

## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG RASIO *FINANCING TO VALUE*

#### A. Rasio, *Financing To Value*, Dan Pembiayaan Properti

##### 1. Rasio

Istilah rasio dalam kamus besar bahasa Indonesia disebut pemikiran menurut akal sehat, akal budi, nalar, berkemampuan menggunakan rasio (akal) dengan baik, berkemampuan untuk memahami, menyimpulkan, berpikir secara logis (masuk akal)<sup>1</sup>. Secara filsafat rasio dari bahasa Yunani yaitu terdapat tiga istilah yaitu *phronesis*, *nous*, dan *logos*. Mempunyai arti yang sama yaitu sesuatu yang diterapkan pada kemampuan didalam manusia untuk menarik kesimpulan logis, suatu tradisi yang panjang telah memandang rasio sebagai fakultas manusia yang paling khas. Rasio (akal) dan rasa merupakan dua daya rohani manusia yang mengambil tempat yang berbeda dalam perwujudannya (cara kerjanya). Tetapi antara rasa dan rasio sesungguhnya memang mempunyai hubungan erat tetapi dapat berjalan dan bekerja sendiri-sendiri karena antara keduanya tidak diusahakan menghubungkannya<sup>2</sup>.

Menurut pendapat James C. Van Horne, rasio dalam keuangan yaitu sebagai indeks yang menghubungkan dua angka akuntansi dan diperoleh dengan membagi satu angka dengan angka lainnya, yang digunakan untuk mengevaluasi kondisi keuangan dan kinerja perusahaan agar dapat terlihat kondisi keuangan suatu perusahaan<sup>3</sup>. Rasio adalah angka yang diperoleh dari hasil perbandingan dari suatu pos laporan keuangan dengan pos lainnya yang mempunyai hubungan yang relevan dan signifikan misalnya antara hutang dan modal, antara kas dan total asset, antara harga pokok produksi dengan total penjualan dan sebagainya, dan merupakan salah

---

<sup>1</sup>Lukman Alit, et al, *Kamus Besar bahasa Indonesia*, (Jakarta: Gramedia, 2008), hlm. 2433

<sup>2</sup>Simon Petrus L. Tjahjadi, *Petualangan Intelektual*, (Yogyakarta: Penerbit Kansius, 2004), hlm. 63

<sup>3</sup>Kasmir, *Pengantar Manajemen Keuangan*, (Jakarta: Kencana, 2009), hlm. 93

satu alat untuk menilai kinerja dan kondisi keuangan perusahaan<sup>4</sup>. Rasio dalam arti luas sama dengan intelek, rasio dalam arti luas ini adalah daya tahu rohani manusia yang berbeda dari daya indra, sedangkan kalau dari arti sempit rasio tidak sama dengan intelek, karena intelek mengacu pada kegiatan mengabstraksikan, membandingkan dan menganalisis pemikiran. Sedangkan, rasio menunjukkan pada kegiatan-kegiatan pikiran yang lebih tinggi yang mencari keyeraturan dan kesatuan positif dalam pikiran dan tindakan<sup>5</sup>.

Yang dipahami tentang Rasio yaitu sebagai suatu pemikiran yang logis sehingga dapat dipahami dan disimpulkan dengan logika manusia. Secara umum rasio dapat diartikan sebagai kemampuan untuk mengetahui sesuatu obyek dengan memahami, menghubungkan, merefleksikan serta memperhatikan obyek tersebut berdasarkan persamaan persamaannya dan perbedaannya<sup>6</sup>. Rasio menurut analisa adalah suatu angka yang menunjukkan hubungan antara unsur-unsur dalam laporan keuangan, hubungan tersebut dinyatakan dalam bentuk matematis yang sederhana<sup>7</sup>.

## **2. *Financing To Value***

Istilah *Financing* yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendirimaupun lembaga. Dengan kata lain pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan<sup>8</sup>. Dalam kaitannya

---

<sup>4</sup>Hantono, *Konsep Laporan Keuangan Dengan Pendekatan Rasio Dan SPSS*, (Yogyakarta: Penerbit deepublish, 2018), hlm. 9

<sup>5</sup>Fuadi, Pengertian tentang Rasio, dalam <http://arti-definisi-pengertian.info/>, tanggal 6 agustus, pukul 17.20

<sup>6</sup>Alam, Definisi Rasio, dalam <https://rocketmanajemen.com/>, tanggal 6 agustus, pukul 17.25

<sup>7</sup>Sugiono Arief, Untung Edi, *Panduan Praktis Dasar Analisa Laporan Keuangan Pengetahuan Dasar Bagi Mahasiswa Praktisi Perbankan*, (Jakarta: Grasindo, 2008), hlm. 56

<sup>8</sup>Suhardi Gunarto, *Usaha Perbankan Dalam Perspektif Hukum*, (Yogyakarta: kansius, 2008), hlm. 17

dengan pembiayaan pada perbankan islam atau istilah teknisnya sebagai aktiva produktif. Aktiva produktif adalah penanaman dana Bank Islam baik dalam rupiah maupun valuta asing.

Istilah *Value* adalah sesuatu yang dapat ditawarkan kepada pasar untuk dimiliki, digunakan, dikonsumsi, ataupun dinikmati guna memenuhi suatu kebutuhan dan keinginan, suatu nilai atau manfaat yang dapat diperoleh dari produk atau jasa yang dipertukarkan atau dibeli. Yang dipahami yaitu sebagai suatu barang yang ditawarkan oleh penjual kepada pembeli yang mempunyai nilai dan manfaat yang bisa digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup, dan jika dibutuhkan bisa diperjual belikan kembali<sup>9</sup>.

Menurut kasmir 2002. Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan pembiayaan, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil<sup>10</sup>.

Rasio *Financing To Value* yang selanjutnya disebut dengan Rasio FTV adalah angka rasio antara nilai pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan berupa propertipada saat pemberian pembiayaan berdasarkan hasil penilaian terkini. *Financing To Value* adalah rasio yang digunakan untuk pembiayaan kepemilikan rumah di bank syariah<sup>11</sup>.

Misalkan menurut Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang perbankan menyatakan pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan pembiayaan berdasarkan

---

<sup>9</sup>Rivai Veithzal, et al, *islamic banking*, (jakarta: pt.bumi aksara, 2010), hlm. 681

<sup>10</sup>Kasmir, *dasar dasar perbankan*, (Jakarta: PT. Raja Grofindo persada, 2002), hlm. 324

<sup>11</sup>Kasmir, *Dasar Dasar Perbankan*, (Jakarta: PT. Raja Grofindo persada, 2002), hlm. 325

persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil<sup>12</sup>. Sehingga *Financing To Value* menurut Peraturan bank Indonesia sering disebut sebagai angka rasio antara lain pembiayaan yang dapat diberikan oleh Bank Umum Syariah (BUS) terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pembiayaan<sup>13</sup>.

### 3. Pembiayaan Properti

Pembiayaan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia kata dasar *biaya* dapat diartikan sebagai uang yang dikeluarkan untuk mengadakan (menderikan, melakukan, dan sebagainya) sesuatu. Pengertian atas kata *Pembiayaan* adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan biaya. Kata biaya diterjemahkan sebagai kata *finance* dalam bahasa Inggris. Mengacu pada *Webster's New Dictionary*, kata *Finance* diartikan sebagai *money resources, income, etc or the science of managing money*<sup>14</sup>.

