

BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

A. Penyajian Data

1. Sejarah dan Profil PT. Bank BNI Syariah

Tempaan krisis moneter tahun 1997 membuktikan ketangguhan sistem perbankan syariah. Prinsip syariah dengan 3 (tiga) pilarnya yaitu adil, transparan dan maslahat mampu menjawab kebutuhan masyarakat terhadap sistem perbankan yang lebih adil. Dengan berlandaskan pada Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, pada tanggal 29 April 2000 didirikan Unit Usaha Syariah (UUS) BNI dengan 5 kantor cabang di Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin. Selanjutnya UUS BNI terus berkembang menjadi 28 Kantor Cabang dan 31 Kantor Cabang Pembantu.

BNI yang dulu dikenal dengan Bank Negara Indonesia, merupakan bank pertama yang didirikan dan dimiliki oleh pemerintah Indonesia, yakni ORI atau Oeang Republik Indonesia, pada menjelang malam menjelang tanggal tersebut di peringati sebagai hari Keuangan Nasional, sementara hari pendirinya jatuh pada tanggal 5 juli ditetapkan sebagai hari Bank Nasional.

Bank Negara Indonesia (BNI) Kantor Cabang Banjarmasin yang awal berdirinya berstatus sebagai Unit Usaha Syariah (UUS) yang terletak di jalan S. Parman, kemudian pada tahun 2010 menjadi Bank Umum Syariah (BUS) yang berlokasi di jalan Ahmad Yani KM 4,5 Nomor 285 Banjarmasin, Kalimantan Selatan sampai sekarang.

Sejarah berdirinya Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah selain adanya keinginan dari masyarakat terhadap perbankan syariah juga untuk mewujudkan keinginan BNI menjadi Universal Banking. BNI membuka layanan perbankan umum dan syariah sekaligus. Hal ini sesuai Undang Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan yang memungkinkan bank-bank umum untuk membuka layanan syariah. diawali dengan pembentukan tim Bank Syariah di Tahun 1999, Bank Indonesia kemudian mengeluarkan izin prinsip dan usaha untuk beroperasinya Unit Usaha Syariah setelah itu BNI Syariah menerapkan strategi pengembangan jaringan cabang Syariah. Tepatnya pada tanggal 29 April 2000 BNI Syariah membuka 5 kantor cabang Syariah sekaligus di kota-kota potensial, yaitu: Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin.

Berdasarkan Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 12/41/KEP. GBI/2010 tanggal 21 Mei 2010 mengenai pemberian izin usaha kepada PT. BNI Syariah. Dan di dalam *Corporate Plan* UUS BNI tahun 2003 ditetapkan bahwa status UUS bersifat temporer dan akan dilakukan *spin off* tahun 2009. Rencana tersebut terlaksana pada tanggal 19 Juni 2010 dengan beroperasinya BNI Syariah sebagai Bank Umum Syariah (BUS). Realisasi waktu *spin off* bulan Juni 2010 tidak terlepas dari faktor eksternal berupa aspek regulasi yang kondusif yaitu dengan diterbitkannya Undang Undang Nomor 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) dengan Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Disamping itu, komitmen pemerintah terhadap pengembangan perbankan syariah semakin

kuat dan kesadaran terhadap keunggulan produk perbankan syariah juga semakin meningkat.

Juni 2014 jumlah cabang BNI Syariah mencapai 65 Kantor Cabang, 161 Kantor Cabang Pembantu, 17 Kantor Kas, 22 Mobil Layanan Gerak dan 20 *Payment Point*.¹

2. Visi dan Misi PT. Bank BNI Syariah

a. Visi

Menjadi bank syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan dan kinerja.

b. Misi

- 1) Memberikan kontribusi positif kepada masyarakat dan peduli pada kelestarian lingkungan.
- 2) Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah.
- 3) Memberikan nilai investasi yang optimal bagi investor.
- 4) Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan berprestasi bagi pegawai sebagai perwujudan ibadah.
- 5) Menjadi acuan tata kelola perusahaan yang amanah.²

