BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pengambilalihan yaitu altenatif sesuatu yang dipilih nasabah jika ingin mentransfer biaya cicilan dari konvensional ke pendanaan dari bank syariah. KPR merupakan bentuk suatu cicilan yang diambil oleh nasabah untuk melakukan pembelian rumah. Mekanisme pelaksanaan pengambilalihan bank syariah melalui akad murabahah (jual beli). Pengambilalihan terdiri dari nasabah yang pertama kali berkomunikasi dengan bank islam. Dalam akad murabahah tersebut bank akan membeli suatu barang ketika nasabah memerlukan seperti rumah, lalu bank syariah akan menjual rumah tadi dengan nasabah yang membutuhkan, terjadilah sistem akad murabahah (jual beli). Dalam terjadinya akad murabahah maka bank biasanya bisa menambah margin (keuntungan). Adapun mekanisme akad musyarakah muntanaqisah (MMQ) adalah calon nasabah mengajukan pembiayaaan ulang (*refinancing),* melakukan penaksiran terhadap barang atau aset calon nasabah untuk ditentukan harga yang wajar, dalam rangka penentuan pembiayaan KPR yang disertakan nasabah dalam bersyirkah dengan LKS sesuai dengan kesepakataan bersama. (Devid, 2022, Hal 104) BSI kembali akan menganalisis pendanaan pembiayaan sesuai pada harga cicilan pada bank konvensional diambil alih ke bank syariah selisih yang akan dibayarkan oleh Bank dan jumlah yang nasabah bayarkan kepada bank merupakan keuntungan yang diambil Bank. (Adiwarman Karim, 2006, hal. 248)

Pelaksanaan pengalihan pembiayaan KPR di Bank Syariah diawali dengan ajukan permintaan menganalisis dana pengambilalihan peminjam. Kemudian setelah dijanjikan oleh bank, kemudian bank menerbitkan bentuk surat konfirmasi perjanjian untuk KPR dari sudut pandang hukum islam sejalan dengan syariah menggunakan akad jual beli berdasarkan DSN. (Nopita, 2019, hal. 16)

Mekanisme pengambilalihan di bank konvensional dilakukan secara langsung, setelah pengambilalihan awal, mereka langsung menandatangi kontrak pembiayaan menggunakan akad murabahah (jual beli). Di BSI nasabah tidak dapat melakukan ini secara langsung menyepakati akad murabahah atau lain sebelum nasabah melakukan pembayaran atau pelunasan, karena akad murabahah di sini adalah jembatan yang di dalamnya jual beli akan dijadikan perjanjian oleh pihak yang bertanggungjawab. Pengambilalihan yang dimaksud yaitu ketika keuangan perbankan kovensional dialihkan ke bank syariah dengan sistem pembiayaan dengan akad murabahah. (Fajar, 2016, hal. 185)

Penyaluran modal atau pembiayaan adalah pengambilalihan bank kepada bank lain untuk dukungan keuangan yang sesuai rencana yang dilakukan pada bank itu sendiri. Dengan kata lain, pendanaan yaitu suatu pembiayaan dilakukan oleh bank untuk pendanaan yang didedikasikan untuk penyaluran pendanaan atau pembiayaan yang merupakan sumber pendapatan terbesar bank atas dasar ini lembaga perbankan yang bersaing secara terbuka untuk memberikan pilihan yang terbaik. (Ilyas, 2015, hal. 184)

KPR adalah pelayanan yang telah digunakan bank kepada nasabah ingin mendapatkan pelayanan peminjaman uang dengan mengangsur perumahan bagi

nasabah. Pembiayaan diperlukan karena ada kebutuhan besar sosial dalam mendapatkan suatu rumah dalam meningkatkan pembeli. Pembiayaan BSI secara keseluruhan di bank konvensional itu berbeda. Dalam islam adanya prinsip antara perbankan syariah biasanya dalam perbankan syariah sering disebut dengan jual beli. (Heykal, 2014, hal. 520)

Dalam sebuah *al-qawaid al-fiqhiyah* kaidah yang ke-50 disebutkan dalam riwayat yaitu:

