

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Eksistensi bank syariah pada awalnya didorong oleh keinginan tersedianya jasa keuangan yang sesuai prinsip syariah dengan mewujudkan sistem perbankan yang terhindar dari praktek bunga (yang dianggap identik dengan riba), perjudian (*maysir*) dan ketidakpastian (*garar*) dan praktek-praktek lainnya yang tidak sejalan dengan prinsip syariah (haram). Selain itu perkembangan perbankan syariah juga didorong oleh keinginan umat muslim untuk menata aktivitas ekonomi dan keuangan sehari-hari sesuai dengan tuntunan syariah, serta sebagai respon terhadap fenomena krisis berulang yang dipicu oleh perilaku buruk dalam berekonomi yang mengabaikan etika, agama dan nilai-nilai moral, yang tidak hanya diajarkan dalam agama Islam tapi juga secara esensial pada ajaran agama-agama yang lainnya.

Munculnya perbankan syariah tersebut di atas semakin terdorong oleh menguatnya kesadaran dan pergeseran orientasi teori ekonomi *mainstream* yang semula lebih menekankan pada prinsip memaksimalkan keuntungan pemilik modal (*shareholder value*) menjadi memaksimalkan kepentingan umum (*stakeholder value*). Banyak ekonom kini memiliki keyakinan bahwa pengabaian kepentingan masyarakat dan lingkungan menyebabkan ketidakseimbangan dalam distribusi kesejahteraan sosial-ekonomi dan terjadinya kerusakan ekosistem. Perubahan

orientasi ekonomi tersebut turut berperan bagi tumbuh dan berkembangnya ilmu ekonomi syariah yang dikembangkan oleh ekonom dengan landasan etika dan moral Islam untuk membantu memahami permasalahan ekonomi dengan suatu pandangan hingga pada jalan keluar baru terhadap permasalahan lama yang berkepanjangan.¹

UU RI nomor 4 tahun 1994 tentang perumahan dan pemukiman menyatakan pada bab I bahwa yang dimaksud rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Sedangkan perumahan adalah kelompok yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan. Sarana lingkungan merupakan fasilitas penunjang yang berfungsi sebagai penyelenggara dan mengembangkan kehidupan ekonomi.²

Kebutuhan akan pembiayaan pemilikan rumah yang meringankan masyarakat tentu saja memberikan peluang tersendiri kepada bank sebagai penyedia dana (*funding*). Sesuai dengan prinsip utama dari suatu bank adalah penghimpunan dan penyaluran dana. Dana yang telah dihimpun dari berbagai sumber, sebaiknya dialokasikan kepada usaha-usaha yang produktif sehingga bank akan memperoleh keuntungan.

Salah satu usaha untuk memperoleh keuntungan bagi bank adalah memberikan kredit, dalam hal ini memberikan kredit pemilikan rumah (KPR).

¹Roadmap Perbankan Syariah Indonesia 2015-2019, Otoritas Jasa Keuangan (Departemen Perbankan Syariah 2015)

²http://www.pu.go.id/ditjen_mukim/peraturan/perumahandanpemukiman/41992a.pdf. "U U No. 4 tahun 1994 tentang perumahan dan pemukiman", diakses pada tanggal 10 Februari 2016 pukul 16.36 WITA.

Diharapkan dengan adanya kredit pemilikan rumah ini, keinginan kedua belah pihak akan tercapai. Masyarakat dapat memiliki sebuah rumah dengan sistem cicilan yang dapat disesuaikan dengan kemampuan finansial mereka. Pihak bank juga dapat memperoleh keuntungan dari bunga pinjaman kredit rumah tersebut.

Selama ini penyediaan kredit pemilikan rumah (KPR) merupakan salah satu kegiatan bank konvensional yang tidak lepas dari bunga. Dalam penyelenggaraan kredit kepemilikan rumah ini terlibat unit-unit usaha lain, seperti perseroan terbatas (PT), yang menyediakan lokasi tanah pembangunan rumah. Hal yang ditetapkan dalam KPR antara lain harga jual kontan, uang muka, suku bunga, angsuran bulanan dan benda-benda lain yang harus dibayar oleh pembeli (debitur). Misalnya biaya penyambungan listrik, provisi bank dan biaya notaris.³

Menggunakan jasa keuangan konvensional menimbulkan kekhawatiran bagi sebagian orang. Sebab, bisa jadi kondisi politik dan ekonomi berubah. Jika hal itu terjadi suku bunga naik dan akhirnya berdampak pada besarnya cicilan yang harus dibayarkan bank. Cicilan rumah yang tadinya rendah tiba-tiba bisa naik drastis karena mengikuti perkembangan tingkat suku bunga. Untuk mengatasi kekhawatiran tersebut, perbankan menawarkan alternatif solusi berupa pola pembiayaan berbasis syariah.

