

BAB IV

**ANALISIS TERHADAP TERTUNDANYA SERAH TERIMA RUMAH
DALAM PRODUK PEMBIAYAAN KPR *INDENT* BTN SYARIAH KC
SURABAYA**

Pada dasarnya produk pembiayaan KPR *Indent* dengan akad *Istisna*' sangatlah membantu bagi nasabah yang mengajukan pembiayaan tersebut. Nasabah juga bisa memesan rumah idaman dengan kriteria yang diinginkan dengan cara pembayaran berkala atau angsuran sehingga tidak memberatkan nasabah. Nasabah juga merasa bahwa produk pembiayaan sangatlah membantu dalam memiliki sebuah rumah. Pada bank BTN Syariah KC Surabaya fasilitas pembiayaan pemilikan rumah dilakukan dengan cara menggunakan metode jual beli melalui pesanan, dan bank akan menjual pada nasabah dengan harga beli ditambah dengan *margin* (keuntungan) yang sesuai dengan prinsip syariah dan cara pembayaran dengan cara angsuran.

Produk pembiayaan yang di sediakan perbankan syariah dengan akad *Istisna*' adalah produk pembiayaan barang konsumtif yang berdasarkan pesanan (konstruksi/manufaktur) dimana obyek atau barang yang diperjualbelikan masih belum ada, dan cara pembayaran bisa dimuka atau bisa di angsur.

Maka analisa dilakukan untuk menemukan kemungkinan penerapan akad *Istisna*' dalam produk KPR *Indent* sebagai alat alternatif dan kredit pemilikan rumah.

A. Penerapan Akad *Istisna*' dalam Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Indent pada BTN Syariah KC Surabaya.

Sebagaimana diuraikan pada sebelumnya bahwa *Istisna*' adalah akad jual beli dimana pembeli memesan kepada penjual untuk membuat suatu barang yang dikehendaknya supaya disiapkan dalam waktu tertentu dengan harga dan cara pembayaran yang di tetapkan. Bank akan menjual kembali ke nasabah dengan ketentuan harga pokok/beli di tambah dengan *margin* (keuntungan) yang telah disepakati bersama diawal kontrak.

Allah berfirman dalam surat Al-Baqarah ayat 282 pada bab sebelumnya yang menjelaskan bahwa akad *Istisna*' dibolehkan, dan keharusan bagi para pihak sebelum mengikatkan janji antara satu sama lain mereka harus menuliskan, atau membuat perjanjian dihadapan notaris dan beberapa saksi. Ini bertujuan untuk menghindari segala sesuatu yang tidak diinginkan suatu saat nanti.

Selanjutnya setelah terjadi kesepakatan antara bank dan nasabah maka akta perjanjian dibuat yang berisi tentang jangka waktu, jaminan, data nasabah dan transaksi perjanjian yang dimaksud dalam akta, kemudian pihak bank dan nasabah menandatangani perjanjian tersebut dihadapan notaris dan para saksi sebagai bukti pengikatan pihak untuk tunduk pada ketentuan perjanjian tersebut.

B. Proses Tertundanya Serah Terima Rumah dalam Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Indent pada BTN Syariah KC Surabaya.

Sesuai dengan penjelasan diatas sebelumnya tertundanya serah terima rumah adalah tertundanya penyerahan dan penerimaan atau kepemilikan rumah yang telah dijanjian developer kepada nasabah. Dalam sebuah perjanjian yang telah disepakati bersama, hendaklah dijalankan dengan benar dan sesuai ketentuan yang berlaku. Allah berfirman dalam surat Al-Maidah ayat 1 yang menerangkan bahwa setiap orang apabila sudah membuat janji kepada orang lain, maka orang tersebut harus memenuhinya karena janji itu saling mengikat satu sama lain.

Dalam contoh kasus yang diberikan pada bab 3 dimana nasabah saat menerima SPR (Surat Pesanan Rumah) banyak ketentuan-ketentuan yang diberikan bank kepada nasabah yakni denda yang dibebankan pada nasabah jika nasabah mau membatalkan kontrak. Denda yang diterima nasabah bervariasi mulai dari 5% sampai dengan 20% dengan ketentuan yang berbeda pula.