Secara Yuridis, pengertian atas kata *Pembiayaan* dapat diambil dari pengertian lembaga pembiayaan sebagaimana Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2009 tentang lembaga pembiayaan. Pasal 1 angka 1 Perpres No. 9/2009 mendefinisikan lembaga pembiayaan adalah badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal. Mengacu pada pengertian tersebut, pembiayaan dapat diartikan sebagai kegiatan usaha yang melakukan penyediaan dana atau barang modal<sup>15</sup>.

Istilah pembiayaan properti biasa disebut dengan *Finance Company* adalah badan usaha yang usahanya dibidang pembiayaan properti untuk mengadakan

---

<sup>12</sup>Arief Rahman, Pengertian value, dalam <https://www.google.com/> diakses pukul 10.06 wib tanggal 07 agustus 2019

<sup>13</sup>Bank Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia No. 20/8/PBI/2018* tentang Rasio *Loan To Value* untuk Kredit Properti, Rasio *Financing To Value* untuk Pembiayaan properti, dan uang muka untuk kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor, pasal 1

<sup>14</sup>Ebta Setiawan, pengertian biaya, dalam <http://kbbi.web.id/>, tanggal 07 agustus 2019, akses pukul 11.00

<sup>15</sup>Michael Agnes, *Webster's New Dictionary and Thesaurus*, (Cleveland, Ohio : Whiley Publishing Inc, 2002), hlm.240

barang berdasarkan kebutuhan konsumen<sup>16</sup>. Adapun sistem pembayarannya adalah angsuran atau berkala. Pembiayaan properti merupakan salah satu segi dari bisnis properti. Yang dimaksud dengan pembiayaan menurut ketentuan pasal 1 angka 20 Undang-Undang No. 1/2011 adalah setiap penerimaan yang perlu dibayar kembali dan setiap pengeluaran yang akan diterima kembali untuk kepentingan penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman, baik yang berasal dari dana masyarakat, tabungan perumahan, baik maupun sumber dana yang lainnya. Adapun menurut Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan<sup>17</sup>.

Dalam arti luas pembiayaan yaitu *Financing* (pembelanjaan), yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan baik dilakukan sendiri atau dijalankan oleh oranglain. Dalam arti sempit pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah<sup>18</sup>.

Pembiayaan konsumen merupakan pembiayaan yang diberikan untuk pembelian yang bersifat konsumtif atau digunakan sendiri, seperti rumah, apartemen, mobil, barang-barang elektronik, dan lain-lain. Untuk kebutuhan pembiayaan aneka barang, perumahan dan properti dapat dipenuhi dengan berbagai cara, antara lain yaitu dengan bagi hasil melalui akad *Musyarakah*, *mutanaqisah*, jual beli dengan akad *Murabahah*, dan sewa dengan akad *ijarahmuntahiya bittamlik*<sup>19</sup>.

Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) adalah pembiayaan rumah berbasis syariah dan unsur-unsur tingkat bunga dilarang. Tidak seperti Kredit Perumahan

---

<sup>16</sup>RR Rina Antasari dan fauziah , *Hukum Bisnis*, (Malang: Setara Pres,2018), hlm. 83

<sup>17</sup>Otoritas Jasa Keuangan, tentang Perbankan, dalam <https://www.ojk.go.id/>, tanggal 8 agustus 2019, diakses pukul 08.00

<sup>18</sup>Academia, Implementasi Akad *Istishan*, dalam <https://www.academia.edu/>, tanggal 28 agustus 2019, diakses pukul 08.00

<sup>19</sup>Ascarya, *Akad dan Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers,2013), hlm. 127.

Rakyat (KPR) di bank konvensional, pembiayaan rumah di bank Syariah berdasarkan tarif keuntungan yang tetap<sup>20</sup>. Pembiayaan properti di bank syariah yang biasa disebut Kredit Perumahan Rakyat (KPR) syariah atau biasa disebut juga Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) yang fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada perorangan untuk keperluan pembelian rumah/tempat tinggal/apartemen/tukan yang dijual melalui *developer* atau *non developer* dan diperuntukan bukan untuk usaha, tetapi dapat juga digunakan untuk *Take Over* dan Renovasi<sup>21</sup>.

Menurut peraturan Bank Indonesia No. 20/8/PBI/2018 tentang Rasio *Loan To Value* Untuk Kredit Properti dan Rasio *Financing To Value* Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor, pengertian pembiayaan properti yaitu : pembiayaan adalah pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam undang- undang yang mengatur mengenai perbankan syariah. Yaitu setiap penerimaan yang perlu dibayar kembali dan setiap pengeluaran yang akan diterima kembali untuk kepentingan penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman, baik yang berasal dari dana masyarakat, tabungan perumahan, baik maupun sumber dana yang lainnya. Sedangkan yang dimaksud dengan properti yaitu rumah tapak, rumah susun, dan rumah toko atau rumah kantor<sup>22</sup>.

## **B. Jenis-Jenis Pembiayaan**

Pada tataran teori maupun praktik, jenis pembiayaan, baik yang dilakukan oleh perbankan maupun perusahaan pembiayaan dalam hubungannya dengan bisnis property, menjadi jenis utama yaitu Pembiayaan Konvensional atau pembiayaan syariah. Menggunakan pembiayaan konvensional yang bertujuan

---

<sup>20</sup>Shafinar Ismail, dkk, "Kriteria pemilihan untuk Pembiayaan pemilikan Rumah Syariah Di Malaysia". (Jurnal Internasional Bisnis dan Masyarakat, Vol. 15 No.1, Universitas Teknologi MARA Melaka, 2014), hlm. 24

<sup>21</sup>Ikatan Bankir Indonesia (IBI), *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: Gramedia, 2015), hlm. 50.

<sup>22</sup>Peraturan Bank Indonesia Nomor. 20/8/PBI/2018 tentang Rasio *Loan To Value* Untuk Kredit Properti dan Rasio *Financing To Value* Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor

membedakannya dengan istilah pembiayaan syariah. Dalam peraturan perundang-undangan, perbedaan istilah *Konvensional* dan *Syariah* juga telah dikenal, misalnya dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang membedakan antara istilah Bank Konvensional dengan Bank Syariah. Berdasarkan pada konteks hukum perbankan, bank dibedakan menjadi dua jenis, yaitu :

1. Bank Konvensional, yaitu (bank yang menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional dan berdasarkan jenisnya terdiri atas bank umum konvensional dan bank perkreditan rakyat).
2. Bank Syariah, yaitu (bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri dari atas bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah).

Secara substansial, yang membedakan antara bank konvensional dengan bank syariah adalah bahwa bank syariah menggunakan prinsip syariah dalam menjalankan usahanya. Prinsip syariah diartikan oleh pasal 1 angka 12 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah sebagai prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.

Mengacu pada konteks hukum perusahaan pembiayaan, perusahaan pembiayaan terbagi menjadi dua jenis pokok, yaitu :

1. Perusahaan Pembiayaan (badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan untuk pengadaan barang dan/atau jasa)
2. Perusahaan Pembiayaan Syariah (perusahaan pembiayaan yang seluruh kegiatan usahanya melakukan penyaluran pembiayaan yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah)<sup>23</sup>.