3. Struktur Organisasi dan *Job Description*

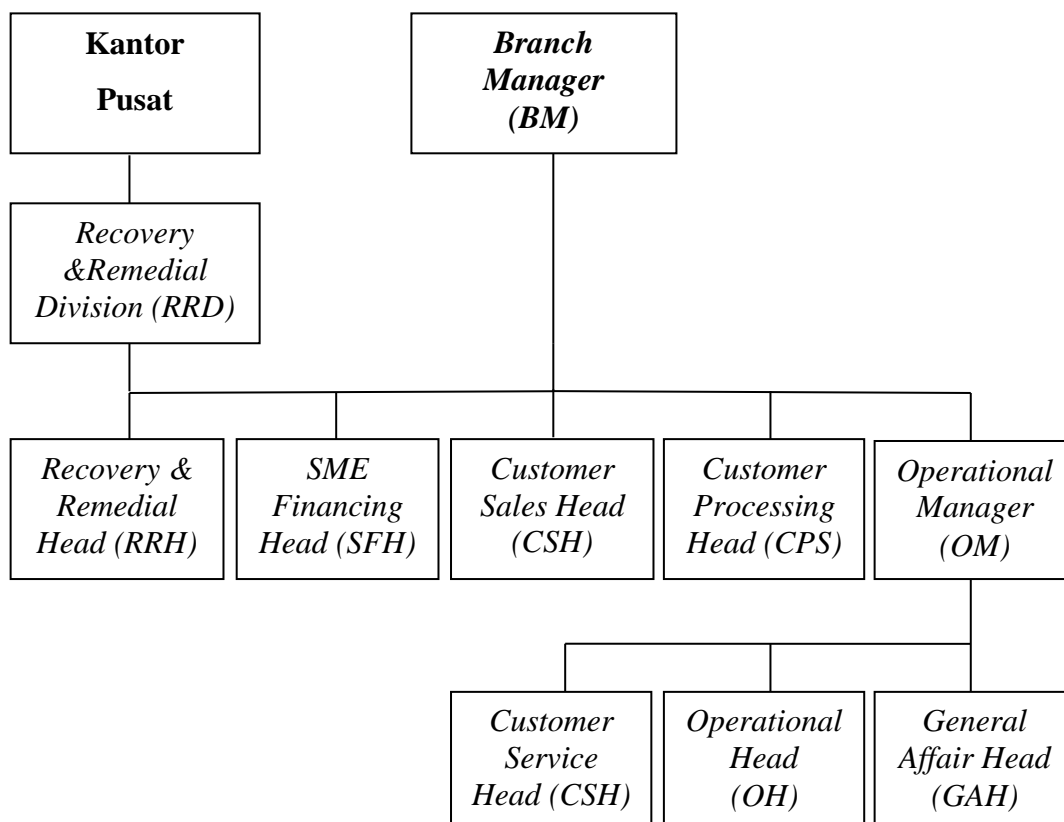
Untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai pola hubungan kerja, wewenang serta tanggung jawab dalam organisasi, maka disusun dan

¹<http://www.bnisyariah.co.id/sejarah-bni-syariah>. (01 Mei 2016).

²<http://www.bnisyariah.co.id/visi-dan-misi-bni-syariah>. (01 Mei 2016).

diatur dalam struktur organisasi pada BNI Syariah Cabang Banjarmasin dapat dilihat pada gambar berikut:

Struktur Organisasi PT. Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin



Sumber: Data di peroleh dan diolah dari PT. Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin, tahun 2016

Berdasarkan struktur organisasi tersebut, maka dapat diketahui *job description*nya sebagai berikut:

1) *Branch Manager* (BM)

- a) Memimpin dan bertanggung jawab penuh atas seluruh aktifitas kantor cabang syariah dan kantor pembantu syariah terutama dalam hal meningkatkan kualitas *assets* dan *lisibilities*, mutu

layanan yang unggul terhadap nasabah, pengembangan dan pengendalian usaha serta pengelolaan biaya administrasi cabang sehingga dapat memberikan kontribusi laba yang nyata terhadap BNI Syariah.

- b) Bertanggung jawab sepenuhnya untuk membina dan mengembangkan kepegawaian kantor cabang syariah dan kantor cabang pembantu syariah dalam usaha meningkatkan prestasi dan mutu kerja para pegawai.
- c) Bertanggung jawab sepenuhnya atas pelaksanaan fungsi manajemen secara optimal melalui pembentukan komite-komite yang melibatkan kantor cabang syariah dan kantor cabang pembantu syariah secara berkesinambungan sehingga berjalan dan berfungsi secara efektif.
- d) Memimpin dan berpelan aktif terhadap perkembangan implementasi *office channeling* produk BNI Syariah pada kantor cabang konvensional di bawah kelolaannya.
- e) Memimpin dan bertanggung jawab penuh terhadap pelaksanaan Prinsip Mengenal Nasabah (PMN)/ *Know Your Customer* (KYC) sesuai ketentuan yang berlaku di kantor cabang syariah dan kantor cabang pembantu syariah.

2) *Operasional Manager* (OM)

- a) Memimpin, membina, mengembangkan dan bertanggung jawab penuh atas seluruh aktifitas pelayanan nasabah di kantor cabang

syariah dengan mengupayakan pelayanan yang optimal sesuai prosedur yang berlaku.

- b) Memimpin dan berpartisipasi aktif terhadap unit yang dikelolanya dalam memantau dan memastikan bahwa kebaikan/penyempurnaan atas temuan hasil pemeriksaan audit (internal/eksternal) telah dilakukan sesuai dengan rencana/saran perbaikan/penyempurnaan yang diberikan oleh auditor.
- c) Memastikan brosur dan alat promosi terpasang secara rapi dan lengkap, sesuai standar BNI Syariah.
- d) Memimpin dan mengelola kegiatan-kegiatan yang berkaitan dengan produk dana BNI Syariah yang dilakukan oleh para penyedia dan asisten di unit pelayanan nasabah.