Apabila terjadi tertundanya serah terima rumah, sanksi yang diberikan bank ke *developer* tidak ada atau sebatas teguran saja. Dikarenakan nasabah sendiri yang memilih *developer* tersebut. Dan dalam aplikasinya BTN Syariah, bahwasannya bukan bank yang memilih developer untuk nasabah melainkan nasabah yang memilih *developernya*. Pihak bank akan menyuruh nasabahnya terlebih dahulu untuk mencari *developer* pilihannya. Banyak *developer* yang datang sudah membawa berkas dan nama nasabah yang mau mengajukan KPR. Ketika tertundanya serah terima rumah terjadi pihak bank tidak tau menau mengenai hal

tersebut mengingat hubungan bank dan *developer* sebatas permohonan kerjasama. Dan bank akan menjadi penengah antara nasabah dan *developer* apabila terjadi tertundanya serah terima rumah itu terjadi.

Di dalam sebuah akad atau perjanjian apabila ditemukan perbuatan yang menyimpang dari apa yang telah diperjanjikan, maka pihak lain dapat membatalkan perjanjian tersebut, pernyataan ini diperkuat dalam *al-Qur'an* surat Al-Anfal ayat 58.

Dalam aplikasinya nasabah tidak dapat membatalkan kontrak atau perjanjian dengan sendirinya meskipun dengan alasan tertundanya serah terima rumah yang dilakukan oleh pengembang. Saat pembuatan akad, nasabah juga menandatangani surat yang berisi kesanggupan nasabah untuk membayar atau mengangsur. Surat inilah yang dijadikan pihak bank sebagai kekuatan hukum dimana nasabah harus tetap membayar meski terjadi tertundanya serah terima rumah.

Isi klausul kontrak atau perjanjian yang dibuat oleh pihak bank BTN Syariah KC Surabaya terhadap nasabah dalam Pasal 6 tentang Pembayaran Kembali Pembiayaan butir 5 yang yang di jelaskan pada bab sebelumnya yang berarti bahwa, apabila terjadi tertundanya serah terima rumah oleh pengembang atau *developer* kepada nasabah, entah faktor dari cuaca finansial, maupun *developer* yang kurang bertanggung jawab maka nasabahlah yang dirugikan. Bank akan mendiskusikan masalah ini dengan nasabah untuk bertujuan menemukan pemecahan masalah atau solusi.

Dalam masalah tertundanya serah terima rumah, bank akan menjadi penengah bagi nasabah dan *developer*. Bila diketahui alasan terjadi tertundanya serah terima rumah dapat dipahami atau dimaklumi nasabah maka nasabah harus melanjutkan pembiayaan. Contohnya adalah faktor cuaca dan pasokan air dan listrik yang terlambat. Karena faktor ini tidak dimasukkan dalam klausul kontrak dan tergolong keadaan terpaksa (*overmacht*)

Bank akan menawarkan pada nasabah ingin masih lanjut atau berhenti, ini dimaksudkan bahwa nasabah masih mempunyai hak untuk melanjutkan atau berhenti dari kontrak/ perjanjian, tawaran ini di khususkan bagi nasabah yang benar-benar tidak mampu dalam membayar angsuran. Apabila nasabah berhenti maka bank akan membayar uang angsurannya saja, sedangkan uang administrasi dan penyewaan notaris semuanya di tanggung nasabah dan tidak kembalikan karena itu termasuk biaya admin, dan total keseluruhannya tidak sedikit.

Dengan adanya masalah ini maka nasabah akan berpikir ulang/kembali untuk meneruskan perjanjian atau tidak, bila tidak diteruskan maka nasabah akan kehilangan uang untuk administrasi dll yang tidak murah. Maka posisi nasabah saat itu seperti mundur tidak bisa, majupun terpaksa.

Informasi yang didapatkan penulis dari staff pembiayaan, bahwa masalah seperti ini sangatlah banyak di Bank Syariah terutama dalam produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah.

Dalam hal ini nasabah haruslah berhati-hati dalam mengambil pembiayaan pemilikan rumah, dan memahami betul tentang klausul kontrak. Nasabah juga diharap lebih teliti dalam memilih *developer*, nasabah harus menganal jelas latar belakang dari pengembang yang ingin membangun rumahnya, tidak hanya melihat atau memantau pengembang tersebut, nasabah harus memastikan kelengkapan atau syarat menjadi *developer* yang baik dan profesional. Sehingga nasabah bisa menghindari hal-hal yang tidak diinginkan kelak.