---

<sup>23</sup>Peraturan Bank Indonesia Nomor. 20/8/PBI/2018 tentang Rasio *Loan To Value* Untuk Kredit Properti dan Rasio *Financing To Value* Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor

Substansinya sama dengan bank, yang membedakan antara perusahaan pembiayaan dengan perusahaan pembiayaan syariah adalah bahwa perusahaan pembiayaan syariah mendasarkan kegiatan usahanya pada prinsip syariah. Didasarkan pada ketentuan pasal 1 angka 6 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 tentang penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah, prinsip syariah adalah ketentuan hukum islam berdasarkan fatwa dan/atau pernyataan kesesuaian syariah dari Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.

Pembiayaan syariah yaitu Bank Islam memiliki banyak jenis pembiayaan, jenis-jenis pembiayaan pada dasarnya dapat dikelompokkan menurut beberapa aspek, diantaranya :

1. Pembiayaan menurut tujuannya dibedakan menjadi :
  - a. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan modal dalam rangka pengembangan usaha.
  - b. Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk melakukan investasi atau pengadaan barang konsumtif.

Pembiayaan dalam bentuk penyediaan modal dengan jangka waktu tertentu untuk kegiatan usaha produktif dengan pembagian keuntungan sesuai dengan perjanjian pembiayaan syariah yang disepakati oleh para pihak. Pembiayaan Investasi terbagi lagi menjadi empat jenis akad, antara lain :

- a. Akad *Murabahah* adalah akad kerja sama suatu usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (*shahib mal*) menyediakan seluruh modal, sedangkan pihak kedua (*mudharib*) bertindak selaku pengelola, dan keuntungan usaha dibagi diantara mereka sesuai dengan kesepakatan para pihak.
- b. Akad *Musyarakah* adalah pembiayaan berdasarkan akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan para pihak.

- c. Akad *Mudharabah Musyatarakah* adalah bentuk *mudharabah* dimana pengelola dana (*mudharib*) turut menyertakan modal dalam kerja sama dimana keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan para pihak<sup>24</sup>.
  - d. Akad *Musyarakah Mutanaqisah* adalah *Musyarakah* atau syirkah yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian porsi kepemilikan (*hishah*) secara bertahap oleh pihak lainnya.
2. Pembiayaan menurut jangka waktu dibedakan menjadi :
- a. Pembiayaan jangka pendek, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 bulan sampai 1 tahun.
  - b. Pembiayaan jangka waktu menengah, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 tahun sampai 5 tahun.
  - c. Pembiayaan jangka waktu panjang, pembiayaan yang dilakukan dengan jangka waktu lebih dari 5 tahun<sup>25</sup>.
3. Pembiayaan sekunder perumahan (*Secondary mortgage facility*)

Adalah suatu perusahaan yang dibentuk untuk membeli suatu kredit pemilikan rumah (KPR) dari bank kreditur yang kemudian tagihan ini dikemas dalam suatu efek hutang yang kemudian dijual kepada investor Pembiayaan sekunder perumahan ini dilakukan dengan menggunakan suatu perusahaan khusus yaitu suatu perseroan terbatas yang ditunjuk oleh lembaga keuangan yang melaksanakan kegiatan pembiayaan sekunder perumahan yang khusus didirikan untuk membeli aset keuangan dan sekaligus menerbitkan Efek Beragun Aset (EBA)<sup>26</sup>.

---

<sup>24</sup>Wijaya Andika, dan Ananta Wida Peace, *Hukum Bisnis Properti*, (Jakarta: Gramedia, 2017), hlm. 185

<sup>25</sup>Wijaya Andika, dan Ananta Wida Peace, *Hukum Bisnis Properti*, (Jakarta: Gramedia, 2017), hlm. 185

<sup>26</sup>Sibertama, Pembiayaan Sekunder Perumahan, dalam <https://finansial.bisnis.com/>, diakses pada tanggal 13 agustus 2019, pukul 09.44

Dalam pembiayaan properti ini bank mengikuti kebutuhan masyarakat dan kreatif masing-masing bank dalam menangkap peluang serta dana yang dimiliki oleh bank yang bersangkutan. Berikut diantara jenis-jenis pembiayaan yang dapat dilayani oleh bank :

a. Pembelian Baru

Pembelian ruko melalui pengembangan terdiri dari bangunan yang sudah jadi (*Ready Stock*) atau ada pula yang belum jadi (*Indent*) dengan memesan sesuai peta kaveling yang ditawarkan oleh pengembang.

b. Pembelian Rumah Bekas

Pembelian rumah tinggal atau ruko/rukan yang terlebih dahulu telah dipakai atau sudah ada pemiliknya. Kadang, rumah tinggal atau ruko/rukan bekas pakai justru letaknya strategis namun pemilik awalmenjual bisa jadi karena pindah ketempat lain atau pun sedang dalam kondisi terdesak butuh uang. Hal ini bisa menyebabkan harga rumah yang lebih murah dibandingkan biasanya.

c. Pembangunan Sendiri

Pembangunan sendiri yaitu untuk pembangunam rumah/rukan/ruko diatas tanah kaveling yang telah dimiliki sendiri. Namun demikian pihak bank akan meminta bukti legalitas kepemilikan tanah seperti status tanah ,sertifikat tanah yang asli, gambar bangunan dan bukti pembayaran PBB (Pajak Bumi Bangunan) tahunan berjalan.

d. Renovasi Rumah

Sama dengan pada pembangunan rumah tinggal atau ruko/rukan, lahan yang digunakan adalah lahan sendiri. Biasanya bank juga akan melihat kelengkapan dokumen-dokumen tanah seperti pada saat akan pembangunan sendiri.

e. Kredit *Refinancing* (pendanaan ulang)

Kredit *Refinancing* hampir mirip dengan pembiayaan untuk pembangunan sendiri atau renovasi namun memungkinkan kita mendapatkan dana KPR (Kredit Perumahan Rakyat) yang lebih besar. Hal ini diberikan untuk tujuan membangun/merenovasi atau diberikan sebelum rumah jadi. Sedangkan pada KPR (Kredit Perumahan Rakyat) *Refinancing*, sesuai dengan namanya dimana diberikan setelah rumah tersebut jadi untuk menggantikan dan yang dikeluarkan untuk mendapatkan rumah dimaksud<sup>27</sup>.

f. *Take Over/Top Up*

*Take Over* artinya melayani pembiayaan pindahan dari abnk lain, umumnya diikuti dengan topup (tambahan kredit). Sedangkan *top up* sendiri biasa dari nasabah lama di abnk yang sama. Biasanya pelayanan *take over/top up* ini bukti agunan/sertifikat, dan lain-lain sudah tidak amsalah karena kemungkinan sudah jadi sekian tahun menikmati pembiayaan properti<sup>28</sup>.

4. Pembiayaan Jual Beli adalah pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang melalui transaksi jual beli sesuai dengan perjanjian pembiayaan syariah yang disepakati oleh para pihak. Pembiayaan jual beli terbagi lagi emnjadi tiga jenis akad, antara lain :
  - a. Akad *Murabahah* adalah jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya (harga perolehan) kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih (margin) sebagai laba sesuai dengan kesepakatan para pihak.