3) *Customer Services Head* (CSH)

- a) Pemberian informasi mengenai produk dana BNI Syariah, syarat syarat pembukaan rekening dan melayani pertanyaan nasabah mengenai penyelesaian transaksi atau saldo./
- b) Administrasi dan pembagian rekening Koran nasabah secara langsung atau lewat kurir/pos.
- c) Administrasi pemberian buku cek/bilyet giro, mengelola formulir dan produk/jasa BNI Syariah.
- d) Perbaikan/penyempurnaan hasil temuan audit.
- e) Pembuatan laporan ke BI tentang giro wadiah, tabungan *mudharabah*, dan deposito berjangka.

4) *Operational Head (OH)*

- a) Mengelola administrasi pembiayaan dan portepel pembiayaan.
- b) Memantau proses pemberian pembiayaan.
- c) Melakukan percetakan surat keputusan, pembiayaan (SKP).
- d) Mempersiapkan proses penandatanganan SKP.
- e) Berperan aktif dalam melaksanakan program APU (Anti Pencucian Uang) dan PPT (Pencegahan Pendanaan Terorisme) di kantor cabang.

5) *General Affair Head (GAH)*

- a) Mengelola system otomatis di kantor cabang dan kantor layanan.
- b) Mengelola kebenaran dan system transaksi keuangan kantor cabang syariah dan cabang pembantu syariah.
- c) Mengelola laporan harian sistem kantor cabang yariah dan cabang pembantu syariah.
- d) Mengendalikan transaksi pembukuan kantor cabang syariah dan cabang pembantu syariah.
- e) Mengelola laporan kantor cabang syariah.
- f) Membantu penyelesaian temuan SPI maupun BQA.
- g) Berpartisifasi aktif dalam gugus tugas khusus dalam komite yang dibentuk oleh pemimpin cabang dan layanan.
- h) Mengelola dokumentasi dan database kepegawaian cabang.

- i) Mengadministrasikan dan mengkompilasi (menggabungkan) dan catatan absensi dan cuti pegawai.
 - j) Mengadakan koordinasi dalam penyusunan rencana kerja dan anggaran kantor cabang.
- 6) *SME Financing Head (SFH)*
- a) Memasarkan seluruh produk pembiayaan (kecuali Rahn).
 - b) Memeriksa kelengkapan dokumen permohonan pembiayaan produktif ritel dan pembiayaan konsumtif.
 - c) Melakukan kegiatan *cross selling* untuk produk-produk BNI syariah lainnya.
 - d) Berperan aktif dalam penyelesaian temuan pemeriksaan audit internal dan eksternal BNI Syariah.
- 7) *Consumer Sales Head (CSH)*
- a) Mengumpulkan dan melakukan verifikasi data.
 - b) Melakukan transaksi dan plotting jaminan.
 - c) Melakukan analisa pembiayaan (*BFM/Analyst Scoring*) membuat pengusulan dan surat keputusan pembiayaan.
- 8) *Consumer Processing Head (CPH)*
- a) Mengadakan/menghadiri pertemuan dengan nasabah/calon nasabah.
 - b) Memantau realisasi program dan rencana kerja pemasaran dana.
 - c) Penyelenggaraan administrasi/file kegiatan pemasaran dana.

9) *Recovery & Remedial Division (RRD)*

- a) Pemantauan proses penagihan dan pemantauan penyelesaian kewajiban pembiayaan.
- b) Pemeriksaan laporan kunjungan setempat/*Call Memo* hasil penagihan pembiayaan.
- c) Berperan aktif dalam penyelesaian temuan pemeriksaan audit internal dan eksternal BNI Syariah.

10) *Recovery Remedial Head (RRH)*

- a) Berperan aktif dalam mendukung/mensupport berjalannya program-program peningkatan budaya pelayanan (*service culture enhancement*).
- b) Memimpin dan berperan aktif dalam penyelesaian temuan pemeriksaan audit internal dan eksternal BNI Syariah.

11) *Teller*

- a) Melayani semua jenis transaksi kas/tunai, pemindahan setoran kliring dalam rangka memberikan pelayanan transaksi keuangan terbaik kepada nasabah.
- b) Melayani kegiatan-kegiatan yang berkaitan dengan produk jasa/transaksi yang dikelola oleh kantor besar atau pihak ketiga lainnya. Laporan transaksi sesuai dengan standar layanan BNI Syariah.
- c) Memastikan akurasi setiap transaksi.

12) *Administration Assistant (ADA)*

- a) Mengelola system otomasi di kantor cabang syariah dan cabang pembantu syariah.
- b) Mengelola kebenaran dan sistem transaksi keuangan syariah dan cabang pembantu.
- c) Mengelola laporan harian system kantor cabang syariah dan cabang pembantu.
- d) Transportasi dan penyelenggaraan administrasi umum dan kearsipan.

