

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan perbankan syariah pada era reformasi ditandai dengan dikeluarkannya Fatwa Bunga Bank Haram dari Majelis Ulama Indonesia (MUI) serta disetujuinya Undang-Undang No. 10 Tahun 1998. Sejak tahun 2003 banyak bank yang menjalankan prinsip syariah, baik dengan melakukan konversi sistem perbankan, ataupun pembukaan cabang syariah oleh bank konvensional, maupun pendirian Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Hal ini dilakukan karena bank syariah mempunyai potensi pasar yang cukup besar, mengingat mayoritas penduduk Indonesia adalah muslim dan banyak kalangan lain yang enggan berhubungan dengan perbankan yang menggunakan sistem ribawi. Dalam pelaksanaannya bank syariah diatur oleh Undang-Undang Perbankan serta fatwa-fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI) yang menjelaskan secara rinci landasan hukum serta jenis-jenis produk yang sesuai syariat Islam yang dapat dioperasikan dan diimplementasikan oleh bank syariah.

Mengingat bahwa perbankan merupakan penggerak roda perekonomian suatu negara yang tertuang dalam UU RI No 10 Tahun 1998 BAB 1 ayat 2 tentang perbankan dalam (Kasmir, 2001:12) dijelaskan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Dalam

meningkatkan fungsi utama sebagai bank, bank menawarkan jasa keuangan dalam bentuk pemberian pembiayaan yaitu penyediaan uang/ tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan ataupun kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah imbalan/ pembagian hasil keuntungan (Muhammad, 2005:105).

Pembiayaan menempatkan layanan jasa bank yang paling diminati karena dilihat dari kebutuhan masyarakat yang semakin beranekaragam. Hal ini dikarenakan pembiayaan sangat membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat baik itu kebutuhan sandang, pangan, maupun papan. Dengan melihat salah satu kebutuhan utama manusia yaitu, sektor papan (perumahan) menjadikan inisiatif perbankan sebagai salah satu sektor bisnis yang inovatif dan menarik. Pertumbuhan manusia yang semakin hari semakin bertambah menyebabkan semakin bertumbuhnya kebutuhan akan tempat tinggal yaitu rumah. Rumah merupakan surga bagi keluarga. Rumah yang indah menjadi berkah dengan rezeki yang bersih dan dana yang halal. Mendapat rumah yang nyaman adalah idaman keluarga. Jika masyarakat mempunyai kemampuan dan kecukupan dalam keuangan, maka ia bisa membeli rumah dengan cara tunai atau lunas.

Namun demikian, ternyata kebutuhan akan perumahan ini seringkali terbentur pada minimnya dana yang dimiliki oleh konsumen yang mendambakan untuk memiliki rumah sendiri. Dengan tingginya pembayaran yang harus dikeluarkan untuk memiliki rumah menyebabkan masyarakat

membutuhkan bantuan dari pihak ketiga untuk mewujudkan keinginannya. Dalam hal ini bank syariah sebagai lembaga *intermediary* yang berbasis syariah memiliki tantangan yang besar untuk bisa mengakomodir kebutuhan nasabahnya, sehingga pengembangan melalui pembiayaan KPR Syariah difungsikan sebagai alternatif pembiayaan perumahan. Dalam menyalurkan pembiayaan KPR Syariah, bank harus selektif dalam menilai kelayakan yang diajukan nasabah pembiayaan. Penilaian ini dilakukan agar bank terhindar dari kerugian akibat tidak dapat dikembalikannya pembiayaan yang telah disalurkan. Dengan demikian, dalam melakukan penyaluran pembiayaan pihak bank harus melakukan penilaian berdasarkan prosedur pemberian pembiayaan agar tidak terjadi pembiayaan bermasalah.