اْلأَصْلُ فِي الشُّرُوْطِ فِي الْمُعَامَلاَتِ الْحِلُّ وَالْإِبَاحَةُ إِلاَّ بِدَلِيْلٍ

Artinya : *Hukum asal menetapkan syarat dalam mu'amalah adalah halal dan diperbolehkan kecuali ada dalil (yang melarangnya).*

Menurut sebagian besar fuqaha itu adalah sistem jual beli yang sah dan boleh dilakukan. Ternyata hukum aslinya pengaturan kondisi dalam *maamalah* juga sah dan diperbolehkan. (Abdul Aziz Muhammad Azzam, 2010, hal. 89)

Pembiayaan terbagi 2: pengambilalihan antara bank, pengambilalihan KPR. (Juwita Anggraini, 2016, hal. 97) Dalam pembiayaan terdapat suatu risiko yang dapat terjadi adalah pembiayaan KPR yang ditawakan oleh lembaga keuangan dalam perbankan. Pembiayaan yang dapat dijadikan keperluan untuk mereka yang menginginkan rumah dan penginapan yaitu dapat diangsurkan dibank dengan fasilitas yang baik. BSI dapat mengembangkan produk dengan cara memasarkannya. BSI dapat memperkenalkan produk yang beragam dalam memenuhi keperluan nasabah. Pembiayaan merupakan salah satu kebutuhan nasabah dalam membeli bangunan, seperti perumahan. Rumah adalah kebutuhan tempat tinggal yang banyak di beli oleh nasabah sebagai konsumsi.

Produk KPR adalah waktu yang telah ditentukan oleh bank ketika jatuh tempo untuk dapat membeli rumah di atas tanahnya sebagai hak milik dengan jaminan kepemilikan atas tanah yang akan dibangun. Proses pembiayaan agunan seperti persyaratan seperti pengumpulan data. Pembiayaan BSI dalam islam menggunakan akad jual beli (murabahah), dalam tingkat keuntungan dalam perjanjian keduanya. Hasil penjualan bangunan pembiayaan dengan perhitungan yang disetujui oleh bank syariah. Harga dari penambahan adalah yang akan dibayarkan oleh nasabah secara mencicil ketika jatuh tempo. Pembiayaan KPR memiliki tenor 5 hingga 25 tahun, yang memungkinkan calon nasabah tidak terlalu menanggung beban keuangan saat melakukan cicilan. Salah satu syarat untuk mengajukan KPR adalah Anda harus memiliki penghasilan tetap yang menunjukkan bukti slip gaji bulanan. (Nisa, 2021 hal. 27)

Dalam produk KPR terdapat salah satu bentuk sponsorship yaitu exchange sponsorship. Support yaitu memindahkan alat pembayaran dari satu bank ke bank lain. Murabahah didefinisikan sebagai akad murabahah yang digunakan nasabah dan bank untuk membeli suatu rumah.

Pada akad jual beli, yang melakukan penjualan harus menetapkan jumlah yang dibelinya dan ditentukan oleh keuntungan di atas tingkat itu. Umumnya, nasabah bank syariah meminta untuk membeli rumah. Rumah itu dikembalikan kepada penjual oleh BSI, sedangkan nasabah bank syariah mengembalikan pembiayaannya kepada BSI dengan menambahkan jumlah uang jaminan suatu perjanjian pada murabahah dan ditandatangani keduanya. (Alawiyah, 2013, hal. 24) Kendala yang terjadi ketika melakukan *take over* ke bank syariah yaitu ketika

terjadinya pembiayaan terjadi transaksi riba atau mengalihkan suatu pembiayaan yang berkenaan dengan syariat islam dan terjadi faktor lainnya. *Take over* yang dimaksud disini adalah pengalihan utang dalam bentuk cicilan ke suatu bank lain sebelum melakukan *take over* nasabah wajib melakukan pelunasan terlebih dahulu ke bank yang bersangkutan.