4. Produk dan Jasa PT. Bank BNI Syariah

Berdasarkan pada bidangnya yaitu yang bergerak pada bidang usaha keuangan, maka produk-produk yang ditawarkan PT. Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin adalah sebagai berikut:

- a. Produk penghimpun dana meliputi:
 - 1) Tabungan iB Hasanah
 - 2) Tabungan iB Prima Hasanah
 - 3) Tabungan iB Bisnis Hasanah
 - 4) Tabungan iB Baitullah Hasanah
 - 5) Tabungan iB Tapenas Hasanah
 - 6) Tabungan iB Tunas Hasanah
 - 7) Giro iB Hasanah
 - 8) Deposito iB Hasanah

b. Produk penyaluran dana meliputi:

- 1) Pembiayaan Emas iB Hasanah
- 2) Griya iB Hasanah yang di dalamnya ada pembiayaan pengalihan hutang KPR
- 3) Multiguna iB Hasanah
- 4) *Flexi* iB Hasanah

c. Produk jasa dan layanan meliputi:

- 1) Sistem Kliring Nasional Bank Indonesia (SKN-BI)
- 2) Bank Indonesia *Real Time Gross Settlement* (RTGS),
- 3) *Outometric Teller Machine* (ATM),
- 4) *payroll* Gaji
- 5) BNI syariah *Corporate i-Banking* yaitu pemberian fasilitas terhadap nasabah melalui *internet banking*.

5. Laporan Penelitian

Berdasarkan hasil riset yang dilakukan oleh penulis dengan cara wawancara langsung, penulis mendapatkan data-data yang berhubungan dengan mekanisme pembiayaan pengalihan hutang KPR dari 2 (dua) orang responden, yaitu bagian sales konsumtif PT. Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin.

Maka dapat diuraikan hasil penelitian sebagai berikut:

1) Nama : Agus Purwanto

Jenis Kelamin: Laki-laki

Agama : Islam

Jabatan : *Sales Assistant*

Alamat : Komplek Bina Brata Jalan Manunggal II

2) Nama : Miftahul Fajri

Jenis Kelamin: Laki-Laki

Agama : Islam

Jabatan : *Sales Assistant*

Alamat : Jalan Sungai Andai Komplek Purnama Permai

6. Mekanisme Pembiayaan Pengalihan Hutang KPR pada PT. Bank BNI Syariah

Mekanisme pembiayaan ini menggunakan proses *take over*, dimana sisa tanggungan diambil alih oleh PT. Bank BNI Syariah. Berikut syarat yang harus dipenuhi nasabah yang ingin melakukan pembiayaan *take over*:

- 1) Mengisi formulir pembiayaan di kantor cabang BNI Syariah
- 2) Menyerahkan fotocopy KTP, KK (Kartu Keluarga), Surat Nikah
- 3) Menyerahkan Asli Surat keterangan kerja
- 4) Menyerahkan Slip gaji 3 bulan terakhir
- 5) Menyerahkan rekening korang tabungan aktif 3 bulan terakhir
- 6) Surat Keterangan *Outstanding* Pembiayaan
- 7) Menyerahkan copy akad pembiayaan di bank sebelumnya dan copy rekening pinjaman 6 bulan terakhir.
- 8) KPR yang bisa dipindahkan minimal sudah berjalan 2-3 tahun atau lebih.

Prosedur pembiayaan pengalihan hutang (*take over*) KPR di PT. Bank BNI Syariah diterapkan sesuai dengan yang ditetapkan oleh DSN-MUI yang tertuang dalam fatwanya tentang pengalihan hutang nomor 31/DSN-MUI/VI/2002. Di dalam fatwa tersebut terdapat empat alternatif akad pengalihan hutang KPR. Keputusan BNI Syariah untuk memilih alternatif kedua adalah pilihan yang tepat, karena dibanding dengan alternatif lain, pihak BNI Syariah merasa alternatif ini lebih aman.³ Hal ini juga senada dengan para ulama yang menganggap alternatif kedua ini lebih aman.

Mekanisme pengalihan hutang pada BNI Syariah adalah seperti ini, nasabah yang berhutang rumah kepada bank konvensional, datang ke BNI Syariah untuk meminta *take over* kredit rumahnya. Sebelum menyetujui pembiayaan *take over* ini, BNI Syariah melakukan survei terlebih dahulu ke bank konvensional tempat nasabah berhutang untuk memastikan benar atau tidaknya nasabah mempunyai hutang, mengecek kolektabilitas nasabah, dan bagaimana 6 C nya (*character, capital, capacity, colleteral, dan condition of economy, dan constraints*) serta hal-hal yang terkait. Jika semua jelas, maka BNI Syariah akan membayarkan sisa hutang nasabah secara *cash* kepada bank konvensional, sehingga sertifikat rumah menjadi hak milik dan sebagai jaminan bagi BNI Syariah. Namun, dalam hal mengeluarkan sertifikat rumah, tidak semua bank konvensional bersedia untuk secepatnya mengeluarkan sertifikat tersebut. Hanya ada beberapa bank konvensional saja yang bisa secepatnya mengeluarkan sertifikat walaupun sudah dilunasi oleh bank

³Agus Purwanto, *Sales Asistent* PT. Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin, Wawancara Pribadi, Banjarmasin, 27 April 2016.

syariah. Adapun bank konvensional yang bisa diterima oleh BNI Syariah dalam hal pengalihan hutang ini adalah BNI, Bank Mega, Bank Panin, dan Bank Bukopin. BNI Syariah hanya bisa menerima pengalihan hutang dari bank konvensional yang bisa langsung mengeluarkan sertifikat saat pihak bank membayarkan sisa pokok hutang nasabah atau paling lambat satu hari setelah pembayaran hutang nasabah. Hal ini atas dasar *prudential* (kehati-hatian) BNI Syariah dalam mengeluarkan dana sebesar sisa hutang nasabah untuk dibayarkan kepada bank konvensional karena tidak ada jaminan yang dipegang bank syariah.

