

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Islam merupakan agama paripurna dan mendapat ridha dari Allah SWT. Kesempurnaan Islam meliputi segala sesuatu, baik dari dimensi ibadah kepada Allah mau pun dari dimensi kehidupan bermuamalah. Dalam kehidupan manusia akan selalu diliputi kehinaan dimanapun mereka berada, kecuali kalau berpegang teguh pada tali Allah (*hablum min Allah*) dan tali perjanjian sesama manusia (*hablum mina nas*). Allah SWT berfirman dalam Q.S. Ali Imran/ 2: 112.

ضُرِبَتْ عَلَيْهِمُ الذَّلِيلَةُ أَيْنَ مَا تُقِفُوا إِلَّا بِحَبْلٍ مِّنَ اللَّهِ وَحَبْلِ مِّنَ النَّاسِ وَبَاءُوا  
بِغَضَبٍ مِّنَ اللَّهِ وَضُرِبَتْ عَلَيْهِمُ الْمَسْكَنَةُ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ كَانُوا يَكْفُرُونَ بِآيَاتِ اللَّهِ  
وَيَقْتُلُونَ الْأَنْبِيَاءَ بِغَيْرِ حَقِّ ذَٰلِكَ بِمَا عَصَوْا وَكَانُوا يَعْتَدُونَ

“Mereka diliputi kehinaan di mana saja mereka berada, kecuali jika mereka berpegang kepada tali (agama) Allah dan tali (perjanjian) dengan manusia, dan mereka kembali mendapat kemurkaan dari Allah dan mereka diliputi kerendahan. yang demikian itu. Karena mereka kafir kepada ayat-ayat Allah dan membunuh para nabi tanpa alasan yang benar. yang demikian itu disebabkan mereka durhaka dan melampaui batas.”

Dengan mendasarkan pada ketentuan syariat diharapkan perbuatan manusia sebagai hamba Allah akan selalu berorientasi kepada jalan kebenaran (*syirat al-mustaqim*). Oleh karena itu, untuk membimbing manusia agar selalu berada pada jalan kebenaran, nilai-nilai agama yang terkodifikasi menjadi hukum harus diberlakukan sesuai dengan apa yang Allah SWT perintahkan. Namun, jika hukum tersebut tidak diberlakukan sebagaimana seharusnya, melainkan sebatas

etika moral maka yang terjadi adalah ketidakpastian hukum baik di dunia maupun di akhirat. Begitu pula dalam kehidupan ekonomi dan perbankan.<sup>1</sup>

Dalam perundang-undangan telah diatur tentang masalah perbankan. Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 menyebutkan bahwa bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Berdasarkan dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, menjabarkan perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.<sup>2</sup> Lembaga perbankan sebagai salah satu instrumen keuangan modern mempunyai nilai strategis dalam kehidupan perekonomian suatu negara. Sebagai lembaga intermediasi, bank konvensional menerima simpanan dari nasabah dan meminjamkannya kepada nasabah (unit ekonomi) lain yang membutuhkan dana. Demikian pula, atas pemberian pinjaman itu bank mengenakan bunga kepada para peminjam.

Tugas pokok bank adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat yang memerlukannya. Oleh karena itu, peranan kredit dalam operasi bank sangat besar dan penting. Sebagian besar bank masih mengandalkan sumber pendapatan utama dari bisnis perkreditan. Dengan demikian untuk mendapatkan margin yang baik diperlukan pengelolaan

---

<sup>1</sup>Burhanuddin Susanto, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: UII Press, 2008) hlm. 2.

<sup>2</sup>*Ibid.*, hlm. 17.

perkreditan secara efektif dan efisien karena kontribusi terbesar sebagai sumber penghasilan sebuah bank berasal dari penyaluran kredit.