---

<sup>27</sup>Slamet Ristanto, *Jangan Salah memilih KPR*, (Yogyakarta: Asda Media, 2016), hlm. 36

<sup>28</sup>Slamet Ristanto, *Jangan Salah memilih KPR*, (Yogyakarta: Asda Media, 2016), hlm. 46

- b. Akad *Salam* adalah jual beli suatu barang dengan pemesanan sesuai dengan syarat-syarat tertentu dan pembayaran harga barang terlebih dahulu secara penuh.
  - c. Akad *Istishna'* adalah jual beli satu barang dengan pemesanan pembuatan barang sesuai dengan criteria dan persyaratan tertentu dan pembayaran harga barang sesuai dengan kesepakatan oleh para pihak.
5. Pembiayaan Jasa adalah pemberian/penyediaan jasa baik dalam bentuk pemberian manfaat atau suatu barang, pemberian pinjaman (dana talangan) dan/atau pemberian pelayanan dengan dan/atau tanpa pembayaran imbal jasa (*ujrah*) sesuai dengan perjanjian pembiayaan syariah yang disepakati oleh para pihak. Pembiayaan jasa terbagi lagi menjadi tujuh akad, antara lain :
- a. Akad *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.
  - b. Akad *ijarahmuntahiyah bittamlik* adalah akad *ijarah* yang disertai dengan janji pemindahan kepemilikan (*wa'd*) setelah masa *ijarah* selesai.
  - c. Akad *hawalah* adalah akad pengalihan hutang dari satu pihak yang berutang kepada pihak lain yang wajib menanggung pembayarannya, atau *hawalah bil ujarah* adalah *hawalah* dengan pengenaan imbal jasa (*ujrah*).
  - d. Akad *wakalah* adalah akad pemberian kuasa dai pemberi kuasa (*muwakkil*) kepada penerima kuasa (wakil) dalam hal yang boleh diwakilkan, dimana penerima kuasa (wakil) tidak menanggung resiko terhadap apa yang diwakilkan, kecuali karena kecerobohan atau wanprestasi atau *wakalah bil ujarah* adalah *wakalah* dengan pengenaan imbal jasa (*ujrah*).
  - e. Akad *Kafalah* adalah jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang

ditanggung (*makfuul 'anhu, ashil*) atau *kafalah bil ujah* adalah *kafalah* dengan pengenaan imbal jasa (*ujrah*).

- f. Akad *Ju'alah* adalah akad janji atau komitmen (*iltizam*) untuk memberikan imbalan (*reward/'iwadh/ju'i*) tertentu atas pencapaian hasil (*natijah*) yang ditentukan dari suatu pekerjaan.
- g. Akad *Qardh* adalah akad pinjaman meminjam dana (dana tang-talangan) tanpa imbalan dengan kewajiban pihak peminjam mengembalikan pokok pinjaman secara sekaligus atau cicilan dalam jangka waktu tertentu<sup>29</sup>.

### C. Dasar Hukum

Fatwa Majelis Ulama Indonesia tentang Kredit Perumahan Rakyat (KPR) perlu menjadi pertimbangan dalam memutuskan beberapa jenis kredit pembelian rumah yang dibiayai melalui pembiayaan properti seperti produk Kredit Perumahan Rakyat (KPR), KPR subsidi dan KPR langsung dengan daveloper, yang akan digunakan untuk membeli hunian. Hukum KPR dalam islam merupakan transaksi muamalah menggunakan skema kredit atau cicilan. Dalam Islam, jual beli dengan pelunasan pembayaran secara angsuran diperbolehkan dan tidak sama dengan transaksi riba yang terlarang untuk dilakukan. Sehingga kredit rumah dalam pandangan islam hukumnya boleh, selama menggunakan skema KPR bebas riba.

Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum pokok. Adapun bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah hukum islam dan hukum positif. Perbuatan yang dilakukan termasuk perbuatan yang *zhahir*, yaitu perbuatan yang maksudnya jelas. Yaitu terdapat dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 Tentang Rasio *Financing To Value* untuk pembiayaan properti, yaitu menggunakan empat akad yaitu :

1. akad *Murabahah*, adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati,

---

<sup>29</sup>Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah

2. akad *Istishna'*, adalah akad pembiayaan barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan atau pembeli (*mustashni'*) dan penjual atau pembuat (*shani'*),
3. akad *Musyarakah Mutatanaqisah*, adalah akad yang selanjutnya disebut akad MMQ adalah akad pembiayaan *musyarakah* yang kepemilikan aset atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya,
4. akad *Ijarah muntahiyah Bittamlik*, adalah yang selanjutnya disebut akad IMBBT adalah akad penyediaan dana untuk memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang<sup>30</sup>.

Dasar hukum Rasio *Financing To Value* yang dilihat dari hukum positifnya yaitu menggunakan sumber hukum yang berupa :

1. Untuk mendorong berjalannya fungsi perbankan yang seimbang dan berkualitas, dimaksud dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 tentang Rasio *Financing To Value* untuk pembiayaan properti,
2. Aturan yang menyebutkan peran Bank Indonesia sebagai pembina dan pengawas bank syariah dan unit usaha syariah. Sejumlah ketentuan yang wajib dilakukan bank syariah dan unit usaha syariah seperti yang dimaksud dalam undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah,
3. Dalam pembahasan pembiayaan ini juga menggunakan undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen yang pengaturannya mencakup segala hal yang menjadi hak dan kewajiban antara produsen dan konsumen.

---

<sup>30</sup>Muhammad Akbar, *Manajemen Bank syariah, edisi revisi*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2002), hlm. 10

4. Menggunakan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 pasal 42 ayat 1 tentang perumahan dan kawasan permukiman (disingkat UU No. 1/2011) merupakan bahwa rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dipasarkan melalui system perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan<sup>31</sup>.
5. Menggunakan berdasarkan pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintahan Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah (disingkat PP No. 24/1997) peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku<sup>32</sup>.

#### **D. Unsur-Unsur Pembiayaan**

Pembiayaan pada dasarnya dilakukan atas dasar kepercayaan, dengan demikian pemberi pembiayaan memberikan kepercayaan kepada orang lain atas dana yang diberikan. Dengan demikian dalam pembiayaan harus benar-benar saling jujur tidak ada kebohongan dan harus bisa dipastikan bahwa pembiayaan atau dana yang diberikan kepada penerima pembiayaan dapat dikembalikan sesuai dengan jangka waktu yang sudah disepakati oleh pihak yang terkait. Adapun unsur-unsur dalam pembiayaan, yaitu :

1. Adanya dua belah pihak, yaitu pemberi pembiayaan (*shahibul maal*) dan penerima pembiayaan (*mudharib*). Hubungan pemberi pembiayaan dan penerima pembiayaan merupakan hubungan kerjasama yang saling

---

<sup>31</sup>C, Asser, *Pedoman Untuk Pengkajian Hukum Perdata Belanda, cetakan pertama*, Diterjemahkan dari buku berjudul “*Handleiding Tot De Beoefening Van Het Netherlands Burgerlijk Recht*” (Jakarta: Dian Rakyat-Pusat Penerjemahan Nasional- Universitas Nasional-*Netherlands Council For Cooperation with Indonesia in Legal Matters, 2004*), hlm. 21

<sup>32</sup>Lampiran II PP No. 24/1997.

menguntungkan, yang diartikan pula sebagai kehidupan saling tolong menolong.

2. Adanya kepercayaan pemilik modal (*shahibul maal*) kepada pengelola (*mudharib*) yang didasarkan atas prestasi yaitu potensi pengelola (*mudharib*).
3. Adanya persetujuan, berupa kesepakatan pihak *shahibul maal* dengan pihak lainnya yang berjanji membayar dari pengelola (*mudharib*) kepada pemilik modal (*shahibul maal*)<sup>33</sup>.