Besarnya bunga yang harus dibayar dinyatakan sebagai persentase selama satu tahun, artinya jika nasabah lambat membayar maka utang atau titipan itu akan berlipat ganda. (RI 2002) Dengan pertumbuhan ekonomi syariah, masyarakat semakin sadar akan kerugian menggunakan bank konvensional yang mengandalkan pembayaran keuntungan akibat keterlambatan. Hal ini membuat nasabah menginginkan lembaga keuangan syariah agar mampu memenuhi namun tidak kebutuhan akan tempat tinggal menggunakan sistem angsuran tambahan yaitu bunga.

Dalam DSN MUI adalah pengalihan pembiayaan dari BSI ke bank konvensional. Dalam pengalihan tersebut antara bank syariah dan bank konvensional terjadilah pengambilalihan keuangan. (Andreany, 2018, hal. 33)

Pengambilalihan Cabang Pembantu Bank Syariah Indonesia Banjarmasin A Yani 1 Pembantuan dibuat dengan akad Murabahah, seperti produk banyak diadopsi berbagai kegiatan perbankan dan keuangan syariah. Murabahah biasanya dilakukan dalam pembiayaan sistem angsuran atau mencicil sehingga bank mendapat keuntungan. Pada bank syariah yang telah melakukan pengambilalihan pembiayaan menggunakan akad jual beli atau murabahah pada Kantor Cabang Pembantu Bank Syariah Indonesia Banjarmasin A Yani 1.

Berdasarkan observasi yang dilakukan di Kantor Cabang Pembantu Bank Syariah Indonesia Banjarmasin A Yani 1, latar belakang penelitian ini tercantum di bawah yang berjudul **"TAKE OVER KPR DENGAN AKAD MURABAHAH DI BANK SYARIAH INDONESIA KANTOR CABANG PEMBANTU BANJARMASIN A YANI 1"**.

B. Rumusan Masalah

Adapun hasil dari rumusan masalah yang dilakukan oleh peneliti sebagai berikut:

1. Bagaimana skema *take over* KPR menggunakan akad murabahah di PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk Kantor Cabang Pembantu Banjarmasin A Yani 1 ?
2. Bagaimana kendala-kendala *take over* KPR akad murabahah di PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk Kantor Cabang Pembantu Banjarmasin A Yani 1 ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun hasil dari tujuan penelitian yang dilakukan oleh peneliti sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui skema *take over* KPR menggunakan akad murabahah di PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk Kantor Cabang Pembantu Banjarmasin A Yani 1.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala *take over* KPR akad murabahah di PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk Kantor Cabang Pembantu Banjarmasin A Yani 1.

D. Signifikasi Penelitian

Adapun hasil dari kegunaan penelitian yang dilakukan oleh peneliti sebagai berikut:

1. Secara Teoritis
   a. Dapat memberikan kontribusi terhadap perkembangan ilmu pengetahuan Islam khususnya dalam bidang Perbankan Syariah dalam kredit kepemilikan rumah yang merupakan kajian tentang *Take over* KPR Dengan Akad Murabahah Kantor Cabang Pembantu Bank Syariah Indonesia Banjarmasin A Yani 1.
   b. Dapat mendukung teori-teori kredit kepemilikan rumah dalam perbankan syariah sebelumnya yang berhubungan dengan masalah yang telah dibahas yaitu tentang *Take over* KPR dengan Akad Murabahah Kantor Cabang Pembantu Bank Syariah Indonesia Banjarmasin A Yani 1.
   c. Dapat memberikan kontribusi terhadap perkembangan ilmu pengetahuan dan bahan pengembangan wawasan, pengalaman pengetahuan tentang *take over* KPR dalam perbankan syariah serta koleksi bagi perpustakaan kampus Islam UIN Antasari Banjarmasin dan jurusan perbankan syariah (FEBI).
   d. Dalam berkembangan ilmu perbankan dapat menambah pengalaman tentang *take over* KPR Bank Syariah. Serta dapat dijadiakan khazanah koleksi perpustakaan khususnya FEBI Jurusan Perbankan Syariah.