Meski mengalami peningkatan dari segi jumlah pembiayaan, semula Rp. 184 triliun pada Desember 2013 menjadi Rp. 187 triliun pada Juni 2014 namun pangsa pasar pembiayaan syariah sampai Juni 2014 justru mengalami penurunan

³Chuzaimah T. Yango dan Haifiz Anshary AZ, *Problematika Hukum Islam Kontemporer*, cet. III, (Jakarta: Pustaka Firdaus, 1997), hlm. 51.

dan baru mencapai 3.69% dari perbankan nasional. Hal tersebut juga terjadi terhadap presentase pertumbuhan pembiayaan bank syariah sampai Juni 2014 yang hanya sebesar 2.14%, meskipun masih tersisa 1 semester untuk bank syariah meningkatkan *growth*nya, namun diperkirakan tidak akan mencapai pertumbuhan tahun sebelumnya.⁴ Seperti yang terlihat pada tabel perkembangan pembiayaan dan *market share* perbankan syariah di bawah ini.

Gambar 1.1. Perkembangan Pembiayaan Dan *Market Share* Perbankan Syariah



Sumber: Statistik OJK (Juni 2014)

Pembiayaan bank syariah masih didominasi oleh akad *murābahah*, sampai Juni 2014 jumlah pembiayaan *murābahah* adalah sebesar 112 triliun, sangat jauh jika dibandingkan dengan jumlah pembiayaan-pembiayaan lain yang disalurkan oleh bank syariah. Komposisi pembiayaan bank syariah terjadi perubahan komposisi penggunaan akad pada Juni 2014 dibandingkan dengan 1 tahun

⁴Karim Consulting Indonesia, *Islamic Finance Outlooking 2015*, Perkembangan 1.

sebelumnya (Juni 2013). Penggunaan akad *qarḍ* mengalami penurunan dikarenakan menurunnya aktifitas gadai emas di bank syariah. Berikut tabel perbandingan pembiayaan per akad.

Tabel 1.2. Perbandingan Pembiayaan Per Akad

Jenis Akad	Juni 2013	Juni 2014
<i>Muḍārabah</i>	12,629	13,802
<i>Musyārahah</i>	35,057	42,830
<i>Murābahah</i>	102,588	112,288
<i>Istiṣnā'</i>	487	588
<i>Ijarah</i>	9,550	10,319
<i>Qarḍ</i>	10,917	8,057

Sumber: Statistik OJK (Juni 2014)

Kredit pemilikan rumah syariah lebih aman bagi nasabah karena memiliki kepastian besarnya cicilan. Dengan model pembiayaan syariah, meskipun terjadi peningkatan suku bunga, tidak akan menyebabkan kenaikan margin yang diambil bank. Sebab dari awal perjanjian atau akad kreditnya sudah menetapkan margin yang diambil bank dan besarnya cicilan yang harus dibayar nasabah. Jika nasabah membeli rumah lewat KPR syariah, maka hingga jangka waktu pengambilan kredit berakhir, besarnya cicilan yang harus dibayar tetap. Dengan prinsip syariah, karena perjanjian di depan, maka sampai tenor selesai besarnya cicilan *fixed* dan tidak akan berubah. Sedangkan pembiayaan KPR secara konvensional ada yang *fixed*-nya hanya setahun, dua, atau tiga tahun. Setelah itu, bunga bersifat *floating* (naik turun) tergantung perkembangan pasar.

Masih ada anggapan di masyarakat bahwa bank syariah hanya diperuntukkan untuk muslim saja, padahal ini tidaklah benar. Bank Islam atau bank syariah tidak khusus diperuntukkan untuk sekelompok orang saja. Namun sesuai dengan landasan Islam yang “*Rahmatan lil ‘Ālamīn*” didirikan guna melayani masyarakat tanpa membedakan keyakinan yang dianut. Bagi kaum muslimin, kehadiran bank syariah adalah melengkapi kebutuhannya. Namun bagi masyarakat lainnya, bank Islam adalah sebuah alternatif lembaga jasa keuangan disamping perbankan konvensional yang telah ada.⁵

Transaksi perpindahan (*Take Over*) pembiayaan dari bank konvensional ke bank syariah diatur dalam fatwa No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang. Dalam fatwa ini disebutkan ada empat alternatif akad yang dapat digunakan yaitu:⁶

1. *Qarḍ* dan *Murābahah*
2. *Syirkah al Milk* dan *Murābahah*
3. *Qarḍ* dan *Ijārah*
4. *Qarḍ* dan IMBT (*Al-Ijārah al-Muntahiya bit-Tamlik*)

Bank syariah saat ini lebih mendominasi menggunakan alternatif akad 1 (*Qarḍ* dan *Murābahah*) untuk pengalihan hutang. Adapun mekanisme dari alternatif I ini adalah sebagai berikut.