Kegiatan perkreditan ini meliputi semua aspek ekonomi baik dibidang produksi, distribusi, konsumsi, perdagangan, investasi maupun bidang jasa. Jadi dapat diartikan bahwa kredit dapat berbentuk barang ataupun berbentuk uang.<sup>3</sup>

Penyaluran dana atau pembiayaan merupakan aktivitas yang sangat penting karena dengan pembiayaan akan memperoleh sumber penempatan utama dan menjadi penunjang kelangsungan usaha bank. Sebaliknya, jika pengelolanya tidak baik akan menimbulkan permasalahan berhentinya usaha bank. Dalam menyalurkan dananya kepada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi dalam empat kategori yang membedakan tujuan penggunaannya, yaitu: pembiayaan dengan prinsip jual beli, pembiayaan dengan sewa, pembiayaan prinsip bagi hasil, pembiayaan dengan akad pelengkap.<sup>4</sup>

Salah satu produk Perbankan Syariah adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Salah satu daya tarik KPR adalah pasarnya senantiasa tumbuh berkelanjutan. Tumbuhnya pasar ini dipicu oleh kebutuhan masyarakat akan pemenuhan tempat tinggal yang selalu berkembang dari waktu ke waktu. Ini berarti pertumbuhan kredit pemilikan rumah (KPR) akan sejalan dengan pertumbuhan penduduk dan perkembangan pendapatan masyarakat.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup>Norhayati, "*Mekanisme Pembiayaan KPR Dengan Akad Murabahah di BNI Syariah Cabang Banjarmasin*" (Laporan Hasil Penelitian Pusat Penelitian IAIN Antasari 2008/2009, Banjarmasin, 2009), hlm. 2.

<sup>4</sup>Adiwarman Karim, "*Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan*", (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 97.

<sup>5</sup>Norhayati, *op.cit.* hlm. 4.

Menggunakan jasa keuangan konvensional menimbulkan kekhawatiran bagi sebagian orang. Sebab, bisa jadi kondisi politik dan ekonomi menjelang kenaikan harga BBM dan pemilu berubah. Jika suku bunga naik maka akhirnya berdampak pada besarnya cicilan yang harus dibayarkan bank. Cicilan rumah yang tadinya rendah bisa tiba-tiba naik drastis karena mengikuti perkembangan tingkat suku bunga. Untuk mengatasi kekhawatiran tersebut, perbankan syariah hadir menawarkan pola pembiayaan berbasis syariah.<sup>6</sup>

Pengertian bank syariah menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah. Selain menyediakan suatu produk seperti produk tabungan, bank syariah juga menyediakan jasa pelayanan keuangan yang akan mempermudah masyarakat untuk menjalankan bisnis maupun memenuhi kebutuhannya di bidang ekonomi.<sup>7</sup> Bank syariah yang sering pula disebut bank Islam adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank syariah juga dapat diartikan sebagai lembaga keuangan/perbankan yang operasionalnya dan produknya dikembangkan berlandaskan al-qur'an dan hadis Nabi Muhammad SAW.<sup>8</sup>

Seiring berkembangnya lembaga keuangan syariah (LKS) di tanah air, kesadaran masyarakat untuk menerapkan prinsip-prinsip syariah dalam

---

<sup>6</sup>Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, cet 1, (Yogyakarta: Ekonisia, 2004), hlm. 182-183.

<sup>7</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 24.

<sup>8</sup>Muhammad Sulhan dan Ely Siswanto, MM, *Manajemen Bank Konvensional & Syariah*, (Malang: UIN-Malang Press, 2008), hlm. 125.

bertransaksi juga mulai menggeliat. Khususnya dalam hal pemindahan KPR. Selama ini penyediaan kredit pemilikan rumah (KPR) merupakan salah satu kegiatan bank konvensional yang tidak terlepas dari bunga. Kini, ada sebagian umat Islam yang memiliki keinginan untuk mengalihkan hutang KPR nya atau transaksi non-syariah di bank konvensional ke LKS agar sesuai syariah.<sup>9</sup>

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) telah mengkaji masalah pemindahan hutang dari bank konvensional ke bank syariah. Bahkan, telah menetapkan Fatwa Nomor: 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Hutang.

Dalam fatwa ini yang disebut dengan pengalihan hutang adalah pemindahan hutang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah. Fatwa itu ditetapkan dengan sejumlah pertimbangan, yaitu salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan yang menjadi kebutuhan masyarakat adalah membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi non-syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah. Hal itu sesuai dengan Q.S. al-Maidah/ 5: 2.

