

## **ALASAN PEREMPUAN MEMILIH PRINSIP MURABAHAH SEBAGAI PRODUK UNGGULAN BANK SYARIAH MANDIRI**

**Abdul Rahim**

**Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Watampone**

**abdulrahim@stainwatampone.ac.id**

### **Abstract:**

Housing finance (KPR), one of the leading products held by the Bank Syariah Mandiri has many devotees especially women. Based on the writer's analysis, the reason underlying the high demand of women make housing finance is for the future of their families. Most of Bank Syariah Mandiri in Indonesia in general provide housing finance as a favorite product for women than many other products. In addition, another interesting product for women is automobile finance for buying a new car or a second hand one. Automobile finance is not many as housing finance.

**Keywords:** Women, Islamic Bank and Housing Finance

### **Pendahuluan**

Secara spesifik kasus di Indonesia permasalahan yang dihadapi perbankan syariah adalah pemahaman masyarakat yang belum tepat terhadap kegiatan bank syariah, dan jaringan kantor bank syariah yang belum luas, serta sumber daya manusia yang kompeten masih sedikit.<sup>1</sup>

Kini, setelah melakukan perjalanannya selama tiga dasawarsa keuangan syariah telah menarik perhatian para bangkir barat terutama di Eropa. Metode pembiayaan Islam telah dipandang sebagai suatu tantangan sekaligus peluang bagi mereka yang berkecimpung dalam bisnis perbankan modern di Barat. Hal ini dimungkinkan terutama oleh

---

<sup>1</sup> Antonio, Muhamad Syafii, Bank Syariah, Dari Teori ke Praktek, Gema Insani (Penerbit Buku Andalan , Jakarta, 2001, hal. 224.

adanya fenomena masyarakat industri yang didorong oleh tuntutan klien dalam nuansa bisnis modern.

Dalam masyarakat demikian selalu timbul kesediaan dari pihak pengelola lembaga perbankan untuk senantiasa mendengarkan dan terus mempelajari perkembangan dan pengalaman bank-bank syariah yang diperkirakan akan menjadi sebuah tren baru dibelahan sistem perbankan di dunia.

Di samping itu, para pakar ekonomi keuangan dan moneter Islam seperti M. Umar Chapra, juga sering minta untuk memberikan ceramah tentang hakikat ekonomi syariah, perbankan, moneter, keuangan, dan asuransi syariah dilembaga-lembaga keuangan internasional seperti IMF, bank dunia, bank sentral Inggris. Dorongan untuk mengkaji sistem keuangan syariah secara umum terus meningkat tidak saja pada tingkat bisnis empiris, tetapi juga pada tingkat akademis dan kesarjanaaan. Kini makin banyak lembaga pendidikan tinggi di barat yang menawarkan program studi ekonomi dan keuangan Islam seperti Lough Borough University dan University of Durham di Inggris.<sup>2</sup>

Eksistensi lembaga keuangan khususnya sektor perbankan menempati posisi sangat strategis dalam menjembatani kebutuhan modal kerja dan investasi di sektor riil dengan pemilik dana. Dengan demikian, fungsi utama sektor perbankan dalam infrastruktur kebijakan makro ekonomi memang diarahkan dalam konteks bagaimana menjadikan uang efektif untuk meningkatkan nilai tambah ekonomi.

---

<sup>2</sup> Zainul Arifin, Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah, AlvaBet, Jakarta, 2003, hal. 2

Bank merupakan lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang dalam masyarakat. Oleh karena itu, usaha bank akan selalu dikaitkan dengan masalah uang yang merupakan barang dagangan utama.

Dalam melaksanakan fungsinya, bank membeli uang dari masyarakat dengan harga tertentu yang lazim disebut bunga kredit. Sebaliknya bank akan menjual uang dalam bentuk pemberian uang pinjaman dengan harga tertentu yang lazim disebut bunga debit. Dengan demikian, bank akan mendapatkan keuntungan dari selisih antara harga jual dengan harga beli uang tersebut. Padahal para ulama berpendapat bahwa dalam syariat Islam bunga tersebut dinilai sebagai riba yang dilarang oleh agama.

Untuk menghindari pengoperasian bank dengan sistem bunga, Islam memperkenalkan prinsip-prinsip muamalat sebagai alternatif perbankan dalam bentuk kegiatan usaha bank syariah. Sehingga dapat dikatakan bahwa Bank Syariah adalah sistem perbankan yang sesuai dengan syariat Islam.