Dalam hal pengalihan hutang (*take over*) KPR ini, BNI Syariah tidak hanya mengalihkan sisa pokok hutang nasabah saja, tetapi bunga berjalan dan pinalty di bank konvensional juga *ditake over*. Maka BNI Syariah mengakumulasikan sisa pokok hutang dan besarnya bunga dan pinalty nasabah tersebut dan akan dibayarkan kepada bank konvensional. BNI syariah menilai hal ini sebagai akad *tabarru'*, menolong nasabah yang sudah mempunyai itikad baik untuk menghindari riba dan beralih untuk melakukan transaksi berdasarkan prinsip syariah. Tentu ini sudah menjadi pembeda antara bank syariah dan bank konvensional. Sehingga salah jika masih ada masyarakat yang menganggap sama antara bank syariah dan bank konvensional.⁴

Setelah pelunasan sisa hutang beserta bunga dan pinalty yang dibebankan kepada nasabah dan sertifikat rumah sudah diterima BNI Syariah

⁴Agus Purwanto, *Sales Asistent* PT. Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin, Wawancara Pribadi, Banjarmasin, 05 Mei 2016.

maka terjadilah *syirkah al-milk* antara bank syariah dan nasabah atas rumah tersebut. *Syirkah al-milk* adalah kepemilikan bersama yang keberadaannya muncul apabila dua orang atau lebih memperoleh kepemilikan bersama atas suatu kekayaan (aset). Dan untuk membeli sebagian porsi rumah milik bank syariah, maka nasabah melakukan akad *murabahah*. *Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Dan untuk menentukan besarnya keuntungan (*margin*) bank syariah, disesuaikan dengan tingkat harga cicilan barang tersebut. Akad *murabahah* yang terjadi di BNI Syariah adalah dalam kurun waktu maksimal 10 tahun. Semakin tahun angsuran nasabah semakin sedikit dan semakin sedikit pula keuntungan yang didapat oleh BNI Syariah. Tetapi hal ini tentu sudah menjadi pertimbangan oleh pihak bank syariah.

Sebelum nasabah membayar angsuran, BNI Syariah terlebih dahulu menyebutkan jangka waktu angsuran, besar angsuran dan keuntungan yang diterima bank syariah. Setelah disepakati kedua belah pihak maka terjadilah akad *murabahah* atas kepemilikan rumah tersebut.

Namun, saat nasabah mulai mengangsur beberapa bulan, terjadi kendala yaitu menunggaknya angsuran nasabah. Hal ini karena nasabah meminta perpanjangan waktu angsuran kepada pihak bank syariah. Sedangkan diawal akad sudah dijelaskan bahwa jangka waktu angsuran

adalah maksimal 10 tahun.⁵ Dan pihak bank syariah juga tidak bisa memperpanjang jangka waktu angsuran, karena umumnya untuk pembiayaan KPR dengan *murabahah* standar waktunya adalah maksimal 10 tahun.

Karena hal ini maka pihak bank melakukan analisis terhadap pembiayaan pengalihan hutang KPR. Adanya kendala tersebut menjadi pertimbangan untuk kelancaran pembiayaan ini. Dan pihak bank memutuskan untuk memberhentikan sementara skema pengalihan hutang (*take over*) KPR. Sementara sampai saat ini masih ada masyarakat yang berminat untuk mengalihkan hutang KPRnya di BNI Syariah.

B. Analisis Data

1. Analisis Mekanisme Pembiayaan Pengalihan Hutang KPR pada PT. Bank BNI Syariah

Salah satu produk unggulan perbankan nasional adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Banyak bank saling berlomba menarik minat nasabah dengan menawarkan berbagai fasilitas dan kemudahan. Tetapi dengan keadaan ekonomi sekarang yang tidak menentu dan berimbas pada tingkat suku bunga yang menyebabkan besarnya angsuran tidak menentu, maka dari itu sebagian masyarakat beralih ke produk KPR syariah yang tidak terpengaruh unsur bunga. Nasabah yang sudah terlanjur memiliki KPR konvensional beralih memilih KPR syariah dengan menggunakan mekanisme *take over*.

⁵Mifathul Fajri, *Sales Asistent* PT. Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin, wawancara pada hari Jum'at, 17 Juni 2016.

