

**MEKANISME PENGALIHAN UTANG PADA KREDIT  
PEMILIKAN RUMAH DI BANK SYARIAH INDONESIA KC  
PALANGKA RAYA 3 DITINJAU BERDASARKAN  
FATWA DSN-MUI NO-31**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Melengkapi dan Memenuhi Sebagian Syarat  
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi



Oleh  
PALANGKARAYA

**JARIAH**  
**NIM 1804110303**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALANGKA RAYA  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
JURUSAN EKONOMI ISLAM  
PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
TAHUN 2022 M / 1444 H**

**PERSETUJUAN SKRIPSI**

JUDUL : **Mekanisme Pengalihan Utang Pada Kredit  
Pemilikan Rumah di Bank Syariah Indonesia Kc  
PalangkaRaya 3 di Tinjau Berdasarkan Fatwa  
DSN-MUI NO-31**

NAMA : Jariah

NIM : 1804110303

FAKULTAS : Ekonomi dan Bisnis Islam

JURUSAN : Ekonomi Islam


PROGRAM STUDI : Perbankan Syariah

JENJANG : Strata Satu (S1)


Palangka Raya, November 2022

Menyetujui

Pembimbing I,


  
M. Noor Sa'uti, B.A., M.E  
NIP. 19870403 201801 1 002

Pembimbing II,


  
Zulkifli M. Sy  
NIP. 199105152020121009

Mengetahui

Dekan Fakultas  
Ekonomi dan Bisnis Islam,

  
Dr. M. Ali Sibram Malisi, M.Ag  
NIP. 19740423 200112 1 002

Ketua Jurusan  
Ekonomi Islam,

  
Dr. Itsla Yunisya Aviva, M.Esy  
NIP. 19891010 201503 2 012

NOTA DINAS

Hal : Mohon Diuji Skripsi

Palangka Raya, November 2022

Saudari Jariah

Yth. Ketua Panitia Ujian Skripsi

**FEBI IAIN Palangka Raya**

Di-

Palangka Raya

Assalāmu'alaikum Warahmatullāhi Wabarakātuh

Setelah membaca, memeriksa dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi dari saudara :

Nama : Jariah

Nim : 1804110303

Judul : **Mekanisme Pengalihan Utang Pada Kredit Pemilikan Rumah di Bank Syariah Indonesia Kc PalangkaRaya 3 di Tinjau Berdasarkan Fatwa DSN-MUI NO-31**

Sudah dapat diujikan untuk memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi pada program studi Perbankan Syari'ah, Jurusan Ekonomi Islam, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya. Demikian atas perhatiannya diucapkan terimakasih.

Wassalāmu'alaikum Warahmatullāhi Wabarakātuh

Pembimbing I,



**M. Noor Syuti, B.A., M.E**  
NIP. 19870403 201801 1 002

Pembimbing II,



**Zulkifli M. Sy**  
NIP. 199105152020121009

## LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul **Mekanisme Pengalihan Utang Pada Kredit Pemilikan Rumah di Bank Syariah Indonesia Kc PalangkaRaya 3 di Tinjau Berdasarkan Fatwa DSN-MUI NO-31** oleh Jariah, NIM: 1804110303 telah dimunaqasyahkan oleh tim munaqasyah skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palangka Raya pada:

Hari : Kamis

Tanggal : 03 November 2022

Palangka Raya, 03 November 2022

### Tim Penguji

1. Fadiyah Adlina, M.Pd.I

Ketua Sidang

(.....)

2. Jelita, M.SI

Penguji I

(.....)

3. M. Noor Sayuti, B.A., M.E

Penguji II

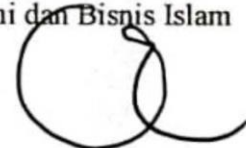
(.....)

4. Zulkifli M. Sy

Sekretaris Sidang

(.....)

Dekan Fakultas  
Ekonomi dan Bisnis Islam



**Dr. M. Ali Sibram Malisi, M.Ag.**  
NIP 19740423 200112 1 002

# **MEKANISME PENGALIHAN UTANG PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BANK SYARIAH INDONESIA KC PALANGKA RAYA 3 DITINJAU BERDASARKAN FATWA DSN-MUI NO-31**

## **ABSTRAK**

**Oleh Jariah**

**Nim 1804110303**

Mekanisme pengalihan utang, salah satu bentuk pelayanan bank syariah dalam membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi non syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah. Pada BSI Kc PalangkaRaya 3 dalam pelaksanaan pengalihan utang menggunakan akad *qardh* dan *murabahah* di karenakan paling sesuai dengan alternatif yang digunakan berdasarka fatwa DSN-MUI. Sedangkan rumusan masalah dalam penelitian ini adalah (1) Mekanisme pengalihan utang pada kredit pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia Kc PaangkaRaya 3. (2) Mekanisme pengalihan utang di BSI Kc PalangkaRaya 3 ditinjau berdasarkan fatwa DSN-MUI NO-31.

Penelitian ini merupakan penelitian studi kasus, dengan menggunakan metode pengumpulan data baik berupa wawancara, observasi, dokumentasi, serta literatur-literatur yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, sedangkan metode yang digunakan untuk analisa data yaitu metode deskripsi kualitatif. Subyek yang digunakan dalam penelitian ini adalah 3 orang pegawai/staf BSI Kc PalangkaRaya 3 sebagai subjek pertama dan 2 orang nasabah sebagai informan. Pengabsahan data dalam penelitian ini menggunakan teknik triangulasi sumber dan metode.

Hasil dari penelitian ini diketahui bahwa (1) Mekanisme pengalihan utang pada kredit pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia Kc PalangkaRaya 3, dari segi persyarat telah sesuai dengan ketentuan mekanisme pengalihan uatang di BSI kc PalangkaRaya 3.(2) Mekanisme pengalihan utang pada kredit pemilikan rumah di BSI kc PalangkaRaya 3 ditinjau berdasarkan fatwa DSN-MUI NO-31, telah sesuai dengan fatwa DSN-MUI No : 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang. Sebagaimana yang dijelaskan dalam alternatif 1.

**Kata Kunci : Bank Syariah, Mekanisme, Pengalihan Utang, fatwa DSN-MUI.**

**DEBT TRANSFER MECHANISM ON HOUSE OWNERSHIP LOANS IN  
INDONESIAN SHARIA BANK KC PALANGKA RAYA 3 REVIEW BASED  
ON DSN-MUI FATWA NO-31**

**ABSTARCT**

**By Jariah**

**Nim 1804110303**

*Debt transfer mechanism, one form of Islamic bank services in helping the community to transfer non-sharia transactions that have been running into transactions that are in accordance with sharia. At BSI Kc PalangkaRaya 3 in the implementation of debt transfer using qardh and murabahah because they are most in accordance with the alternatives used based on the DSN-MUI fatwa. While the formulation of the problem in this study are (1) The mechanism of debt transfer on mortgage loans at Bank Syariah Indonesia Kc PaangkaRaya 3. (2) The mechanism of debt transfer at BSI Kc PalangkaRaya 3 is reviewed based on DSN-MUI fatwa NO-31.*

*This research is a case study research, using data collection methods in the form of interviews, observations, documentation, and literature related to the problems studied, while the method used for data analysis is qualitative description method. The subjects used in this study were 3 employees/staff of BSI Kc PalangkaRaya 3 as the first subject and 2 customers as informants. Validation of the data in this study using triangulation of sources and methods.*

*The results of this study indicate that (1) The mechanism of debt transfer at the home ownership loan at Bank Syariah Indonesia Kc PalangkaRaya 3, in terms of requirements, has complied with the provisions of the debt transfer mechanism at BSI Kc PalangkaRaya 3. (2) The mechanism of debt transfer in housing loans at BSI kc PalangkaRaya 3 reviewed based on the DSN-MUI fatwa NO-31, in accordance with the DSN-MUI fatwa No: 31/DSN-MUI/VI/2002 on debt transfer. As described in alternative 1.*

**Keywords:** Islamic Bank, Mechanism, Debt Transfer, DSN-MUI fatwa.

## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji syukur peneliti haturkan kehadiran Allah *Subhanahu wa Taala*, atas segala limpahan Rahmat, Taufik dan Hidayah-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Mekanisme Pengalihan Utang Pada Kredit kepemilikan Rumah Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang PalangkaRaya 3 Ditinjau Berdasarkan Fatwa DSN-MUI NO-31”** dengan lancar. Shalawat serta salam kepada Nabi junjungan yakni Nabi Muhammad SAW., Khatmun Nabiyyin, beserta para keluarga dan sahabat serta seluruh pengikut beliau *illa yaumul qiyamah*.

Skripsi ini dikerjakan demi melengkapi dan memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi. Skripsi ini tidak akan selesai tanpa ada bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu peneliti mengucapkan ribuan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. H Khairil Anwar, M. Ag. Selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya sebagai panutan inspirasi penelitian di perkuliahan.
2. Bapak Dr. M. Ali Sibram Malisi, M. Ag. Sekalu Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Palangka Raya.
3. Ibu Dr. Itsla Yunisva Aviva, M.Esy Selaku Ketua Jurusan Ekonomi Islam di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Palangka Raya.
4. Ibu Fadiah Adlina S. Fil.I.,M.Pd.I. Selaku ketua program studi Perbankan Syariah selama peneliti menjalani perkuliahan.

5. Bapak Muhammad Noor Sayuti, B.A., M.E. Selaku Dosen Pembimbing I yang telah membantu memberikan arahan kepada peneliti dalam menyelesaikan penelitian hingga selesai.
6. Bapak Zulkifli, S.E.I., M.Sy. Selaku Dosen Pembimbing II yang memberikan arahan dan penjelasan kepada peneliti dalam menyelesaikan penelitian hingga selesai.
7. Bapak Muhammad Riza Hafizi, M.Sc. Selaku Dosen Penasehat Akademi Peneliti selama perkuliahan.
8. Seluruh Dosen dan staf Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Palangka Raya yang tidak bisa peneliti sebut satu per satu, yang telah banyak membantu dan dan meluangkan waktu dalam berbagi ilmu pengetahuan kepada peneliti
9. Semua pihak yang tidak dapat peneliti sebutkan satu persatu yang telah ikut membantu peneliti dalam menyelesaikan proposal ini.

Semoga Allah Subhanahu wa Taala melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada semua pihak yang telah membantu menyelesaikan skripsi ini.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Palangka Raya, November 2022

Peneliti

Jariah

Nim 1804110303



## PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Jariah  
Nim : 1804110303  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam  
Jurusan : Ekonomi Islam  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Jenjang : Stara Satu/S1

Bahwa skripsi ini dengan judul “MEKANISME PENGALIHAN UTANG PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH DIBANK SYARIAH INDONESIA KC PALANGKARAYA3 DITINJAU BERDASARKAN Fatwa DSN-MUI NO-31” benar karya ilmiah saya sendiri dan bukan hasil menjiplak dari karya orang lain dengan caya yang tidak tepat sesuai dengan etika keilmuan. Jika ditemukan adanya pelanggaran maka saya siap menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Palangka Raya, November 2022

Yang membuat Pernyataan

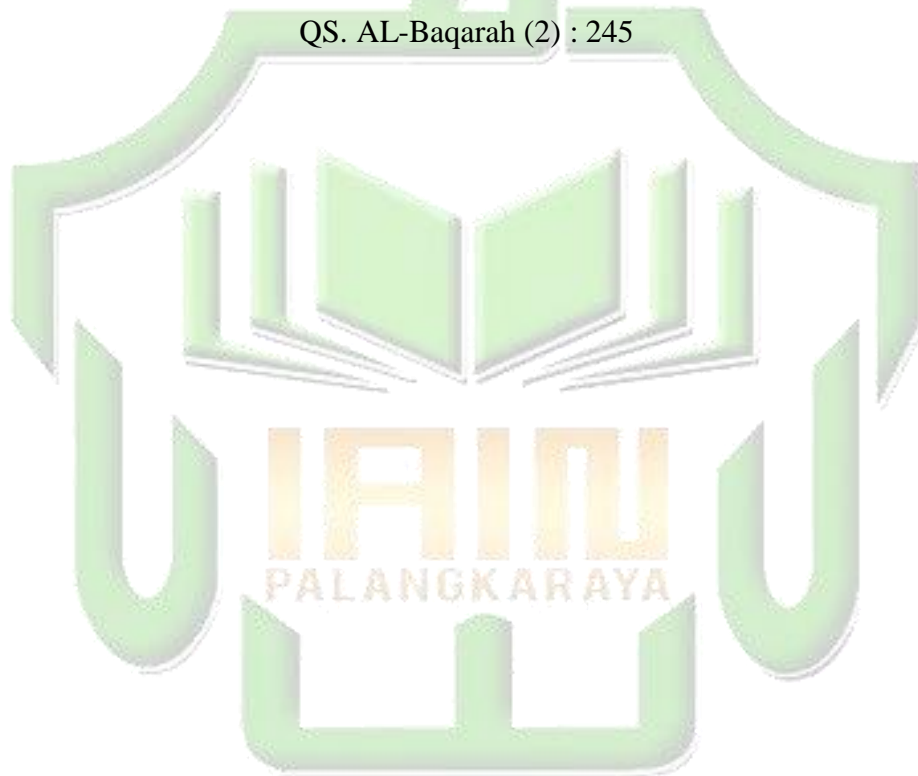


## MOTTO

مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضَاعِفَهُ لَهُ أَضْعَافًا كَثِيرَةً وَاللَّهُ  
يَقْبِضُ وَيَبْسُطُ وَإِلَيْهِ تُرْجَعُونَ

Artinya: Siapakah yang mau memberi pinjaman kepada Allah, pinjaman yang baik (menafkahkan hartanya di jalan Allah), maka Allah akan melipatgandakan pembayaran kepadanya dengan lipat ganda yang banyak. Dan Allah menyempitkan dan melapangkan (rezeki) dan kepada-Nya-lah kamu dikembalikan.

QS. AL-Baqarah (2) : 245



## PEDOMAN TRANSLITERASI

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI No.158/1987 dan 0543/b/U/1987, tanggal 22 Januari 1988.