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

“Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah. Sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya.”

---

<sup>9</sup>Chuzaimah T. Yango dan Hafiz Anshary AZ, *Problematika Hukum Islam Kontemporer*, cet.III, (Jakarta: Pustaka Firdaus, 1997), hlm. 51.

Dalam fatwa itu, akad pengalihan hutang bisa dilakukan melalui empat alternatif, yaitu:

- 1) *Qard* dan *murabahah*
- 2) *Syirkah al-milk* dan *murabahah*
- 3) *Qard* dan *ijarah*
- 4) *Qard* dan IMBT (*Ijarah Muntahiya bit-Tamlik*)<sup>10</sup>

BNI Syariah dalam aplikasinya menerapkan alternatif kedua. Pilihan untuk memakai alternatif ini dirasa adalah pilihan yang tepat. Karena alternatif ini dinilai aman oleh para ulama dibanding alternatif yang lain. Sesuai dengan fatwa pengalihan hutang, dalam alternatif kedua ini terjadi *syirkah al-milk* antara nasabah dan bank syariah setelah bank syariah membeli sebagian aset yang senilai dengan sisa hutang nasabah kepada bank konvensional. Setelah itu bank syariah menjual secara *murabahah* sebagian aset yang menjadi miliknya tersebut kepada nasabah dengan pembayaran secara cicilan/angsuran.

Dari awal tahun 2006 pembiayaan pengalihan hutang ini diluncurkan oleh BNI Syariah, banyak masyarakat yang berminat untuk mengalihkan hutang KPRnya. Hal ini membuktikan bahwa tingkat kesadaran masyarakat untuk menghindari riba yang dikenakan bank konvensional sudah tinggi. Namun, sejak akhir tahun 2015 skema pengalihan hutang (*take over*) ini sementara diberhentikan oleh BNI Syariah. Hal ini dikarenakan ada nasabah yang keberatan dalam mengangsur KPRnya kepada bank syariah. Padahal bank syariah sudah

---

<sup>10</sup>Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*, cet. ketiga, (Jakarta: Gaung Persada Press, 2012), hlm. 185.

mengambil alih sisa hutang nasabah dari bank konvensional. Nasabah merasa dalam hal angsuran, bank syariah sama saja dengan bank konvensional.

Hal ini yang membuat skema pengalihan hutang diberhentikan. Padahal melihat tujuan dari pembiayaan pengalihan hutang KPR ini adalah membantu nasabah untuk mensyariahkan transaksinya, khususnya dalam pembiayaan KPR. Seharusnya ini sudah menjadi tugas pokok bagi bank syariah.

Oleh karena itu, penulis tertarik untuk melakukan pengkajian lebih dalam tentang penerapan pembiayaan ini dalam sebuah karya ilmiah yang berbentuk sebuah skripsi dengan judul “**Mekanisme Pembiayaan Pengalihan Hutang KPR pada PT. Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin**”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan pengalihan hutang KPR pada bank BNI Syariah?
2. Bagaimana aplikasi pembiayaan pengalihan hutang KPR yang lebih relevan dan lebih sesuai dengan ketentuan syariah?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pada rumusan masalah di atas, maka dapat ditetapkan tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui mekanisme pembiayaan pengalihan hutang KPR pada bank BNI Syariah.
2. Untuk mengetahui aplikasi pembiayaan pengalihan hutang KPR pada bank BNI Syariah yang lebih relevan dan lebih sesuai dengan ketentuan syariah.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Penulis berharap hasil dari penelitian ini bisa memberikan manfaat untuk:

1. Kepentingan studi ilmiah dalam bidang perbankan syariah.
2. Menambah wawasan dan ilmu pengetahuan penulis khususnya dan pembaca pada umumnya tentang masalah ini.
3. Bahan rujukan maupun bahan acuan bagi peneliti lain yang ingin meneliti masalah ini dari aspek lain dan bahan referensi bagi kalangan civitas akademik.
4. Bahan kajian ilmiah dan terapan dalam bidang ekonomi khususnya pada perbankan syariah.
5. Bahan masukan kepada penulis untuk meningkatkan pengetahuan tentang KPR Syariah, terutama dalam hal pengalihan hutang.
6. Bahan masukan bagi BNI Syariah cabang Banjarmasin dan sebagai bahan perbandingan dalam mengadakan penelitian lebih lanjut tentang masalah ini.
7. Bahan referensi untuk perpustakaan IAIN Antasari Banjarmasin, khususnya untuk Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam.