Hal ini sudah diatur oleh Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) dalam fatwa pengalihan hutang nomor: 31/DSN-MUI/VI/2002. Dalam fatwa ini ada empat alternatif yang ditawarkan. Fatwa ini adalah hasil dari peserta Rapat Pleno Dewan Syariah Nasional pada Rabu, 15 Rabi'ul Akhir 1423 H/26 Juni 2002. DSN memutuskan yaitu pertama, yang disebut pengalihan hutang adalah pemindahan utang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah. Kedua, *al-qardh* adalah akad pinjaman dari LKS kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan pokok pinjaman yang diterimanya kepada LKS pada waktu dan dengan cara pengembalian yang telah disepakati. Ketiga, nasabah adalah (calon) nasabah LKS yang mempunyai kredit (utang) kepada lembaga keuangan konvensional (LKK) untuk pembelian aset, yang ingin mengalihkan utangnya ke LKS. Keempat, aset adalah aset nasabah yang dibelinya melalui kredit dari LKK dan belum lunas pembayannya kreditnya.⁶ Dalam fatwa ini terdapat 4 (empat) alternatif yang ditawarkan, yaitu:

Alternatif pertama yaitu LKS memberikan *qard* kepada nasabah untuk melunasi hutangnya pada LKK. Sehingga aset menjadi milik nasabah. Setelah itu, nasabah menjual aset tersebut kepada LKS, dan dari hasil penjualan itu nasabah membayar hutangnya kepada LKS. Setelah itu, LKS menjual kembali aset tersebut kepada nasabah dan nasabah membeli secara angsuran/cicilan.

⁶Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*, cet. ketiga, (Jakarta: Gaung Persada Press, 2012, hlm. 185.

Alternatif kedua, LKS membeli sebagian aset nasabah sebesar hutang nasabah kepada LKK. Sehingga nasabah dapat melunasi sisa hutang kepada LKK. Setelah itu, sebagian aset yang menjadi milik LKS tersebut dijual secara murabahah kepada nasabah dan nasabah membelinya secara angsuran/cicilan.

Alternatif ketiga, dalam pengurusan untuk memperoleh kepemilikan penuh atas aset, nasabah dapat melakukan akad *ijarah* dengan LKS. Dan apabila diperlukan LKS dapat membantu menalangi kewajiban nasabah dengan menggunakan akad *qard*. Kemudian akad *ijarah* yang digunakan oleh bank harus terpisah dari pemberian talangan yang berdasarkan akad *qard* tersebut. Besarnya imbalan jasa *ijarah* tidak boleh berdasarkan pada jumlah talangan yang diberikan LKS kepada nasabah.

Alternatif keempat, LKS memberikan *qard* kepada nasabah yang kemudian digunakan oleh nasabah untuk melunasi hutang kepada LKK. Dan dengan demikian aset yang telah dibeli nasabah menjadi miliknya secara penuh. Kemudian nasabah menjual asetnya kepada LKS. Lalu LKS menyewakan aset tersebut kepada nasabah dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik*.

Dari keempat alternatif tersebut, BNI Syariah menggunakan alternatif kedua. Alternatif ini dinilai aman oleh para ulama. Karena alternatif yang lain dikhawatirkan terjadi *ba'i al-inah*. *Ba'i al-inah* adalah akad jual beli ketika penjual menjual asetnya kepada pembeli dengan janji untuk dibeli kembali

(*sales and buy back*) dengan pihak yang sama. Pilihan untuk memilih alternatif ini sudah sangat baik dan sesuai dengan prinsip syariah.

Sesuai dengan mekanisme yang diterapkan oleh BNI Syariah, bahwa sebelum menyetujui pembiayaan pengalihan hutang ini, pihak bank syariah melakukan analisis terhadap calon nasabahnya, yaitu dengan analisis 6C (*character, capital, capacity, colleteral, dan condition of economy, dan constraints*) apakah nasabah itu layak untuk mendapatkan pembiayaan dari bank syariah. Hal ini telah sesuai dengan teori pembiayaan yang dijelaskan oleh Veithzal Rivai dalam bukunya. Setelah dianalisis dan disetujui, selanjutnya BNI Syariah menyeleksi dari bank konvensional mana calon nasabahnya berhutang KPR. Hal ini juga merupakan bukti dalam pembiayaan pengalihan hutang ini BNI Syariah menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential*) dalam hal jaminan yaitu sertifikat rumah yang harus dipegang oleh pihak bank syariah. Walaupun karena prinsip ini, BNI Syariah tidak bisa menerima pengalihan hutang dari semua bank konvensional, tetapi ini merupakan pertimbangan yang sesuai dengan prinsip syariah. Karena prinsip kehati-hatian tersebut adalah untuk menghindari adanya wanprestasi nasabah.

Setelah itu, maka bank syariah membayar sisa hutang nasabah langsung kepada bank konvensional. Hal ini adalah untuk menghindari terjadinya *ba'i al-inah*. Setelah itu terjadilah *syirkah al-milk* (kepemilikan bersama) antara bank syariah dan nasabah terhadap aset tersebut. Dalam praktiknya, BNI Syariah tidak hanya mengambil sisa pokok hutang saja, tetapi denda atau pinalty yang dikenakan bank konvensional terhadap nasabah

juga diambilalih. Hal ini membuat masyarakat awam berpikir bahwa bank syariah tidak sepatutnya membayar bunga, karena bunga itu riba. Tetapi, jika ditelaah lebih dalam justru bank syariah memberikan kemudahan bagi nasabah yang mempunyai itikad baik untuk menjauhi riba. Hal ini sesuai dengan firman Allah SWT Q.S. al-Maidah/5: 2.

