

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Penelitian

Salah satu kebutuhan pokok manusia yang harus dipenuhi dan tidak dapat ditinggalkan dan menjadi kebutuhan primer manusia, yaitu sandang, pangan dan papan. Salah satunya ialah tempat tinggal atau rumah, rumah merupakan kebutuhan yang sangat penting bagi semua orang terutama bagi yang sudah berkeluarga. Rumah menjadi pilar tumbuh kembangnya keluarga yang baik dari sisi kesejahteraan, kesehatan hingga aspek sosial. Maka dengan demikian kebutuhan terhadap tempat tinggal akan terus meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk ([www.bi.go.id/kajian/documents](http://www.bi.go.id/kajian/documents), 2011). Akibatnya, permintaan terhadap rumah pun bertambah. Hal tersebut menjadi masalah yang berlanjut bagi masyarakat dan pemerintah di Indonesia, bahkan terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk hingga tuntutan sosial ekonomi yang semakin berkembang. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) tahun 2016, jumlah penduduk Indonesia adalah sebanyak 261.1 juta jiwa (BPS), dan Indonesia menempati urutan ke-lima negara terpadat di ASEAN yaitu sebesar 124 jiwa/km<sup>2</sup>. Dengan demikian, maka kebutuhan tempat tinggal semakin besar meningkat setiap tahunnya. Badan Pusat Statistik (BPS) menyebut angka *backlog* secara nasional mencapai 13,6 juta unit rumah. Survei BPS yang dilaksanakan pada tahun 2010 tersebut mencatat angka 22 persen atau sebanyak 13,6 juta rumah tangga tidak memiliki rumah dari total 240 juta jumlah penduduk Indonesia. Hingga di tahun 2017 ini, ternyata tingkat kebutuhan rumah (*backlog*) layak huni bagi masyarakat Indonesia dinilai masih cukup tinggi.

Perkembangan investasi pada sektor properti di Indonesia mengalami peningkatan di setiap tahunnya, kondisi tersebut disebabkan oleh besarnya permintaan pasar di Indonesia terhadap produk properti (Hidayat). Sektor properti menjadi salah satu sektor yang berperan penting dalam masalah kebutuhan rumah di suatu negara. Rumah baru ataupun rumah yang sudah ditinggali bertahun-tahun dapat diperjualbelikan oleh bisnis properti. Sifat gerak manusia yang dinamis menjadi salah satu penyebabnya, maksudnya adalah manusia dapat berubah keinginannya menurut selera dan kepentingannya di masa yang akan datang. Contohnya, keinginan seseorang untuk pindah ke rumah yang lebih besar disebabkan bertambahnya anggota keluarga. Contoh

**Indah Bidari, 2018**

*LITERASI NASABAH ATAS PRODUK KPR SYARIAH: STUDI PADA BANK SYARIAH MANDIRI BANDUNG, BANK MUAMALAT BANDUNG DAN BANK BTN SYARIAH BANDUNG*

Universitas Pendidikan Indonesia | [repository.upi.edu](http://repository.upi.edu) |  
[perpustakaan.upi.edu](http://perpustakaan.upi.edu)

lainnya, jika seseorang dituntut untuk berpindah-pindah tempat kerja, maka mau tidak mau ia harus menjual rumahnya sebab rumah tersebut bersifat permanen dan tidak dapat berpindah-pindah. Walaupun kebutuhan tempat tinggal dapat dipenuhi dengan cara mengontrak, tetapi cara tersebut hanya bersifat sementara.

Namun pada kenyataannya, usaha untuk mendapatkan rumah saat ini dinilai masih sulit. Jumlah lahan yang terbatas membuat harga rumah semakin mahal, berbanding terbalik dengan rata-rata pendapatan penduduk Indonesia yang masih rendah. Angka kebutuhan rumah di Indonesia mencapai 1,2 juta unit per tahun, jadi dapat diperkirakan bahwa tingkat kebutuhan rumah di Indonesia hingga tahun 2025 dapat mencapai 30 juta unit (Julianto, 2016). Harga tanah dan harga rumah menjadi semakin mahal sebab pada saat ini tanah yang dapat digunakan untuk perumahan semakin sedikit. Lahirnya produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada perbankan dapat membantu masyarakat dalam memilih rumah yang diinginkan dan membantu dalam hal pembayaran atas rumah tersebut terutama bagi masyarakat yang memiliki kendala keuangan.