⁵Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, cet. I, (Yogyakarta: Ekonisia, 2004), hlm. 182-183.

⁶Dewan Syariah Nasional-MUI, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*, cet. ketiga, edisi revisi, (Ciputat: Gaung Persada, 2000), hlm. 185.

- 1) LKS memberikan *qarḍ* kepada nasabah. Dengan *qarḍ* tersebut nasabah melunasi kredit (utang)-nya; dan dengan demikian, aset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh.
- 2) Nasabah menjual aset dimaksud angka 1 kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qarḍ*-nya kepada LKS.
- 3) LKS menjual secara *murābahah* aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.
- 4) Fatwa DSN nomor: 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *al-Qarḍ* dan Fatwa DSN nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah* berlaku pula dalam pelaksanaan Pembiayaan Pengalihan Utang sebagaimana dimaksud alternatif I ini.⁷

Akad ini secara teori tidak menjadi persoalan karena memang diperbolehkan secara syariah. Abdurrahman Al-Jaziri mengatakan bahwa *Qarḍ* secara bahasa berarti memotong.⁸ *Qarḍ* adalah bentuk masdar yang berarti memutus. Dikatakan *qaraḍtu asy-syai'a bil-miqraḍ*, aku memutus sesuatu dengan gunting. *Qarḍ* adalah sesuatu yang diberikan oleh pemilik untuk dibayar.⁹ Rasulullah saw. pernah bersabda yang menjelaskan tentang hutang piutang:

⁷Fatwa Dewan Syariah Nasional, Nomor: 31/DSN-MUI/VI/2002 Tentang Pengalihan Utang, hlm. 4-5.

⁸Abdul Rahman Al-Jaziri, *Al-Fiqh 'Ala Madzahibil Arba'ah Juz 2*, (Libanon: Dar- AlKutub Al-Ilmiyah, 2003), hal. 303

⁹Abdullah bin Muhammad ath-Thayar, dkk. *Ensiklopedi Fiqih Muamalah, terj. Miftahul Khair, Cet. 1*, (Yogyakarta: Maktabah al-Hanif, 2009), hal. 153.

حَدَّثَنَا أَبُو كُرَيْبٍ حَدَّثَنَا وَكَيْعٌ عَنْ عَلِيِّ بْنِ صَالِحٍ عَنْ سَلَمَةَ بْنِ كُهَيْلٍ عَنْ أَبِي سَلَمَةَ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ اسْتَقْرَضَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سِنًّا فَأَعْطَاهُ سِنًّا خَيْرًا مِنْ سِنِّهِ وَقَالَ خَيْرُكُمْ أَحَاسِنُكُمْ قَضَاءً. (رواه الترمذي)

“Telah menceritakan kepada kami Abu Kuraib, telah menceritakan kepada kami Waki' dari Ali bin Shalih dari Salamah bin Kuhail dari Abu Salamah dari Abu Hurairah ia berkata; “Rasulullah SAW meminjam (berhutang) kepada seseorang seekor unta yang sudah berumur tertentu. Kemudian beliau mengembalikan pinjaman tersebut dengan unta yang telah berumur yang lebih baik dari yang beliau pinjam. Dan beliau berkata, sebaik-baik kamu adalah mereka yang mengembalikan pinjamannya dengan sesuatu yang lebih baik (dari yang dipinjam).” (HR. Tarmidzi)¹⁰

Sayyid Sabiq memberikan definisi *qard* sebagai berikut:

الْقَرْضُ هُوَ الْمَالُ الَّذِي يُعْطِيهِ الْمُقْرَضُ لِلْمُقْتَرِضِ لِيُرَدَّ مِثْلَهُ إِلَيْهِ عِنْدَ قُدْرَتِهِ عَلَيْهِ

“*Al-qard* adalah harta yang diberikan oleh pemberi hutang (*muqrid*) kepada penerima utang (*muqtarid*) untuk kemudian dikembalikan kepadanya (*muqrid*) seperti yang diterimanya, ketika ia telah mampu membayarnya.”¹¹

Adapun salah satu tujuan daripada akad *qard* adalah *ta'awun* atau saling tolong menolong tanpa mengharap balasan, yang mana Allah swt telah berfirman didalam Q.S. Al Maidah/5: 2.

