

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Perekonomian di Indonesia saat ini berkembang sangat pesat berdampak meningkatnya kebutuhan ekonomi seperti kebutuhan hidup terkadang pendapatan yang diterima masyarakat lebih sedikit dari pada sebelumnya. Pendapatan yang diterima seseorang terkadang keperluan ekonomi primer untuk tidak dapat terpenuhi dalam sehari-hari sehingga manusia harus mencari jalan agar kebutuhan ekonominya dapat dipenuhi.

Oleh karena itu, Landasan ini sebelumnya telah mengkaji sebuah ilmu al-qur'an dan hadist lah sebagai petunjuk sebaik baik didunia ini dan dalam al-qur'an tidak ada keraguan didalamnya, melainkan orang yang tidak percaya dengan adanya al-qur'an dan hadits ini lah menjadi tolak ukur cara berfikir seorang Ulama Kabupaten Banjar Tentang mekanisme dan sistem pembiayaan Take Over Kredit Rumah secara syariah dengan kerjasama Bank Syariah.

Bermuamalah ini tidak dapat dipisahkan dalam kehidupan sehari-hari. Kegiatan muamalah harus tercantum dalam ajaran Islam yang sesuai dalam al-Quran dan Hadist, yaitu menjauhi sesuatu yang merusak zat dan kehalalannya seperti merusak kehidupan ekonomi dan hubungan sesama manusia, seperti riba (tambahan), gharar (ketidakjelasan), maysir (perjudian) bahkan merugikan orang lain. Oleh karena ketika si pengkredit pertama berakad Ijarah muntahiyah bit tamlik ketika pihak ketiga melakukan take over karena pihak pertama tidak bisa melanjutkan angsuran setiap bulan, pihak ketiga melakukan take

overmegunakan akad jual beli itu tidak sah karena secara logika barang sewaan yang belum menjadi hak milik sepenuhnya tidak diperbolehkan untuk menjual kecuali akad pertama dari pihak pertama menggunakan akad jual beli bukan akad sewa menyewa seperti ijarah mun tahiyah bit tamlik yang berarti sewa menyewa berakhir kepemilikan namun kepemilikannya lemah.

Setiap orang yang berhutang pada orang lain berarti memiliki pinjaman untuk menghasilkan manfaat kepada pengguna dan harus segera diganti maupun dibayarkan. Karena Setiap peminjam wajib dibayar sehingga berdosa orang yang tidak bisa mengganti pinjaman atau mengganti hutang tersebut. (Mufi, 2019)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan fasilitas perbankan kepada nasabah yang memerlukan kebutuhan khusus untuk memenuhi kebutuhan tersebut dengan cara meminjam berupa pinjaman seperti angsuran yang telah ditetapkan oleh bank untuk pembiayaan hunian atau tempat tinggal. Dalam hal ini pasar perbankan yakni masyarakat dengan penghasilan rendah yang ingin memiliki hunian dan sistem pembayarannya dengan cara kredit. Sebelum melangsungkan mengajukan KPR syarat harus telah terpenuhi, setelah itu dapat dilihat nasabah sudah memumpuni persyaratannya atau belum. Seiring perkembangan zaman kredit pemilikan rumah tidak hanya bisa dilakukan di bank konvensional melainkan pada bank syariah dapat dilakukan pemesanan unit rumah yang akadnya sudah sesuai dengan syariat. Dan pembayaran yang sudah berjalan di bank pada umumnya bisa dialihkan ke bank yang berbasis syariah sesuai prosedur yang berlaku dengan memperhatikan rukun dan syarat akad hawalah agar keamanan dan kehalalan terjaga.(Almavira et al., 2021).

Pengguna ini bertujuan untuk mengambil alih kepemilikan yang berstatus akad jual beli diawal sehingga bersambung akad ijarah atau IMBT atau akad jual beli tergantung kesepakatan diawal ke pengkreditan dialihkan kepada orang yang berbeda atau pihak ketiga agar Tujuan Penelitian ini untuk agar dapat membedakan persepsi pendapat para ulama kabupaten banjar secara rinci dan detail dalam membedakan mekanisme dan sistem take over dalam pembiayaan kredit konvensional maupun syariah data ini akan diriset dikementrian agama ulama kabupaten banjar yang memperbolehkan dan tidak memperbolehkan.

Penelitian ini dilatar belakangi oleh data jumlah ulama yang tercatat dalam kementrian agama kabupaten banjar dan para maeketing bank syariah terdekat daerah martapura, banjarbaru, banjarmasin dan sekitarnya, sehingga menjadi penelitian langsung dilapangan dan wawancara dari para ulama terkenal serta berpengaruh dikalangan masyarakat yang menjadi tolak ukur dikabupaten banjar agar data ulama dan jumlah ulama dikabupaten banjar bisa dijadikan sumber untuk penelitian, persepsi para ulama mengenai pengalihan atau disebut take over pada kepemilikan rumah yang berhenti atau tertunda untuk membayar sehingga orang lain yang menggantikan pembayar tersebut.