2. Secara Praktis

   a. Dari penelitian juga dijadikan wawasan untuk meningkatkan minat nasabah dalam menggunakan produk KPR syariah.

   b. Penelitian yang didapat, semoga bermanfaat bagi nasabah untuk mengetahui pelaksanaan akad murabahah dan mengetahui pembiayaan *take over* KPR Kantor Cabang Pembantu Bank Syariah Indonesia Banjarmasin A Yani 1.

   c. Dalam melakukan penelitian dapat memberikan manfaat penulis, kepada para akademis campus Islam yang mana untuk menambah wawasan *Take Over* KPR Dengan Akad Murabahah di Kantor Cabang Pembantu Bank Syariah Indonesia Banjarmasin A Yani 1.

E. Definisi Operasional

1. *Take over*

Take over adalah pengalihan, sehingga dapat dipahami sebagai pengambilalihan. (Purnamasari, 2011, hal. 79) Adapun maksud dari penelitian ini adalah hasil *take over* KPR PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk Kantor Cabang Pembantu Banjarmasin A Yani 1.

2. KPR (Kredit Pemilikan Rumah)

KPR adalah suatu keuangan yang digunakan dalam pembiayaan perbankan syariah. (Haris, 2007, hal. 115) Adapun maksud dari Pembiayaan adalah produk KPR yang ditawarkan oleh PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk Kantor Cabang Pembantu Banjarmasin A Yani 1.

3. Akad Murabahah

Akad Murabahah merupakan suatu keuntungan yang didapat yang merupakan jual beli. Penyerahan dilakukan pada saat transaksi, sedangkan pembayaran dilakukan secara dengan mencicil. (Wardah, 2007 hal. 63) Adapun maksud dengan akad murabahah dalam penelitian ini adalah akad yang digunakan pada PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk Kantor Cabang Pembantu Banjarmasin A Yani 1.

4. Bank Syariah Indonesia

Bank Syariah Indonesia adalah bank yang didirikan di indonesia pada tahun 2021. Bank ini merupakan hasil gabungan Bank Mandiri, BNI Syariah dan BRI Syariah. (Raghdha, dan Nurul Janah 2022, hal. 940) Adapun yang dimaksud dengan Bank Syariah Indonesia adalah bank ini dijadikan tempat untuk diteliti dan dilakukan yaitu pada PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk Kantor Cabang Pembantu Banjarmasin A Yani 1.

F. Penelitian Terdahulu

Penelitian sebelumnya yang menurut peneliti sangat relevan dengan penelitian ini antara lain:

1. Gustina Hidayat (2017). Judul: *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Permintaan KPR Pada Bank Syariah di Kabupaten Sumedang.* Dari kesimpulkan yang dilakukan penelitian terdahulu bahwa keputusan nasabah saat mengajukan KPR pada cabang Bank Syariah di Sumedang dapat disimpulkan sebagai berikut: faktor tersebut yang dapat memengaruhi penggunaan pembiayaan

pada bank syariah di Sumedang berdasarkan pada prinsip syariah memahami dalam suku bunga, haram istilahnya bank syariah yang menawarkan sesuatu yang fleksibel, maka dari itu banyak bank sudah yang developer yang berkerja sama dengan bank syariah. Yang membedakan penulis dengan terdahulu yaitu pada hasil peneliti terdahulu meneliti analisis faktor apa saja yang mempengaruhi keputusan permintaan KPR Sedangkan penulis meneliti tentang pada *take over* KPR dengan akad murabahah di PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk Kantor Cabang Pembantu Banjarmasin A Yani 1. Jadi untuk persamaan dengan penelitian terdahulu adalah sama-sama menggunakan produk pembiayaan KPR.