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ^٧

“dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran”

Prinsip *tabarru'* (tolong-menolong) sendiri adalah hubungan antara kedua belah pihak yang saling berkerjasama dan saling menguntungkan. Dan prinsip ini merupakan salah satu dari unsur pembiayaan bank syariah.

Setelah terjadi *syirkah al-milk* antara BNI Syariah dan nasabah, maka terjadilah akad *murabahah* untuk pelunasan porsi rumah yang masih menjadi milik bank syariah. Namun dalam praktiknya, ada nasabah yang meminta untuk diperpanjang jangka waktu angsurannya. Sedangkan pihak bank tidak bisa mengikuti kehendak nasabah karena pada umumnya pembiayaan dengan *murabahah* jangka waktu maksimalnya adalah 10 tahun. Dengan jangka waktu tersebut maka menyulitkan nasabah dalam mengangsur KPRnya dan meminta untuk diperpanjang waktu angsurannya. Pembiayaan *murabahah* mirip dengan kredit modal kerja yang biasanya diberikan oleh bank-bank konvensional dan karenanya pembiayaan *murabahah* mempunyai jangka waktu pendek (*short run financing*).⁷

⁷Karnaen Perwataatmadja, MPA dan H. Muhammad Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Yogyakarta: PT. DANA BHAKTI PRIMA YASA, 1992), hlm. 25.

Pihak bank mencari solusi atas masalah ini, untuk beralih ke alternatif yang lain pun akan terjadi *bai' al-inah* yang jelas dilarang oleh syariah. Sehingga rasanya perlu dicari akad baru setelah terjadi pengalihan hutang dan terjadi *syirkah al-milk* antara nasabah dan bank syariah.

Selain keempat alternatif akad yang telah disahkan oleh DSN-MUI, dalam hal pembiayaan pengalihan hutang (*take over*), terdapat akad yang dirasa lebih sesuai untuk KPR di bank syariah, yaitu akad *musyarakah mutanaqisah*.

2. Desain Pembiayaan Pengalihan Hutang yang Lebih Sesuai Syariah

Musyarakah atau *syirkah* adalah kerjasama antara modal dan profit dari dua pihak, baik perusahaan maupun kelompok. Sementara *mutanaqisah* berasal dari kata; *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun*, yang berarti mengurangi secara bertahap. *Musyarakah mutanaqisah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan asset atau barang atau modal dari salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lain.⁸ Teknik *musyarakah* dipergunakan dalam proyek investasi jangka panjang.⁹ Penerapan akad ini di perbankan syariah biasanya berkenaan dengan pembelian barang secara bersama (*syirkah*) antara bank dan nasabah. Barang ini tentunya akan dimiliki secara bersama pula, dengan porsi sesuai

⁸<http://ilmugali.blogspot.co.id/2012/11/musyarakah-mutanaqisah-solusi.html>. (21 Juni 2016).

⁹Mervyn K. Lewis dan Latifah M. Algaoud, *Perbankan Syariah Prinsip, Praktik, dan Prospek*, (Jakarta: PT. SERAMBI ILMU SEMESTA, 2007), hlm. 71.

dengan modal yang dikeluarkan di awal. Kepemilikan bank akan barang tersebut berkurang seiring dengan jumlah angsuran yang akan dibayarkan oleh nasabah kepada bank syariah dengan porsi yang telah ditentukan di awal. Selain jumlah angsuran bulanan yang tetap, nasabah pun membayar sewa kepada bank syariah dengan jumlah yang telah ditentukan. Pembayaran sewa oleh nasabah kepada bank syariah ini dianggap sebagai perolehan keuntungan bagi pihak perbankan syariah atas fasilitas dan layanan yang telah diberikan. *International Islamic Bank for Investment and Development (IIBID)* menjelaskan bahwa *musyarakah* merupakan salah satu cara pembiayaan yang terbaik yang dimiliki bank-bank Islam.¹⁰

Di dalam akad ini terdapat unsur *syirkah* (kerja sama) dan *ijarah* (sewa). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal dan kepemilikan akan barang. Sementara sewa adalah kemudahan yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Ketentuan pokok dalam *musyarakah mutanaqisah* merupakan gabungan ketentuan pokok kedua akad tersebut.

