

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Umat Islam dalam kehidupan modern telah menghadapi tantangan berat. Ia harus mampu mengikuti perkembangan global di bidang ekonomi dan teknologi, di sisi lain ia harus tetap berpegang teguh pada syariat Islam. Umat Islam harus mampu bertahan di era globalisasi dengan tetap berpedoman dengan nilai-nilai syariat Islam.¹ Allah telah menyediakan segala sesuatu yang ada di langit maupun di bumi untuk kebahagiaan hidup manusia dalam batas-batas tertentu. Seperti tidak boleh melakukan perbuatan yang membahayakan keselamatan lahir, batin, diri sendiri maupun orang lain, dan juga lingkungan sekitarnya.²

Allah SWT telah memerintahkan untuk menegakkan keadilan dan persamaan dalam seluruh aspek kehidupan manusia. Setiap orang harus menjamin keadilan dan perilaku yang baik tidak hanya bagi individu saja akan tetapi juga dalam aspek sosial ekonomi. Islam secara utama memperhatikan

¹Abdul Ghofur Ansori, *Perbankan Syariah di Indonesia* (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2007), 7.

² Rozalinda, *Ekonomi Islam*, cet.ke-2 (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014), 19

kehidupan manusia yang selalu mempunyai hubungan untuk pemenuhan kebutuhan.³

Perbankan di Indonesia terbagi atas dua macam yaitu bank konvensional dan bank syariah. Dalam beberapa hal, bank syariah dan bank konvensional memiliki persamaan terutama dalam sisi teknis penerimaan uang, mekanisme transfer, teknologi komputer yang digunakan, syarat-syarat umum memperoleh pembiayaan, dan lain sebagainya. Namun, ada perbedaan yang mendasar diantara keduanya. Perbedaan itu menyangkut aspek legal, struktur organisasi, usaha yang dibiayai, dan lingkungan kerja.⁴ Perbankan syariah merupakan suatu sistem perbankan yang pelaksanaannya sesuai menurut hukum Islam. Pembentukan sistem ini berdasarkan adanya larangan dalam agama Islam untuk meminjamkan atau memungut pinjaman dengan mengenakan bunga pinjaman (riba) serta larangan untuk berinvestasi pada usaha dengan kategori dilarang menurut Islam (haram). Pada sistem perbankan konvensional tidak mampu menjamin hal-hal tersebut dalam investasinya.⁵ Pada bank syariah mekanisme ekonomi di sektor riil melalui aktivitas kegiatan usaha seperti investasi, jual beli, dan lain sebagainya berdasarkan prinsip syariah yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain dalam hal penyimpanan dana

³ Ismail, *Kuangan dan Investasi Syariah Sebuah Analisa Ekonomi* (Jakarta: Sketsa, 2010), 35

⁴ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah dari teori ke praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), 29.

⁵ Irfandi Mardi Putra dan Heru Supriyadi, *Strategi Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank Syariah Studi Kasus PT. BNI Syariah Dharmawangsa Surabaya* (UIN Maulana Malik Ibrahim Malang: Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen Volume 3(12), 2014), 2.

maupun pembiayaan kegiatan usaha atau kegiatan lain yang dinyatakan sesuai dengan nilai syariah.⁶

Lembaga Keuangan merupakan bagian terpenting dan sangat berpengaruh terhadap kelancaran perekonomian di Indonesia.⁷ Salah satu jenis pembiayaan yang dimiliki BNI Syariah yakni adanya fasilitas pemberian Griya iB Hasanah (Pembiayaan Kepemilikan Rumah) dimana saat ini kemampuan masyarakat di Indonesia untuk membeli rumah secara tunai masih kecil namun permintaan memiliki rumah semakin besar. Oleh karena itu, PT Bank BNI Syariah memberikan kemudahan untuk memiliki rumah dengan fasilitas pembiayaan tersebut pada masyarakat luas yang berlandaskan syariat Islam dimana saat ini masih banyak masyarakat yang menggunakan perbankan konvensional. Pengembangan perbankan syariah semakin kuat dan kesadaran terhadap keunggulan produk perbankan syariah juga semakin meningkat. Perkembangan yang signifikan dalam dunia perbankan memunculkan berbagai macam produk yang ditawarkan untuk nasabah. Griya iB Hasanah ialah salah satu produk yang ditawarkan dalam bank BNI kepada nasabah yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Griya iB Hasanah merupakan salah satu produk dari bank BNI syariah yang bertujuan untuk membantu masyarakat mendapatkan kredit untuk pengadaan tempat tinggal dengan memenuhi syarat-syarat tertentu.⁸

⁶ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2017), 30

⁷ Nur Suci Atmawati, Muhammad Saifi, Dwiatmanto, *Analisis Pemberian Kredit Pemilikan Rumah dalam rangka mengurangi non performing Loan* (Universitas Brawijaya Malang: Jurnal Administrasi Bisnis Volume 02 (02) 2015, 1.