#### **E. Pihak-Pihak Yang Terlibat Dalam Transaksi Pembiayaan Properti**

Pihak yang terkait dalam transaksi pembiayaan properti yaitu ada 2 pihak yaitu :

1. Pihak subjek, yaitu pihak yang terkait dalam pembiayaan konsumen.
  - a. Perusahaan pembiayaan konsumen, adalah badan usaha yang berbentuk perseroan terbatas atau koperasi yang melakukan kegiatan pembiayaan untuk pengadaan barang berdasarkan kebutuhan konsumen.
  - b. Debitur (Konsumen), adalah pihak pembeli barang dari penyedia barang (pemasok) atas pembiayaan pihak ketiga (yaitu perusahaan pembiayaan konsumen). Pada dasarnya kebutuhan pokok dari pengguna adalah bagaimana bisa menempati rumah, kantor, ruko, pabrik, dan sebagainya untuk kepentingan hidup, usaha, dsb.
  - c. Penyediaan Barang (Pemasok), adalah pihak penjual barang pada konsumen atas pembayaran yang dilakukan perusahaan pembiayaan konsumen.

Dalam pihak Subjektif , yaitu ada hal yang yang ditemui bentuk kontrak baku. Hal ini telah lazim dilakukan atau diterapkan dalam dunia bisnis pada umumnya. Kontrak ini biasanya dibuat dalam jumlah yang

---

<sup>33</sup>Kg Media, Siapa-siapa Yang Terlibat Dalam Bisnis Properti, dalam <https://www.kompasiana.com/>, diakses pada tanggal 13 agustus 2019, pukul 09.29

banyak dengan bentuk tertentu, yang memuat klausa yang hampir sama dengan klausa yang berlaku bagi orang lainnya. Kontrak ini biasanya dibuat oleh pengembang (*developer*) properti. Pada prinsipnya, pembuatan kontrak baku diperbolehkan oleh Undang-Undang dengan catatan memenuhi syarat-syarat tertentu, dan sebagainya<sup>34</sup>. Penggunaan klausa baku juga lazim digunakan dalam bidang perdagangan jasa keuangan, baik berupa bank maupun lembaga keuangan nonbank. Dalam pasal 22 ayat 3 ditentukan bahwa pembuatan perjanjian yang mengandung klausula baku harus menghindari larangan-larangan sebagai berikut :

- a. Pelaku usaha jasa keuangan untuk mengurangi kegunaan produk dan/atau layanan atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi objek perjanjian produk dan layanan, Menyatakan bahwa konsumen tunduk pada peraturan baru, dan
- b. Bahan, lanjutan dan/atau perubahan yang dibuat secara sepihak oleh pelaku usaha jasa keuangan dalam masa konsumen memanfaatkan produk dan/atau layanan yang dibelinya, dan/atau.
- c. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha jasa keuangan untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan atas produk dan/atau layanan yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Pada dasarnya, bentuk sebuah perjanjian adalah bebas, dimana perjanjian terkait pada bentuk tertentu, dapat lisan atau tertulis<sup>35</sup>.

---

<sup>34</sup>Hondius, *Pembentukan Hukum Nasional dan Permasalahannya*, (Bandung: Alumni, 1981), hlm. 410

<sup>35</sup>Hondius, *Pembentukan Hukum Nasional dan Permasalahannya*, (Bandung: Alumni, 1981), hlm. 45

2. Pihak Objektif, yaitu pihak barang-barang bergerak keperluan debitur (konsumen) yang akan dipakai untuk keperluan hidup atau keperluan rumah tangga. Sementara itu debitur (konsumen) untuk membeli secara tunai/kontan barang tersebut konsumen tidak memiliki cukup modal, maka lembaga pembiayaan akan membantu konsumen untuk mendapatkan barang tersebut<sup>36</sup>. Ada beberapa objek yang dapat dibiayai KPR (Kredit Perumahan Rakyat) dan PPR (Pembiayaan Peumahan Rakyat) sesuai peraturan Bank Indonesia adalah sebagai berikut :
  - a. Rumah Tinggal, dalam Peraturan Bank Indonesia disebut sebagai rumah tapak, yaitu bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang merupakan kesatuan antara tanah dan bangunan.
  - b. Rumah Susun, adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah anantara lain griya tawang, kondominium, apartemen dan flat.
  - c. Rumah kantor atau Rumah toko, adalah tanah berikut bangunan yang izin pendirinya sebagai rumah tinggal sekaligus untuk tujuan komersial antara lain perkantoran, pertokoan atau gedung.

Tidak semua bank membiayai ketiga objek tersebut mengingat masing-masing bank memiliki kompetensi dan pengalaman masing-masing<sup>37</sup>.

## **F. Dinamika Pembiayaan Properti Di Indonesia**

---

<sup>36</sup>Asyhadie Zaeni, *Hukum Bisnis, Prinsip dan Pelaksanaanya di Indonesia*, edisi revisi, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 125-126

<sup>37</sup>Slamet Ristanto, *Jangan Salah memilih KPR*, (Yogyakarta: Asda Media, 2016), hlm.36.

Dinamika pembiayaan properti ini dapat diartikan sebagai pergerakan dari suatu sistem ekonomi dari waktu ke waktu, serta sebuah himpunan teori untuk memahami sebuah pergerakan ekonomi<sup>38</sup>. Salah satu bidang usaha yang marak populer terkait dengan properti adalah usaha perdagangan/bisnis properti. Sebagaimana diketahui, perdagangan properti (tidak hanya di Indonesia, tetapi juga diseluruh dunia) telah menjadi sektor perdagangan yang penting dan menjadi tren dikalangan para pengusaha/pengembang (*developer*) properti. Pada prinsipnya, meningkatnya *tren* usaha properti didorong oleh kebutuhan yang semakin meningkat terhadap tanah dan bangunan. Semakin hari, jumlah manusia didunia semakin bertambah, sedangkan luas tanah yang tersedia juga semakin berkurang. Kepemilikan properti, akan selalu menjadi kebutuhan utama (premier) bagi manusia. Meskipun tanah yang tersedia semakin berkurang, permintaan atas properti yang berjalan seiring dengan bertambahnya penduduk dan menyempitnya lahan (terutama di wilayah perkotaan), juga dipengaruhi oleh faktor keuntungan yang ditawarkan dalam bisnis properti.

Salah satu pelaku bisnis properti di Indonesia, yaitu Ir. Ciputra mengatakan bahwa sifat fisik *real estate* yang dapat dijadikan sebagai sarana investasi yang aman serta faktor kelangkaan tersebut mengakibatkan real estate pada dasarnya memiliki ketahanan terhadap inflasi (*inflation hedge*) yang tinggi<sup>39</sup>. Salah satu faktor yang menyebabkan nilai tanah meningkat adalah faktor lokasi dalam kaitan dengan sifat fisik tanah yang tidak bergerak, dan dalam arti ekonomis, suatu lokasi banyak ditentukan oleh pengadaan dan pengembangan sarana dan prasarana beserta pengaturan dan pengendaliannya, serta faktor penghidupan dan kehidupan lingkungan sekitarnya. Dengan indikator demikian, tren bisnis properti di daerah perkotaan di Indonesia terlihat sangat menjanjikan.