Menurut Bank Indonesia, KPR adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. KPR atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah (Hardjono, 2008). Beban atas pembayaran rumah lebih ringan sebab dilakukan dengan cara diangsur atau dicicil setiap bulannya dengan suku bunga yang sesuai harga pasar setiap tahunnya merupakan salah satu kelebihan menggunakan produk pembiayaan KPR. Menurut UU No. 10 Pasal 3 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Berkaitan dengan hal tersebut, bank konvensional masih mendominasi berbagai produk pembiayaan di Indonesia termasuk produk KPR itu sendiri. Dengan berkontribusi sekitar 70%, produk KPR dari bank konvensional ini masih menjadi primadona dalam pasar perbankan di Indonesia (Heykal, 2014). Berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa mulai dari produk tabungan hingga produk pembiayaan jual beli rumah ini masyarakat masih mempercayai bank konvensional. Masih banyak masyarakat yang menganggap jika pembiayaan melalui prinsip syariah lebih mahal dibandingkan dengan

**Indah Bidari, 2018**

*LITERASI NASABAH ATAS PRODUK KPR SYARIAH: STUDI PADA BANK SYARIAH MANDIRI BANDUNG, BANK MUAMALAT BANDUNG DAN BANK BTN SYARIAH BANDUNG*

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu |  
perpustakaan.upi.edu

bank konvensional, dengan demikian kebanyakan masyarakat belum memahami perbedaan sistem *margin* dan bunga bahkan mereka menganggap sistem bagi hasil dan bunga sama saja. Agar dapat berkembang mengikuti pertumbuhan perekonomian, maka bank syariah dituntut untuk mengembangkan produknya.

Lembaga keuangan syariah sebagai solusi dalam mengelola keuangan masyarakat sebagai pemahaman atas keharaman riba. Transaksi yang ditawarkan tidak berlandaskan pada bunga serta pembiayaan dalam pengembangan usaha berdasarkan sistem syariat Islam. Sistem bagi hasil (*profit and lost sharing*) dan berbagi risiko (*risk sharing*) dengan nasabah serta memberikan penjelasan pada setiap perhitungan keuangan atas transaksi yang dilakukan sehingga akan meminimalkan kegiatan spekulatif dan tidak produktif pada pengelolaan usaha, sistem tersebut diberlakukan pada operasional perbankan syariah. Sebuah transaksi yang sesuai syariah melibatkan dua belah pihak yang harus saling bekerja sama dan bertransaksi sesuai dengan kesepakatan bahwa tidak ada salah satu pihak yang merasa dirugikan, sebab kesepakatan tersebut merupakan sebuah akad (perjanjian) yang telah disetujui bersama (Yusuf, 2013).

Saat ini maraknya bank-bank konvensional yang membuka unit usaha syariah atau juga mengkonversi sistem perbankannya menjadi sistem syariah menjadi cermin bahwa masyarakat sudah mulai sadar akan pentingnya hukum syariah Islam. Undang-undang No. 21 Tahun 2008 lebih spesifik menjelaskan tentang perbankan syariah diterbitkan oleh Bank Indonesia berdasarkan perkembangan peraturan perbankan yang terakhir. Undang-undang ini menjadi landasan hukum yang jelas bagi perbankan syariah dari sisi kelembagaan dan sistem operasional. Peluang yang lebih besar bagi masyarakat untuk mendapatkan pelayanan perbankan sepenuhnya sesuai dengan syariat Islam dapat terlaksana dengan kehadiran undang-undang ini.

Salah satu syarat terjadinya transaksi pada perbankan syariah ialah adanya akad. Akad adalah kesepakatan tertulis antara bank syariah dan nasabah dengan adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah (UU No. 21 Tahun 2008 Pasal 1 Angka 13). Bagian penting terlaksananya KPR syariah pun terletak pada akad atau kontrak yang dilakukan oleh pihak bank dan nasabah. Pada tabel 1.1 disebutkan macam-macam akad yang digunakan pada produk pembiayaan KPR Syariah di Bank Umum Syariah di Indonesia.