### A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	<i>Alif</i>	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	<i>Bā'</i>	B	Be
ت	<i>Tā'</i>	T	Te
ث	<i>Ṣā'</i>	Ṣ	es titik di atas
ج	<i>Jim</i>	J	Je
ح	<i>Hā'</i>	h .	ha titik di bawah
خ	<i>Khā'</i>	Kh	ka dan ha
د	<i>Dal</i>	D	De
ذ	<i>Ḍal</i>	Ḍ	Zet titik di atas
ر	<i>Rā'</i>	R	Er
ز	<i>Zai</i>	Z	Zet
س	<i>Sīn</i>	S	Es
ش	<i>Syīn</i>	Sy	es dan ye
ص	<i>Sād</i>	S .	es titik di bawah
ض	<i>Dād</i>	d .	de titik di bawah
ط	<i>Tā'</i>	T .	te titik di bawah
ظ	<i>Zā'</i>	z .	zet titik di bawah

ع	'Ayn	.....	koma terbalik (di atas)
غ	Gayn	G	Ge
ف	Fā'	F	Ef
ق	Qāf	Q	Qi
ك	Kāf	K	Ka
ل	Lām	L	El
م	Mīm	M	Em
ن	Nūn	N	En
و	Waw	W	We
ه	Hā'	H	Ha
ء	Hamzah	.....	Apostrof
ي	Yā	Y	Ye

**B. Konsonan rangkap karena *tasydīd* ditulis rangkap:**

متعاقدین	Ditulis	<i>muta'āqqidīn</i>
عدة	Ditulis	<i>'iddah</i>

**C. *Tā' marbūtah* di akhir kata**

1. Bila dimatikan ditulis h:

هبة	Ditulis	<i>Hibah</i>
جزية	Ditulis	<i>Jizyah</i>

(Ketentuan ini tidak diperlukan terhadap kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia seperti shalat, zakat, dan sebagainya, kecuali dikehendaki lafal aslinya).

2. Bila dihidupkan karena berangkaian dengan kata lain, ditulis t:



## H. Kata Sandang Alif + Lām

1. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

القران	Ditulis	<i>al-Qur'ān</i>
القياس	Ditulis	<i>al-Qiyās</i>

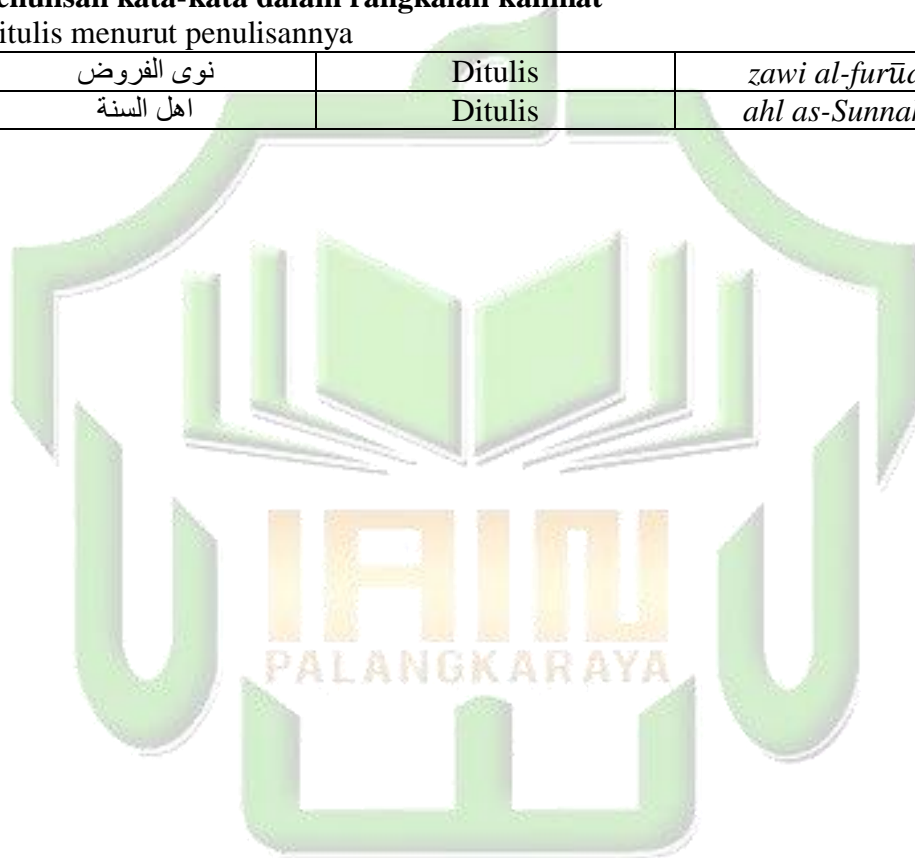
2. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan menggunakan huruf *Syamsiyyah* yang mengikutinya, serta ,menghilangkan huruf “l” (el) nya.

السماء	Ditulis	<i>as-Samā'</i>
الشمس	Ditulis	<i>asy-Syams</i>

## I. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

Ditulis menurut penulisannya

نوى الفروض	Ditulis	<i>zawi al-furūd</i>
اهل السنة	Ditulis	<i>ahl as-Sunnah</i>



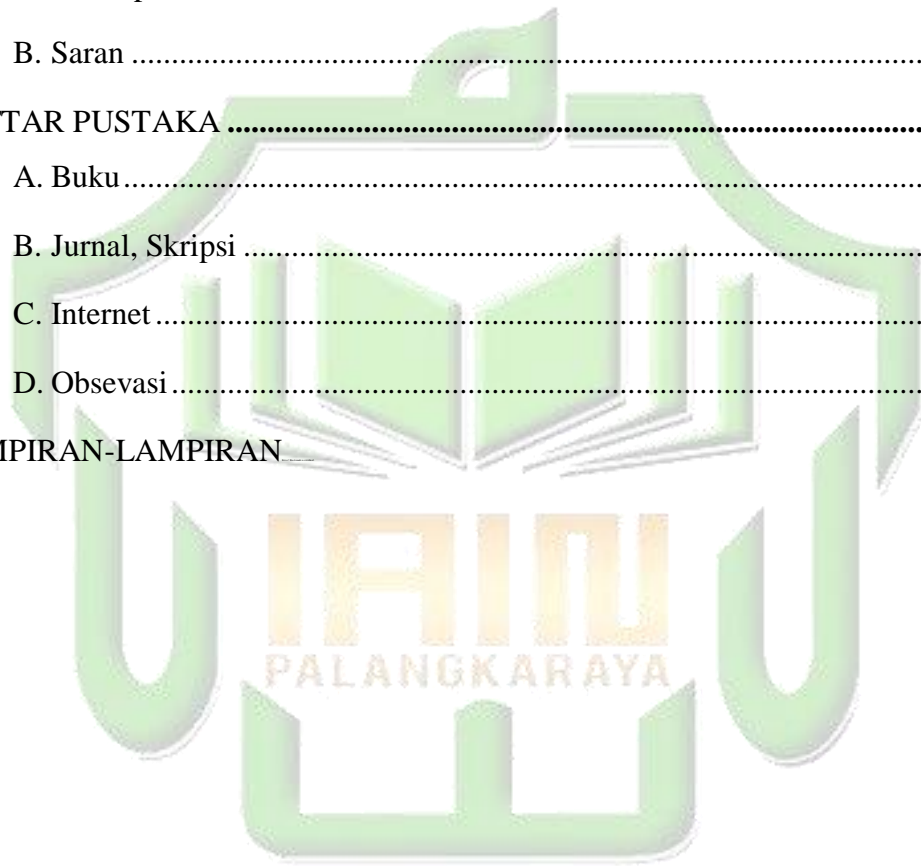
## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN SKRIPSI .....	ii
NOTA DINAS .....	iii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iv
ABSTRAK .....	v
<i>ABSTARCT</i> .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ix
MOTTO.....	x
PEDOMAN TRANSLITERASI .....	xi
DAFTAR ISI.....	xv
DAFTAR TABEL.....	xviii
DAFTAR SKEMA.....	xix
DAFTAR BAGAN.....	xx
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Kegunaan Penelitian .....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	7
A. Penelitian Terdahulu .....	7
B. Kajian Teoritis .....	16
1. Kerangka Teoritik .....	16
a. Teori Bank Syariah.....	16
b. Teori Hiwalah.....	35
c. Teori Mekanisme.....	38

2. Kerangka Konseptual .....	39
a. Mekanisme Pengalihan Utang .....	39
b. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) .....	43
C. Kerangka Bepikir .....	45
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>47</b>
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian .....	47
1. Pendekatan Penelitian .....	47
2. Jenis Penelitian.....	48
B. Waktu dan Tempat Penelitian.....	48
1. Waktu Penelitian .....	48
2. Tempat Penelitian.....	49
C. Objek dan Subjek Penelitian.....	49
1. Objek Penelitian .....	49
2. Subjek Penelitian.....	50
D. Teknik Pengumpulan Data.....	51
1. Observasi .....	51
2. Wawancara.....	52
3. Dokumentasi.....	52
E. Pengabsahan Data .....	53
F. Teknik Analisis Data.....	55
G. Sistematika Penulisan .....	57
<b>BAB IV H PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA .....</b>	<b>74</b>
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	74
1. Kota Palangka Raya .....	74
2. Bank Syariah Indonesia Kota Palangka Raya .....	76
a. Sejarah Berdirinya BSI Kc PalangkaRaya 3 .....	76



b. Visi dan Misi BSI Kc PalangkaRaya 3.....	78
c. Struktur Organisasi BSI Kc PalangkaRaya 3 .....	78
d. Produk Pembiayaan pada BSI Kc PalangkaRaya 3 .....	81
B. Penyajian Data .....	84
C. Analisis Data.....	97
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>105</b>
A. Kesimpulan .....	105
B. Saran .....	106
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>107</b>
A. Buku.....	107
B. Jurnal, Skripsi .....	108
C. Internet .....	109
D. Obsevasi.....	110
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	



## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Indikator persamaan dan perbedaan penelitian.....	14
---	----



## DAFTAR SKEMA

Skema 2.1 Mekanisme ke 1 Pengalihan Utang.....	41
Skema 2.2 Mekanisme ke 2 Pengalihan Utang.....	42
Skema 4.2 pengajuan pengalihan utang.....	98



## DAFTAR BAGAN

Bagan 2.3 Kerangka Pikir.....	46
Bagan 4.1 Struktur Organisasi BSI Kc PalangkaRaya 3.....	79



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Semakin berkembangnya peluang industri pada perbankan syariah Indonesia, maka industri perbankan syariah Indonesia harus mempunyai kemampuan dan kepercayaan diri untuk menerapkan berbagai strategi pengembangan. Oleh karena itu, dengan adanya peluang dan pengakuan lembaga keuangan syariah (LKS), banyak orang yang tertarik dan aktif di bidang ekonomi syariah. Adanya kebutuhan untuk bersaing menggunakan lembaga ekonomi lainnya, oleh karena itu lembaga keuangan syariah (LKS) membutuhkan inovasi produk yang tetap sesuai dengan prinsip syariah dalam mengembangkan berbagai produk lembaga keuangan syariah (LKS) tersebut. legalitas produk lembaga keuangan syariah perlu ditetapkan melalui SK DSN-MUI.<sup>1</sup>

Pengalihan utang (*take over*) salah satu bentuk pelayanan bank syariah dalam membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi non syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah. Dalam hal ini, atas permintaan nasabah dari bank konvensional ke bank syariah melakukan pengambilalihan hutang nasabah di bank konvensional dengan pembiayaan berdasarkan akad *qardh* dan *murabahah*.<sup>2</sup> Dalam melakukan *take over* dari bank konvensional ke bank syariah, maka nasabah akan terhindar dari risiko

---

<sup>1</sup>Fatwa DSN MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pembiayaan *take over* atau pengalihan utang.

<sup>2</sup>Siamat Dahlan, *Manajemen Lembaga Keuangan*, FE. UI Jakarta: Salemba Empat, 2009 h. 163.

fluktuasi bunga dan risiko ketidakpastian. Dengan demikian, yang dimaksud dengan pembiayaan berdasarkan *take over* adalah pembiayaan yang timbul sebagai akibat dari *take over* terhadap transaksi non syariah yang telah berjalan yang dilakukan oleh bank syariah atas permintaan nasabah. Transaksi perpindahan (*take over*) pembiayaan dari bank konvensional ke bank syariah diatur dalam Fatwa No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan utang. Fatwa ini ada terdapat empat alternatif akad yang dapat digunakan, yaitu:

1. *Qardh* dan *murabahah*
2. *Syirkah al-milk* dan *murabahah*
3. *Qardh* dan *ijarah*
4. *Qardh* dan IMBT (*Ijarah Muntahiyah bit-Tamlik*)

Mekanisme pengalihan utang itu dipercaya suatu bentuk persaingan antar bank guna menarik perhatian masyarakat. Semakin berkembangnya bank syariah, maka bank syariah memiliki kelebihan tersendiri terhadap masyarakat dengan memberikan pembiayaan pengalihan utang. Bank syariah yang melakukan pengalihan utang berarti sudah menjalankan beberapa misi, antaranya misi hijrah dan misi *market share* atau peningkatan kuantitas dan kualitas pembiayaan. Salah satu tujuannya selain karena ingin meningkatkan perbankan syariah juga untuk memperoleh dana tunai dengan menggunakan margin yang rendah. Pengalihan utang adalah bentuk pelayanan keuangan bank Islam dalam menolong masyarakat untuk memindahkan transaksi non syariah yang telah berjalan sebagai transaksi yang sesuai dengan ajaran Islam. Pembiayaan yang sesuai dengan pengalihan utang merupakan pembiayaan

yang timbul sebagai akibat dari pengalihan utang berdasarkan transaksi non syariah yang telah berlansung dilakukan oleh bank Islam atas kemauan nasabah sendiri.<sup>3</sup>

Kota Palangka Raya merupakan sebuah kota sekaligus merupakan ibu kota Provinsi Kalimantan Tengah. Kota Palangka Raya memiliki luas wilayah 2.853,12 km<sup>2</sup> dan berpenduduk sebanyak 266.020 jiwa (hasil Sensus Penduduk Indonesia 2020) dengan penduduk rata-rata 93,24 jiwa km<sup>2</sup>. Palangka Raya merupakan kota dengan luas wilayah terbesar di Indonesia.<sup>4</sup> Bersamaan dengan perkembangan penduduk di kota Palangka Raya tentunya memacu juga terhadap perkembangan pembangunan khususnya dalam peningkatan pembangunan rumah huni yang termasuk dalam kebutuhan pokok manusia selain sandang dan pangan. Hadirnya perbankan syariah di Indonesia merupakan bukti bahwa Islam telah memberikan petunjuk bagi manusia dalam melakukan berbagai aktivitas yang berkaitan dengan ekonomi. Sebagai bank syariah yang mampu mengeluarkan segmentasi di sector pembiayaan property dengan menerbitkan produk KPR yang sesuai dengan prinsip syariah. Pembiayaan kpr ini merupakan salahsatu fasilitas yang disediakan oleh bank syariah, baik berupa rumah,ruko, apartment dan sebagainya.<sup>5</sup>

Berdasarkan observasi awal yang dilakukan peneliti terhadap pegawai/ staff di Bank syariah Indonesia, nasabah merasa sangat terbantu dengan adanya

---

<sup>3</sup>Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan Edisi Keempat*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2011, h. 248.