⁸ Irfandi Mardi Putra, Heru Supriyadi, *Strategi Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank Syariah ...*, 3.

Dewan Syariah Nasional dibentuk pada tahun 1997. Dewan Syariah Nasional merupakan lembaga yang dibentuk oleh MUI yang secara struktural berada dibawah MUI dan bertugas menangani permasalahan ekonomi syariah. Kegiatan Dewan Syariah Nasional dijalankan oleh Badan Pelaksana Harian dengan seorang ketua dan sekretaris serta beberapa anggota. Fungsi utama DSN adalah mengawasi produk-produk lembaga keuangan syariah agar sesuai dengan syariat Islam. Dewan Syariah Nasional membuat garis panduan produk syariah yang diambil dari sumber-sumber hukum Islam. Dewan Syariah Nasional dapat memberi teguran kepada lembaga keuangan syariah apabila lembaga yang bersangkutan menyimpang dari garis panduan yang ditetapkan.⁹

DSN-MUI telah menerbitkan Fatwa No: 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad jual beli *murābahah*. Fatwa ini lahir karena masyarakat memerlukan panduan untuk mempraktikan akad jual beli *murābahah*. Akad jual beli *murābahah* boleh dilakukan secara *baī' al-murābahah al-ādiyyah* maupun dalam bentuk *baī' al murābahah al-āmir bī al-syirā'*. Akad jual beli *murābahah* boleh dilakukan secara lisan, tertulis, isyarat, perbuatan/tindakan, serta dapat dilakukan secara elektronik sesuai syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam perjanjian, dilakukan secara tertulis dalam akta perjanjian harus terdapat informasi harga perolehan, keuntungan dan harga jual. Fatwa No: 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad jual beli *murābahah* sangat membantu

⁹ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, cet. Ke-1..., 32.

penerapan produk pembiayaan di perbankan syariah, khususnya Griya iB Hasanah – KPR Inden di BNI Syariah. Oleh sebab itu, sangat menarik untuk dikaji dan diteliti sebagai tugas akhir dengan judul “**Analisis Penerapan Fatwa No. 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli *Murābahah* Pada Produk Griya iB Hasanah KPR-Inden (Studi Kasus di BNI Syariah KC Surabaya Dharmawangsa)**”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Praktik Pembiayaan KPR Griya iB Hasanah (KPR-Inden) di Bank BNI Syariah KC Surabaya Dharmawangsa?
2. Bagaimana Penerapan Fatwa No: 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli *Murābahah* Terkait Produk Pembiayaan Griya iB Hasanah (KPR-Inden) di Bank BNI Syariah KC Surabaya Dharmawangsa?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a. Untuk mengetahui praktik pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah KC Surabaya Dharmawangsa.
 - b. Untuk mengetahui penerapan fatwa No: 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad jual beli *murābahah* pada produk Griya iB Hasanah (KPR-Inden) di Bank BNI Syariah KC Surabaya Dharmawangsa.
2. Kegunaan Penelitian

- a. Sebagai referensi oleh pembaca mengenai praktik pembiayaan KPR Inden Griya iB Hasanah.
- b. Sebagai referensi oleh pembaca tentang analisis fatwa No: 111/DSN-MUI/IX/2017 rentang akad jual beli *murābahah* pada produk Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Surabaya Dharmawangsa.

D. Kajian Pustaka

Pembahasan mengenai produk pembiayaan Griya iB Hasanah sudah banyak dikaji oleh peneliti sebelumnya. Meskipun sudah banyak yang membahas dengan metode dan kajian yang berbeda, namun untuk penelitian mengenai KPR Inden yang dilandaskan pada fatwa No: 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad jual beli *murābahah* belum pernah ada. Kajian pustaka berikut yang akan membedakan penelitian baru dengan penelitian yang dilakukan sebelumnya.