**Indah Bidari, 2018**

*LITERASI NASABAH ATAS PRODUK KPR SYARIAH: STUDI PADA BANK SYARIAH MANDIRI BANDUNG, BANK MUAMALAT BANDUNG DAN BANK BTN SYARIAH BANDUNG*

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu |  
perpustakaan.upi.edu

**Tabel 1. 1**  
**Daftar Penggunaan Akad KPR Pada Bank Umum Syariah**

Daftar Bank Syariah	Akad KPR yang digunakan
<b>Bank Syariah Mandiri</b>	Pembiayaan Griya BSM menggunakan akad <i>Murabahah</i> .
<b>Bank Jabar Banten Syariah</b>	Menggunakan akad <i>Murabahah</i> dan akad <i>Ijarah Muntahiyya Bittamlik</i> .
<b>Bank Muamalat</b>	KPR Muamalat iB menggunakan akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> .
<b>Bank BNI Syariah</b>	BNI Griya iB Hasanah menggunakan akad <i>Murabahah</i> .
<b>Bank BTN Syariah</b>	Menggunakan akad <i>Murabahah</i> dan akad <i>Istishna'</i> .
<b>Bank BRI Syariah</b>	Skim pembiayaan sesuai dengan kebutuhan, yaitu akad <i>Murabahah</i> dan akad <i>Ijarah Muntahia Bitamlik</i> .
<b>Bank Mega Syariah</b>	Skim pembiayaan sesuai dengan kebutuhan, yaitu akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> dan akad <i>Ijarah Muntahiyya Bitamlik</i> .
<b>Bank Panin Syariah</b>	KPRaS dengan menggunakan akad <i>Musyarakah Mutanaqishah (MMQ)</i> .
<b>Bank Bukopin Syariah</b>	KPR Bukopin Syariah menerapkan akad <i>Murabahah</i> .
<b>Bank BCA Syariah</b>	Pembiayaan KPR iB adalah pembiayaan berdasarkan prinsip <i>Murabahah</i> .

Indah Bidari, 2018

LITERASI NASABAH ATAS PRODUK KPR SYARIAH: STUDI PADA BANK SYARIAH MANDIRI BANDUNG, BANK MUAMALAT BANDUNG DAN BANK BTN SYARIAH BANDUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

**Bank Maybank Syariah**

Maybank Rumah Syariah iB berdasarkan akad *Murabahah* atau akad *Musyarakah Mutanaqisah (MMq)*.

*Sumber : website Bank Syariah (data diolah)*

Dari tabel 1.1 di atas, terlihat keberagaman penggunaan akad di setiap bank syariah. Penggunaan akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* paling mendominasi di pasar perbankan syariah Indonesia. Padahal di beberapa kalangan para ahli fiqh menilai ketidaksesuaian kedua akad tersebut. Maka, kedua akad tersebut dinilai layak menjadi akad yang digunakan dalam penelitian ini. Setelah melakukan proses survei, Bank Syariah Mandiri merupakan bank syariah yang dinilai sudah sukses dalam menggunakan akad *murabahah* pada produk KPR syariah, sehingga peneliti tertarik menjadikan Bank Syariah Mandiri sebagai media dalam penelitian ini. Sedangkan untuk akad *musyarakah mutanaqisah* digunakan oleh Bank Muamalat yang dinilai sudah dipercaya oleh para nasabah KPR syariah. Namun sebaliknya, terlihat bahwa akad *istishna'* kurang mendominasi pada produk KPR perbankan syariah di Indonesia, padahal para ulama menilai akad *istishna'* merupakan akad yang lebih sesuai untuk digunakan pada produk KPR syariah. Jika dilihat dari data tabel di atas, penggunaan akad *istishna'* hanya digunakan oleh satu bank syariah yaitu Bank BTN Syariah, maka peneliti akan menggunakan Bank BTN Syariah sebagai media dalam penelitian ini.

Akad *murabahah* menjadi akad yang paling banyak digunakan untuk produk pembiayaan KPR Syariah. Dapat disimpulkan bahwa perbankan syariah belum mampu berinovasi sebab penggunaan akad dalam produk pembiayaan KPR syariah masih didominasi oleh salah satu akad saja. (Imama, 2014). Seiring dengan berkembangnya jaman serta ilmu pengetahuan, akad *murabahah* dinilai memiliki beberapa kekurangan sehingga dinilai kurang tepat digunakan sebagai akad pembiayaan KPR Syariah. Akad *murabahah* dinilai kurang fleksibel untuk jual beli yang dilakukan dengan jangka waktu selama 5-10 tahun. Salah satunya ialah Abdullah Saeed yang memberikan beberapa alasan yang mengkritik praktik pembiayaan *murabahah*. Menurutnya, harga jual *murabahah* itu lebih tinggi jika dibanding dengan akad lainnya, ia juga mengatakan bahwa terdapat unsur nilai waktu uang (*time value of*