<sup>4</sup>[https://id.m.wikipedia.org/wiki/Kota\\_Palangka\\_Raya#:~:text=Kota](https://id.m.wikipedia.org/wiki/Kota_Palangka_Raya#:~:text=Kota) diakses pada tanggal 14 April 2022, pukul 21:55 WIB.

<sup>5</sup>Adi Purwanto, *Analisis Implementasi Take Over Pada Pembiayaan Hunian Syariah*, UIN Sunan Ampel Surabaya, Vol. 06, No. 1, April 2016 , h. 1-2.

layanan pengalihan utang yang merupakan perpindahan pembiayaan dari bank konvensional ke bank syariah. Bank Syariah Indonesia memberikan layanan pengalihan utang, yang mana hal tersebut sangat membantu masyarakat yang terjebak dalam transaksi bank konvensional. Salah satu alasannya nasabah yang memindahkan hutangnya adalah ingin hijrah ke bank syariah dengan margin yang lebih kompetitif.<sup>6</sup> Berdasarkan latar belakang peneliti tertarik melakukan penelitian lebih dalam di Bank Syariah Indonesia Kc PalangkaRaya 3, dimana bank tersebut memberikan layanan pengalihan utang pada kredit pemilikan rumah dan margin yang diberikan bank tersebut sangat terjangkau bagi masyarakat Kota Palangka Raya yang ingin memiliki rumah, yang kemudian dituangkan dalam penelitian yang berjudul: “Mekanisme Pengalihan Utang Pada Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Syariah Indonesia Kc PalangkaRaya 3 Ditinjau Berdasarkan Fatwa DSN-MUI NO-31”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme pengalihan utang pada kredit pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia Kc PalangkaRaya 3?
2. Bagaimana mekanisme pengalihan utang di Bank Syariah Indonesia Kc PalangkaRaya 3 ditinjau berdasarkan Fatwa DSN-MUI NO-31?

---

<sup>6</sup>Obsevasi awal dengan Masdiannur selaku pegawai/ staf Bank Syariah Indonesia Kc PalangkaRaya 3, 6 April 2022.



### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan mekanisme pengalihan hutang pada kredit pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia Kc PalangkaRaya 3.
2. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan mekanisme pengalihan utang di Bank Syariah Indonesia Kc PalangkaRaya 3 ditinjau berdasarkan Fatwa DSN-MUI NO-31.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Adapun yang menjadi kegunaan penelitian ini dibagi menjadi dua bagian yaitu kegunaan berbentuk teoritis dan kegunaan berbentuk praktis:

1. Kegunaan Teoritis
  - a. Mengembangkan khasanah ilmu pengetahuan mengenai pengalihan utang pada kredit rumah. Serta mengembangkan wawasan mahasiswa (i) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, terkhusus program studi Perbankan Syariah, serta semua masyarakat IAIN Palangka Raya dan semua pihak yang membaca penelitian ini.
  - b. Sebagai bahan pustaka untuk menambah khasanah pengembangan keilmuan perpustakaan IAIN Palangka Raya dan umum.
  - c. Dengan adanya penelitian ini diharapkan mampu memberikan masukan terhadap ilmu pengetahuan, khususnya terkait dengan pengalihan utang pada kredit rumah untuk memberikan solusi bagi nasabah atau

masyarakat luar yang ingin penyelesaian pembiayaan macet ataupun yang ingin memiliki rumah baru atau bekas dengan harga terjangkau.

## 2. Kegunaan Praktis

- a. Bagi penulis, penelitian ini berguna sebagai penerapan dari perkuliahan yang diterima selama ini. Sebagai syarat pengajuan judul proposal untuk salah satu syarat menyelesaikan program studi sarjana 1 (S1) di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Palangka Raya.
- b. Hasil penelitian dapat digunakan sebagai bahan informasi untuk penelitian selanjutnya sekaligus dapat dijadikan referensi. Untuk memperdalam substansi penelitian dengan melihat permasalahan dari sudut pandang yang berbeda.
- c. Bagi lembaga perbankan syariah, diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan masukan untuk meningkatkan kualitas dan layanan terhadap produk KPR agar masyarakat tetap istikomah dalam berhijrah dan menggunakan layanan bank syariah.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Penelitian Terdahulu**

Berdasarkan penelusuran yang penulis baca terhadap beberapa penelitian sejenis terdahulu, penulis menemukan penelitian-penelitian yang berkaitan dengan judul yang penulis angkat dengan tujuan menjadi bahan acuan dan perbandingan dan sekaligus untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan. Berikut penulis paparkan penelitian sejenis terdahulu yang berkaitan dengan peneliti yang akan dilakukan penulis yaitu:

1. Skripsi Intan Adella tahun 2021, dengan judul “Analisis Strategi Promosi Dalam Meningkatkan Jumlah Nasabah Produk KPR Pada Pengalihan Utang (*Take Over*) di Bank Syariah Indonesia Cabang Madiun”. Penelitian ini memiliki rumusan masalah yaitu untuk mengetahui strategi promosi yang dilakukan Bank Syariah Indonesia Cabang Madiun dalam meningkatkan jumlah nasabah produk KPR pada pengalihan utang (*take over*). Penelitian yang dilakukan Intan Adella ini merupakan penelitian kualitatif deskriptif dengan menggunakan metode analisis data. Pengumpulan data dilakukan melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Hasil analisis yang dilakukan dalam penelitian ini menemukan bahwa; kurangnya nasabah untuk produk KPR pada pengalihan utang (*take over*) disebabkan oleh indikator promosi khususnya pada media promosi atau kegiatan promosi. Strategi promosi yang digunakan oleh BSI Madiun diantaranya dengan menggunakan periklanan, penjualan pribadi, promosi penjualan dan

publisitas. Salah satu strategi promosi yang masih kurang efektif yaitu penjualan pribadi hal ini karena pihak BSI Madiun tidak melakukan tatap muka langsung dengan nasabah melainkan dengan menggunakan media sosial yang tingkat keberhasilannya kurang dari 50%. Sementara itu, kegiatan promosi juga dibatasi akibat adanya wabah pandemi covid-19 yang belum usai. Sementara faktor yang menjadi penghambat strategi promosi yang dilakukan oleh BSI Madiun yaitu kurangnya pengetahuan serta pemahaman masyarakat serta kondisi pandemic covid-19 yang mengharuskan pihak bank membatasi hingga memberhentikan sementara kegiatan seperti sosialisasi serta pameran sementara waktu.<sup>7</sup> Keterkaitan penelitian yang dilakukan Intan Adella dengan penelitian yang peneliti lakukan yaitu terletak pada pembahasan pengalihan utang (*take over*) dan objek penelitiannya sama-sama membahas KPR.

2. Skripsi Harfi Dwi Zulita tahun 2018, dengan judul “Analisis Kesesuaian Akad Pengalihan Utang (*Take Over*) Menurut Fatwa DSN-MUI (Studi Kasus Bank BRI Syariah KCP Pringsewu)”. Penelitian ini memiliki rumusan masalah yaitu untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan akad *take over* di bank BRIS KCP Pringsewu dan apakah pelaksanaan akad *take over* yang dijalankan bank BRIS KCP Pringsewu tersebut sesuai dengan ketentuan fatwa DSN-MUI. Peneliti yang dilakukan Harfi Dwi Zulita jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan, dengan menggunakan metode

---

<sup>7</sup>Intan Ardella, *Analisis Strategi Promosi Dalam Meningkatkan Jumlah Nasabah Produk KPR Pada Pengalihan Utang (Take Over) di Bank Syariah Indonesia Cabang Madiun” Dalam melakukan kegiatan promosi,* Skripsi, Ponorogo: Universitas Agama Islam Negeri Ponorogo, 2021, t.d.

pengumpulan data baik berupa wawancara, observasi, angket, dan literatur-literatur yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti, baik sebagai sumber primer maupun sekunder sedangkan metode yang digunakan untuk analisa data yaitu metode kualitatif deskripsif. Hasil dari penelitian di bank BRI Syariah KCP Pringsewu yaitu bahwa proses akad pembiayaan *take over* menggunakan alternatif I yang terdapat pada fatwa Dewan Syariah Nasional No. 31/DSN-MUI/VI/2002, yang dilaksanakan dengan pemberian dana *qardh* kepada nasabah yang digunakan untuk melunasi sisa hutang di bank konvensional pemberi fasilitas pinjaman sebelumnya. Setelah nasabah melunasi sisa hutangnya di bank konvensional pemberi fasilitas pinjaman sebelumnya maka asset berpindah kepemilikan pada nasabah sepenuhnya kemudian nasabah menjual sebagian atau seluruh asset tersebut kepada bank BRI Syariah untuk melunasi *qardh*, dan setelah asset berpindah kepemilikan pada bank BRI Syariah kemudian bank BRI Syariah menjual asset tersebut kepada nasabah dengan menggunakan akad murabahah, dengan begitu terjadilah transaksi *take over*. Pelaksanaan *take over* yang dijalankan oleh BRIS KCP Pringsewu dengan menggunakan akad *qardh* pada skema murabahah telah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional No. 31/DSN-MUI/VI/2002 yaitu mengenai pengalihan hutang.<sup>8</sup> Keterkaitan penelitian yang dilakukan Harfi Dwi Zulita dengan penelitian yang peneliti lakukan yaitu sama-sama membahas pengalihan utang (*take over*) dan menggunakan penelitian kualitatif deskriptif.

---

<sup>8</sup>Harfi Dwi Zulita, "*Analisis Kesesuaian Akad Pengalihan Hutang (Take Over) Menurut Fatwa DSN-MUI*," Skripsi, Lampung: Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2018, t.d.

3. Skripsi Hesty Adreany tahun 2018, dengan judul “Analisis Mekanisme Pelaksanaan *Take Over* Pada Pembiayaan Murabahah Produk Griya BSM di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Tangerang Bintaro”. Penelitian ini memiliki rumusan masalah yaitu untuk mengetahui bagaimana mekanisme *take over* pada pembiayaan Murabahah produk Griya BSM yang dilakukan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Tangerang Bintaro. Penelitian yang dilakukan Hesty Adreany dengan jenis penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Teknik pengumpulan data melakukan wawancara, observasi, dan dokumentasi. Teknik analisis data menggunakan analisis deskriptif. Hasil penelitian memiliki dua hal penting. Pertama, bahwa penerapan pembiayaan *take over* yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri cabang Pembantu Tangerang Bintaro Sektor III baik secara akad maupun prosesnya telah sesuai dengan prinsip Syariah yang mengacu pada fatwa DSN-MUI No.31. Kedua, terdapat beberapa faktor yang melatarbelakangi nasabah dalam melakukan *take over* dari bank konvensional ke Bank Mandiri Syariah cabang Pembantu Tangerang Bintaro Sektor III, diantaranya adalah nasabah ingin bersyariah dalam transaksi untuk mendapatkan dana segar pembayaran angsuran dengan sistem *fixed*, perbedaan margin dari bank Syariah pemberian plafon yang rendah dari bank konvensional adanya hubungan emosional antara nasabah dengan marketing bank.<sup>9</sup> Keterkaitan penelitian yang dilakukan Hesty Adreany

---

<sup>9</sup>Hesty Adreany, “Analisis Mekanisme Pelaksanaan *Take Over* Pada Pembiayaan Murabahah Produk Griya BSM di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Tangerang Bintaro”, Skripsi, Jakarta: Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2018, t.d.

dengan penelitian yang peneliti lakukan yaitu sama-sama membahas pembiayaan pengalihan utang (*take over*) dan jenis penelitian kualitatif.