Berkembangnya Bank-Bank syariah di Negara-negara Islam berpengaruh ke Indonesia. Pada awal periode 1980-an, diskusi mengenai Bank syariah sebagai pilar ekonomi Islam mulai dilakukan.<sup>3</sup>

Adanya kenaikan tingkat suku bunga pada bank-bank umum akan mempengaruhi peran intermediasi dunia perbankan dalam perekonomian Indonesia. Bank-bank umum (konvensional) dalam operasionalnya sangat tergantung pada tingkat suku bunga yang berlaku, karena keuntungan bank konvensional berasal dari selisih

---

<sup>3</sup> Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori Ke Praktek*, Cet. I; Jakarta: Gema Insani Press, 2001, hal. 25

antara bunga pinjam dengan bunga simpan. Sedangkan dalam bank syariah tidak mengenal sistem bunga, yang ada adalah prinsip bagi hasil (profit sharing) antara bank dengan nasabah dalam pengelolaan dananya.

Walaupun demikian, dengan adanya kenaikan tingkat suku bunga pada bank-bank umum baik langsung maupun tidak langsung akan membawa dampak terhadap kinerja bank syariah. Dengan naiknya tingkat suku bunga maka akan diikuti oleh naiknya suku bunga simpanan dan suku bunga pinjaman pada bank konvensional. Sehingga orang akan cenderung untuk menyimpan dananya di bank konvensional daripada di bank syariah karena bunga simpanan di bank konvensional naik yang pada akhirnya tingkat pengembalian yang akan diperoleh oleh nasabah penyimpan dana akan mengalami peningkatan.

Kenaikan tingkat suku bunga inilah yang menjadi dilema dunia perbankan syariah saat ini, karena dikhawatirkan akan ada perpindahan dana dari bank syariah ke bank konvensional. Tetapi ada juga keuntungan yang diperoleh bank syariah dengan naiknya suku bunga yakni permohonan pembiayaan (kredit) di bank syariah oleh nasabah diperkirakan akan mengalami peningkatan seiring dengan naiknya bunga pinjaman pada bank konvensional atau bank umum.

Pergeseran kebijakan ekonomi nasional yang mengikuti perkembangan ekonomi global telah membuat pemerintah untuk membenahi kegiatan-kegiatan ekonominya. Salah satu kegiatan ekonomi yang dibenahi tersebut adalah kegiatan perbankan karena perbankan merupakan kegiatan yang penting dalam menunjang kegiatan pembangunan nasional. Instrumen hukum yang dibenahi adalah dikeluarkannya Undang undang No 7 Tahun 1992 tentang

Perbankan. Dalam Undang unndang ini mulai diakomodasi perbankan Islam dengan nama perbankan bagi hasil, yang kemudian direspon oleh Umat Islam yang diwakili oleh Majelis Ulama Indonesia dan Organisasi kemasyarakatan dengan membentuk Bank Muamalat Indonesia (BMI).

Bank inilah yang merupakan bank umum Islam pertama yang menerapkan sistem bagi hasil yang berbeda dengan sistem perbankan yang selama dikenal oleh masyarakat Indonesia. Hadirnya BMI ini merupakan jawaban tersendiri bagi umat Islam yang menginginkan transaksi yang bebas riba yang ada di bank konvensional, bank syariah dirasakan terlambat dibandingkan dengan bank bank Islam lainnya di negara negara lainnya seperti Malaysia, Sudan, Pakistan dan negara negara teluk lainnya. Kehadiran Bank Muamalat Indonesia ini direspon dengan antusias oleh umat Islam yang merupakan mayoritas di Indonesia, hal ini ditandai dengan meningkatnya asset BSM dari tahun ke tahun, dan ternyata nasabahnya bukan hanya kalangan masyarakat muslim saja akan tetapi juga orang orang non muslim terutama pengusaha pengusaha keturunan Cina.

Hal ini disebabkan BSM memberikan bagi hasil lebih besar bila dibandingkan dengan bunga bank konvensional. Sudah cukup lama umat Islam Indonesia, dan belahan dunia lainnya, menginginkan perekonomian yang berbasis pada nilai-nilai dan Prinsip Syari'ah untuk dapat diterapkan dalam segala aspek kehidupan dan dalam transaksi antar ummat yang didasarkan pada aturan-aturan Syari'ah. Keinginan ini didasari oleh kesadaran untuk menerapkan Islam secara utuh dalam segala aspek kehidupan, sebagaimana dijelaskan dalam surah Al-Baqarah ayat (208) yang artinya sebagai berikut: "Hai orang-orang

yang beriman, masuklah kamu ke dalam Islam secara kaffah (utuh/menyeluruh).