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

اللَّهُ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

“Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan. Bertakwalah kepada Allah, sungguh, Allah sangat berat siksa-Nya”.¹²

¹⁰Muhammad bin Isa bin Surah bin Musa (Imam Tirmidzi), *Sunan Tirmidzi, Cet. 2*, (Mesir: Syarikah Maktabah, 1395 H), hal. 1316.

¹¹Sayid Sabiq, *Fiqh As-Sunnah, Cet. 3*, (Beirut: Dar Al-Fikr, 1977), juz 3, hal 128.

¹²Burhanudin, *Al-Qur'an Keluarga*, (Bandung: CV. Media Fitrah Rabbani, 2009), hlm. 106.

Dan yang lebih penting lagi adalah dalam implementasinya di perbankan tidak boleh terjadi *ba'i garār*, sebagaimana yang didefinisikan oleh Adiwarman Karim bahwa *garar* sebagai: “*a transaction which is uncertain to both parties as a result of imposing uncertain condition in natural certainly contracts*” (suatu transaksi yang mengandung ketidakpastian bagi kedua belah pihak yang melakukan transaksi sebagai akibat dari diterapkannya kondisi ketidakpastian dalam suatu akad yang secara alamiahnya seharusnya mengandung kepastian).¹³

Beranjak dari permasalahan di atas, yakni keingintahuan penulis terhadap akad *murābahah* yang menjadi akad terbanyak digunakan oleh masyarakat berdasarkan data statistik OJK bulan Juni 2014 dan juga pembiayaan yang digunakan begitu besar sehingga potensi bisnis dengan akad *murābahah* tersebut sangat meyakinkan. Kemudian, salah satu transaksi yang menggunakan akad *murābahah* adalah *take over*. Sehingga penulis merasa tertarik untuk mengadakan penelitian yang berkaitan dengan konsep *Take Over* KPR dengan mengambil fokus studi pada Bank BRISyariah KCP Kayu Tangi Banjarmasin. Hasil penelitian tersebut dituangkan lebih lanjut dalam sebuah karya ilmiah berbentuk skripsi yang berjudul **“Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Melakukan *Take Over* KPR Bank Konvensional Ke Bank BRISyariah Banjarmasin”**.

¹³Adiwarman Karim, *Ekonomi Mikro Islami*, edisi ke-4, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2011), hlm. 36.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas penulis telah menentukan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana aplikasi konsep *take over* KPR di Bank BRISyariah KCP Kayu Tangi Banjarmasin?
2. Apakah faktor yang melatar belakangi bagi nasabah dalam melakukan *take over* dari bank konvensional ke Bank BRISyariah?

C. Tujuan Penelitian

1. Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui aplikasi konsep *take over* KPR bank konvensional ke KPR bank syariah di Bank BRISyariah KCP Kayu Tangi Banjarmasin.
2. Untuk mengetahui faktor yang melatar belakangi nasabah melakukan *take over* dari bank konvensional ke Bank BRISyariah.

D. Signifikansi Penelitian

Dari hasil penelitian yang dilakukan penulis, diharapkan dapat berguna sebagai berikut:

1. Secara akademik penelitian ini diharapkan berguna untuk:
 - a. Bahan informasi ilmiah dalam ilmu kesyariahan, khususnya dibidang perbankan syariah dan Ekonomi Islam.
 - b. Sebagai referensi bagi mereka yang ingin mengadakan penelitian lebih mendalam tentang masalah ini dari sudut pandang yang berbeda.

- c. Menambah khazanah pengetahuan tentang akad pembiayaan *take over* KPR pada bank syariah khususnya pada Bank BRISyariah.
2. Secara praktik, penelitian ini dapat memberikan informasi kepada bank syariah mengenai alternatif lain dari akad pembiayaan *take over* KPR yang lebih sesuai dengan syariah sehingga masyarakat yang terlanjur menggunakan pembiayaan KPR di bank konvensional akan melakukan pembiayaan *take over* KPR-nya ke bank syariah.