4. Skripsi Millaturrofi'ah tahun 2017, dengan judul "Analisis Pelaksanaan Pengalihan utang (*Take Over*) di Bank Jateng Cabang Syariah Semarang". Penelitian ini memiliki rumusan masalah yaitu untuk mengetahui bagaimana analisis pelaksanaan pengalihan hutang (*take over*) di Bank Jateng Cabang Syariah Semarang. Penelitian yang dilakukan dengan jenis penelitian ini adalah Hukum normatif empiris, yakni dengan cara meneliti bahan pustaka berupa Undang-Undang dan Fatwa DSN MUI, selain itu juga melihat pelaksanaan di lapangan, dalam hal ini terjun langsung melihat skema *take over* di Bank Jateng Cabang Syariah Semarang. Penulis mengumpulkan data dengan menggunakan metode wawancara dan dokumentasi yang selanjutnya dianalisis menggunakan metode deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa dasar hukum pelaksanaan pengalihan hutang (*take over*) di Bank Jateng Cabang Syariah Semarang adalah menganut pada Surat Edaran Direksi Nomor 7627/ HT.01.03/ SYAR/ 2016 Semarang, 31 Agustus 2016 perihal Persyaratan dan Tata Cara *Take Over* Pembiayaan dari Bank Lain di Kantor Cabang Syariah dan Kantor Cabang Pembantu Syariah, yaitu menggunakan 4 alternatif sebagaimana skema akad yang difatwakan DSN MUI Monor 31 Tahun 2002 bukan menggunakan akad *hiwalah* sebagaimana yang tertera pada Peraturan Bank Indonesia. Mereka menggunakan alternatif tersebut karena alternatif yang ditawarkan UU perbankan dan regulasi hukum positif lainnya

dinilai belum jelas dan sulit untuk diterapkan di bank syariah. Selanjutnya, pelaksanaan pengalihan hutang di Bank Jateng Cabang Syariah Semarang yang menggunakan empat alternatif akad sebagaimana ketentuan fatwa DSN MUI Monor 31 Tahun 2002 secara yuridis tidak dipermasalahkan, karena tidak ada peraturan yang mengatur pelarangan mengenai itu, baik dari UU Perbankan syariah, OJK (Otoritas Jasa Keuangan) atau BI (Bank Indonesia). Akan tetapi, karancuan regulasi tersebut berdampak pada munculnya pertentangan hukum karena isu hukum timbul akibat adanya dua proporsi hukum yang saling berhubungan satu sama lain.<sup>10</sup> Keterkaitan penelitian yang dilakukan Millaturrofi'ah dengan penelitian yang dilakukan yaitu terletak pada pembahasan pengalihan utang (*take over*) dan jenis penelitian deskriptif kualitatif.

5. Skripsi Nadia Permatasari tahun 2020, dengan judul “Implementasi Multi Akad Pengalihan utang (*Take Over*) Perspektif Fatwa DSN MUI NO. 31/DSN-MUI/VI/2002.” Penelitian ini memiliki rumusan masalah bagaimana kesesuaian pelaksanaan akad *take over* gadai emas di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Metro menurut Fatwa DSN MUI No 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Hutang. Penelitian yang dilakukan Nadia Permatasari adalah jenis penelitian ini merupakan penelitian lapangan. Sedang pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif. Untuk mengumpulkan data, peneliti mendapatkannya melalui wawancara, dan dokumentasi. Wawancara

---

<sup>10</sup>Millaturrofi'ah, "*Analisis Pelaksanaan Pengalihan Hutang (Take Over ) di Bank Jateng Cabang Syariah Semarang*", Skripsi, Semarang: Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2017, t.d.



dilakukan langsung dengan karyawan Bank Syariah Mandiri KC Metro bagian *Pawning Office* (Pegawai Gadai) dan 2 nasabah. Terkait dengan analisa data, peneliti menggunakan metode berfikir induktif. Hasil penelitian melalui metode wawancara bahwa di Bank Syariah Mandiri KC Metro telah menerapkan pembiayaan *take over* gadai emas bagi nasabah. Salah satu pendorong masyarakat melakukan pengalihan hutang (*take over*) yaitu mengalihkan dana atau transaksi non syariah ke transaksi syariah dan membantu nasabah untuk terhindar dari riba dan suku bunga. Penerapan multi akad yang ada di Bank Syariah Mandiri KC Metro dalam hal penerapan akad sudah sesuai dengan Fatwa DSN MUI Alternatif III yaitu dengan penggunaan akad *qardh* dan akad *ijarah*. Tetapi di dalam pelaksanaan akad-akad tersebut Bank Syariah Mandiri KC Metro dalam hal penandatanganan akad masih belum terpisah dan dalam penentuan biaya *ujrah* masih berdasarkan jumlah pinjaman bukan berdasarkan nilai taksiran. Dengan demikian dapat disimpulkan, bahwa implementasi multi akad dalam pembiayaan *take over* gadai emas pada Bank Syariah Mandiri KC Metro belum sesuai dengan prinsip syariah yang telah dituangkan dalam Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002. Karena pelaksanaan akad-akad tersebut Bank Syariah Mandiri KC Metro dalam hal penandatanganan akad masih belum terpisah dan dalam penentuan biaya *ujrah* masih berdasarkan jumlah pinjaman bukan berdasarkan nilai taksiran. Sedangkan didalam Fatwa DSN MUI tentang Pengalihan Hutang dijelaskan bahwa akad *ijarah* harus terpisah dari pemberian talangan (al-Qardh) dan penentuan biaya

*ujrah* tidak boleh didasarkan pada jumlah talangan.<sup>11</sup> Keterkaitan penelitian yang dilakukan Nadia Permatasari dengan penelitian yang peneliti lakukan adalah Sama-sama memakai teori pengalihan utang (*take over*) berikut ini.

**Tabel 2.1**

**Indikator persamaan dan perbedaan penelitian**

No	Penelitian Terdahulu	Persamaan	Perbedaan
1	Intan Adella (2021), Skripsi dari Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri Ponogoro melakukan penulisan yang berjudul “Analisis Strategi Promosi Dalam Meningkatkan Jumlah Nasabah Produk KPR Pada Pengalihan Utang (Take Over) di Bank Syariah Indonesia Cabang Madiun	Persamaan penelitian dengan penelitian terdahulu adalah sama-sama mengkaji tentang pengalihan utang.	Penelitian terdahulu mengkaji tentang promosi dalam meningkatkan jumlah nasabah dan mengkaji tentang produk KPR pada <i>take over</i> . Sedangkan perbedaan dari penelitian ini adalah tempat dan tidak membahas promosi.
2	Harfi Dwi Zulita (2018), Skripsi dari Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung melakukan penulisan dengan judul “Analisis Kesesuaian Akad Pengalihan Utang ( <i>Take Over</i> ) Menurut Fatwa DSN-MUI (Studi Kasus Bank BRI Syariah KCP Pringesewu).”	Persamaan penelitian ini adalah sama-sama mengkaji tentang pengalihan utang pada bank syariah dan metode yang digunakan kualitatif deskriptif.	Penelitian terdahulu mengkaji tentang kesesuaian akad pengalihan utang ( <i>take over</i> ) menurut fatwa DSN-MUI. Sedangkan peneliti mengkaji tentang pengalihan utang pada KPR.
3	Hesty Adreany (2018), Skripsi dari Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi, Universitas Negeri Syarif Hidayatullah	Persamaan penelitian ini adalah sama-sama	Penelitian terdahulu mengkaji tentang mekanisme

<sup>11</sup>Nadia Permatasari., *Implementasi Multi Akad Pengalihan Hutang (Take Over) Perspektif Fatwa DSN MUI NO. 31/DSN-MUI/VI/2002*, Skripsi, Metro: Institut Agama Islam Negeri Metro, 2020.

	Jakarta melakukan penulisan berjudul “Analisis Mekanisme Pelaksanaan <i>Take Over</i> Pada Pembiayaan Murabahah Produk Griya BSM di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Tangerang Bintaro.”	menggunakan metode kualitatif deskriptif dan mengkaji mekanisme <i>take over</i> .	pelaksanaan <i>take over</i> pada pembiayaan murabahah produk griya BSM. Sedangkan peneliti mengkaji tentang pengalihan utang pada KPR jadi perbedaannya hanya pada tempat penelitian.
4	Millaturrofi'ah (2017), Skripsi dari Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang melakukan penulisan berjudul "Analisis Pelaksanaan Pengalihan utang ( <i>Take Over</i> ) di Bank Jateng Cabang Syariah Semarang".	Persamaan dari kedua penelitian ini adalah sama-sama mengkaji tentang Pengalihan utang ( <i>Take Over</i> ) dan metode yang digunakan sama-sama kualitatif deskriptif.	Penelitian terdahulu mengkaji tentang pelaksanaan pengalihan utang ( <i>take over</i> ) di bank jateng cabang syariah semarang. Sedangkan peneliti mengkaji tentang mekanisme pengalihan utang pada KPR dan tempat penelitiannya.
5	Nadia Permatasari (2020), Skripsi dari Fakultas Ekonomi Islam, Universitas Agama Islam Negeri Metro melakukan penulisan dengan judul “Implementasi Multi Akad Pengalihan utang ( <i>Take Over</i> ) Perspektif Fatwa DSN MUI NO. 31/DSN-MUI/VI/2002.”	Penelitian terdahulu dengan peneliti sama-sama mengkaji tentang Pengalihan utang ( <i>Take Over</i> ) dan metode yang digunakan sama-sama kualitatif deskriptif.	Penelitian terdahulu mengkaji tentang akad pengalihan utang ( <i>take over</i> ) perspektif fatwa DSN-MUI. Sedangkan peneliti mengkaji tentang mekanisme pengalihan utang pada KPR ditinjau berdasarkan kepatuhan syariah.

Sumber: dibuat oleh peneliti

## B. Kajian Teoritis

### 1. Kerangka Teoritik

#### a. Teori Bank Syariah

##### 1) Pengertian Bank Syariah

Bank merupakan lembaga keuangan yang berfungsi sebagai penghimpunan dana dengan menghimpun dana dari masyarakat yang berlebihan dana dan fungsi penyaluran dana kepada mereka yang kekurangan dana serta bisa pula melakukan jasa-jasa lainnya sedangkan kata syariah secara bahasa merupakan jalan yang lurus, secara istilah syariah ialah peraturan-peraturan yang mengatur hubungan antara manusia dengan Allah (*habluminallah*) dan hubungan manusia dengan manusia (*habluminannas*). Setiap aktivitas syariah mencakup kegiatan-kegiatan yang mencerminkan baik buruknya dan halal haram.<sup>12</sup>

Bank syariah dikenal dengan istilah dua kata, yaitu bank dan syariah. Kata “Bank” adalah suatu lembaga keuangan berfungsi sebagai perantara keuangan dari dua pihak, yaitu pihak yang kelebihan dan pihak yang kekurangan dana. Sedangkan kata “Syariah” dalam bank syariah di Indonesia merupakan aturan perjanjian yang berdasarkan dilakukan oleh pihak bank dan pihak lain untuk menyimpan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha dan kegiatan lainnya sesuai dengan hukum Islam. Dengan kata lain, bank syariah

---

<sup>12</sup>Muhammad Syarif Hidayatullah, *Perbankan Syariah Pengenalan Fundamental dan Pengembangan Kontemporer*, Banjarbaru: CV Dreamedia, 2017, h. 58.

adalah lembaga keuangan yang operasional dan produknya dikembangkan berdasarkan prinsip syariah yang berpedoman pada Al-Quran dan hadits. Bank syariah bisa disebut juga dengan *Islamic Banking* atau *Interest Free Banking*, yang merupakan suatu sistem perbankan dalam pelaksanaan operasionalnya tidak menggunakan sistem bunga (*riba*), spekulasi (*maysir*), dan ketidakpastian atau ketidakjelasan (*gharar*).<sup>13</sup>

## 2) Prinsip syariah pada produk perbankan syariah

Secara umum di antara prinsip-prinsip terkait produk perbankan syariah merupakan usaha yang menjauhi praktek dari *riba*, *gharar*, *maysir* dan haram. Untuk mengetahui lebih jelas dari keempat unsur tersebut akan dileaskan sebagai berikut:

### a) Riba

Riba secara bahasa artinya *ziyadah* atau tambahan. Dalam pengertian lain, secara linguistik, *riba* juga berarti tumbuh dan membesar. Adapun menurut istilah teknis, *riba* berarti pengambilan tambahan dari harta pokok atau modal secara batil. Ada beberapa pendapat dalam menjelaskan *riba*, namun secara umum terdapat benang merah yang menjelaskan bahwa *riba* adalah pengambilan tambahan, baik dalam transaksi jual beli atau pinjam-meminjam

---

<sup>13</sup> Nurhasanah Adam, *Hukum Perbankan Syariah Konsep dan Regulasi*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, h. 6-7.

secara batil atau bertentangan dengan prinsip muamalah dalam Islam.<sup>14</sup>

Syaik muhammad Abduh berpendapat bahwa yang dimaksud dengan riba adalah penambahan dengan syarat yang telah ditetapkan oleh orang yang memiliki harta kepada orang yang meminjam hartanya atau uangnya, karena pengunduran janji pembayaran oleh peminjam dari waktu yang telah ditentukan. Setiap tambahan yang diambil dari transaksi utang piutang tidak dibolehkan dalam prinsip Islam. Sebagaimana dijelaskan dalam surah Ali-Imran ayat [3]:130.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُضَاعَفَةً ۖ وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan” (Q.S. Ali-Imran[3]:130).<sup>15</sup>

b) *Gharar*

*Gharar* artinya tipuan, Larangan *gharar* memiliki tujuan (maqshid) karena objek akadnya tidak pasti diterima pembeli atau harga dan uang tidak pasti diterima penjual sehingga tujuan pelaku akad untuk melakukan transaksi menjadi tidak tercapai. Padahal pembeli bertransaksi untuk mendapatkan barang tanpa cela dan sesuai dengan keinginan, begitu pula penjual bertransaksi untuk

<sup>14</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* Cet. I; Jakarta : Gema Insani Press, 2001, h.37.

<sup>15</sup>Ali-Imran[3]:130.

mendapatkan keuntungan. Hal yang merugikan salah satu atau seluruh pelaku akad dan sangat mungkin menimbulkan perselisihan dan permusuhan. Sesungguhnya, setiap transaksi dalam Islam harus didasarkan pada prinsip kerelaan antara kedua belah pihak (sama-sama ridha). Mereka harus mempunyai informasi yang sama sehingga tidak ada pihak yang merasa dicurigai atau ditipu karena ada suatu yang *unknown to one party*. Inilah maksud tujuan dilarangnya *gharar*, agar tidak ada pihak-pihak akad dirugikan, karena tidak mendapatkan haknya, dan agar tidak terjadi perselisihan dan permusuhan diantara dua belah pihak.<sup>16</sup> Menurut pendapat para ulama istilah *gharar* ialah.