Ayat ini dengan tegas mengingatkan kepada umat Islam untuk melaksanakan Islam secara kaffah bukan secara parsial, Islam tidak hanya diwujudkan dalam bentuk ritualisme ibadah semata, dan dimarginalkan dari dunia politik, ekonomi, perbankan, asuransi, pasar modal, pembiayaan proyek, transaksi ekspor-impor dan lain-lain, apabila hal ini terjadi, maka umat Islam telah menjauhkan Islam dari kehidupannya. Berhubungan dengan hal tersebut Muhammad Syafi'i Antonio menyatakan bahwa: "Sangat disayangkan, dewasa ini masih banyak kalangan yang melihat bahwa Islam tidak berurusan dengan bank dan pasar uang, karena yang pertama adalah dunia putih sementara yang kedua adalah dunia hitam, penuh tipu daya dan kelicikan".<sup>4</sup>

Berdasarkan hasil penelitian Bank Indonesia masih terdapat masyarakat yang enggan berhubungan dengan bank sebagai akibat dari diterapkannya sistem bunga yang diyakini sebagai riba yang diharamkan. Oleh karena itu, dibutuhkan suatu konsep alternatif sistem perbankan yang dapat menampung tuntutan dan kebutuhan masyarakat, dengan sistem bagi hasil dan risiko (profit and loss sharing), yang mengedepankan prinsip keadilan dan kebersamaan dalam berusaha, baik dalam memperoleh keuntungan maupun dalam menghadapi risiko.

Bukti konkrit yang perlu diambil ibroh (pelajaran) ketika bunga diterapkan oleh perbankan konvensional, sehingga bangsa Indonesia mengalami krisis ekonomi dan moneter yang memporak-porandakan

---

<sup>4</sup> Kasmir. Dasar-Dasar Perbankan. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002, hal. 24

sendi-sendi kehidupan bangsa, yang pada akhirnya Indonesia sangat terpuruk dalam berbagai sektor kehidupan. Salah satu sektor yang sangat mencengangkan adalah ketika perbankan konvensional dengan sistem bunganya mengalami kebangkrutan sejak tahun 1997, tidak kurang sekitar 30 bank ditutup atau dilikuidasi dan selanjutnya ada 55 bank masuk dalam kategori pengawasan oleh BPPN.

Untuk membantu bank bank tersebut pemerintah terpaksa membantu dengan mengucurkan bantuan kredit yang dikenal dengan Bantuan Likuiditas Bank Indonesia (BLBI) yang sampai sekarang belum dapat dapat di lunasi oleh kreditornya. Kondisi ini sangat berbeda dengan perbankan yang beroperasi sesuai dengan prinsip Syari'ah, hal ini disebabkan karena bank syari`ah tidak dibebani membayar bunga simpanan nasabah. Bank syari`ah hanya membayar bagi hasil yang jumlahnya sesuai dengan nisbah yang disepakati sejak awal dan tingkat keuntungan yang di peroleh bank syari`ah. Dengan sistem bagi hasil tersebut, maka jelas bank-bank syari`ah selamat dari negatif spread.

Justru krisis moneter menjadi langkah awal bank syariah untuk menunjukkan eksistensinya, kalau bank syariah mampu bertahan dalam keadaan krisis. Bank syariah bukannya ikut ambruk sebagaimana halnya perbankan konvensional pada umumnya, malahan krisis ekonomi dan moneter justru telah membawa dampak yang positif bagi perkembangan bank Syari'ah.