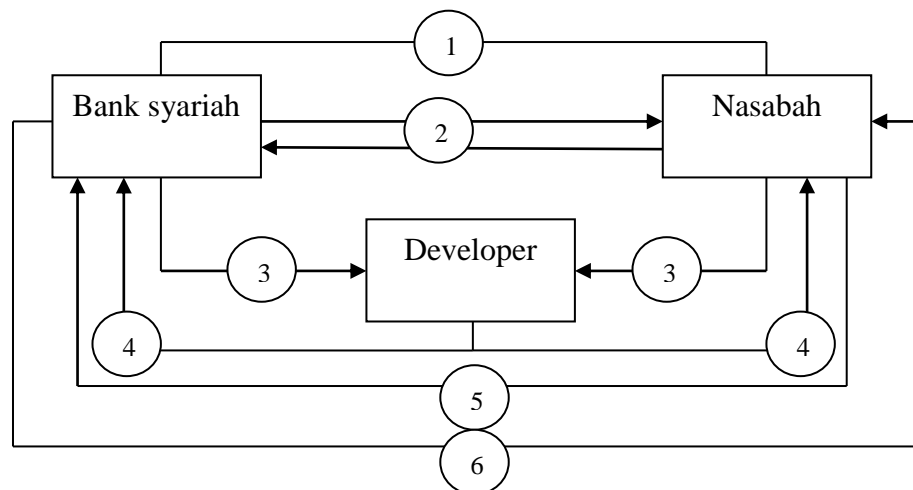
Berkaitan dengan *syirkah*, keberadaan pihak, dan modal sebagai obyek akad *syirkah*, serta ucapan perjanjian antara keduanya (*sighat*), merupakan ketentuan yang harus dipenuhi. Syarat *syirkah* yang utama adalah kedua pihak harus sepakat dan rela untuk saling bekerja sama tanpa keterpaksaan. Selain itu, kedua belah pihak harus mempercayai satu sama lain terkait kesepakatan tersebut. Pencampuran modal, merupakan pencampuran hak masing-masing dalam kepemilikan objek akad.

¹⁰Abdullah Saaed, *Bank Islam Dan Bunga*, (Yogyakarta: PUSTAKA BELAJAR, 2004), hlm. 112.

Berkaitan dengan unsur sewa, yang harus terpenuhi adalah adanya penyewa (*musta'jir*) dan yang menyewakan (*mu'jir*), sighthat antara keduanya, dan *ujrah* (upah sewa) serta barang yang disewakan. Besaran sewa harus jelas dan dapat diketahui kedua pihak. Ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang juga harus jelas. Besar kecilnya harga sewa, dapat berubah sesuai kesepakatan.

Skema Pembiayaan

Musyarakah mutanaqisah



Keterangan:

3. Negosiasi angsuran dan sewa
4. Akad/kontrak kerjasama
5. Beli barang (bank atau nasabah)
6. Mendapat berkas dan dokumen
7. Nasabah membayar angsuran dan sewa
8. Bank syariah menyerahkan hak dan kepemilikannya

Landasan hukum *musyarakah mutanaqisah* dapat disandarkan pada dalil yang mendasari akad *syirkah* dan *ijarah*, karena *musyarakah mutanaqisah* adalah akad gabungan antara kedua akad tersebut, yaitu dalam Q.S. Shad /38: 24.

وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ

“Dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini”

Untuk membandingkan akad yang lebih sesuai antara *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* dapat dilihat dalam tabel berikut.

Murabahah dan Musyarakah mutanaqisah

<i>Murabahah</i>	<i>Musyarakah Mutanaqisah</i>
a) Pada skim konvensional dan <i>murabahah</i> , tingkat harga cicilan barang-lah yang menentukan tingkat keuntungan bank.	a) Skim ini cocok untuk waktu pembiayaan yang panjang, melebihi 10 tahun.
b) Pada akad <i>murabahah</i> , pihak bank lebih suka jika waktu pelunasan di bawah 10 tahun dari pada lebih dari 10 tahun.	b) Keuntungan bank bukan ditentukan oleh besarnya cicilan tapi oleh besaran sewa
	c) Dengan waktu yang panjang, besaran cicilan akan rendah, sedangkan besaran sewa bisa disesuaikan untuk kurun waktu tertentu

Musyarakah mutanaqisah adalah akad yang cocok untuk dijadikan solusi alternatif pada pembiayaan KPRS di perbankan syariah. Pembiayaan yang panjang lebih dari tempo waktu 10 tahun misalnya. Pembayaran angsuran yang tetap (*flat*), tidak terpengaruh oleh fluktuasi bunga pasar, sebagaimana yang terjadi pada bank-bank konvensional.¹¹

Jika perolehan yang diterima oleh bank syariah pada akad murabahah berdasarkan besar cicilan nasabah, maka hal ini akan menyulitkan nasabah untuk mendapatkan pembiayaan dengan tempo yang panjang, melebihi 10 tahun. Karena cicilan akan semakin rendah nominalnya jika tempo pembiayaan semakin panjang.

Dengan skim pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*, perolehan bank tidak berdasarkan besaran cicilan yang dibayarkan nasabah. Namun, berdasarkan nilai sewa yang telah ditentukan di awal berdasarkan tempo pembiayaan tertentu. Besaran ini dapat disepakati ulang jika disetujui kedua pihak merujuk pada harga pasar.

Musyarakah mutanaqisah juga memberikan jangka waktu yang lebih panjang daripada *murabahah*. Sehingga hal ini dapat meringankan nasabah untuk mengangsur KPRnya. Meskipun semua itu kembali kepada kebijakan bank syariah masing-masing.

¹¹<http://ilmugali.blogspot.co.id/2012/11/musyarakah-mutanaqisah-solusi.html>. (21 Juni 2016).