**Indah Bidari, 2018**

**LITERASI NASABAH ATAS PRODUK KPR SYARIAH: STUDI PADA BANK SYARIAH MANDIRI BANDUNG, BANK MUAMALAT BANDUNG DAN BANK BTN SYARIAH BANDUNG**

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

money) dalam *murabahah*, selain itu tidak adanya batas keuntungan maksimal yang diatur dalam akad *murabahah* ini. Lalu, kritiknya yang terakhir ialah kontrak jual-beli dalam *murabahah* bersifat formalitas saja sebab akad *murabahah* dinilai kurang sesuai jika diterapkan dalam pembiayaan cicilan rumah dengan status kepemilikannya sudah dimiliki sepenuhnya oleh nasabah (Syaparuddin, 2012). Sehingga beberapa bank syariah di Indonesia mulai menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* sebagai alternatif bagi akad *murabahah* (Haris, 2007). Akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* berbeda secara prinsip. Akad *murabahah* merupakan akad jual beli sedangkan akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan akad kerja sama antara kedua belah pihak yang berakad.

Perbankan syariah terus berinovasi mengkombinasikan akad dalam mengembangkan produk seiring dengan berkembangnya jaman yaitu akad *IMBT*, akad *MMq*, akad *Qardh wa al-Ijarah*, akad *Wakalah wa al-Murabahah*, dan akad *Wakalah bi al-Ujrah*, dan lain lain (Muhammad, 2015). Salah satunya ialah akad *musyarakah mutanaqisah* yang merupakan perpaduan antara akad *musyarakah/syirkah* dengan akad sewa menyewa (Fatwa DSN MUI NO: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah, 2008). Beberapa ulama mengkritik akad tersebut karena dinilai mengandung *hybrid contract* (multi akad). Yang mana sebagian ulama kontemporer menilai konsep multi akad bertentangan dengan syariah, sebab terdapat *nash* yang melarang penggabungan beberapa akad dalam satu transaksi. Dalam hadits dijelaskan bahwa :

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ عَنْ صَفَقَتَيْنِ فِي صَفَقَةٍ وَاحِدَةٍ

Artinya : “Rasulullah SAW melarang dua transaksi dalam satu akad”

(HR. Ahmad, al-Bazar dan ath-Thabrani).

Makna *shafqatayn fi shafqatin wahidah* adalah wujud ‘*aqdayn fi ‘aqdin wahidin* dalam hadits tersebut adalah seorang muslim tidak boleh melakukan dua akad dalam satu transaksi ataupun dua transaksi dalam satu akad. Dengan demikian, sudah jelas bahwa *hybrid contract* yang terdapat pada akad *musyarakah mutanaqisah* dilarang dalam Islam. Maka perlu adanya solusi atas akad *musyarakah mutanaqisah* yang dinilai tidak sesuai dengan syariat Islam, hingga lahirlah akad lain sebagai alternatif dari akad *musyarakah mutanaqisah* yaitu akad *istishna*. Pada pembiayaan *istishna*, bank sebagai penjual atas pengadaan rumah sesuai

**Indah Bidari, 2018**

LITERASI NASABAH ATAS PRODUK KPR SYARIAH: STUDI PADA BANK SYARIAH MANDIRI BANDUNG, BANK MUAMALAT BANDUNG DAN BANK BTN SYARIAH BANDUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

dengan kriteria yang diinginkan oleh nasabah selaku pembeli. Setelah pesanan selesai, bank dapat menjualnya kepada nasabah yang memesan senilai harga awal ditambah *margin* keuntungan untuk bank.

Barang yang diperjualbelikan dalam produk pembiayaan *istishna'* bukanlah barang yang *ready stock* sehingga nasabah harus memesan terlebih dahulu terhadap pembuatan barang tersebut. Hal inilah yang pada dasarnya harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan syariah Islam sebab jual beli terhadap barang yang tidak ada wujudnya pada dasarnya tidak diperbolehkan menurut ketentuan syariah Islam kecuali dengan syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi pada akad *istishna'* tersebut. Nasabah yang membutuhkan pembiayaan untuk rumah datang ke bank syariah kemudian memesan sebuah rumah dengan spesifikasi yang diinginkan. Namun bank bukan sebagai *developer*, maka bank memesan lagi kepada *developer* agar dibuatkan rumah sesuai dengan pesanan nasabah. Jual beli dapat terjadi pada akad tersebut walaupun objeknya belum ada.

