiayaan disebabkan oleh faktor internal dan eksternal. BSI KCP Selong menerapkan manajemen risiko melalui empat tahap, yaitu identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian risiko. Proses ini didukung oleh analisis 5C, kelengkapan dokumen, serta monitoring rutin mingguan dan bulanan. Dalam menangani pembiayaan bermasalah, bank melakukan upaya collection, pemberian surat teguran, hingga restrukturisasi berupa rescheduling, reconditioning, restructuring, serta *write-off* dan eksekusi jaminan. Strategi ini

terbukti efektif karena mampu menurunkan tingkat *Non-Performing Financing* (NPF).

Penelitian oleh Syaika Rona Aqilah (2024) berjudul “Implementasi Manajemen Risiko Produk Pembiayaan KPR Syariah dalam Meminimalisir *Non-Performing Financing* (NPF) di BSI KCP Rajabasa Bandar Lampung” membahas penerapan manajemen risiko dalam pembiayaan KPR Syariah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa identifikasi, evaluasi, dan mitigasi risiko menjadi kunci dalam mengurangi tingkat pembiayaan bermasalah. Penggunaan prinsip 7P, diversifikasi portofolio, dan pemanfaatan asuransi juga membantu menjaga stabilitas pembiayaan syariah dan melindungi hak semua pihak. Penelitian ini relevan karena menekankan pentingnya penerapan manajemen risiko sebagai upaya pencegahan terjadinya NPF dalam pembiayaan berbasis syariah, termasuk dalam skema akad *istiṣnāʾ*.

Berdasarkan kedua hasil penelitian di atas membahas pentingnya penerapan manajemen risiko dalam mencegah pembiayaan bermasalah secara umum. Namun, belum ada yang secara khusus mengkaji bagaimana penerapan akad *istiṣnāʾ* pada produk KPR Syariah digunakan sebagai sarana untuk meminimalisir risiko pembiayaan syariah. Oleh karena itu, penelitian ini hadir untuk mengisi kekosongan tersebut dengan fokus pada bagaimana penerapan akad *istiṣnāʾ* dalam produk KPR syariah dapat digunakan sebagai strategi untuk meminimalisir risiko pembiayaan syariah.

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan yang telah disampaikan sebelumnya, terdapat gap antara konsep ideal implementasi akad *istiṣnāʾ* dalam

KPR Syariah dengan kenyataan di lapangan, khususnya dalam kasus yang terjadi di BPRS Daarul Hayat. Dengan merujuk pada hasil peneliti-peneliti terdahulu, penelitian ini dirasa penting untuk diteliti lebih lanjut. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana implementasi akad *istiṣnā'* dijalankan pada produk KPR Syariah di PT. BPRS Daarul Hayat dan sejauh mana implementasi tersebut mampu meminimalisir risiko pembiayaan syariah.

1.2 Identifikasi Masalah

Dengan merujuk pada rumusan masalah yang telah dipaparkan dalam bagian latar belakang, peneliti mengidentifikasi permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi akad *istiṣnā'* pada produk KPR Syariah di PT BPRS Daarul Hayat.
2. Apa saja tantangan yang dihadapi dalam penerapan akad *istiṣnā'* pada produk KPR Syariah di PT BPRS Daarul Hayat.
3. Bagaimana strategi Bank dalam upaya mitigasi risiko pembiayaan syariah melalui penerapan akad *istiṣnā'* pada produk KPR Syariah di PT BPRS Daarul Hayat.

1.3 Maksud dan Tujuan penelitian

1.3.1 Maksud Penelitian

Penelitian ini ditujukan untuk mengkaji implementasi akad *istiṣnā'* dalam pembiayaan KPR Syariah di BPRS Daarul Hayat, mengidentifikasi tantangan yang dihadapi, serta upaya mitigasi risiko pembiayaan syariah.

1.3.2 Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada penjelasan sebelumnya mengenai latar belakang dan identifikasi masalah, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis bagaimana implementasi akad *istiṣnā'* pada produk KPR Syariah di PT BPRS Daarul Hayat.
2. Untuk mengetahui tantangan apa saja yang dihadapi dalam penerapan akad *istiṣnā'* pada produk KPR Syariah di PT BPRS Daarul Hayat.
3. Untuk mengetahui strategi Bank dalam upaya mitigasi risiko pembiayaan syariah melalui penerapan akad *istiṣnā'* pada produk KPR Syariah di PT BPRS Daarul Hayat.

1.4 Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat di masa mendatang dalam beberapa aspek berikut:

1.4.1 Kegunaan Teoritis

1. Memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Ekonomi Syariah, khususnya dalam kajian tentang implementasi akad *istiṣnā'* pada produk KPR Syariah dalam upaya mitigasi risiko pembiayaan syariah.
2. Menambah wawasan dan bahan kajian dalam literatur akademik terkait upaya mengurangi risiko pembiayaan syariah melalui penggunaan akad *istiṣnā'* sebagai salah satu bentuk perjanjian pembiayaan dalam sistem perbankan syariah.
3. Menjadi referensi atau bahan perbandingan bagi peneliti selanjutnya yang mengkaji topik serupa.

1.4.2 Kegunaan Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan rekomendasi yang konstruktif bagi lembaga keuangan syariah, khususnya BPRS Daarul Hayat, dalam mengevaluasi dan meningkatkan efektivitas implementasi akad *istiṣnā'* pada produk KPR Syariah. Selain itu, temuan dari penelitian ini juga dapat menjadi acuan bagi praktisi perbankan syariah dalam menyusun strategi mitigasi risiko pembiayaan syariah, serta memperkuat sistem pembiayaan berbasis prinsip syariah yang berkelanjutan.