E. Definisi Operasional

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

1. Pengertian nasabah adalah pihak yang menggunakan jasa bank.¹⁴ Nasabah dalam pengertian penelitian ini adalah orang yang menggunakan jasa *take over* di Bank BRISyariah KCP Kayu Tangi Banjarmasin.
2. Dalam bahasa perbankan *take over* disebut juga dengan pengalihan utang, adalah pemindahan utang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah.¹⁵ Dalam hal ini pemindahan hutang dari bank Konvensional ke bank BRISyariah KCP Kayu Tangi Banjarmasin.

¹⁴Republik Indonesia, “Undang-undang R.I. Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan,” dalam *Dasar-Dasar Perbankan Edisi Revisi*, 2013 (Jakarta:Rajawali Press), hlm. 332

¹⁵Fatwa Dewan, *op.cit.*, hlm. 3

3. KPR atau kredit pemilikan rumah adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah.¹⁶

F. Kajian Pustaka

Berdasarkan penelaahan penulis terhadap penelitian terdahulu, ada penelitian yang berkaitan dengan apa yang akan penulis teliti, yaitu:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Aulia Rakhmatika Insani pada tahun 2013, NIM. 09010101120 Fakultas Hukum Universitas Jember yang berjudul Analisis Sengketa Pengalihan (*Take Over*) Pembiayaan Pada Perjanjian *Al-Wakālah* Dalam Bentuk Pembiayaan *Murābahah* Antara Nasabah Dengan Bank Syariah Mega Indonesia Cabang Bandung (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492 K/AG/2011).

Kesimpulan pada skripsi ini yaitu bentuk hubungan hukum antara nasabah dengan Bank Syariah Mega Indonesia cabang Bandung pada perjanjian *al-wakālah* dalam pembiayaan *murābahah* adalah hubungan dalam ikatan kontrak jual beli dan pada perjanjian *al-wakālah* tersebut terjadi dalam pelunasan hutang nasabah yang diwakili Bank Syariah Mega Indonesia cabang Bandung kepada Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) dan Bank Danamon.

¹⁶https://id.wikipedia.org/wiki/Kredit_pemilikan_rumah diakses pada tanggal 12 Februari 2016 pukul 00.19 WITA.

Adapun perbedaan dengan penelitian saya adalah pada penelitian ini membahas tentang hubungan hukum yang terjadi pada nasabah dengan Bank Syariah Mega Indonesia, sedangkan penelitian saya lebih menekankan pada faktor-faktor yang mempengaruhi nasabah dalam melakukan *take over* pada bank BRISyariah KCP Kayu Tangi Banjarmasin.

G. Sistematika Penulisan

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

BAB I Pendahuluan meliputi latar belakang masalah yang menguraikan alasan memilih judul dan gambaran dari permasalahan yang diteliti. Permasalahan yang tergambarakan dirumuskan dalam rumusan masalah, setelah itu disusun tujuan penelitian yang merupakan substansi dari hasil yang diinginkan. Dalam bab ini juga dirumuskan signifikansi penelitian yang merupakan kegunaan atau manfaat dan hasil penelitian. Definisi operasional digunakan untuk membatasi istilah-istilah dalam penelitian yang bermakna umum dan luas. Kajian pustaka ditampilkan sebagai adanya informasi atau tulisan dari aspek yang lain, sedangkan sistematika penulisan merupakan tata cara penulisan skripsi yang bersifat sistematis dan terstruktur secara keseluruhan.

BAB II berisi landasan teori yang berisi tentang masalah-masalah yang berhubungan dengan objek penelitian melalui teori-teori yang mendukung dari

literatur atau buku yang dijadikan sebagai dasar untuk menjabarkan masalah yang diteliti.

BAB III merupakan metode penelitian yang berisikan jenis, sifat dan lokasi penelitian yang digunakan untuk penulisan skripsi, subjek dan objek penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data dan kemudian setelah data dikumpulkan data diolah dengan teknik pengolahan data tertentu dan analisis data. Kemudian untuk mengetahui alur penelitian dari awal sampai akhir maka dibuat tahapan penelitian yang sistematis.

BAB IV merupakan laporan hasil penelitian yang berisi tentang gambaran umum lokasi penelitian yaitu Bank BRISyariah KCP Kayu Tangi Banjarmasin. Penyajian data yang terdiri dari data responden, data hasil wawancara, analisis dan interpretasi data dan juga hasil penelitian.

BAB V merupakan bab penutup. Disini akhirnya penulis membuat kesimpulan dari hasil penelitian serta saran-saran sebagai bahan acuan bagi penelitian selanjutnya.