Bank Indonesia (BI) mendorong perbankan syariah memiliki produk yang lebih variatif. Salah satunya, memaksimalkan akad *istishna'* dalam KPR syariah. Direktur Direktorat Perbankan Syariah BI mengatakan, pembiayaan dengan menggunakan akad *istishna'* berbeda dengan pembiayaan rumah di bank konvensional. Pada bank konvensional, pembiayaan rumah harus inden, yakni nasabah harus membayar uang muka atau *down payment* (DP), meskipun bank belum memiliki wujud rumah, karena pengembang belum membangun rumah. "Akad ini melindungi nasabah sebab bank harus menyediakan wujud rumahnya". Selain itu, Nabi *shallallahu 'alaihi wa sallam* pernah memesan agar dibuatkan cincin dari perak.

عَنْ أَنَسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ نَبِيَّ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ كَانَ أَرَادَ أَنْ يَكْتُبَ إِلَى الْمَجْمَعِ فَيَقِيلُ لَهُ  
إِنَّ الْمَجْمَعِ لَا يَقْبَلُونَ إِلَّا كِتَابًا بِأَعْلِيهِ خَاتِمٌ. فَاصْطَنَعَ خَاتِمًا مِنْ فِضَّةٍ. قَالَ كَأَنَّ أَنْظَرَ إِلَى بَيْتِهِ  
فِي يَدِهِ. رَوَاهُ مُسْلِمٌ

Artinya : *Diriwayatkan dari sahabat Anas radhiallahu 'anhu pada suatu hari Nabi shallallahu 'alaihi wa sallam hendak menuliskan surat kepada seorang raja non Arab, lalu dikabarkan kepada beliau*

:

*“Sesungguhnya raja-raja non Arab tidak sudi menerima surat yang tidak distempel, maka beliau pun memesan agar ia dibuatkan cincin stempel dari bahan perak. Anas mengisahkan: Seakan-akan sekarang ini aku dapat menyaksikan kemilau putih di tangan beliau”*  
(Riwayat Muslim)

**Indah Bidari, 2018**

**LITERASI NASABAH ATAS PRODUK KPR SYARIAH: STUDI PADA BANK SYARIAH MANDIRI BANDUNG, BANK MUAMALAT BANDUNG DAN BANK BTN SYARIAH BANDUNG**

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu |  
perpustakaan.upi.edu

Perbuatan Nabi ini menjadi bukti bahwa akad *istishna'* dengan pesanan adalah akad yang dibolehkan. Selain itu, logikanya bahwa dari masyarakat dalam berbagai kesempatan membutuhkan suatu barang yang spesial, dan sesuai dengan bentuk dan kriteria yang diinginkan (*costumized / made by order*). Barang dengan ketentuan seperti itu tidak bisa didapatkan di pasar, sehingga ia merasa perlu untuk memesannya dari produsen. Bila akad pemesanan seperti *istishna'* ini tidak dibolehkan, maka masyarakat akan mengalami kesusahan. Sudah seharusnya kesusahan seperti itu dicegah agar tidak mengganggu kelangsungan hidup masyarakat. Alasan tersebut selaras dengan salah satu prinsip dasar agama Islam, yaitu *taisir* (memudahkan).

إِنَّ الدَّيْنَ يُسْرٌ. رواه البخاري

Artinya : “*Sesungguhnya agama itu mudah*” (Riwayat Bukhari)

Akad *istishna'* dapat mendatangkan banyak kemaslahatan dan keuntungan, serta tidak mengandung unsur riba ataupun ketidakjelasan/spekulasi tinggi (*gharar*) dan tidak merugikan kedua belah pihak. Bahkan kedua belah pihak merasa mendapatkan keuntungan. Maka sudah seharusnya untuk transaksi *istishna'* ini dijalankan sebab dibenarkan dalam syariat Islam.

Dalam akad *istishna'*, jual beli dapat dilaksanakan walaupun objeknya belum ada, berbeda dengan akad *murabahah* yang didasarkan pada sistem jual beli dan akad *musyarakah mutanaqisah* dengan sistem sewa beli sehingga mengharuskan penjual memiliki barang tersebut secara sepenuhnya.