Pada hakikatnya manusia juga bertahan hidup dan makhluk sosialis Homo Economicus manusia yang bertahan hidup untuk mencapai kesejahteranya dalam perjalanan hidupnya berusaha dan berjuang untuk memenuhi kebutuhan primer maupun sekunder hidupnya. Kebutuhan manusia yang beraneka ragam sesuai harta dan tahta (jabatan) nya selalu meningkat sedangkan kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkannya tersebut sangatlah terbatas. Keterbatasan

dalam memenuhi keperluan tersebut menyebabkan manusia memerlukan bantuan sosial dari pihak lain untuk mencapai keinginannya tersebut. Modal merupakan salah satu bentuk bantuan yang bernilai serta ada wujudnya dengan modal serta ilmu dalam bermuamalah menjadi utama dalam keselamatan dalam berusaha atau sarana yang sangat penting didalam usaha manusia untuk meningkatkan usaha dan daya guna suatu barang sehingga dengan permodalan ini diharapkan dapat membantu manusia untuk mencapai pemenuhan kebutuhannya.

Bank yang menghimpun dana dari masyarakat sebagai badan usaha dan pada akhirnya menyalurkan serta mendistribusikan kepada masyarakat memiliki peran yang sangat besar dalam pemberian permodalan kepada masyarakat. Dua fungsi bank kegiatan usahanya yang pertama yaitu kegiatan menghimpun dana dari masyarakat dan fungsi yang kedua adalah kegiatan pengalokasian dana. Adapun dana dari masyarakat luas telah terhimpun dalam terbentuk kegiatan seperti simpanan giro, tabungan dan deposito, kemudian dengan kegiatan penempatan alokasi dana yang berbeda adalah kegiatan yang dilakukan perbankan untuk menyalurkan dana melalui fasilitas kredit akan dikembalikan kepada masyarakat diantaranya pemberian kredit untuk modal kerja, kredit usaha rakyat dan pemberian kredit konsumsi dan investasi. (Nurfauzia, 2017)

Terjadinya penelitian ini untuk menambah wawasan bagaimana status dan mekanisme sistem rumah tersebut dalam pengkreditan yang telah terjadi pengambil alihan dari orang tersebut karena. Dengan adanya penelitian supaya dapat menggugurkan fatwa ulama indonesia diruang lingkup pengkreditian take over rumah melalui bank syariah dan bagi masyarakat muslim khususnya agar

mengetahui bahwanya sanya dalam islam riba itu adalah haram, setidaknya kita bisa menjauhi dari sesuatu yang haram karena ketika kamu berada diantara dua pilihan antara halal dan haram maka sebaiknya kamu menjauhi hal tersebut karena diantara dua tersebut termasuk ada sebagian yang haram.

Persepsi Ulama Kabupaten Banjar Tentang Take Over Kredit Rumah Melalui Bank Syariah, Dipergunakan bertujuan untuk mengambil alih kepemilikan yang berstatus akad jual beli diawal transaksi sehingga bersambung akad ijarah atau IMBT atau akad jual beli tergantung kesepakatan diawal ke pengkreditan dialihkan kepada orang yang berbeda agar Tujuan Penelitian ini agar dapat membedakan persepsi para ulama kabupaten banjar tentang status akad tersebut secara intens, detail, terstruktur serta terperinci. Sesuai data ulama dari kementerian agama kabupaten banjar yang memperbolehkan (halal) atau tidak memperbolehkan (haram) suatu praktek akad tersebut melalui bank syariah.

Penelitian lapangan (*field research*) ini yang bersifat deskriptif eksploratif yaitu menggambar dan menjelajahi langsung ketempat penelitian, kelembagaan kementerian agama kabupaten banjar ulama yang telah terdaftar sehingga sumber yang didapat *Shahih* dari perkataan ulama. Cara menggunakan metode kualitatif dalam metode pengumpulan data melalui wawancara dan studi pustaka dari data Kementerian Agama kabupaten Banjar. Berdasarkan penelitian yang diketahui bahwa para ulama berijtihad dan berikhtilaf pendapat dalam mengangkat suatu hukum yang terjadinya menghalal atau mengharamnya tergantung perspektif individual serta sebab dan akibat akan terjadinya suatu permasalahan yang tidak diperbolehkan dalam ajaran islam.

Salah satu ciri khas khusus fungsi dan kegunaan penelitian ini agar mengetahui seberapa banyak ulama kabupaten banjar yang telah menetapkan atau memberi fatwa tentang hukum berakad jual beli atau sewa menyewa agar mendapatkan status yang jelas dari praktek tersebut melalui bank syariah.