Hadirnya pembiayaan KPR Syariah disebabkan karena adanya permintaan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan akan rumah secara cicilan (sistem angsuran). Dengan adanya pembiayaan ini masyarakat bisa membeli rumah secara cicilan dengan jangka waktu tertentu yang telah disepakati kedua belah pihak. Hal ini dikarenakan masyarakat menganggap bahwa pembayaran secara cicilan lebih ringan jika dibandingkan dengan pembayaran tunai.

Salah satu perbankan Syariah yang menawarkan pembiayaan KPR Syariah adalah BNI Syariah dengan nama produknya adalah Griya iB Hasanah. Pembiayaan Griya iB mendominasi bisnis BNI Syariah sebesar 60% dimana pembiayaan dalam bidang perumahan tercatat sebesar 2 triliun pada tahun 2011 keadaan ini tumbuh terus hingga 15 % dari bulan Desember

2010 dan BNI Syariah ditargetkan akan naik dengan melakukan promosi dan melakukan kerjasama dengan berbagai pihak *developer* selain itu agar lebih kompetitif dengan bank konvensional, BNI Syariah juga mengembangkan angsuran fleksibel dengan menerapkan angsuran lebih murah (www.republika.com). Dengan pertumbuhan yang sangat signifikan bisa menjadi salah satu bukti bahwa pembiayaan Griya iB Hasanah yang dikembangkan oleh BNI Syariah merupakan produk yang diminati sebagian besar masyarakat Indonesia. Dalam produk pembiayaan KPR Syariah yang ditawarkan tentunya memiliki perbedaan dengan produk yang ada di perbankan konvensional diantaranya adalah; pemberlakuan sistem bunga dan sistem *mark-up*, kebolehan dan ketidakbolehan tawar menawar antara nasabah dengan bank, serta prosedur pemberian pembiayaan yang diberlakukan bank menilai kemampuan nasabah dalam melakukan pembiayaan. Tentunya dalam menjalankan penyaluran pemberian pembiayaan KPR Syariah, bank syariah memadukan dan menggali skim-skim transaksi yang dibolehkan dalam Islam.

Oleh karena itu sistem aplikasi pembiayaan yang ditawarkan oleh nasabah diharapkan benar-benar mengacu kepada syari'at Islam agar penyaluran pembiayaan benar-benar halal tanpa ada penyelewengan akad ataupun pengandaan akad yang tentunya merujuk pada Fatwa Dewan Syariah Nasional - MUI tentang prosedur pelaksanaan aplikasi pembiayaan dalam skim-skim syariah baik itu skim *murabahah*, *istishna*, *ijarah* ataupun skim syariah lain yang diberlakukan dalam aplikasi KPR Syariah.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka dalam penelitian ini penulis mengambil judul “**Aplikasi Pembiayaan KPR Syariah Pada BNI Syariah Cabang Yogyakarta Dalam Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional – MUI**”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka dapat diidentifikasi beberapa masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah aplikasi pembiayaan KPR Syariah yang diterapkan BNI Syariah?
2. Bagaimanakah tinjauan Fatwa DSN-MUI terhadap aplikasi pembiayaan KPR Syariah pada BNI Syariah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan dari pada penelitian ini adalah:

1. Untuk mendiskripsikan aplikasi pembiayaan KPR Syariah pada BNI Syariah.
2. Untuk mendiskripsikan tinjauan Fatwa Dewan Syariah Nasional - MUI terhadap aplikasi pembiayaan KPR Syariah pada BNI Syariah.

D. Manfaat Penelitian

1. Bagi praktisi

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi BNI Syariah sebagai bahan pertimbangan dalam menetapkan ataupun penyempurnaan kebijakan-kebijakan bank.

2. Bagi akademisi

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan wawasan serta diharapkan dapat menambah informasi pengetahuan tentang pembiayaan pemilikan rumah secara syariah.

3. Bagi peneliti

Sebagai tempat untuk mengaplikasikan teori yang telah diperoleh selama belajar di bangku kuliah, serta menambah pengetahuan tentang lembaga keuangan syariah pada umumnya dan aplikasi pembiayaan KPR Syariah pada khususnya.