Namun pada umumnya, masyarakat bahkan belum memahami akad apakah yang tepat untuk digunakan pada produk KPR Syariah ini. Pada akad *musyarakah mutanaqisah* dan *istishna'* pun masih belum banyak diketahui oleh masyarakat Indonesia. Bahkan tak jarang masyarakat Indonesia hanya menganggap perbedaan bank konvensional dan bank syariah hanya terletak pada perubahan nama “bunga” menjadi “bagi hasil.” Pada umumnya, masyarakat tidak mengetahui sama sekali mengenai mekanisme bagi hasil yang digunakan pada sistem perbankan syariah.

Pada 2016 Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melakukan survei secara nasional di 34 provinsi mengenai literasi keuangan dan literasi keuangan syariah dengan jumlah responden sebanyak 9.800 responden. Hasil survei menyimpulkan bahwa secara umum tingkat literasi keuangan masyarakat Indonesia mencapai 29,66%, dengan tingkat utilisasi jasa keuangan

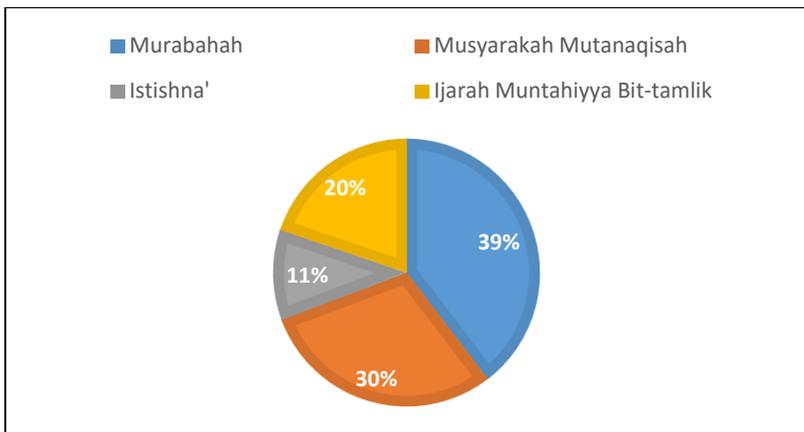
**Indah Bidari, 2018**

*LITERASI NASABAH ATAS PRODUK KPR SYARIAH: STUDI PADA BANK SYARIAH MANDIRI BANDUNG, BANK MUAMALAT BANDUNG DAN BANK BTN SYARIAH BANDUNG*

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu |  
perpustakaan.upi.edu

sebesar 67,82%. Namun untuk hasil survei tingkat literasi keuangan syariah hanya mencapai 8,11%, dengan tingkat utilitas jasa keuangan syariah sebesar 11,06%. Survei ini juga menunjukkan bahwa sektor perbankan konvensional mendominasi tingkat literasi dan utilisasi tersebut. Dapat dilihat bahwa kondisi akses masyarakat Indonesia ke lembaga keuangan syariah masih sangat rendah dibandingkan dengan akses pada lembaga keuangan formal (OJK, 2016).

Atas dasar itu, penulis melakukan pra penelitian dengan menyebarkan kuisioner untuk mengetahui gambaran umum literasi masyarakat tentang penggunaan akad pada KPR syariah. Data yang diperoleh dari hasil penyebaran kuisioner kepada 18 responden nasabah KPR di perbankan syariah, hasil dari pra penelitian digambarkan dalam grafik pada gambar 1.1 di bawah ini :



**Gambar 1. 1**

**Hasil Kuisioner Pra Penelitian Literasi Masyarakat Terhadap Akad yang Digunakan Pada KPR Syariah**

Dapat dilihat pada Gambar 1.1 bahwa mayoritas jawaban responden dalam penelitian ini didominasi oleh akad *murabahah* (39%), diikuti dengan akad *musyarakah mutanaqisah* (30%), akad *ijarah muntahiyya bit-tamlik* (20%), dan di urutan terakhir adalah akad *istishna'* (11%). Berdasarkan data tersebut, terlihat bahwa masyarakat pada umumnya

**Indah Bidari, 2018**

*LITERASI NASABAH ATAS PRODUK KPR SYARIAH: STUDI PADA BANK SYARIAH MANDIRI BANDUNG, BANK MUAMALAT BANDUNG DAN BANK BTN SYARIAH BANDUNG*

hanya mengenal akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* yang digunakan pada produk KPR syariah. Dapat diartikan, eksistensi kedua akad tersebut memang sudah tidak diragukan lagi, namun sebenarnya kedua akad itulah yang mengandung ketidaksesuaian untuk digunakan dalam produk KPR syariah.