1. Skripsi berjudul “*Mekanisme Pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah KCP Cilacap*” yang disusun oleh Chornelia Candra Permata Sari Tahun 2014. Skripsi tersebut menjelaskan bahwa Pada prinsipnya pada setiap ketentuan pembiayaan Griya iB Hasanah untuk pembelian rumah, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, apartemen, dan jenisnya) yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan pembayaran kembali masing-masing calon nasabah. Kesimpulan dari skripsi tersebut ialah bahwa dalam mekanisme pembiayaan Griya iB Hasanah apabila nasabah memenuhi kriteria pembiayaan, objek atau tanah yang akan di ajukan pembiayaan

telah dimiliki oleh pemohon atau sudah atas nama pemohon sendiri, objek sebagai agunan mampu menutupi besarnya jumlah pembiayaan yang diajukan, nasabah tidak termasuk dalam kategori nasabah bermasalah.¹⁰

2. Skripsi berjudul “*Strategi Pemasaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya iB Hasanah Bank BNI Syariah KCP Cilandak*” yang diajukan oleh Neneng Zakiatul Badariyah Tahun 2014. Skripsi tersebut menjelaskan mengenai Strategi pemasaran BNI Syariah dalam memasarkan produk KPR sudah sangat baik terlihat dari kualitas pelayanan BNI Syariah yang bagus sehingga tercermin dari kepuasan nasabah dalam menggunakan produk KPR BNI Syariah yang di tawarkan. Pemberian pelayanan yang berkualitas di harapkan dapat menarik banyak nasabah serta mampu mempertahankannya, sehingga akan menciptakan nasabah yang loyal. Kesimpulan menurut penulis bahwa strategi pemasaran produk KPR BNI Syariah yang di lakukan sudah sangat baik dan terstruktur. Produk KPR BNI Syariah dalam kedepanya di harapkan dapat semakin meningkat, karena minat masyarakat yang semakin bertambah dari tahun ke tahun. Selain itu, produk KPR BNI Syariah di harapkan dapat menjadi produk KPR

¹⁰ Chornelia Candra Permata Sari, Skripsi: “*Mekanisme Pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah KCP Cilacap* (Purwokerto: Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Purwokerto, 2014).

yang unggul di mata masyarakat dan sebagai pencitraan bank yang bagus.¹¹

E. Sistematika Pembahasan

Sistematika Pembahasan merupakan gambaran keseluruhan inti daripada rancangan penelitian yang akan dilakukan untuk memberikan kemudahan dalam pembahasan. Sistematika pembahasan penelitian yang akan di bahas terdiri atas:

BAB I PENDAHULUAN. Pada bab pertama menjelaskan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, kajian pustaka, kerangka teoritik, sistematika pembahasan, semua yang terdapat pada bab ini mengarahkan pembaca kepada substansi penulisan penelitian.

BAB II LANDASAN TEORI. Pada bab kedua menjelaskan mengenai teori-teori secara singkat yang terkait dengan permasalahan yang dikaji oleh peneliti. Mulai dari pembahasan mengenai pengertian Griya iB Hasanah dan pembahasan mengenai fatwa yang akan di analisis yang terkait dengan produk KPR-Inden.

BAB III METODE PENELITIAN. Bab ketiga menjelaskan mengenai metode penelitian yang di terapkan oleh peneliti berkaitan dengan jenis, sifat, pendekatan, sumber data, teknik pengumpulan data dan analisis data yang terkait dengan penelitian.

¹¹ Neneng Zakiatul Badariah, Skripsi: *Strategi Pemasaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya iB Hasanah Bank BNI Syariah KCP Cilandak*(Jakarta: Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2014)

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN. Pada bab keempat peneliti membahas mengenai gambaran umum PT. BNI Syariah Dharmawangsa Surabaya. Mulai dari sejarah hingga produk yang ditawarkan PT. BNI Syariah Dharmawangsa Surabaya. Bab ini sekaligus merupakan bagian inti yang membahas mengenai penerapan fatwa No. 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli *Murābahah* pada produk Griya iB Hasanah (KPR-Inden) di Kantor Cabang BNI Syariah Surabaya Dharmawangsa.

BAB V PENUTUP. Pada bab kelima merupakan bagian kesimpulan penulis dalam menyimpulkan hasil dari penelitian yang dilakukan serta memberikan saran yang berkaitan dengan penelitian tersebut.