Matius Jusuf (salah satu pelaku bisnis properti di Indonesia) menyatakan secara optimis bahwa tahun 2013 sampai dengan tahun 2020 merupakan mas

---

<sup>38</sup>Wordpress, Pengertian Dinamika Ekonomi, dalam <http://ok-review.com/>, diakses tanggal 27 agustus 2019, pada pukul 22.55

<sup>39</sup>Ciputra, *Profesi Real Estate Serta Peranannya Dalam Pembangunan Nasional*, (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 1986), hlm. 102.

yang diramalkan akan menjadi *booming* dalam bisnis properti di Indonesia, berdasarkan indikasi-indikasi sebagai berikut :

1. Orang kaya Indonesia diyakini lebih percaya pada properti dari pada saham, obligasi, dan reksa dana. Properti memberikan jaminan kenyamanan kepemilikan karena tersedia dalam bentuk fisik dan surat legal.
2. Properti selalu diterima sebagai agunan oleh intitusi perbankan.
3. *Return* properti Indonesia lebih jauh lebih tinggi dari pada return properti diluar negeri.
4. Rencana redominisasi rupiah yang bukan berarti *sanering* (pemotongan daya beli masyarakat melalui pemotongan nilai uang) itu pada akhirnya tetap akan meningkatkan inflasi. Kecendrungan orang yang memiliki sejumlah *cash* di tangannya adalah mencari instrumen investasi yang paling aman dan dapat diandalkan. Properti adalah pilihan.
5. Perubahan perundang-undangan yang akan mengizinkan masuknya warga negara asing sebagai pemilik properti di Indonesia<sup>40</sup>.

Jual beli (menurut KUH Perdata) adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (sipenjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Perjanjian jual beli pada prinsipnya tidak hanya dapat dilakukan terhadap benda bergerak, tetapi juga berlaku untuk benda tidak bergerak. Perjanjian jual beli Properti (baik tanah, rumah, rumah susun atau bangunan gedung) dilakukan melalui akta jual beli. Pada prinsipnya, perjanjian jual beli properti hanya dapat dilakukan apabila properti sudah selesai, dibangun atau sudah siap untuk dijual

---

<sup>40</sup>Matius Jusuf, *Sunset & Sunrise Property, Menangkap Peuang dan Meraup Keuntungan dari Investasi Properti di Setiap Siklus Ekonomi*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2013), hlm. 64-65.

(untuk tanah), serta telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah (disingkat PP No.24/1997), peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peraturan tersebut juga berlaku untuk jual beli rumah dan atau bangunan gedung karena pada umumnya jual beli rumah atau bangunan gedung dilakukan sekaligus dengan jual beli hak atas tanahnya.

Mengacu pada Kepmenpera No. 09/ KPTS/M/1995, akta jual beli tanah dan bangunan rumah harus ditandatangani oleh penjual dan pembeli di hadapan pejabat pembuatan akta tanah (PPAT) dalam hal telah dipenuhi aspek-aspek sebagai berikut :

1. Bangunan rumah telah selesai dibangun di atas tanah dan telah siap untuk dihuni.
2. Pembeli telah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan rumah beserta pajak dan biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan tanah.
3. Proses permohonan hak guna bangunan atas tanah sudah selesai diproses dan sertifikat hak guna bangunan terdaftar atas nama penjual.

Pada saat melangsungkan jual beli tanah dan bangunan rumah di hadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) tersebut disusun berdasarkan bentuk standar sebagaimana diatur dalam peraturan Kepala Badan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pendaftaran Tanah<sup>41</sup>.

---

<sup>41</sup>Wijaya Andika dan Ananta Peace Wida, *Hukum bisnis Properti di Indonesia*, (Jakarta: PT Grasindo, 2017), hlm. 256-258

Perkembangan ekonomi yang meningkat setelah periode krisis, disertai kondisi politik dan keamanan yang semakin membaik merupakan kondisi yang kondusif bagi perkembangan industri properti. Membaiknya kondisi ekonomi tersebut tercermin pula dari indikator makro ekonomi seperti inflasi dan suku bunga yang lebih rendah serta nilai tukar yang relatif lebih stabil dibandingkan pada periode krisis tahun 1998. Pertumbuhan ekonomi juga mengalami perkembangan yang terus meningkat setelah pada tahun 1998 mengalami pertumbuhan negatif secara mendalam. Namun demikian diakui bahwa pertumbuhan ekonomi tersebut relatif masih lamban dan proses pemulihan ekonomi Indonesia. Properti dilihat dari beberapa sudut pandang yaitu :

a. Properti Dilihat dari Sudut Pandang Pemerintah

Saat terjadi krisis keuangan dunia, pemerintah telah dapat mengantisipasi dengan menjalankan fungsinya dengan baik, yakni sebagai regulator dengan membuat peraturan yang arif dan tegas. Fungsi lain dari pemerintah adalah sebagai stimulator, antara lain dengan mengalokasikan anggaran untuk menstimulasi pembangunan rumah bersubsidi, rusunami dengan segala sarana dan prasarana terus ditambah alokasi anggarannya. Pemerintah juga berhasil menjaga stabilitas moneter khususnya tingkat suku bunga yang tidak sampai melonjak tajam, terlebih lagi kredit pinjaman tetap dapat direalisasikan. Oleh karena itu, hal ini dapat dijadikan sebagai pengungkit (*leverage*) agar sektor-sektor lain di luar industri properti ikut bergerak stabil.

b. Properti Dilihat dari Sudut Pandang Konsumen

Konsumen adalah pangsa pasar terbesar di dunia properti. Biasanya mereka membeli properti bukan untuk spekulasi, melainkan untuk dijadikan tempat tinggal atau tempat untuk menjalankan usaha (skala kecil atau menengah). Di Indonesia, konsumen properti sangat bergantung kepada pihak perbankan untuk membeli rumah dengan cara kredit. Survei dari Bank Indonesia, pada 2008 ketika suku bunga 12%-15% menunjukkan bahwa konsumen yang menggunakan pembiayaan rumah melalui KPR mencapai 73,6%.

Ini memperlihatkan bahwa tingkat suku bunga KPR di Indonesia yang relatif tinggi saat itu, menyebabkan perbankan cukup selektif dalam memberikan KPR kepada perorangan dengan prosedur yang konservatif untuk melakukan assesment atau penilaian atas kemampuan bayar konsumen<sup>42</sup>. Sementara itu, secara psikologis menyebabkan konsumen berhati-hati dalam memanfaatkan KPR jika tidak perlu sekali atau tidak terdapat kemampuan membayar kredit KPR tersebut. Untuk mengantisipasi gagal bayar dari konsumen, perbankan bekerja sama dengan pengembang membuat *Memorandum of Understanding*(MoU) atau kesepakatan tentang *buy back guarantee* yakni pihak pengembang akan mengambil alih properti apabila konsumen tidak mampu membayar<sup>43</sup>. Kemudian, properti tersebut akan dijual kembali ke pasar, konsumen yang lain, atau investor.

c. Properti Dilihat dari Sudut Pandang Pengembang

Mengacu pendapat maestro properti nasional yakni Ir. Ciputra, yang mengibaratkan bahwa terjun ke bisnis properti adalah bagaikan mengikuti lomba lintas alam (*cross country*). Artinya, setiap pengembang harus memiliki tenaga yang tangguh, nafas yang panjang, serta kemampuan berpikir (*mindset*) untuk melihat masa depan dengan visi yang jelas. Oleh karena itu pola pembiayaan properti berubah sejak 2003, karena dibiayai dengan modal sendiri serta hasil penjualan yang telah dimulai sejak pembangunan proyek belum dimulai (masih berupa gambar)<sup>44</sup>. Para pengembang cukup berhati-hati dalam melakukan ekspansi dan pengembangan usaha. Rencana-rencana bisnis yang sudah disusun kemudian dievaluasi kembali dengan mempertimbangkan kondisi-kondisi saat itu, karena adanya krisis keuangan dunia. Prediksi dan asumsi beberapa

---

<sup>42</sup>Wijaya Andika dan Ananta Peace Wida, *Hukum bisnis Properti di Indonesia*, (Jakarta: PT Grasindo, 2017), hlm. 256-258

<sup>43</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2008), hlm.18.