## E. Definisi Operasional

Untuk menghindari kekeliruan dan kesalahpahaman, penulis berusaha membuat definisi operasional sebagai berikut:

1. Mekanisme adalah sebuah proses pelaksanaan suatu kegiatan yang dilakukan oleh individu atau kelompok.<sup>11</sup> Dalam penelitian ini mekanisme yang dibahas oleh penulis adalah mengenai mekanisme pembiayaan pengalihan hutang KPR.
2. Pembiayaan diartikan sebagai suatu kegiatan pemberian fasilitas keuangan/finansial yang diberikan satu pihak kepada pihak lain untuk mendukung kelancaran usaha maupun untuk investasi yang telah direncanakan. Definisi pembiayaan adalah penyediaan dana tagihan oleh bank berdasarkan kesepakatan antara bank dengan nasabah dimana nasabah berkewajiban untuk mengembalikan modal ditambah dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>12</sup> Dalam penelitian ini mekanisme yang dimaksud adalah cara/proses dari pembiayaan pengalihan hutang KPR.
3. Pengalihan hutang (*take over*) dalam kamus bahasa Inggris-Indonesia berarti mengambil alih. Pengalihan hutang adalah pemindahan hutang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah.<sup>13</sup> Pengalihan hutang dalam penelitian ini adalah

---

<sup>11</sup>Tim Penyusun Kamus Besar Bahasa Indonesia Depdiknas, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta:Balai Pustaka,2005), hlm. 87.

<sup>12</sup>Tim Penyusun Kamus Besar Bahasa Indonesia Depdiknas, *op. cit.*, hlm. 910.

<sup>13</sup>Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, *op. cit.*, hlm. 185.

pembiayaan yang timbul sebagai akibat dari *take over* terhadap transaksi non syariah yang telah berjalan yang dilakukan oleh bank syariah atas permintaan nasabah.

4. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Di Indonesia, saat ini dikenal ada dua jenis KPR, yaitu KPR subsidi dan KPR nonsubsidi.<sup>14</sup> KPR dalam penelitian ini adalah aset yang akan dialihkan ke bank syariah atas permintaan nasabah.

## F. Kajian Pustaka

Untuk menghindari kesalahpahaman dan untuk memperjelas permasalahan yang penulis angkat, maka diperlukan kajian pustaka untuk membedakan penelitian ini dengan penelitian yang telah ada. Berikut penelitian sejenis yang telah diteliti, yaitu:

Norhayati (1101160226) jurusan Perbankan Syariah IAIN Antasari Banjarmasin menulis skripsi dengan judul “Mekanisme Pembiayaan KPR Dengan Akad *Murabahah* di BNI Syariah Cabang Banjarmasin”. Penelitian ini membahas tentang mekanisme pembiayaan KPR dengan akad pembiayaan *murabahah* di BNI Syariah Cabang Banjarmasin.

Yani Fatimah (1001160245) jurusan Perbankan Syariah IAIN Antasari Banjarmasin menulis skripsi dengan judul “Pembiayaan KPR BTN Sejahtera

---

<sup>14</sup><http://www.google.co.id/search?ie=ISO88591&q=pengertian+kredit+perumahan+KPR+btnG>. (30 Nopember 2015).

Tapak iB pada PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) Tbk. KCS Banjarmasin”. Penelitian ini membahas tentang ketertarikan nasabah terhadap produk pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB, karena produk tersebut merupakan dukungan pembiayaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Badan Layanan Umum Pusat Pembiayaan Perumahan Kementerian Perumahan Rakyat (BLU-Kemenpera) melalui lembaga perbankan. Hasil dari penelitian ini yaitu mengetahui bagaimana praktik dan tinjauan fatwa DSN mengenai pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin.