- 1) Hanafiah menjelaskan bahwa *gharar* merupakan sesuatu yang tersembunyi, tidak diketahui apakah ada atau tidaknya.
- 2) Malikiyah menjelaskan *gharar* dengan sesuatu yang ragu antara selamat (bebas dari cacat) dan rusak.
- 3) Syafi'iyah menjelaskan bahwa *gharar* merupakan sesuatu yang tersembunyi akibatnya.
- 4) Hanabilah menjelaskan bahwa *gharar* merupakan sesuatu yang ragu antara dua hal, salah satu dari keduanya tidak jelas.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup>Adiwarman A.Karim, dkk., *Riba Gharar, dan Kaidah-kaidah Ekonomi Syariah Analisis Fiqhi & Ekonomi*, t.th., h.79-80.

<sup>17</sup>Enang Hidayat, *fiqih jual beli*, Bandung: PT Remaja rosdakarya, 2015, h. 101.

c) *Maysir*

*maysir* merupakan perjudian atau permainan yang menempatkan salah satu pihak harus menanggung beban pihak yang lain akibat permainan tersebut. sehingga setiap permainan atau pertandingan, baik yang berbentuk *game of chance*, *game of skill* ataupun *natural events*, harus menghindari terjadinya *zero sum game*, yakni kondisi yang menempatkan salah satu atau beberapa pemain harus menanggung beban pemain yang lain.<sup>18</sup> Judi dalam segala bentuknya dilarang dalam agama Islam secara bertahap. Tahap pertama, judi merupakan kejahatan yang memiliki mudharat (dosa) lebih besar daripada manfaatnya. Tahap kedua, judi dan taruhan dengan segala bentuknya dilarang dan dianggap sebagai perbuatan zalim dan sangat dibenci. Selain mengharamkan bentuk-bentuk judi dan taruhan yang jelas dalam hukum Islam juga mengharamkan setiap aktivitas bisnis yang mengandung unsur judi.<sup>19</sup> Mereka bertanya kepadamu tentang khamar dan judi. Sebagaimana firman Allah SWT dalam Q.S Al-Baqarah[2]:219.

يَسْأَلُونَكَ عَنِ الْخَمْرِ وَالْمَيْسِرِ ۖ قُلْ فِيهِمَا إِثْمٌ كَبِيرٌ وَمَنَافِعُ لِلنَّاسِ  
وَإِثْمُهُمَا أَكْبَرُ مِنْ نَفْعِهِمَا ۚ وَيَسْأَلُونَكَ مَاذَا يُنْفِقُونَ قُلِ الْعَفْوَ ۗ كَذَلِكَ  
يُبَيِّنُ اللَّهُ لَكُمُ الْآيَاتِ لَعَلَّكُمْ تَتَفَكَّرُونَ

Artinya:

<sup>18</sup>Adiwarman A.karim, *Bank Islam Analisis fiqih dan keuangan*, Edisi ke III Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2008, h.43.

<sup>19</sup>Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* Cet. II, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2008, h. 20.



"Pada keduanya terdapat dosa yang besar dan beberapa manfaat bagi manusia, tetapi dosa keduanya lebih besar dari manfaatnya dan mereka bertanya kepadamu apa yang mereka nafkahkan. Katakanlah: yang lebih dari keperluan. Demikianlah Allah menerangkan ayat-ayat-Nya kepadamu supaya kamu berfikir" (Al-Baqarah:219).<sup>20</sup>

d) Haram

Sesuatu yang diharamkan Allah Subhanahu wa ta'ala seperti minuman keras, babi alat-alat musik yang dapat menjauhkan kedekatan dengan Allah dan menghambur-hamburkan uang. hal-hal yang dapat merusak agama, akal, jiwa, harta dan harga diri manusia. Banyak hadits-hadits yang mengharamkan tentang produk yang dilarang. Rasulullah Shallallahu Alaihi WaSalam telah melarang menjual bangkai, khamr, babi, patung. Barang siapa yang menjual bangkai maksudnya daging hewan yang tidak disembelih dengan cara yang syar'i berarti telah menjual bangkai dan memakan hasil yang haram.

Khamr adalah segala yang bisa memabukkan. Rasulullah melaknat sepuluh orang yang berkaitan dengan khamr. Sesungguhnya Allah melaknat Khamr, pemerasnya, yang minta dipesakan, penjualnya, pembelinya, peminum, pemakan hasil penjualannya, pembawanya, orang yang minta dibawakan serta penuanganya. (HR. Tirmizdi dan Ibnu Majah). Objek akad berupa barang yang haram dzatnya transaksi ini dilarang karena objek

---

<sup>20</sup>Al-Baqarah[2]:219.

(barang dan jasa) yang di transaksikan juga dilarang. Misalnya minuman keras, bangkai, daging babi dan sebagainya. Jadi transaksi jual beli minuman keras adalah haram walaupun akad jual belinya sah. Dengan demikian, bila ada nasabah yang mengajukan pembiayaan pembelian minuman keras kepada Lembaga Keuangan Syariah dengan menggunakan akad murabahah, meskipun akadnya sah, tetapi transaksi ini haram karena objek transaksinya haram. Dalam Islam sudah jelas dan cukup rinci mengklasifikasikan mana barang yang haram dan mana barang yang halal.

### 3) Karakteristik Bank Syariah

Prinsip syariah dalam pengelolaan harta lebih menekankan keseimbangan antara kepentingan individu dan masyarakat. Harta harus dimanfaatkan untuk kegiatan yang produktif seperti investasi yang sesuai dengan ekonomi masyarakat. Tidak setiap orang pun bisa menginvestasikan hartanya secara langsung untuk memperoleh keuntungan. Oleh sebab itu, diperlukan suatu lembaga yang bisa menghubungkan antara pemilik dana dan pengusaha yang membutuhkan dana atau pengelola dana. Bank adalah salah satu bentuk lembaga perantara yang kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah.<sup>21</sup>

Bank syariah adalah bank yang berasaskan pada kemitraan, keadilan, transparansi, dan universal serta melakukan kegiatan usaha

---

<sup>21</sup>Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2015, h. 4.

perbankan berdasarkan prinsip syariah.<sup>22</sup> Karakteristik merupakan implementasi dari prinsip ekonomi syariah yaitu: pertama, pelarangan riba dalam berbagai bentuknya. Kedua, tidak mengenal konsep waktu dari uang. Ketiga, konsep uang sebagai alat tukar bukan sebagai alat komoditas. Keempat, tidak diperkenankan menggunakan dua harga untuk satu barang. Kelima, tidak diperkenankan dua transaksi dalam satu akad.

Bank syariah yang berjalan dengan konsep dasar bagi hasil. Bank syariah tidak menggunakan bunga sebagai alat untuk memperoleh pendapatan maupun membebankan bunga atas penggunaan dana dan pinjaman karena bunga merupakan riba hal yang diharamkan. Berbeda dengan bank konvensional, bank syariah tidak membedakan secara nyata sehingga dalam kegiatan usahanya dapat dilakukan transaksi-transaksi langsung, seperti jual beli dan sewa menyewa. Sedangkan bank syariah dalam menjalankan kegiatan usaha untuk memperoleh imbalan atas jasa perbankan lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Transaksi yang sesuai dengan prinsip syariah apabila telah memenuhi seluruh syarat berikut ini :

- a) Transaksi tidak mengandung unsur kedzaliman
- b) Bukan riba
- c) Tidak membahayakan pihak sendiri atau pihak lain
- d) Tidak ada penipuan

---

<sup>22</sup>*Ibid*, h. 4-5.

- e) Tidak mengandung materi-materi yang diharamkan
- f) Tidak mengandung unsur judi atau *maisyir*

#### 4) Pembiayaan

##### a) Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan (*financing*) merupakan pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Sehingga pembiayaan dapat diartikan pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.<sup>23</sup>

Pembiayaan merupakan salah satu jenis kegiatan usaha bank syariah. Pembiayaan yang dimaksud yaitu menyediakan dana atau tagihan yang berupa dipersamakan dengan:

- (1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*.
- (2) Transaksi sewa-menyewa seperti ijarah atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*.
- (3) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna*.
- (4) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*.
- (5) Transaksi Sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa.<sup>24</sup>

<sup>23</sup>Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005, h. 17.

<sup>24</sup>A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012, h. 78.

Berdasarkan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah menjadi UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dalam pasal 1 nomor 12: “Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”<sup>25</sup> dan nomor 13: “prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dengan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*) atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain.”

b) Unsur Pembiayaan

Pembiayaan pada dasarnya diberikan atas kepercayaan. Dengan demikian, pemberian pembiayaan merupakan pemberian kepercayaan. Hal tersebut merupakan prestasi yang diberikan

---

<sup>25</sup>Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah menjadi UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dalam pasal 1 nomor 12-13.

benar-benar harus diyakini dapat dikembalikan oleh penerima pembiayaan sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui bersama. Berdasarkan hal diatas, unsur-unsur dalam pembiayaan bank syariah adalah:

- (1) Adanya kedua belah pihak, yaitu pemberi pembiayaan (bank syariah) dan penerima pembiayaan (nasabah). Hubungan kedua belah pihak merupakan kerja sama yang saling menguntungkan, yang dijelaskan juga dalam kehidupan tolong-menolong sebagaimana firman Allah SWT dalam Q.S. Al-Maidah [5]: 2.

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

Artinya:

“dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran” (Q.S. al-Maidah 5: 2).<sup>26</sup>

- (2) Adanya kepercayaan kedua belah pihak yang berdasarkan atas prestasi dan potensi nasabah.
- (3) Adanya persetujuan, berupa kesepakatan bank syariah dengan pihak lainnya yang berjanji membayar angsuran. Janji membayar tersebut dapat berupa janji lisan atau tertulis (akad pembiayaan), sebagaimana firman Allah SWT dalam Q.S. Al-Baqarah [2]: 282.

<sup>26</sup>Al-Maidah [5]: 2.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya” (Q.S. al-Baqarah 2: 282).<sup>27</sup>

(4) Adanya penyerahan barang, jasa atau uang dari bank syariah kepada nasabah.

(5) Adanya unsur waktu (*time element*).

(6) Adanya unsur resiko (*degree of risk*)<sup>28</sup>

#### c) Tujuan dan Fungsi Pembiayaan

Tujuan pembiayaan merupakan lingkup yang luas. Pada dasarnya terdapat 2 (dua) fungsi yang saling berkaitan dengan pembiayaan yaitu: pertama, *Profitability* bertujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari usaha yang dikelola bersama nasabah. Kedua, *Safety* keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *profitability* dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti. Karena itu, dengan keamanan ini agar prestasi yang diberikan dalam bentuk modal, barang atau jasa itu betul-betul terjamin pengembaliannya sehingga keuntungan (*profitability*) yang diharapkan dapat menjadi

<sup>27</sup>Al-Baqarah [2]: 282.

<sup>28</sup>Veithzal Rivaidan dkk, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep, dan Aplikasi: Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008, cet kedua, h. 4-5.

kenyataan.<sup>29</sup> Sedangkan secara garis besar fungsi pembiayaan dalam perekonomian, perdagangan, dan keuangan yaitu:

- (1) Pembiayaan dapat meningkatkan *utility* (daya guna) dari modal atau uang.
- (2) Pembiayaan meningkatkan *utility* suatu barang.
- (3) Pembiayaan meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.
- (4) Pembiayaan menimbulkan gairah usaha masyarakat.
- (5) Pembiayaan sebagai alat stabilisasi ekonomi.
- (6) Pembiayaan sebagai jembatan untuk peningkatan pendapatan nasional.
- (7) Pembiayaan sebagai alat hubungan ekonomi internasional.

#### d) Jenis Pembiayaan

Jenis pembiayaan pada dasarnya dapat dikelompokkan menurut beberapa aspek, salah satunya dapat dilihat dari tujuannya, yaitu:

- (1) Pembiayaan konsumtif Pembiayaan konsumtif bertujuan untuk memperoleh barang-barang atau kebutuhan-kebutuhan lainnya guna memenuhi keputusan dalam konsumsi. Pembiayaan konsumtif dapat dibagi dibagi dalam dua bagian yaitu, pembiayaan konsumtif untuk umum dan pembiayaan konsumtif untuk pemerintah.
- (2) Pembiayaan produktif Pembiayaan produktif bertujuan untuk memungkinkan penerima pembiayaan dapat mencapai

---

<sup>29</sup>*Ibid* h. 6.



tujuannya yang apabila tanpa pembiayaan tersebut tidak mungkin dapat terwujud. Pembiayaan produktif adalah bentuk pembiayaan yang bertujuan untuk memperlancar jalannya proses produksi, mulai dari saat pengumpulan bahan mentah, pengolahan, dan sampai kepada proses penjualan barang-barang yang sudah jadi.<sup>30</sup>

Jenis pembiayaan pada bank syariah akan diwujudkan dalam bentuk aktiva produktif dan aktiva tidak produktif, yaitu:<sup>31</sup>

- (1) Jenis aktiva produktif pada bank syariah, dialokasikan dalam bentuk pembiayaan sebagai berikut: *pertama*, pembiayaan dengan prinsip bagi hasil, jenis pembiayaan ini yaitu pembiayaan *mudharabah* dan pembiayaan *musyarakah*. *Kedua* pembiayaan dengan prinsip jual beli, hal ini pembiayaannya meliputi pembiayaan *murabahah*, salam dan *istishna*. *Ketiga* pembiayaan dengan prinsip sewa, pembiayaan ini diklasifikasikan menjadi pembiayaan *ijarah* dan *ijarah muntahiyya bit tamlik* (IMBT). *Keempat*, surat Berharga Syariah, yaitu surat bukti berinvestasi berdasarkan prinsip syariah yang lazim diperdagangkan di pasar uang dan/atau pasar modal yaitu wesel, obligasi syariah, setifikat dana syariah dan surat berharga lainnya berdasarkan prinsip syariah. *kelima*, penempatan, yaitu penanaman dana pada bank syariah

---

<sup>30</sup>*Ibid h. 7-8.*

<sup>31</sup>Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*,....., h. 22-25.

kepada bank syariah lainnya atau bank perkreditan syariah antara lain dalam bentuk giro dan tabungan *wadiah*, deposito berjangka dan tabungan *mudharabah*, yaitu Sertifikat Investasi *Mudharahah* Antar Bank (Sertifikat IMA) dan sebagainya dengan prinsip syariah.<sup>32</sup> *Keenam*, penyertaan modal, yaitu penanaman dana bank syariah dalam bentuk saham pada perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan syariah seperti Bank Syariah, BPR Syariah dan perusahaan dibidang keuangan lainnya berdasarkan prinsip syariah sebagaimana yang diatur dalam undang-undang yang berlaku diantaranya sewa guna usaha, modal ventura, perusahaan efek, asuransi serta lembaga kliring penyelesaian dan penyimpanan. *Ketujuh*, penyertaan modal sementara, merupakan penyertaan modal pada perusahaan untuk mengatasi kegagalan dalam pembiayaan atau piutang sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Bank Indonesia yang berlaku, termasuk dalam surat utang konvesi dengan opsi saham atau akan memiliki saham pada perusahaan nasabah. *Kedelapan*, transaksi rekening administratif, yaitu komitmen dan kontijensi berdasarkan prinsip syariah yang terdiri atas bank garansi, akseptasi atau endorsemen, *Irrevocable Letter of Credit (L/C)*, yang masih berjalan, akseptasi *wesel* impor atas L/C berjangka, *standby*

---

<sup>32</sup>Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Yogyakarta: Rajawali Pers, 2014, h. 312.