Literasi keuangan terhadap lembaga dan produk keuangan syariah ini penting dilakukan karena dalam beberapa riset dunia mengungkapkan, dengan tingginya indeks literasi keuangan akan mendorong pertumbuhan perekonomian suatu negara. Suatu masyarakat yang telah memahami keuangan dengan segala aspeknya dapat meningkatkan kesejahteraan hidupnya dan dengan demikian akan meningkatkan pertumbuhan ekonomi suatu negara.

Berdasarkan fenomena di atas, mengingat pentingnya literasi keuangan syariah bagi masyarakat khususnya nasabah bank syariah, maka peneliti bermaksud meneliti tingkat literasi keuangan syariah nasabah agar masyarakat perlu mengetahui akad manakah yang sesuai dengan syariah untuk digunakan pada produk KPR di bank syariah. Atas alasan tersebut, penulis tertarik untuk membahas lebih lanjut penelitian ini dengan mengambil judul: **LITERASI NASABAH ATAS PRODUK KPR SYARIAH.**

## **1.2 Identifikasi Masalah Penelitian**

Terlihat dari fenomena dan isu-isu yang dijelaskan dalam latar belakang masalah di atas, maka dalam penelitian ini dapat diidentifikasi masalah sebagai berikut:

1. Rendahnya literasi nasabah terhadap jasa keuangan syariah.
2. Akad yang kurang dikenal oleh masyarakat dan jarang digunakan untuk pembiayaan KPR Syariah yaitu akad *istishna*'.
3. Kurangnya edukasi dari lembaga keuangan syariah terhadap masyarakat Indonesia merupakan salah satu alasan rendahnya literasi keuangan syariah di Indonesia.
4. Jumlah pembiayaan KPR Syariah dengan penggunaan akad *istishna*' masih sedikit.
5. Nasabah KPR Syariah belum banyak mengetahui akad lain yang digunakan pada KPR syariah selain akad *murabahah*.
6. Nasabah KPR syariah belum memahami akad yang sesuai untuk digunakan pada pembiayaan KPR Syariah.

**Indah Bidari, 2018**

*LITERASI NASABAH ATAS PRODUK KPR SYARIAH: STUDI PADA BANK SYARIAH MANDIRI BANDUNG, BANK MUAMALAT BANDUNG DAN BANK BTN SYARIAH BANDUNG*

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

### 1.3 Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah dan identifikasi masalah di atas, maka dapat dirumuskan masalah yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana tingkat pengetahuan nasabah KPR Syariah terhadap penggunaan akad *murabahah*, *musyarakah mutanaqisah*, dan *istishna* pada perbankan syariah di Kota Bandung?

### 1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan penulisan ini untuk menganalisis dan memperoleh gambaran tentang bagaimana tingkat literasi produk KPR Syariah pada nasabah KPR Syariah tersebut dengan berbagai macam akad yang digunakan pada pembiayaan KPR Syariah.

### 1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat dari hasil penelitian ini dapat dilihat dari beberapa aspek berikut ini:

- a. Bagi Peneliti  
Diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan mengenai implementasi akad yang digunakan pada produk KPR syariah.
- b. Bagi Pihak Perbankan Syariah  
Diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan acuan evaluasi terhadap penerapan aplikasi dan penentuan kebijakan pada akad *murabahah*, *musyarakah mutanaqisah*, dan *istishna* dalam produk pembiayaan KPR syariah yang diterapkan pada masing-masing bank syariah.
- c. Bagi Akademisi  
Diharapkan penelitian ini dapat memberikan wawasan dan input tambahan untuk pengembangan dan penelitian dan khususnya menambah literatur terhadap penggunaan akad pada produk perbankan KPR syariah dan sector ekonomi dan keuangan Islam secara umum.
- d. Bagi Masyarakat  
Diharapkan penelitian ini dapat menambah khazanah ilmu pengetahuan dan pemahaman mengenai akad yang digunakan dalam produk pembiayaan KPR syariah.

Indah Bidari, 2018

LITERASI NASABAH ATAS PRODUK KPR SYARIAH: STUDI PADA BANK SYARIAH MANDIRI BANDUNG, BANK MUAMALAT BANDUNG DAN BANK BTN SYARIAH BANDUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu