

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sebagai informasi, pemerintah pada 2019 ini memindahkan dana bantuan pembiayaan perumahan FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) senilai Rp7,58 triliun dari DIPA untuk 74.068 buah rumah. Di tahun 2020, pemerintah mengalokasikan anggaran penyaluran dana FLPP sebanyak Rp 11 triliun yang terdiri dari Rp 9 triliun dari DIPA dan Rp 2 triliun dari pengembalian pokok untuk 102.500 rumah. Nilai ini meningkat 38% dari target yang ditetapkan pada tahun 2019. (CNBC Indonesia, 2019)

Dari total 37 bank yang ditunjuk oleh pemerintah dalam penyaluran program rumah murah ini terdapat 15 bank yang merupakan bank syariah. Hal ini menunjukkan bahwa perbankan syariah di Indonesia sudah mulai banyak diminati oleh masyarakat. Sehingga pemerintah memasukan 15 daftar bank syariah dalam program penyaluran rumah murah.

Saat ini aset keempat bank BUMN saat ini menguasai 37% pangsa pasar industri perbankan. Apabila salah satunya dikonversi menjadi bank syariah penuh, total aset industri perbankan syariah akan terus semakin meningkat. (Ismail, 2011)

Dulunya pada maret 2012 memang dana pembiayaan yang disalurkan bank syariah hanya sekitar 4,8% dari yang disalurkan bank-bank konvensional. (Iqbal, 2013)

Di Kalimantan Selatan pun program ini banyak diminati masyarakat. Staf Bagian Pembiayaan Divisi UUS Bank Kalsel, Winda Noor Annisa mengungkapkan kuota sekitar yang diberikan dinilai masih kurang. Karena peminat KPR subsidi yang menggunakan BPD Kalsel Syariah semakin bertambah, total ada 40 pengembang yang bekerjasama dengan Bank Kalsel Syariah dan sepertinya kuota tambahan juga diprediksi bakal tidak mencukupi dilihat dari minat calon debitur yang tinggi.

Meski masih baru tepatnya pada 2018 lalu, Bank Kalsel Syariah tampaknya laris diburu para pengembang dalam memasarkan unit KPR subsidi. Bank Kalsel Syariah menggunakan akad syariah murni, dalam arti tidak ada dua akad dalam satu akad. Penyelesaian pembelian rumah dengan pengembang tidak dicampur dengan calon debitur. Hal ini menjadi salah satu alasan masyarakat memilih Bank Kalsel Syariah sebagai penyalur pembiayaan nya. (Banjarmasin Pos, 2019)

Namun tidak sedikit orang yang merasa kesulitan untuk mengambil kredit kepemilikan rumah (KPR) melalui bank syariah, karena di daerah nya masih belum banyak pengembang yang bekerja sama dengan bank-bank syariah di Indonesia.

Walaupun seperti itu, nasabah dapat memindahkan pembiayaan dari KPR konvensional ke bank syariah dengan cukup mudah, hal ini dikarenakan bank syariah sudah menyediakan produk pemindahan KPR dari bank konvensional. Tim pengasuh rubrik konsultasi masyarakat ekonomi syariah mengatakan KPR yang dapat dialihkan setidaknya harus sudah berjalan setahun, bahkan ada beberapa yang mengatakan minimal sudah dua tahun. Pengalihan KPR dilakukan dengan metode take over yang berlaku umum, yaitu sisa pokok pinjaman di bank lama dibeli atau diambilalih oleh bank syariah.

Biasanya akad nya adalah Murabahah. Yang mana jual-beli dengan pembayaran yang ditunda, namun ada juga beberapa bank yang menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah. Syaratnya yaitu jual beli secara murabahah hanya untuk barang atau produk yang telah dikuasai atau dimiliki oleh penjual pada waktu negosiasi terjadi atau ketika melakukan kontrak. (Rivai H. V., 2008, p. 50)

Mekanisme pemindahan KPR yang menggunakan akad Murabahah bisa dikerjakan setelah kedua belah pihak menyetujui perihal margin dan jangka pengembaliannya. Kemudian bank syariah dan nasabah membuat akta notaris akad jual-beli terhadap saldo KPR yang dipindahkan itu.

Nilai kredit yang dapat dipindahkan hanyalah sisa pokok pinjaman, sedangkan pinalti atau denda dan bunga berjalan di bank sebelumnya tidak diambilalih.

Contohnya, KPR di bank konvensional sebanyak Rp100 juta, dengan bunga 14% dan jangka waktu 10 tahun. Di tahun kedua, pokok utang misalkan hanya tersisa Rp90 juta, lalu yang diambilalih Bank Syariah hanya pokok tersebut. Apabila nasabah mendapatkan denda dari bank sebelumnya karena memindahkan KPR yang baru berjalan 1 - 2 tahun, maka nasabah harus membayarnya sendiri.

Belakangan ini banyak masyarakat yang lebih memilih bank syariah daripada ke bank konvensional. Tidak sedikit pula masyarakat yang sudah menjadi nasabah di bank konvensional memilih berpindah ke bank syariah. Hal ini disebabkan oleh banyak faktor. Salah satunya adalah sudah meluasnya kesadaran masyarakat tentang bertransaksi sesuai dengan syariat Islam.

Produk pembiayaan oleh bank syariah sudah beragam dan tentunya sudah diawasi oleh DPS dibawah fatwa-fatwa DSN-MUI. Salah satu produk yang akan penulis bahas disini adalah KPR syariah yang ada di Bank Kalsel Syariah KCP Gatot Subroto Banjarmasin. Bank Kalsel Syariah di Banjarmasin sudah bekerjasama dengan pengembang perumahan subsidi dan non subsidi di Banjarmasin.

Dengan dilakukannya kerjasama antara Bank Kalsel Syariah dengan pengembang perumahan subsidi hal ini semakin memperkuat eksistensi Bank Syariah di Banjarmasin dalam persaingan dengan Bank Konvensional. Salah satu pengembang perumahan subsidi pemerintah yang bekerjasama dengan Bank Kalsel Syariah adalah PT. ALIYA BANGUN MANDIRI. Lokasi

perumahan terletak di jalan pramuka kompleks rahayu Pembina 4 dan yang terbaru di jalan pramuka kompleks melati indah. Dengan nama perumahan “The Green Rahayu”.

Masyarakat yang sudah terlanjur mengajukan pembiayaan di bank konvensional pun banyak yang ingin pindah ke bank syariah. Untung nya Bank Syariah ada produk *take over* dengan akad murabahah atau hawalah. Tidak terkecuali bagi Bank Kalsel Syariah. Nasabah dapat melakukan *take over* pembiayaan perumahan nya dari bank konvensional ke Bank Kalsel Syariah. Tentunya dengan syarat dan ketentuan yang telah ditentukan. Seperti yang sudah tercantum dalam surah al-baqarah ayat 275 untuk menghindari transaksi riba berikut ini:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ
مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ
الرِّبَا فَمَن جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ
وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal

Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.” (QS. al-Baqarah [2]: 275)

Untuk melakukan *take over* masih banyak masyarakat yang belum mengetahui mekanisme dan ketentuan-ketentuan yang ada di dalamnya. Oleh karena itu sebuah penelitian akan dilakukan oleh penulis untuk mengetahui mekanisme *take over* KPR di Bank Kalsel Syariah KCP Gatot Subroto Banjarmasin dan untuk mengetahui faktor apa saja yang membuat nasabah memutuskan untuk melakukan *take over* pembiayaan rumahnya.

B. Rumusan Masalah

Menurut uraian yang di atas penulis telah menemukan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme *take over* KPR di Bank Kalsel Syariah KCP Gatot Subroto Banjarmasin?
2. Bagaimana tingkat kepatuhan mekanisme *take over* KPR di Bank Kalsel Syariah KCP Gatot Subroto Banjarmasin terhadap fatwa DSN-MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 ?

C. Tujuan penelitian

Adapun tujuan penelitian yang ingin dicapai pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui mekanisme proses *take over* KPR di Bank Kalsel Syariah KCP Gatot Subroto Banjarmasin menurut fatwa DSN-MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002.
2. Untuk mengetahui tingkat kepatuhan Bank Kalsel Syariah dalam melakukan proses *take over* terhadap Fatwa DSN-MUI.

D.Kegunaan penelitian

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk:

1. Mengetahui tahapan-tahapan untuk melakukan *take over* pembiayaan KPR di Bank Kalsel Syariah.
2. Peneliti sebagai bahan untuk mempraktikkan teori-teori yang sudah didapatkan di masa perkuliahan agar menambah wawasan praktis di lapangan.
3. Pihak bank sebagai informasi yang bermanfaat untuk mencari peluang dalam mengembangkan strategi pemasaran pembiayaannya khususnya pembiayaan KPR Syariah di Bank Kalsel Syariah KCP Gator Subroto Banjarmasin.
4. Bahan kajian ilmiah untuk menambah khazanah Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin pada umumnya dan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam pada khususnya.

5. Bahan referensi untuk peneliti-peneliti selanjutnya yang mengadakan penelitian dalam masalah yang sama namun dalam sudut pandang yang berbeda.

E. Definisi Operasional

Untuk menghindari penafsiran yang berbeda dan dikhawatirkan keluar dari tujuan yang sebenarnya, maka penulis merasa perlu untuk memberikan batasan terhadap permasalahan yang sebenarnya akan dibahas yaitu:

1. Mekanisme adalah suatu interaksi bagian satu dengan bagian lainnya sehingga sistem secara keseluruhan dalam menghasilkan fungsi atau kegiatan dengan tujuannya. (seputarpengetahuan.co.id, 2018)
2. Dalam dunia perbankan *take over* juga disebut sebagai pengalihan utang, adalah pemindahan utang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah. (Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008, 2008)
3. KPR merupakan singkatan dari Kredit Pemilikan Rumah yakni kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah. (Wikipedia, 2019)
Pengadaan jaminan/agunan terdapat dalam surah Al-Baqarah ayat ke 283:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَنْ مَّقْبُوضَةً فَإِنْ أَمِنَ

بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ..... ﴿٢٨٣﴾

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu’amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya.....” (QS. Al-Baqarah[2]: 283)

F. Penelitian Terdahulu

Dalam penelitian ini, kajian pustaka sangat diperlukan untuk menghindari penelitian yang sama antara penelitian yang akan diteliti oleh penulis dengan penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya. Berikut penelitian sejenis yang telah dilakukan, yaitu:

1. Penelitian yang telah dilakukan oleh Faisal Akbar NIM: 1201160333 pada tahun 2016 Jurusan Perbankan Syariah yang berjudul “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Melakukan Take Over KPR Bank Konvensional Ke Bank BRI Syariah Banjarmasin” penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana penerapan proses *take over* KPR di Bank BRI Syariah serta faktor yang melatar belakangi nasabah

dalam membuat keputusan untuk melakukan *take over* dari bank konvensional ke Bank BRI Syariah KCP Kayu Tangi Banjarmasin, sedangkan penelitian yang akan saya teliti adalah “Mekanisme Take Over KPR pada Bank Kalsel Syariah KCP Gatot Subroto Banjarmasin”. Dari judul tersebut ada beberapa unsur yang sama yakni membahas tentang take over bank konvensional ke bank syariah. Namun dalam hal ini skripsi penulis akan membahas tentang mekanisme take over kpr dari bank konvensional ke bank syariah yang akan disandarkan pada fatwa-fatwa DSN-MUI No. 31 Tahun 2002.

2. Penelitian yang telah dilakukan oleh M. Arifin NIM: 1506111021 pada tahun 2019 Jurusan D3 Perbankan Syariah yang berjudul “Mekanisme Take Over Pembiayaan Griya iB Hasanah Pada Bank Negara Indonesia Syariah KC. Banjarmasin” penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme konsep *take over* KPR di Bank BNI Syariah KC. Banjarmasin serta faktor-faktor yang melatar belakangi bagi nasabah dalam melakukan *take over* dari bank lain ke Bank BNI Syariah KC Banjarmasin. Pada judul tersebut ada unsur yang sama dengan skripsi penulis yaitu membahas mekanisme take over namun dalam hal ini yang membedakan adalah penelitian yang penulis lakukan berfokus pada bank kalsel syariah kantor cabang pembantu Gatot Subroto Banjarmasin.

G. Sistematika Penulisan

Untuk memperoleh pemahaman dalam pembahasan ini, maka penulis membuat sistematika penulisan yang terdiri dari:

BAB I Pendahuluan, pendahuluan merupakan bagian awal atau sebagai pengantar sebelum memasuki inti pembahasan yang menguraikan mengenai latar belakang masalah yaitu alasan mengapa memilih judul dan gambaran mengenai permasalahan yang diteliti. Setelah permasalahan tergambar selanjutnya dirumuskan dalam rumusan masalah, susun pula tujuan dari penelitian yang merupakan hasil yang diinginkan. Lalu untuk mengetahui maksud kegunaan dari hasil penelitian yang dilakukan maka dirumuskan signifikasi penelitian pada sub bab berikutnya. Selanjutnya merumuskan definisi operasional guna menghindari kesalah pahaman dalam menginterpretasi sekaligus memperjelas maksud judul yang diteliti. Dalam pembuatan penelitian tentu harus memastikan agar tidak ada penelitian yang sama yang telah diteliti sebelumnya maka dari itu perlu untuk menyusun kajian pustaka untuk menghindari hal tersebut. Adapun yang terakhir sistematika penulisan yaitu gambaran dari rencana penulisan yang dilakukan penulis.

BAB II Landasan Teori, Landasan teori merupakan teori-teori yang berkaitan dengan objek masalah yang diteliti dan ia akan menjadi dasar yang kuat untuk mengetahui relevansi antar teori dan aplikasinya di lapangan. Ini dapat diperoleh dari buku atau literature yang berkaitan dengan masalah yang diteliti dan juga sumber informasi dari penelitian sebelumnya atau melalui media. Di dalam bab ini juga dijelaskan tentang *Hiwalah*, *Take Over* dan

Musyarakah Mutanaqisah. Selain itu penulis juga mencantumkan fatwa-fatwa yang berkaitan dengan landasan teori yang telah dirumuskan.

BAB III Metode Penelitian, merupakan uraian singkat mengenai tata cara penelitian sekaligus untuk mempermudah penulis melakukan penelitian seperti menentukan dan membuat jenis, sifat, dan lokasi penelitian, subjek dan objek penelitian agar penelitian yang dilakukan tepat sasaran, sumber data dan data juga diperlukan agar data yang diperoleh valid, kemudian teknik mengumpulkan data yang digunakan untuk dokumentasi, wawancara agar data yang terkumpul benar dan akurat. Setelah data terkumpul, selanjutnya tahap pengolahan dan analisis data.

BAB IV Penyajian Data dan Analisis Data, merupakan hasil penelitian berupa gambaran umum lokasi penelitian seperti sejarah ringkas, visi dan misi, struktur organisasi data yang disesuaikan dengan metode penelitian terhadap teori yang ada serta jawaban-jawaban dari pernyataan yang telah disebutkan dalam rumusan masalah.

BAB V Penutup, merupakan simpulan terhadap permasalahan yang diteliti dan saran-saran yang berisi masukan bagi peneliti, objek penelitian, dan lain-lain.