Noor Migaty (0701158002) jurusan Ekonomi Islam IAIN Antasari Banjarmasin menulis skripsi dengan judul “Analisis Pembiayaan Pemilikan Rumah KRP iB Griya Hasanah dengan Akad *Murabahah* pada BNI Syariah Cabang Banjarmasin.” Dalam penelitian ini lebih membahas mengenai kesesuaian aplikasi akad *murabahah* pada mekanisme pembiayaan pemilikan rumah iB Griya Hasanah. Hasil penelitian tersebut adalah bahwa akad *murabahah* yang digunakan bersifat pesanan dan bersifat mengikat yang pada akadnya terdapat kejelasan hak milik dan kewajiban antara nasabah dan BNI Syariah, serta margin yang telah disepakati bersama oleh nasabah dan BNI Syariah dengan cara melaksanakan akad *wakalah* dan akad *murabahah* pada hari yang sama karena unsur kehati-hatian dan juga karena *saddu az-zari’ah*, yaitu upaya preventif agar tidak terjadi sesuatu yang menimbulkan dampak negatif.

Farida Sutarsih (204046102914) jurusan Muamalat Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta menulis skripsi dengan judul “Desain Akad Pembiayaan *Take Over* KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia”. Dalam penelitian ini lebih membahas aplikasi akad pembiayaan *take over* dan desain akad yang lebih sesuai dengan prinsip syariah. Penelitian ini berangkat dengan adanya masalah yang terjadi dalam pembiayaan *take over* ini yaitu karena adanya *garar* dalam transaksinya.

Aprilia Shofiyati (2103083) jurusan Muamalat Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang menulis skripsi dengan judul “Studi Analisis Istinbath Hukum Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 Tentang Pengalihan Hutang.” Dalam penelitian ini membahas tentang fatwa pengalihan hutang bagaimana istinbath hukum terhadap fatwa tersebut.

Namun dari beberapa penelitian terdahulu terdapat perbedaan dengan permasalahan yang ingin penulis teliti, dimana penulis memfokuskan pada mekanisme pembiayaan pengalihan hutang KPR pada BNI Syariah Cabang Banjarmasin dan untuk mengetahui praktik pengalihan hutang yang lebih relevan dan lebih sesuai dengan ketentuan syariah.

#### **G. Sistematika Penulisan**

Untuk memperjelas dan mempermudah pembaca dalam pemahaman yang dibahas maka konsep sistem yang telah disusun ini dibagi menjadi lima bab. Adapun sistematika penulisan skripsi ini sebagai berikut:

Bab I merupakan pendahuluan, yang terdiri dari latar belakang masalah yang menguraikan mengenai permasalahan yang ditemukan dilapangan, sehingga menjadi alasan dalam memilih judul, barulah setelah itu permasalahan tersebut dijadikan sebagai rumusan masalah dalam rangka memperoleh tujuan penelitian. Bab ini juga membahas definisi operasional, signifikansi penulisan, dan kajian pustaka serta sistematika penulisan yang akan membatasi dan mengukur jalur penelitian sehingga terarah dalam melaksanakannya.

Bab II berisi landasan teori, tentang pembiayaan pada bank syariah, mencakup pengertian, unsur, tujuan, fungsi, dan jenis pembiayaan serta analisis dari pembiayaan. Selanjutnya tentang pengalihan hutang mencakup dasar hukum, rukun dan syarat dan macam-macam pengalihan hutang.

Bab III memuat metode penelitian, yang memuat jenis, sifat, dan lokasi penelitian, subjek dan abjek penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, analisa data, serta prosedur/ tahapan penelitian.

Bab IV menyajikan laporan hasil penelitian dan analisis, laporan hasil penelitian terdiri dari gambaran umum PT. Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin dan deskripsi hasil wawancara serta analisis terdiri dari jawaban dari rumusan masalah yakni mekanisme pembiayaan pengalihan hutang KPR pada PT. Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin.

Bab V adalah bagian penutup, terdiri dari simpulan terhadap permasalahan yang telah dibahas dan saran-saran yang merupakan bagian terakhir dalam penelitian ini.