<sup>44</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2008), hlm.18.

tahun kedepan juga dibuat guna mengantisipasi hal-hal yang tidak diinginkan seperti yang terjadi pada 1997.

Disisi lain, krisis global kali ini menyebabkan pengembang yang belum memulai pekerjaan konstruksi berpikir ulang untuk melanjutkan proyek atau menundanya. Jika dilanjutkan, spesifikasi properti (bahan-bahan material) diturunkan, karena arus kas menjadi pertimbangan utama. Sudah bukan rahasia, pada saat krisis para kontraktor sering membeli harga yang bersaing, asal perusahaan dan karyawan dapat melalui masa-masa tersebut. Sementara, pemasok material bersedia di utangi dengan tempo yang lebih panjang, karena melemahnya permintaan, baik lokal maupun ekspor. Bagi pengembang yang sudah terlanjur berada di tengah-tengah bagian konstruksi, tidak ada kata mundur. Hal yang dapat dilakukan adalah memperlambat pembangunan dan melakukan project rescheduling atau mengatur ulang jadwal proyek dengan memperpanjang masa pembangunan.

Berdasarkan *lealitas* tersebut maka jika seseorang berhenti membangun artinya mereka bersiap kehilangan kredibilitas di mata konsumen, kontraktor, pemasok material, lembaga keuangan, dan lembaga perbankan. Sementara, pengembang yang berhasil melanjutkan pembangunan akan semakin bersinar dan memiliki kesempatan menanggung keuntungan yang lebih besar dengan memanfaatkan jeda waktu antara pembangunan proyek dan penjualan/penyerahan properti yang akan menjadi suplai utama produk di pasar properti saat pengembang yang lain masih belum memulai<sup>45</sup>.

#### d. Properti Dilihat dari Sudut Pandang Investor

Sebagai suatu investasi, sesungguhnya properti merupakan yang terbaik jika dibandingkan dengan instrumen investasi lainnya. Para pakar dan praktisi properti menyatakan bahwa investasi jenis ini selalu memberikan keberuntungan lebih besar daripada jenis bisnis lain yang ada saat ini. Tidak ada yang dapat membendung pertumbuhan properti tidak

---

<sup>45</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2008), hlm.18.

juga inflasi atau resesi. Meskipun demikian, hal yang perlu dikaji ulang oleh para investor adalah pemanfaatan momentum krisis dengan bijaksana, yakni mengumpulkan investasi properti dengan “harga murah” dan jangan tamak sehingga dapat menjadi “pemenang” ketika keadaan normal kembali dan pasar kembali optimal.

Hal ini juga berlaku bagi investor-investor individual dengan skala kecil yang menguasai properti, seperti rumah, kavling di lokasi perumahan strategis, ruko, atau kios di kompleks pusat perbelanjaan. Hilangnya peluang (*opportunity loss*) yang terjadi selama krisis akan dibebankan pada harga properti di saat kondisi kondusif, sehingga terdapat kenaikan yang signifikan sebagai akibat akumulasi *kerugian* dan *biaya investasi* sebagai beban bagi *end user* (pengguna akhir). Hal ini menyebabkan harga properti secara pasti melewati tingkat inflasi atau depresiasi rupiah yang disebut sebagai *capital gain*<sup>46</sup>.

Mengutip data yang dirilis oleh panangian Scholl of Property, Matus Jusuf mengatakan bahwa keuntungan lain yang ditawarkan oleh investasi properti adalah return properti di Indonesia tergolong besar, data digambarkan melalui tabel berikut:

Gambar 2.1

Keuntungan yang diperoleh dari investasi properti

Properti	Yield/th (%)	Capital Gain/th (%)	Total Return/th (%)	Jumlah Dana (Rp Juta)
Tanah	0,5-2	5-15	1,5-17	150-1.000
Rumah Sewa	3-5	10-18	13-23	200-1.000
Ruko dan Rukan	6-9	8-12	14-21	500-3.000
Kondominium	7-12	6-10	13-22	300-3.000
Kios dan Toko	5-10	8-15	13-25	150-1.000
Perkantoran	7-10	7-12	14-22	1.000-3.000

<sup>46</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2008), hlm.18.

*Sumber:*Matius Jusuf, Menangkap Peluang dan Meraup Keuntungan dari Investasi Properti di Setiap Siklus Ekonomi 2013, hlm. 66<sup>47</sup>.

Keuntungan yang diperoleh dari investasi properti disampaikan oleh Ida Bagus Ascharya Prabawa, yang menguraikan kelebihan investasi properti sebagai berikut :

1. Kenaikan harga dari tahun ke tahun cenderung stabil di atas inflasi, deposito, ataupun emas. Persentase kenaikan rata-rata berkisar 15-25% per tahun tergantung lokasi properti tersebut dan harga saat ini.
2. Bisa memberikan pemasukan pasif bila disewakan. Contohnya rumah kontrakan, kos-kosan, dan hotel. Bahkan tanah pun masih bisa menghasilkan pemasukan apabila dikelola sebagai perkebunan sehingga bisa menghasilkan uang dari hasil panen.
3. Dapat dijamin ke bank untuk meminjam sejumlah dana.
4. Properti merupakan jenis investasi yang memberikan kita kendali atasnya, contohnya kos-kosan yang disewakan Rp 500 ribu/bulan, bisa dinaikan nilai sewanya menjadi Rp 750 ribu/bulan dengan menambah fasilitas AC dan *Security*<sup>48</sup>.

Daya tarik yang ditawarkan dalam bisnis investasi properti menjadi dinamika tersendiri dalam perkembangan perekonomian di Indonesia. Salah satu pakar dibidang bisnis properti, yakni Panangian simanungkalit mengatakan bahwa tahun 2016, bisnis peoperti kian mengilap. Meskipun aman, pertumbuhannya belum bisa tinggi, hanya berkisar 8%-10% dibandingkan periode 2015. Salah satu indikator membaiknya pasar adalah pertumbuhan ekonomi nasional tahun ini yang berkisar 4,8%, akan naik menjadi 5,2%. Kemudian, suku bunga nantinya diperkirakan turun pada kuartal 1/2016 dari 7,5% menjadi bawah 7%. Hal ini akan berakibat kredit

---

<sup>47</sup>Sumber data: Penagihan School of property, sebagaimana dikutip dalam Matius Jusuf, Matius Jusuf, *Sunset & Sunrise Property, Menangkap Peluang dan Meraup Keuntungan dari Investasi Properti di Setiap Siklus Ekonomi*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2013), hlm. 66.