Sejumlah kalangan ekonom dan praktisi perbankan mengakui dan menyatakan bahwa Bank Syari'ah merupakan bank yang tahan banting (resistent) terhadap badai krisis ekonomi dan moneter. Oleh karena itu, lembaga perbankan yang semacam ini perlu dikembangkan pada masa yang akan datang, salah satunya mantan Gubernur Bank Indonesia Syahril Sabirin yang menyatakan bahwa : Pengalaman

selama krisis ekonomi ini memberikan suatu pelajaran yang berharga bagi kita bahwa prinsip risk sharing (berbagi risiko), atau profit and loss sharing (bagi hasil), merupakan prinsip yang dapat berperan meningkatkan ketahanan satuan-satuan ekonomi, dan penyaluran dana melalui prinsip Syari'ah dengan menggunakan prinsip bagi hasil atau berbagi risiko antara pemilik dana dengan pengguna dana sudah diperjanjikan secara jelas sejak awal, sehingga jika terjadi kesulitan usaha karena krisis ekonomi misalnya, maka risiko kesulitan usaha tersebut otomatis ditanggung bersama oleh pemilik dana dan pengguna dana. Di balik perkembangan bank syariah yang secara kuantitas semakin berkembang, tetapi dalam pelaksanaannya, prinsip dasar dalam kegiatan perbankan syariah yaitu sistem bagi hasil kurang diminati dalam kegiatan pembiayaan perbankan syariah. Pembiayaan Negative Spread adalah kondisi dimana bank membayar bunga tabungan atau simpanan lebih besar dari pada bunga kredit atau pinjaman yang disalurkan. Hal ini bertujuan mendorong masyarakat untuk mau menabung dananya di perbankan.<sup>5</sup>

Peranan perbankan yang sangat strategis dalam mencapai tujuan pembangunan ekonomi Indonesia dewasa ini memerlukan pengkajian yang seksama atas konsep-konsep perbankan yang selama ini dioperasionalkan, baik secara konseptual maupun dalam aplikasinya, sehingga tercipta suatu sistem perbankan yang tangguh di era-globalisasi pada masa yang akan datang. Keberadaan bank Syari'ah di Indonesia belum sepenuhnya diterima, masih ada sebagian masyarakat yang menyamakan dengan bank konvensional. Profit and loss sharing (bagi hasil dan risiko), pada dasarnya merupakan

---

<sup>5</sup> Muhamad, Manajemen Bank Syari'ah. Yogyakarta: Penerbit AMP YKPN, 2000, hal. 6



pembiayaan dengan prinsip kepercayaan dan kesepakatan murni antara kedua belah pihak atau lebih yaitu pemilik modal (investor) dalam hal ini bank syari'ah dengan pemilik usaha dalam hal ini nasabah pengelola usaha.

Secara teoritis prinsip bagi hasil dan risiko merupakan inti atau karakteristik utama dari kegiatan perbankan syari'ah. Akan tetapi dalam kegiatan pembiayaan bagi hasil dan risiko produk musyarakah dan mudharabah kurang diminati dalam kegiatan pembiayaan, hal ini bisa dilihat dari data diatas. Hal ini disebabkan oleh karena tingkat risiko pembiayaan mudharabah dan Musyarakah sangat tinggi (high risk) dan pengembaliannya tidak pasti, padahal bank merupakan lembaga bisnis, lembaga lembaga intermediasi dimana bank berfungsi sebagai perantara pihak yang kekurangan modal (lack of fund) dan pihak lain yang kelebihan modal (surplus of fund), disamping itu bank juga harus mengembalikan dana nasabah penabung setiap saat.

Semestinya bank dengan nasabah harus memahami betul tentang filosofi pembiayaan dengan sistem mudharabah dan Musyarakah, karena Islam memberikan solusi yang adil bagi kedua belah pihak dengan prinsip pertanggung jawaban yang jelas, bukan hanya ingin mendapatkan keuntungan sendiri sementara pihak yang lain mengalami kerugian bahkan sampai pada titik dimana tidak punya apa-apa bahkan secara ekonomi tidak berdaya lagi. Disinilah pentingnya mengkaji dan menemukan konsep yang ideal dari prinsip bagi hasil dan risiko (Profit and Loss Sharing) dalam perbankan syari'ah, agar kedua belah pihak baik bank maupun nasabah peminjam dapat menjalankan usaha atau bisnisnya dengan aman tanpa ada kekhawatiran atau ketakutan yang berlebihan, sehingga produk

mudharabah dan Musyarakah akan tetap menjadi produk pembiayaan yang utama bagi bank syari'ah pada masa yang akan datang.