Rumah adalah salah satu impian yang ingin dimiliki setiap orang karena harga rumah tersebut mahal yang akan terjadi ialah orang yang tertentu saja yang mampu membeli rumah tersebut ketika ia membeli dipastikan untuk dapat membayar setiap bulan, ketika ia tidak dapat membayar atau kredit macet sehingga kredit dinyatakan faili oleh bank bersangkutan dan harus meminta seseorang untuk mengalihkan kredit tersebut ke pihak ketiga atau yang mengajukan take over dari nasabah baru hal tersebut berstatus akad apakah yang akan digunakan ketika sebelum atau sesudah akan tersebut berlangsung.

**B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana mekanisme take over kredit rumah melalui bank kalsel syariah KCP martapura di kabupaten banjar ?
2. Bagaimana persepsi ulama Kabupaten banjar tentang take over kredit rumah melalui bank syariah ?

**C. Tujuan Penelitian**

1. Mengetahui mekanisme take over kredit rumah melalui bank kalsel syariah KCP martapura dikabupaten banjar ?
2. Mengetahui persepsi ulama Kabupaten banjar tentang take over kredit rumah melalui bank syariah ?

#### **D. Penelitian Terdahulu**

1. Menurut (Wahyu Firda Indriani 2021) Menganalisis Bank ini nasabah hanya menggunakan prinsip 3C saja, Langkah pembiayaan KPR Bank Syariah yang dilakukan Bank Syariah sudah lebih baik dari pada tahun sebelumnya. teori yang ada belum sesuai dengan tahap pengajuan langkah pembiayaan Selanjutnya akad musyarakah wal ijarah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan akad musyarakah dan ijarah.
2. Alasan dilakukannya akad musyarakah wal ijarah di Bank Umum Syariah untuk pinjaman hipotek dari bank syariah adalah karena akad tersebut memudahkan nasabah dan pihak bank, dalam proses pelaksanaannya diatur dengan ketentuan akad musyarakah dan ijarah dan menjadi solusi alternatif bank syariah untuk meningkatkan jumlah nasabah KPR bank muslim.
3. Implikasi akad musyarakah wal ijarah bagi peningkatan pemasaran produk KPR perbankan syariah adalah dapat meningkatkan pemasaran produk perbankan syariah karena lebih murah dan mudah pelaksanaannya sesuai dengan prinsip akad musyarakah dan ijarah

#### **Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan ini peneliti memiliki alur pemikiran dari awal sampai akhir, yaitu memiliki lima bab:

BAB I Pendahuluan jenis uraian jelas, singkat dan padat mengenai latar belakang masalah dilapangan, maksud tujuan penelitian ini bermanfaat sehingga menjadi alasan perlunya diteliti ulang tentang keabsahan dan mekanisme take

over menurut persepsi orang yang alim dan marketing syariah dalam ilmu muamalah syariah.

BAB II Landasan kajian pustaka dengan menggunakan suatu rangkuman penelitian sebelumnya yang dapat menjadi acuan untuk diteliti secara mendalam, dan memiliki teori yang akan diuraikan sebagai dasar penelitian. Selain itu, bab ini juga menjelaskan kerangka pemikiran serta pengembangan pola pikir dan tolak ukur islam dalam berpendapat.

BAB III Metode penelitian Berisi penjelasan berupa jenis penelitian menganalisa data dan persepsi yang digunakan, sumber data penelitian, metode empiris yang digunakan yaitu penelitian lapangan melalui (field research) dalam pengumpulan data melalui persepsi ulama kabupaten banjar.

Lanjutan skripsi nanti akan diteliti ulang melalui bab IV

BAB IV Analisis Data Berisi tentang penjelasan hasil riset mengenai analisis data serta pembahasan dan uraian deskripsi objek penelitian serta analisis data yang meliputi analisis terhadap setiap variabel penelitian, pengujian hasil wawancara para ulama kabupaten banjar serta pembahasan dari hasil penelitian.

BAB V Penutup berisi pemaparan kesimpulan dari hasil dilakukannya penelitian serta masukan bagi para peneliti yang hendak melanjutkan penelitian ini lebih spesifik antar daerah maupun kabupaten.

### **E. Definisi Operasional**

Dalam definisi operasional ini peneliti membatasi suatu variasi penelitian dari objek penelitian dan memfokuskan sebuah penelitian agar dapat dipelajari dan mempermudah untuk menarik kesimpulan yakni pembatasan ini digunakan peneliti tidak meneliti sebuah mekanisme pembiayaan produk take over dari bank konvensional ke bank syariah.

Tetapi peneliti khusus meneliti Take over kredit rumah, penelitian menjelaskan kreditor sebagai (pihak Pertama), bank sebagai (pihak kedua), dan orang yang melakukan take over sebagai (pihak ketiga) dari semua pihak antara itu.

Kemudian dalam akan dilakukan jual beli kepada nasabah pihak ketiga karena pihak pertama dinyatakan failit atau wanprestasi dinyatakan gagal bayar dari bank sehingga take over kredit ini diambil oleh pihak ketiga untuk meneruskan angsuran yang telah dibayarkan sebelumnya.