<sup>48</sup>Ida Bagus Ashcarya Prabawa, *Guide to Invest in Property*, (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2016), hlm. 2.

properti dalam bentuk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen) bisa meningkat sampai 15% atau dengan nilai transaksi sekitar Rp 80 triliun. Panangian Simanungkalit secara optimistis memprediksikan bisnis properti akan *booming* pada tahun 2018<sup>49</sup>.

Dinamika bisnis properti yang sekaligus mengandung tawaran untuk berinvestasi, yang menjadikannya menarik, juga didukung oleh komitmen Pemerintah Republik Indonesia dalam bidang pengadaan perumahan untuk rakyat dan dibuatnya kebijakan-kebijakan yang baru. Salah satu program pemerintah yang dimaksud adalah program satu juta rumah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Untuk program sejuta rumah tahun 2016, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) menetapkan target untuk MBR sebanyak 700.000 unit, sementara rumah non MBR 300.000 unit. Pembangunan rumah untuk MBR sebanyak 113.422 akan dibiayai melalui APBN melalui Kementerian PUPR. Dari jumlah tersebut, sebanyak 12.072 unit adalah Rusunawa, program Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) atau bedah rumah 94.00 unit, pembangunan rumah baru 1.000 unit, dan pembangunan rumah khusus 6.350 unit. Sisanya sebanyak 586.578 unit dibiayai non PBN, sementara pembiayaan 300.000 unit non BPR diserahkan kepada pengembang dan masyarakat melalui pembangunan rumah komersial dan swadaya<sup>50</sup>. Dengan adanya program sejuta rumah yang diselenggarakan oleh pemerintah, terbuka kesempatan bagi para pelaku usaha/bisnis investasi untuk berpartisipasi dan tentunya, membuka peluang untuk meraih keuntungan. Demikian juga dengan program tersebut, masyarakat dipermudah untuk memiliki properti, atau bahkan berinvestasi di dalamnya.

Pandangan banyak pihak yang optimis dengan prospek bisnis investasi juga didukung dengan semakin meluasnya pangsa pasar bisnis properti di Indonesia. Perlu diketahui bahwa Pemerintah Republik Indonesia telah mengesahkan dan mengundang Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan

---

<sup>49</sup>Finna Ulfah, Intensif Pembiayaan Rumah, dalam <http://properti.bisnis.com/>, diakses tanggal 15 september 2019 pukul 10.00

<sup>50</sup>Ainul, Infrastruktur Pembiayaan Rumah, dalam <http://presidenri.go.id/>, akses tanggal 15 september 2019, pukul 10.30

Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia (disingkat PP No. 103/2015). Pasal 2 ayat 1 PP No. 103/2015 menentukan bahwa orang asing dapat dimiliki orang asing sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (1) merupakan a. rumah tinggal di atas tanah: 1) hak pakai, atau 2) hak pakai di atas hak milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian hak pakai di atas hak milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta tanah, b. sarusun yang dibangun di atas bidang tanah hak pakai. Ditetapkannya PP No. 103/2015, yang jelas telah membuka pangsa pasar baru tentu akan menjadi angin segar bagi para pelaku bisnis properti atau konsumen (terutama orang asing yang berada di Indonesia) pada khususnya, serta menjadi angin segar bagi bisnis properti pada umumnya<sup>51</sup>.

Investasi di sektor properti tidak memerlukan pengetahuan yang rumit seperti instrumen investasi yang lainnya. Sejauh ini, dalam sejarah perkembangan properti di Indonesia, belum pernah ada pengembang yang menawarkan penurunan harga properti (dalam arti yang sesungguhnya). Bagi para investor, panduan berinvestasi di sektor properti tetap sama yaitu lokasi tanah yang baik dan strategis, harga yang “murah”, sudah terbangun atau pasti terbangun hingga selesai, dibangun oleh pengembang yang kredibel dan memiliki komitmen juga kualitas yang sesuai. Tak kalah penting yang perlu diperhatikan dalam berinvestasi properti adalah properti tersebut harus bebas dari masalah dan sengketa hukum serta tidak rawan banjir<sup>52</sup>.

Pertumbuhan ekonomi disektor properti (bangunan) meningkat cukup baik mencapai rata-rata pertumbuhan tahunan sekitar 8.17% ditahun 2004 dan menurun cukup signifikan menjadi sekitar 6.31% di triwulan III tahun 2005. Secara urutan, pertumbuhan sektor properti (bangunan) tersebut masih cukup baik setelah pertumbuhan tertinggi pada sektor pengangkutan, listrik, keuangan dan perdagangan. pembiayaan di sektor properti salah satu diantaranya melalui perbankan dan dapat tercermin dari statistik kredit properti perbankan. Pertumbuhan kredit properti akhir tahun 2003 dan 2004 cukup tinggi, masing-masing mencapai

---

<sup>51</sup>Peraturan Pemerintah Pasal 4 Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia

<sup>52</sup>Blogger, Manajemen Pemasaran, dalam <http://tugashamidanshori.blogspot.com/>, diakses tanggal 29 agustus 2019, pukul 11.00

34,2% dan 43,2%, lebih cepat dari pertumbuhan kredit umum yang hanya sebesar 18,7% dan 27,0% (tidak termasuk kredit penerusan). Ditinjau dari sisi pembiayaan perbankan untuk kondisi saat ini, perkembangan tersebut belum menunjukkan keadaan yang mengkhawatirkan. Alokasi kredit properti perbankan terdiri dari kredit konstruksi, kredit real estate dan kredit kepemilikan rumah .

Dengan kondisi ekonomi saat ini dan kedepan yang diperkirakan masih kurang mengembirakan, kejatuhan dalam kredit properti diperkirakan akan mempengaruhi kondisi perbankan secara keseluruhan. Secara langsung pengaruh tersebut akan terindikasi pada kinerja kredit properti dan secara tidak langsung pada penilaian jaminan kredit yang sebagian besar masih dalam bentuk properti. Namun perlu diketahui secara besar peran perbankan dalam pembiayaan properti . Secara umum, kinerja perbankan menunjukkan kecenderungan fungsi intermediasi yang semakin meningkat<sup>53</sup>.

Namun sementara waktu ini dinamika pembiayaan properti di Indonesia mengalami peningkatan setiap tahunnya, dilihat dari banyaknya permintaan pembiayaan di sektor pembiayaan properti seperti halnya pada Kredit Perumahan Rakyat (KPR). Untuk informasi, sejak awal tahun 2019 (BI) Bank Indonesia telah menaikkan suku bunga acuan sebesar 175 basis poin. Sejalan, pada kuartal III-2018, penjualan properti residensial menurun sebesar -14,14% (qtoq), lebih rendah dibandingkan -0,08% (qtoq) pada kuartal sebelumnya. Penjualan properti terjadi pada semua tipe rumah, terutama disebabkan oleh menurunnya permintaan konsumen, terbatasnya penawaran perumahan dari pengembang, dan tingginya suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Efek suku bunga acuan yang terus bergerak naik, dirasakan pengembang sangat berpengaruh terhadap *production cost*. Sebab hal tersebut beririsan dengan merangkaknya harga bahan bangunan<sup>54</sup>.

---

<sup>53</sup>Wuryandani,dkk, *perilaku Pembiayaan Dalam Industri Properti*,(Jakarta: Bank Indonesia,desember 2005), hlm.9-14

<sup>54</sup>Property Media, Kenaikan Suku Bunga Terhadap Pembiayaan Properti, dalam <https://www.rumah.com/>, diakses tanggal 27 agustus 2019, pukul 23.33