Hal inilah yang melatarbelakangi penulis untuk mengkaji lebih jauh tentang permasalahan yang berkaitan prinsip bagi hasil dan risiko (profit and loss sharing) baik itu dari segi penghimpunan dana dan pelaksanaannya dengan kegiatan pembiayaan mudharabah dan Musyarakah dalam perbankan syari'ah, sehingga menarik dan perlu untuk diteliti dengan memfokuskan pada lembaga perbankan syari'ah milik pemerintah maupun swasta, dimana hal ini merupakan titik sentral sebagai sasaran dalam penelitian ini.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis bermaksud mengadakan kajian yang membahas tentang “ Produk-Produk Unggulan Bank Syariah yang diminati Kaum Perempuan”.

### **Produk-Produk Unggulan Bank Syariah Mandiri**

Bank Syariah Mandiri mengambil urabahah untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada nasabahnya untuk membeli barang walaupun nasabah tersebut mungkin tidak memiliki uang tunai untuk membayar. Bank Syariah mandiri menggunakan murabahah sebagai metode utama pembiayaan hampir 75% dari asetnya.

Dalam Bank Syariah Mandiri banyak produk-produk yang ditawarkan kepada nasabah, akan tetapi yang paling banyak diminati adalah produk-produk dibawah ini :

1. Nasabah pada umumnya yang banyak mengambil dana di Bank Syariah Mandiri sebagai dana perumahan (KPR).
2. Nasabah sebagai dana pembiayaan adalah mengambil dana untuk keperluan membangun ruko atau toko.
3. Nasabah banyak mengambil dana untuk membeli mobil baru

4. Nasabah mengambil dana untuk membeli mobil bekas atau mobil second

Bank Syariah Mandiri, dalam hal Pembiayaan Pemilikan Kendaraan Bermotor (BSM mobil) sebagai bagian dari pembiayaan konsumen. Produk tersebut sebagai jawaban atas kebutuhan masyarakat akan pemilikan kendaraan berupa mobil dengan pembiayaan berbasis syariah.

Pembiayaan BSM mobil merupakan salah satu wujud komitmen Bank Syariah Mandiri sebagai solusi terbaik yang memberikan kemudahan dan keringanan bagi nasabah dalam memenuhi kebutuhan pembiayaan pemilikan kendaraan berupa:

1. Mobil Baru
2. Mobil bekas pakai

Melalui Pembiayaan BSM mobil, anda mendapat keuntungan:

1. Mengalokasikan angsuran tiap bulan secara pasti dan terkendali (dengan cicilan tetap sampai 5 tahun) sehingga mampu memberikan ketenangan dan kenyamanan di dalam membayar angsuran tanpa perlu khawatir terjadi fluktuasi sewaktu-waktu di kemudian hari.
2. Dapat digunakan oleh perusahaan/instansi/koperasi karyawan sebagai wadah di dalam memberikan fasilitas pemilikan kendaraan bagi karyawan secara kolektif melalui produk BSM Impian. Berbagai keunggulan produk Pembiayaan BSM mobil yang ditawarkan ini semata-mata untuk mengakomodasi customer needs and satisfying yang menjadi target market pembiayaan BSM mobil .
3. Seiring dengan kinerja yang cukup baik yang telah dicapai sepanjang 2010, Bank Syariah Mandiri (BSM) di 2011 ini

menargetkan pertumbuhan sebesar Rp 200 miliar, baik dari segi pendanaan maupun pembiayaan.<sup>6</sup>

### **Pembiayaan Perumahan (KPR) Syariah Terus Ekspansi**

Pertumbuhan ekonomi di 2011 diprediksi makin baik dibandingkan tahun lalu yakni sekitar 6 persen. Ini akan membawa pengaruh besar ke berbagai sektor, termasuk properti. Kepala Divisi Pembiayaan Konsumer Bank Syariah Mandiri (BSM) Muhammad Tahir mengatakan, tahun ini sektor properti khususnya perumahan diperkirakan akan tumbuh sekitar 10 hingga 15 persen. "Jadi pertumbuhannya cukup signifikan," ujarnya kepada Republika, pekan lalu. Pertumbuhan properti tersebut berpengaruh terhadap kenaikan kredit kepemilikan rumah (KPR). Sebab mayoritas konsumen properti memanfaatkan fasilitas KPR dari bank, baik konvensional maupun syariah.

"Pertumbuhan properti berpengaruh ke KPR BSM. Ini karena pembiayaan perumahan merupakan salah satu potensi market yang dibidik BSM guna menopang pencapaian target pembiayaan konsumen di 2011," ujar pria yang akrab disapa Tahir ini.