L/C, dan garansi lainnya berdasarkan prinsip syariah. *kesembilan*, sertifikat *Wadi'ah* Bank Indonesia (SWIB) merupakan sertifikat yang diterbitkan Bank Indonesia sebagai bukti penitipan dana berjangka pendek dengan prinsip *wadi'ah*.

(2) Jenis aktiva tidak produktif yang berkaitan dengan aktivitas pembiayaan yaitu bentuk pinjaman, seperti pinjaman *qardh* atau talangan merupakan penyediaan dana atau tagihan antara bank syariah dengan pihak peminjam yang mewajibkan pihak peminjam melakukan pembayaran sekaligus atau secara cicilan dalam jangka waktu tertentu.<sup>33</sup>

e) Analisis Pembiayaan

Alasisis pembiayaan merupakan suatu kelayakan dari sebuah proposal pembiayaan yang diajukan nasabah. Dari hasil analisis tersebutlah bisa diketahui apakah usaha nasabah layak yang artinya bisnis yang dibiayai dan diyakini menjadi sumber pengembalian dalam pembiayaan yang diberikan. Jumlah pembiayaan harus sesuai kebutuhan, baik dari sisi jumlah atau penggunaannya, serta tepat pembiayaannya shingga aman dari risiko dan menguntungkan bagi bank dan nasabah. Dalam menganalisis harus mengetahui kemampuan nasabah untuk memenuhi kewajibannya atau terpenuhinya aspek dan ketentuan syariah. Sedangkan bank syariah

---

<sup>33</sup>Rivai Veithzal dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010, h. 689.

dalam menyalurkan pembiayaan harus mengetahui cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya. Analisis pembiayaan merupakan hal yang paling penting dan dilaksanakan dengan profesional dapat berperan sebagai saringan dan menentukan kualitas pembiayaan serta kelancaran pembayaran. Sebelum memberikan pembiayaan kepada nasabah, bank syariah memberikan upaya yang *preventif* dengan melakukan analisis 5c, yaitu:<sup>34</sup>

(1) *Character*, merupakan watak atau sifat dari nasabah, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Kegunaan dari penilaian terhadap karakter ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana iktikad atau kemauan nasabah untuk memenuhi kewajibannya (*willingness to pay*) sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan. Agar memperoleh gambaran tentang karakter calon nasabah, dapat dilihat dengan upaya sebagai berikut:

- (a) Meneliti riwayat hidup calon nasabah
- (b) Meneliti reputasi calon nasabah tersebut dilingkungan usahanya
- (c) Meminta bank to bank information
- (d) Mencari informasi kepada asosiasi-asosiasi usaha dimana calon nasabah berada

---

<sup>34</sup>Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, Jakarta: Pt Bumi Askara, 2013, h. 67.

- (e) Mencari informasi apakah calon nasabah suka berjudi
- (f) Mencari informasi apakah calon nasabah memiliki hobi berfoya-foya.<sup>35</sup>

(2) *Capital*, merupakan jumlah dana atau modal sendiri yang dimiliki oleh calon nasabah. Semakin besar modal sendiri dalam perusahaan, tentu semakin tinggi kesungguhan calon nasabah menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin memberikan pembiayaan.

(3) *Capacity*, merupakan kemampuan yang dimiliki calon nasabah dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Kegunaan dari penilaian ini adalah untuk mengetahui atau mengukur sampai sejauh mana calon nasabah mampu mengembalikan atau melunasi utang-utangnya (*ability to pay*) secara tepat waktu, dari hasil usaha yang diperolehnya. Pengukuran *capacity* dapat dilakukan melalui berbagai pendekatan, yaitu:

- (a) Pendekatan historis, yaitu menilai *past performance* apakah menunjukkan perkembangan dari waktu ke waktu.
- (b) Pendekatan finansial, yaitu menilai latar belakang pendidikan para pengurus.
- (c) Pendekatan yuridis, yaitu secara yuridis apakah calon nasabah mempunyai kapasitas untuk mewakili badan

---

<sup>35</sup>*Ibid*, h. 32.

usaha untuk mengadakan perjanjian pembiayaan dengan bank.

(d) Pendekatan manajerial, yaitu menilai sejauh mana keterampilan dan kemampuan nasabah melaksanakan fungsi-fungsi manajemen dalam memimpin perusahaan.

(e) Pendekatan teknis, yaitu untuk menilai sejauh mana kemampuan nasabah mengelola faktor-faktor produksi, seperti tenaga kerja, sumber bahan baku, peralatan-peralatan atau mesin-mesin, administrasi dan keuangan, *industrial relation*, sampai pada kemampuan merebut pasar.

(4) *Collateral*, merupakan barang yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya. *Collateral* harus dinilai oleh bank untuk mengetahui sejauh mana resiko kewajiban finansial nasabah kepada bank. Penilaian terhadap agunan ini meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya. Penilaian terhadap *collateral* dapat ditinjau dari dua segi, yaitu:

(a) Segi ekonomis, yaitu nilai ekonomis dari barang-barang yang akan digunakan.

(b) Segi yuridis, yaitu apakah agunan tersebut memenuhi syarat-syarat yuridis untuk dipakai sebagai agunan.

(5) *Condition*, merupakan situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi dan budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan pada suatu saat memengaruhi kelancaran perusahaan calon nasabah.<sup>36</sup>

## b. Teori Hiwalah

### 1) Pengertian *hiwalah*

Kamus bahasa Inggris Indonesia menjelaskan istilah *take over* adalah pengambil alih.<sup>37</sup> Sedang dituliskan secara sederhana *take over* artinya mengambil alih atau pengambil alihan fasilitas kredit dari suatu bank atau kreditur lama oleh bank lainnya, yang akan menjadi kreditur baru. Jika dilihat dari sisi debitur, maka dapat dikatakan bahwa *take over* berarti debitur memindahkan fasilitas kreditnya dari bank satu ke bank lainnya. *Take over* dapat diartikan sebagai pengambil alihan piutang dari suatu lembaga pembiayaan baik bank maupun non bank sebagai kreditur lama oleh suatu lembaga pembiayaan baik bank ataupun non bank lain sebagai kreditur baru, baik itu atas inisiatif debitur ataupun kreditur.<sup>38</sup>

Pengalihan utang sering disebut juga dengan istilah *hiwalah* menurut bahasa yaitu memindahkan atau mengalihkan. *Hiwalah* adalah suatu akad yang menjamin atau berisi pemindahan utang

---

<sup>36</sup>*Ibid* h. 34.

<sup>37</sup>John M Echols dan Hasan Sadily. *Kamus Inggris Indonesia, artikel "metode"*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1990, h. 578.

<sup>38</sup>Daeng Naja, *Pembiayaan Take Over Oleh Bank Syariah*, Ponorogo: Uwais Inspirasi Indonesia, 2019, h. 1-2.

piutang dari satu pihak kepada pihak yang lain.<sup>39</sup> *Hiwalah* adalah pengalihan utang dari orang yang berutang kepada orang yang wajib membayarnya. Sedangkan dalam istilah ulama, hal tersebut ialah pemindahan beban dari orang yang berutang menjadi tanggungan orang yang mempunyai kewajiban untuk membayar utang.<sup>40</sup> Menurut para ulama *hiwalah* berbeda-beda dalam mendefinisikanya, antara lain sebagai berikut :

- a) Menurut hanafiyah, yang dimaksud *hiwalah* adalah memindahkan tagihan dari tanggung jawab yang berutang kepada yang lain, punya tanggung jawab kewajiban pula.
- b) Ibrahim Al-bajuri berpendapat bahwa yang dimaksud dengan *hiwalah* adalah pemindahan kewajiban dari beban yang memindahkan menjadi beban yang menerima pemindahan.
- c) Menurut Taqiyuddin yang dimaksud dengan *hiwalah* adalah pemindahan utang dari beban seseorang menjadi beban orang lain.
- d) Menurut Idris Ahmad, *hiwalah* adalah semacam akad (ijab qabul) pemindahan utang dari tanggungan seseorang yang berutang kepada orang lain, dimana orang lain itu mempunyai utang pula kepada yang memindahkannya.<sup>41</sup>
- e) Menurut Hanafi *hiwalah* dibagi dalam beberapa bagian yaitu ditinjau dari segi objek akad, maka *hiwalah* dapat dibagi dua,

---

<sup>39</sup>Sohari Sahrani & Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2011, h. 149.

<sup>40</sup> Muhammad dkk, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gemma Insani, 2001, h. 126.

<sup>41</sup>Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: PT RajaGrafindo, 2015, h. 99.



apabila yang dipindahkan itu merupakan hak menuntut utang, maka pemindahan itu disebut *hiwalah al-haqq* (pemindahan hak). Sedangkan jika yang dipindahkan itu berkewajiban untuk membayar utang, maka pemindahan itu disebut *hiwalah ad-dain* (pemindahan utang. Segi *hiwalah* terbagi menjadi dua yaitu:

- (1) *Hiwalah Al-Muqayyadah* (pemindahan bersyarat) yaitu pemindahan sebagai ganti dari pembayaran utang pihak pertama kepada pihak kedua.
- (2) *Hiwalah Al-Mutlaqah* (pemindahan mutlak yaitu pemindahan utang yang tidak ditegaskan sebagai ganti dari pembayaran utang pihak pertama kepada pihak kedua.

## 2) Fatwa Pengalihan Utang

Berdasarkan Fatwa Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 menjelaskan juga apa yang dimaksud dengan pengalihan hutang. Pengalihan utang (*take over*) adalah pemindahan hutang nasabah dari lembaga keuangan konvensional ke lembaga keuangan syariah. Pembiayaan pengalihan utang adalah pembiayaan yang timbul akibat dari pemindahan transaksi non syariah yang telah berjalan di lembaga keuangan konvensional ke lembaga keuangan syariah.<sup>42</sup> Dalam fatwa ini disebutkan ada empat alternatif akad yang digunakan diantaranya:

- a) Qardh dan murabahah
- b) Syirkah al-milk dan murabahah

---

<sup>42</sup>Fatwa Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 pengalihan utang.

c) Qardh dan ijarah

d) Qardh dan ijarah mutahiyah bit-tamlik (IMBT)

Lebih lengkap mengenai ketentuan Fatwa Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan utang dituangkan dalam bentuk lampiran.

### c. Teori Mekanisme

Mekanisme berasal dari kata dalam bahasa Yunani *mechane* yang memiliki arti instrumen, mesin pengangkat beban, perangkat, peralatan untuk membuat sesuatu dan dari kata *mechos* yang memiliki arti sarana dan cara menjalankan sesuatu. Mekanisme dapat diartikan dalam banyak pengertian yang dapat dijelaskan menjadi 4 pengertian. *Pertama*, mekanisme adalah pandangan bahwa interaksi bagian-bagian dengan bagian-bagian lainnya dalam suatu keseluruhan atau sistem secara tanpa disengaja menghasilkan kegiatan atau fungsi-fungsi sesuai dengan tujuan. *Kedua*, mekanisme adalah teori bahwa semua gejala dapat dijelaskan dengan prinsip-prinsip yang dapat digunakan untuk menjelaskan mesin-mesin tanpa bantuan inteligensi sebagai suatu sebab atau prinsip kerja. *Ketiga*, mekanisme adalah teori bahwa semua gejala alam bersifat fisik dan dapat dijelaskan dalam kaitan dengan perubahan material atau materi yang bergerak. *Keempat*, mekanisme adalah upaya memberikan penjelasan mekanis yakni dengan gerak setempat dari bagian yang

secara intrinsik tidak dapat berubah bagi struktur internal benda alam dan bagi seluruh alam.<sup>43</sup>

## 2. Kerangka Konseptual

### a. Mekanisme Pengalihan Utang

Pelaksanaan pengalihan utang (*take over*), ada syarat-syarat yang telah ditentukan oleh lembaga keuangan syariah atau bank syariah. Persyaratan tersebut haruslah dipenuhi oleh setiap calon nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan *take over*, seperti batas maksimal pelunasan pembayaran, batas usia minimal pengajuan dan memenuhi persyaratan lainnya berdasarkan penilaian bank.<sup>44</sup> Mekanisme pengalihan utang (*take over*) di bank syariah terdiri dari beberapa tahapan. Tahapan pertama adalah calon nasabah mengajukan permohonan pembiayaan pengalihan utang (*take over*) dengan datang langsung ke bank syariah. Selanjutnya, bank syariah melakukan analisis terhadap calon nasabahnya sebelum permohonan pembiayaan *take over* disetujui dan akan dicairkan.