2. Dhaifina Fitriani (2020). Judul: *Griya Take Over Dalam Perbankan Syari'ah (Studi Kasus PT. Bank BNI Syari'ah Kantor Cabang Yogyakarta)*. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa transfer utang keuangan di bank berbeda dengan transfer utang berdasarkan fiqih bermuamalah pada akad hawalah. Penugasan utang di bank dikenal sebagai penagihan utang. Perbedaan yang penulis lakukan adalah pada penelitian terdahulu terfokus meneliti griya take over dalam perbankan syariah Sedangkan penulis meneliti tentang *take over* KPR dengan akad murabahah. Jadi untuk persamaan dengan penelitian terdahulu adalah sama-sama menggunakan take over menggunakan Bank Syariah.
3. Putri Pithaloka Kennedy, Juliana Juliana, Suci Aprilliani Utami

(2020). Judul: *Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Pada PT Bank BTN Syariah Cirebon*. Dari hasil kajian dapat disimpulkan bahwa efektivitas pembiayaan Syariah mendapatkan subsidi di PT. BTN Bank Syariah Cirebon, maka hasilnya diperoleh dari setiap efektif suatu indikator yang mudah digunakan untuk mencapai hasil sangat efektif, tepat sasaran untuk mencapai efektifitas dan jangkauan luas mencapai yang sangat memuaskan, hemat biaya untuk mencapai hasil sangat efektif dan cepat mencapai hasil yang sangat efektif. Perbedaan yang penulis lakukan pada penelitian terdahulu meneliti efektivitas penyaluran pembiayaan KPR syariah bersubsidi Sedangkan penulis meneliti tentang, *take over* KPR dengan akad murabahah di PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk kantor Cabang Pembantu Bank Syariah Indonesia Banjarmasin A Yani 1. Jadi untuk persamaan dengan penelitian terdahulu adalah sama-sama menggunakan produk pembiayaan KPR Syariah.

4. Muhammad Faturrachman, Yayat Rahmat, Intan Manggala Wijayanti (2020). Judul: *Studi Komparasi Aspek Keuangan Akad Istishna dan Murabahah pada Pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara Syariah Menggunakan Metode SOAR.* Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pembiayaan pada Bank BTN Syariah dengan akad istishna dan murabahah memiliki suatu peluang yang besar bagi bank. Kelebihan akad istishna antara lain untuk membangun sendiri,

kemampuan memilih suatu kepercayaan dalam masa tenggang waktu yang telah ditentukan, tidak ada kenaikan cicilan, dukungan pihak bank dalam dana hibah sebagai modal awal. Selain itu dalam akad murabahah merupakan menjamin harga cicilan per tahun, lebih ringan, tidak menambah cicilan, membantu nasabah mengalokasikan biaya, dan rumah tersebut bisa dipakai. Dalam akad istishna dan murabahah menjadi pendorong tumbuhnya developer, bank bertindak sebagai presponsor, developer yang bergerak di bidang pemasaran produk atau membangun tipe rumah mereka dan memiliki sejuta rumah bersubsidi untuk kelas menengah ke bawah. Persamaan yang penulis lakukan adalah sama-sama membahas KPR Syariah pada pengalihan utang (*take over*). Perbedaan yang penulis lakukan pada penelitian terdahulu meneliti tentang komparasi aspek keuangan akad istishna dan murabahah pada pembiayaan KPR penulis meneliti tentang *take over* KPR dengan akad murabahah pada PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk Kantor Cabang Pembantu Bank Syariah Indonesia Banjarmasin A Yani 1. Jadi untuk persamaan dengan penelitian terdahulu adalah sama-sama menggunakan akad murabahah pada Bank Syariah.

G. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penelitian yang berisikan uraian perbab sebagai berikut:

BAB I terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Definisi Operasional, Dan Sistematika Penulisan.

Bab II terdiri dari Landasan Teori. Teori Tentang Take Over, KPR Syariah, Akad Murabahah Dan Bank Syariah Syariah.

Bab III terdiri dari Metode Penelitian. Jenis Dan Pendekatan Penelitian, Subjek Dan Objek Dalam Penelitian, Data Dan Sumber Data, Teknik Pengumpulan Data, Teknik Pengolahan Data, Analisis Data, Dan Prosedur Penelitian.

Bab IV terdiri dari Analisis Data Dan Laporan Penelitian Laporan Hasil Penelitian Yang Memuat Deskripsi Umum Lokasi Penelitian, Sajian Data Dan Analisis-Analisis Data.

Bab V terdiri dari Penutup. Kesimpulan Dan Saran Atas Dasar Penelitian.