Senada, yang dikatakan oleh Wahidah mustika Operation Manajer Bank Syariah Mandiri bahwa , permintaan akan rumah otomatis akan tumbuh sebab orang yang ingin memiliki rumah semakin banyak. "Meski permintaan tinggi, namun suplainya tidak bisa mengimbangi," katanya.

Sementara itu, Bank Tabungan Negara (BTN) akan memanfaatkan momentum pertumbuhan properti tahun ini dengan makin menggenjot penyaluran KPR, baik subsidi maupun komersial.

---

<sup>6</sup> Sumitro, Warkum, *Asas - Asas Perbankan Islam Dan Lembaga - Lembaga terkait BMI & Takaful di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2002

Ini berlaku untuk KPR konvensional dan syariah. Menurut Gunawan Arif Hartoyo, dari total penyaluran kredit BTN, sekitar 60 persen atau Rp36 triliun di antaranya merupakan dana fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP). Sampai saat ini, pangsa pasar BTN untuk pembiayaan rumah sejahtera bersubsidi mencapai 97 persen. Sedangkan sisanya merupakan KPR nonsubsidi.

Tahun ini pembiayaan KPR Syariah diharapkan bisa membiayai 3.230 unit. Adapun total nilai kredit yang akan tersalurkan diprediksi mencapai Rp 5,98 triliun termasuk Rp 181 miliar untuk KPR Syariah,”

Persaingan ketat saat ini semakin banyak bank yang menawarkan KPR syariah. Sebab pasarnya semakin tumbuh. Ini membuat persaingan semakin ketat. Untuk menghadapi persaingan itu, kalangan perbankan memiliki strategi jitu untuk menguasai pasar.

Jemmy menjelaskan, salah satu cara yang dilakukan BSM adalah dengan melakukan ekspansi. Antara lain memperbanyak kerja sama dengan pengembang, termasuk pengembang menengah atau kecil yang membangun rumah dalam jumlah sedikit. “Dengan strategi tersebut kami menetapkan target penyaluran KPR BSM di 2011 sebesar Rp 600 miliar. Angka ini naik 50 persen dari realisasi di 2010 yang sebesar Rp 400 miliar,” ungkapnya.

Strategi yang sama juga dilakukan oleh BRI Syariah. Menurut M Fuad pelaksana akunting, pihaknya juga akan semakin dinamis mengejar pasar. Caranya lebih mendekatkan diri kepada para pengembang perumahan untuk melakukan kerja sama. “Kami juga rajin mendatangi para pengembang dan mengikuti expo properti,” katanya. Fuad menjelaskan BRI Syariah juga akan melakukan ekspansi yang cukup besar di tahun ini. Tujuannya untuk mempertahankan pasar. Tahun ini pihaknya akan melakukan percepatan proses kredit.

“Sebelumnya membutuhkan waktu sekitar 10 hari untuk proses kredit. Namun dengan sistem IT baru yang akan digunakan oleh Bank Syariah Mandiri, proses kredit bisa selesai dalam waktu lima hari,” jelasnya.

Selain itu, pihaknya juga akan melakukan penetrasi market yang tidak hanya untuk kota/kabupaten, tapi juga mulai memasuki kota provinsi “Kota Kabupaten ini prospeknya bagus tapi tidak banyak perbankan yang masuk. Jadi pemainnya sedikit.

Dengan strategi tersebut, pihaknya menetapkan target penyaluran KPR sebesar Rp 700 miliar. Angka ini tidak berubah dibandingkan tahun lalu. “Tidak ada peningkatan. Karena banyak persaingan, tak hanya sesama bank syariah, tapi juga bank konvensional. Mereka ramai-ramai turunkan suku bunga dan juga memberikan bunga flat yang awalnya adalah unggulan KPR syariah. Jadi jika bisa mencapai angka itu juga sudah baik,” tandasnya. Produk Unggulan

Masing-masing bank syariah mengeluarkan produk KPR unggulan untuk menarik minat konsumen.

Menurut Gunawan Arif Hartoyo, KPR Syariah BSM memiliki sejumlah keunggulan. Antara lain jangka waktu pembiayaan sampai dengan 15 tahun, margin kompetitif dan tetap, serta pelunasan dipercepat tidak dikenakan pinalti. KPR tersebut bisa untuk pembiayaan rumah, apartemen, ruko dan kavling siap bangun dengan margin setara 12 persen. “Dengan produk tersebut target market kami terutama adalah nasabah berpenghasilan tetap,” ujar Gunawan. Sedangkan BRI Syariah menawarkan produk unggulan berupa KPR Mantap atau KPR Margin Tetap yang bisa membiayai kepemilikan rumah, apartemen, dan kavling. Menurut Gunawan range KPR yang

bisa dikeluarkan Bank Syariah Mandiri Rp 50 juta hingga Rp 3 miliar untuk semua segmentasi. Namun, untuk saat ini nasabah yang menggunakan jasa KPR Bank Syariah mandiri sebagian besar adalah kelas menengah ke bawah dengan pinjaman sekitar Rp 200 juta.

### **Penutup**

Pembiayaan perumahan (KPR) adalah salah satu produk unggulan yang dimiliki Bank Syariah Mandiri, oleh karena itu produk ini sangat banyak peminatnya khususnya kaum ibu-ibu/perempuan. Berdasarkan analisis penulis bahwa alasan yang mendasar dengan banyaknya peminat kaum perempuan dalam melakukan pembiayaan khususnya perumahan adalah salah satu alternatif untuk masa depan keluarga mereka. Sehingga hampir semua Bank Syariah Mandiri secara umum di Indonesia bahwa perumahan atau KPR yang lebih tinggi peminatnya bagi kaum perempuan yang berkeluarga.

Disamping itu produk yang lain yang diminati perempuan adalah pembelian mobil baik yang baru maupun yang bekas pakai. Namun disisi lain bahwa pembiayaan untuk mobil ini tidak kalah banyaknya dengan pembiayaan perumahan. Perkembangan tentang pembiayaan di Bank Syariah Mandiri, baik berupa perumahan maupun mobil dan motor adalah sebagai ajang kebanggaan yang dimiliki bank tersebut. Karena perkembangan ini tidak lain adalah salah satu promosi yang dilakukan oleh perbankan untuk kepentingan masyarakat di masa yang akan datang.

### **Daftar Pustaka**

Antonio, Muhamad Syafii, Bank Syariah, Dari Teori ke Praktek, Gema Insani (Penerbit Buku Andalan , Jakarta, 2001

- , Mukadimah Buku Bank Syari'ah Suatu Pengenalan Umum, Diterbitkan Bekerjasama Bank Indonesia dengan Tazkia Institute, Jakarta, 1999.
- Arifin, Zainul,, Dasar -Dasar Manajemen Bank syariah, AlvaBet, Jakarta, 2003
- Andrias Harefa, Roy Sembel, M. Ichsan, Heru Wibawa, dan Parpudi Lubis, Prinsip Dasar Produk Perbankan Syariah, Indonesia School of Life (ISOL), Sinar Harapan, Jakarta, 2004
- Asosiasi Perbankan Syariah (Asbisindo), DPR Sepakat kaji Undang - undang Perbankan Syariah ,Syariah, Mandiri, Jakarta, 2005
- Bank Indonesia.. Bank Indonesia Bank Sentral Republik Indonesia: TinjauanKelembagaan, Kebijakan, dan Organisasi. Jakarta: Pusat Pendidikan dan studi Kebanksentralan., 2003
- Biro Perbankan Syariah Indonesia, Petunjuk Pelaksanaan Pembukaan Kantor Bank Syariah, Bank Indonesia (BI), Jakarta, 2002
- Hendi Suhendi, Fiqh Muamalah, ( Ed. 1-3, Jakarta: PT RajaGarfindo Persada, 2007
- Komarul Hidayat dan Danang Joko, Perbankan Syariah Makin Diminati Masyarakat, Jakarta, 2004
- Kasmir. Dasar-Dasar Perbankan. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002
- Muhamad, Manajemen Bank Syari'ah. Yogyakarta: Penerbit AMP YKPN, 2000.
- Muhammad dan Solikhul Hadi, Pegadaian Syariah : Suatu Alternatif Konstruksi Sistem Pegadaian Nasional, Edisi 1: Jakarta: Salemba Diniyah, 2003
- M. Luthfi Hamidi, Jejak-Jejak ekonomi Syariah, (Cet. I; Jakarta: Senayan Abadi Publishuing, 2003
- Sumitro, Warkum, Asas - Asas Perbankan Islam Dan Lembaga - Lembaga terkait BMI & Takaful di Indonesia, Rajawali Pers, Jakarta, 2002