Analisis yang dilakukan bank syariah berdasarkan pada prinsip 5C, yaitu *Character, Capital, Collateral, Capacity, and Condition* serta hal-hal lain yang terkait. Prinsip 5C tersebut merupakan prinsip yang digunakan sebagai pedoman pemberian kredit di bank konvensional atau pembiayaan di bank syariah. Setelah permohonan pembiayaan disetujui, maka pembiayaan *take over* akan direalisasikan disertai dengan

---

<sup>43</sup>Lorens Bagus, *Kamus Filsafat*. Jakarta: Gramedia, 1996, h. 612-613.

<sup>44</sup>Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, Jakarta: Pt Rajagrafindo Persada, 2007, h. 19.

persyaratan yang dibutuhkan sudah dilengkapi. Setelah persyaratan yang dibutuhkan sudah lengkap, maka bank syariah melakukan analisis administratif.<sup>45</sup> Selain melakukan analisis administratif, bank syariah juga harus mengetahui keadaan atau kondisi calon nasabah yang sebenarnya melalui wawancara kepada pihak yang dibutuhkan. Pihak bank syariah pun melakukan survei untuk melihat kondisi objek pembiayaan sebenarnya. Apabila semua sudah jelas dan setuju, maka utang nasabah di bank asal dibayarkan oleh bank syariah baik secara tunai atau *cash* dan non tunai bisa juga melalui transfer. Kemudian, sertifikat agunan milik nasabah yang dijamin di bank asal diberikan kepada bank syariah, kemudian agunan tersebut didaftarkan kembali oleh bank syariah di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Setelah utang nasabah di bank syariah lunas, maka bank syariah dan nasabah akan melakukan akad jual beli.

Terdapat dua mekanisme take over yang dapat dilakukan. *Pertama*, bank syariah akan memberikan talangan pinjaman (akad al-qardh) kepada nasabah untuk melunasi KPR nya di bank konvensional. Dengan uang talangan tersebut, nasabah dapat melunasi KPR nya di bank konvensional. Nasabah kemudian menjual rumah yang telah dimiliki secara utuh tersebut ke bank syariah. Hasil penjualan rumah digunakan untuk membayar talangan/ pinjaman ke bank syariah. Tahap berikutnya,

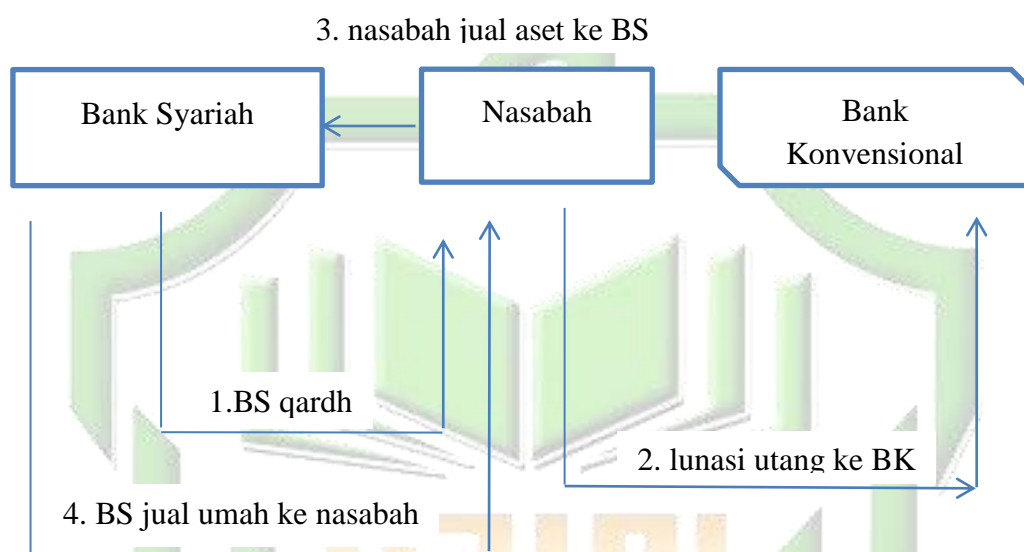
---

<sup>45</sup>Ibid, h, 44.

bank syariah akan menjual rumah tersebut ke nasabah dan dibayar secara cicilan. Akan dijelaskan dalam bentuk skema yaitu sebagai berikut.

### Skema 2.1

#### Mekanisme ke 1 Pengalihan Utang

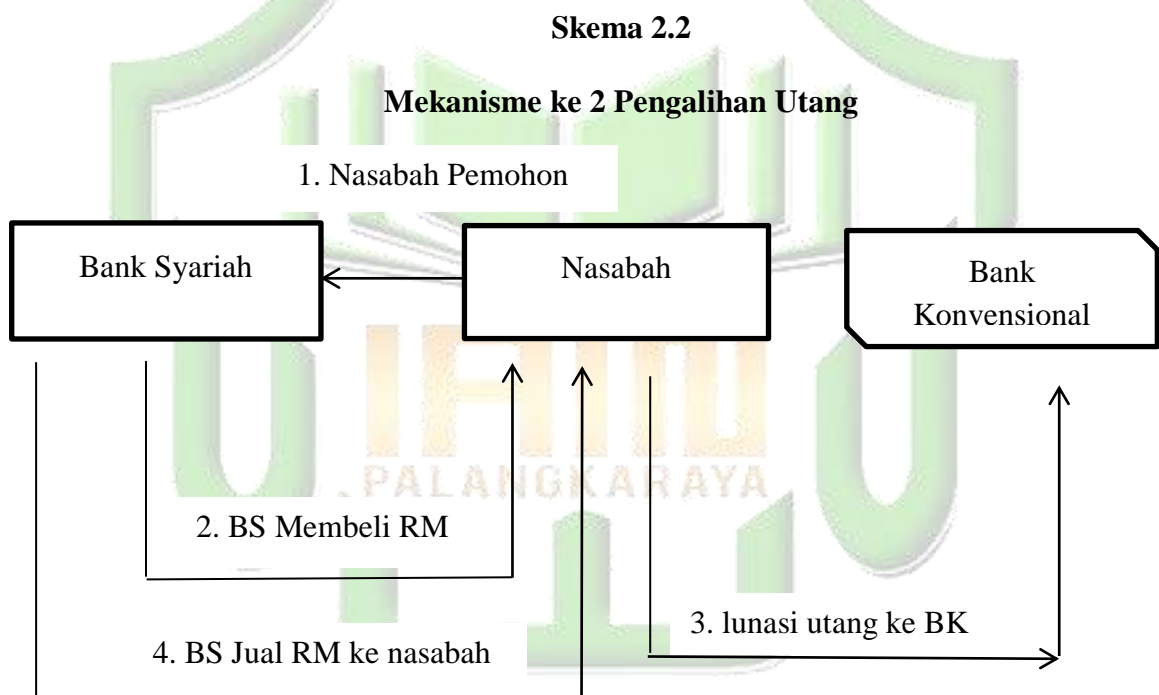


Sumber: dibuat oleh peneliti

Penjelasan dari skema 1, *pertama*, bank syariah berikan qardh ke nasabah. *Kedua*, nasabah lunasi utang ke bank konvensional. *Ketiga*, nasabah jual rumah ke bank syariah. *keempat*, bank syariah jual rumah ke nasabah.

Mekanisme yang *kedua*, nasabah mengajukan permohonan pengalihan utang (KPR) konvensional ke bank syariah. bank syariah akan membeli sebagian kepemilikan rumah tersebut kepada nasabah. Misalnya, KPR di bank konvensional 350 juta rupiah. Nasabah sudah

mengangsur senilai 200 juta rupiah, masih ada sisa 150 juta ruiah. Bank syariah akan meberikan uang senilai 150 juta rupiah sebagai pembelian sebagian hak kepemilikan rumah tersebut kepada nasabah. Sisa utang nasabah di bank konvensional dapat ditutupi dari uang pembelian oleh bank syariah. rumah tersebut dengan demikian dimiliki secara bersama-sama oleh nasabah dan bank. Tahap selanjutnya adalah bank syariah akan menjual bagian kepemilikan rumahnya secara bertahap kepada nasabah.



Sumber: dibuat oleh peneliti

Penjelasan dari skema 2. *Pertama*, masabah melakukan permohonan ke bank syariah. *Kedua*, bank syariah membeli rumah ke nasabah. *Ketiga*, nasabah melunasi utang ke bank konvensional. Keempat, bank syariah jual rumah ke nasabah dengan murabahah.

## **b. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan kredit atau pembiayaan dari bank untuk membangun rumah nasabah dan nasabah tersebut akan membayar kepada bank secara kredit dikemudian hari. Pada umumnya pembiayaan ini diberikan dalam bentuk pembiayaan konstruksi karena merupakan pembiayaan pembangunan pada sektor perumahan.<sup>46</sup> Sedangkan yang dimaksud dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas pinjaman uang yang diberikan oleh pihak perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan digunakan untuk membeli atau merenovasi rumah dengan persyaratan tertentu. Dengan adanya KPR memiliki rumah sendiri bukan lagi sesuatu yang sulit, karena ada fasilitas kredit yang diberikan oleh kalangan perbankan.<sup>47</sup>

Istilah KPR syariah atau yang sering dikenal dengan pembiayaan rumah merupakan salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh bank syariah. Pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan rumah (tempat tinggal) dengan menggunakan prinsip jual beli (Murabahah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan di bayar setiap bulan.

---

<sup>46</sup>Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*, Jakarta: Kencana, 2011, h. 106.

<sup>47</sup>Lentera Rumah, *Pengertian Kredit Pemilikan Rumah*, <https://lenterarumah.com> diakses tanggal 20 Juni 2022. Pukul 22: 29 WIB.

Harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan pembeli.<sup>48</sup> Harga jual rumah ditetapkan di awal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus dibayar sampai masa angsuran selesai, nasabah tidak akan dipusingkan dengan masalah naik atau turunnya angsuran ketika suku bunga bergejolak. Nasabah juga diuntungkan ketika ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir, karena bank syariah tidak akan mengenakan pinalti. Bank syariah tidak memberlakukan sistem pinalti karena harga KPR sudah ditetapkan sejak awal. Secara umum ada dua jenis kredit pemilikan rumah, yaitu:

#### 1) KPR Subsidi

Merupakan suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan menengah ke bawah, hal ini guna untuk memenuhi kebutuhan memiliki rumah atau perbaikan rumah yang telah dimiliki sebelumnya. Bentuk subsidi yang diberikan berupa subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan

---

<sup>48</sup>Bersama Menuju Kebaikan, *Pembiayaan Bank Syariah: KPR Syariah*, <https://affgani.wordpress.com> diakses pada tanggal 20 Juni 2022. Pukul 22:34 WIB.



oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

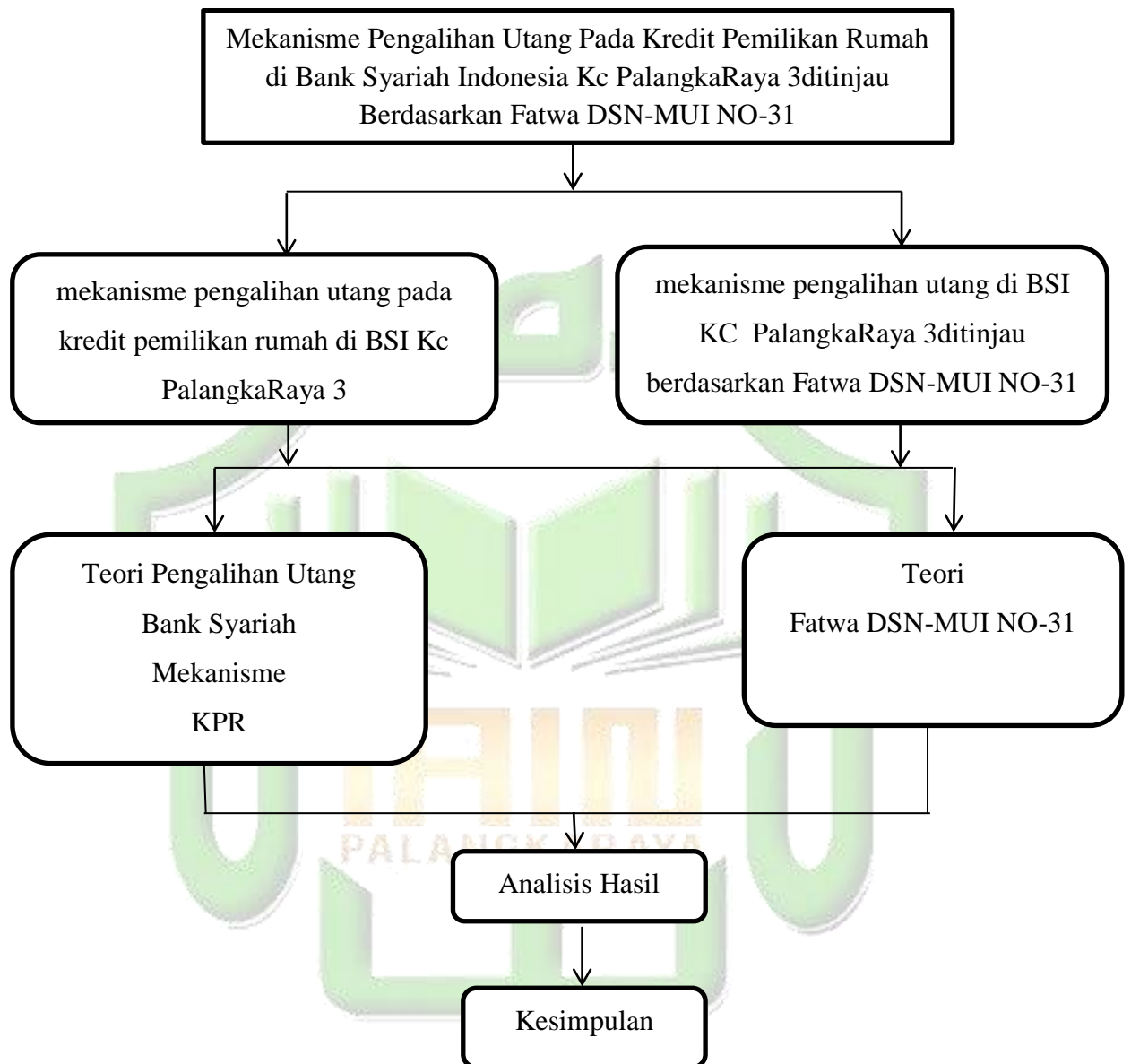
## 2) KPR Non Subsidi

Merupakan KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank itu sendiri, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.

### **C. Kerangka Bepikir**

Kerangka berpikir model konseptual adalah yang didalamnya terdapat teori yang berhubungan dengan berbagai faktor yang telah diidentifikasi sebagai masalah yang penting. Judul yang diangkat peneliti adalah Mekanisme Pengalihan Utang pada Kredit Rumah ditinjau Berdasarkan Fatwa DSN-MUI NO-31. Dalam mekanisme pengalihan utang harus sesuai dengan Fatwa DSN-MUI NO-31, sehingga masyarakat tertarik melakukan pengalihan utang pada kredit rumah. Berdasarkan kajian teori diatas, maka peneliti akan menggambarkan kerangka pikir untuk mempermudah dalam memenuhi tujuan penulisan ini. Adapun kerangka pikir dapat dilihat pada bagan berikut:

**Bagan 2.3**  
**Kerangka Pikir**



## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Pendekatan dan Jenis Penelitian**

##### **1. Pendekatan Penelitian**

Penelitian kualitatif merupakan suatu pendekatan ilmiah yang mengungkap situasi sosial tertentu dengan mendeskripsikan kenyataan secara jelas, dan dibentuk oleh kata-kata berdasarkan teknik pengumpulan analisis data yang benar dan diperoleh dari situasi yang alamiah. Penelitian deskriptif ini merupakan tujuan dari penelitian deskriptif itu sendiri ialah untuk membuat deskripsi, gambaran secara sistematis, faktual dan benar mengenai fakta, sifat dan hubungan antar fenomena yang diamati. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini kualitatif deskriptif ialah penelitian yang berupa kesimpulan, menggambarkan dengan jelas, dan bukan data yang berupa angka-angka. Pendekatan kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang akan diamati.<sup>49</sup> Alasan peneliti menggunakan metode ini untuk memahami dan menggambarkan prosedur mekanisme pengalihan utang pada kredit pemilikan rumah (KPR) di bank syariah indonesia kantor cabang palangka raya 3 ditinjau berdasarkan Fatwa DSN-MUI NO-31.

---

<sup>49</sup>Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2008, h. 1-4.

## 2. Jenis Penelitian

Berdasarkan pada latar belakang dan rumusan masalah yang telah diuraikan, maka jenis penelitian yang digunakan adalah studi kasus. Studi kasus adalah mengeksplorasi suatu kasus secara mendalam, mengumpulkan informasi secara lengkap dengan menggunakan berbagai prosedur pengumpulan data berdasarkan waktu yang telah ditentukan. Kasus tersebut bisa berupa suatu peristiwa, aktivitas, proses, dan program.

Menurut *Creswell* penelitian kualitatif merupakan jenis penelitian yang mengeksplorasi dan memahami makna di sejumlah individu atau sekelompok orang yang berasal dari masalah sosial. Penelitian kualitatif secara umum dapat digunakan untuk penelitian tentang kehidupan masyarakat, sejarah, tingkah laku, konsep atau fenomena, masalah sosial, dan lain-lain. Salah satu alasan mengapa menggunakan pendekatan kualitatif adalah pengalaman peneliti dimana metode ini dapat menemukan dan memahami apa yang tersembunyi dibalik fenomena yang kadangkala suatu yang sulit dipahami.<sup>50</sup>

### B. Waktu dan Tempat Penelitian

#### 1. Waktu Penelitian

Waktu yang digunakan peneliti untuk menggali data selama 2 bulan sejak dikelurkannya surat izin penelitian dari tanggal 02 Agustus sampai dengan tanggal 30 September tahun 2022.

---

<sup>50</sup>John W. Creswell, *Research Design Pendekatan Metode Kualitatif Kuantitatif dan Campuran*, Yogyakarta: Penerbit Pustaka Belajar, 2016, h. 30.

## 2. Tempat Penelitian

Tempat atau lokasi penelitian penulis yang dijadikan sebagai tempat penelitian berlokasi di Jalan Ahmad Yani no. 56, Langkai, Kec. Pahandut, Kota Palangka Raya 74874. Alasan peneliti memilih penelitian di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Kc PalangkaRaya 3, Karena merupakan salah satu bank syariah yang menerapkan sekaligus melaksanakan pengalihan utang (*take over*).

## C. Objek dan Subjek Penelitian

### 1. Objek Penelitian

Sugiyono mengatakan bahwa objek penelitian merupakan sifat atau nilai dari seseorang, objek atau kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang sudah ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulan.<sup>51</sup> Menurut Husein Umar objek penelitian menjelaskan tentang apa dan siapa yang menjadi objek penelitian, serta dimana dan kapan penelitian dilakukan.<sup>52</sup> Berdasarkan pengertian penulisan diatas dapat disimpulkan bahwa objek penelitian adalah suatu gambaran yang akan dijelaskan untuk mendapatkan informasi dan data dengan tujuan serta kegunaan tertentu. Adapun yang akan menjadi objek penelitian ini adalah mekanisme pengalihan utang pada kredit pemilikan rumah (KPR) di Bank Syariah Indonesia Kc PalangkaRaya 3 ditinjau berdasarkan Fatwa DSN-MUI NO-31.

---

<sup>51</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif Kuantitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2009, h.38.

<sup>52</sup>Husein Umar, *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis*, Jakarta: Rajawali, 2013, h. 60.

## 2. Subjek Penelitian

Menurut Suharsimi Arikonto subjek penelitian adalah memberi batasan subjek peneliti sebagai benda, hal atau tempat data orang untuk variable penelitian melekat, dan yang menjadi permasalahan. Dalam sebuah penelitian, subjek penelitian mempunyai peran yang sangat penting karena pada subjek penelitian, itulah data tentang variable yang akan diamati.<sup>53</sup>

Subjek penelitian merupakan suatu yang akan diteliti baik orang, tempat, benda, ataupun lembaga (organisasi).<sup>54</sup> Dalam penelitian ini menggunakan teknik *purposive sampling* yaitu pemilihan sekelompok subjek berdasarkan jabatan seseorang dalam sebuah organisasi yang dianggap mampu menjelaskan dan terlibat dalam lembaga tersebut.<sup>55</sup> Berdasarkan penjelsan diatas dapat diketahui bahwa subjek yang terkait dalam penelitian ini adalah 3 orang karyawan BSI Kc PalangkaRaya 3 dan informan dua orang nasabah BSI tersebut.

- a. Subjek pertama ibu Ade Wardani bertugas di bagian *Consumer Business Relationship Manager (RM)* yang akan memberikan berbagai macam informasi yang diperlukan peneliti.
- b. Bapak Masdianur bekerja dibidang *consumer business* staf, merupakan subjek kedua peneliti untuk menggali data.

---

<sup>53</sup>Suharsimi Arikonto, *prosedur penelitian suatu pendekatan praktek*, Jakarta: PT. Renika Cipta, 2006, h. 26.

<sup>54</sup>Ibrahim, *Metodologi Penelitian Kualitatif Panduan Penelitian Beserta Contoh Proposal Kualitatif*, Bandung: Alfabeta, 2015, h.72.

<sup>55</sup>Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian*, Bandung: Pustaka Setia, 2008, h. 179.

c. Bapak Ahmad Syarifuddin bekerja dibidang *consumer business* staf merupakan subjek ketiga yang akan memberikan informasi kepada peneliti.

Sedangkan informan yaitu dua orang nasabah pembiayaan *take over* di BSI Kc PalangkaRaya 3.

1) Bapak Darian merupakan seorang Wiraswasta yang berusia 32 tahun dan beragama Islam.

2) Bapak Yanur adalah seorang Wiraswasta yang berusia 35 tahun dan beragama Islam.

#### **D. Teknik Pengumpulan Data**

##### **1. Observasi**

Observasi adalah merekam, mengelola, dan mengamati perilaku, suasana, dan keadaan individu. Observasi sebenarnya tidak terbatas pada observasi yang dilakukan secara langsung maupun tidak langsung. Informasi relevan yang diperoleh dari pengamatan meliputi ruang (tempat), perilaku, aktivitas, objek, peristiwa dan kejadian, waktu, dan emosi. Alasan peneliti melakukan observasi adalah untuk menjawab pertanyaan, untuk membantu menjelaskan perilaku manusia, dan untuk evaluasi.

Observasi berdasarkan buku Nasution, menurut Nawawi dan Marini, merupakan pengamatan dan pencatatan langsung terhadap unsur-unsur berbeda yang diteliti. Menurut Patton, dalam buku Nasution tujuan observasi adalah untuk menggambarkan barkan lingkungan yang sedang dipelajari, kegiatan yang dilakukan, dan orang-orang yang terlibat dalam kegiatan tersebut, dan dengan melihat peristiwa yang diamati, maka peristiwa tersebut

dapat dilihat dari perspektif.<sup>56</sup> Metode observasi dalam penelitian ini dilakukan untuk memperoleh data dengan pengamatan secara langsung di Bank Syariah Indonesia Kc PalangkaRaya 3.

## **2. Wawancara**

Wawancara adalah metode pengumpulan data dengan melakukan sesi tanya jawab tertulis dan lisan dengan orang-orang yang memahami masalah penelitian untuk memperoleh informasi tentang masalah yang penulis teliti. Wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara mendalam. Wawancara mendalam umumnya merupakan metode untuk memperoleh informasi, dan tujuan survei adalah sesi tanya jawab langsung antara pewawancara dan orang yang diwawancarai.<sup>57</sup> Peneliti melakukan wawancara secara langsung terhadap karyawan Bank Syariah Indonesia , mengenai data-data yang akan peneliti analisis, yang berkaitan dengan mekanisme pengalihan utang pada kredit pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia Kc PalangkaRaya 3.

## **3. Dokumentasi**

Dokumentasi berarti dokumen penelitian berupa alat yang membantu peneliti mengumpulkan data atau informasi dengan membaca surat, presentasi, prosiding konferensi, pernyataan kebijakan tertentu, dan bahan tertulis lainnya. Metode pencarian data ini sangat nyaman karena dapat dilakukan tanpa mengganggu objek penelitian atau suasana penelitian. Dengan mempelajari dokumen-dokumen tersebut tersebut, peneliti dapat

---

<sup>56</sup>Nasution, *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*, Jakarta: Bumi Aksara, 2000, h. 106.

<sup>57</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2010, h.246.



mengenal budaya dan nilai-nilai yang dipelajarinya, berarti final atau finis.<sup>58</sup> Teknik penelitian ini digunakan untuk memperoleh data terkait subjek peneliti sesuai dengan judul penelitian yaitu mekanisme pengalihan utang pada kredit pemilikan rumah di bank syariah indonesia kc palangkaraya 3 ditinjau berdasarkan Fatwa DSN-MUI NO-31.

### **E. Pengabsahan Data**

Pengabsahan data merupakan upaya untuk memastikan bahwa semua data yang diperoleh dari penulis adalah sesuai, relevan dengan kenyataan, dan benar. Validitas data dilakukan untuk membuktikan apakah penelitian yang dilakukan benar-benar penelitian ilmiah dan untuk menguji data yang diperoleh. Keabsahan data dalam penelitian kualitatif meliputi pengujian, reliabilitas, keterhubungan, reliabilitas, dan confirmabilitas. Agar data penelitian kualitatif dapat diakui sebagai penelitian ilmiah, perlu dilakukan konfirmasi keabsahan data tersebut.<sup>59</sup> Supaya memperoleh tingkat keabsahan data, penulis menggunakan triangulasi, yaitu perbandingan satu sumber data dengan sumber data lainnya. Seperti yang dikemukakan oleh Moleong, triangulasi adalah suatu teknik pemeriksaan keabsahan data dengan menggunakan sesuatu selain data tersebut, baik untuk keperluan validasi maupun untuk perbandingan dengan data tersebut.<sup>60</sup>

---

<sup>58</sup>Jonathan sarwono, *metode penelitian kualitatif & kuantitatif*, Yokyakarta: Graha Ilmu, 2006, h. 225.

<sup>59</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, Bandung: Elfabeta, 2007, h. 270.

<sup>60</sup>Lexy Moleong, *Edisi Revisi Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2004, h. 178.

Teknik *triangulasi* yang digunakan dalam penelitian ini adalah *triangulasi* sumber. *Triangulasi* sumber berarti membandingkan dan memverifikasi tingkat keandalan informasi yang diperoleh melalui waktu dan sarana yang berbeda dalam penelitian kualitatif. Hal dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. Membandingkan data hasil pengamatan dengan data hasil wawancara.
2. Membandingkan apa yang dikatakan orang didepan umum dengan apa yang dikatakan secara pribadi.
3. Membandingkan apa yang dikatakan orang-orang tentang situasi peneliti dengan apa yang dikatakan sepanjang waktu.
4. Membandingkan keadaan perspektif seseorang dengan berbagai pendapat dan pandangan orang seperti rakyat biasa, orang yang berpendidikan menengah atau tinggi, orang berada, orang pemerintah.
5. Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.

Triangulasi metode dilakukan dengan mengumpulkan data dengan metode lain. Sebagaimana diketahui, dalam penelitian kualitatif peneliti menggunakan metode wawancara, observasi, dan survei.<sup>61</sup> Untuk memperoleh kebenaran informasi yang tepat dan gambaran yang utuh mengenai informasi tertentu, peneliti bisa menggunakan dari metode-metode tersebut. Peneliti dapat menggabungkan metode wawancara bebas dan wawancara terstruktur. Peneliti dapat juga menggunakan wawancara

---

<sup>61</sup>Ibid, h. 178.

dan observasi atau pengamatan untuk mengecek kebenarannya. Selain itu, peneliti juga bisa menggunakan informan yang berbeda untuk mengecek kebenaran informasi tersebut. Melalui berbagai perspektif atau pandangan diharapkan diperoleh hasil yang mendekati kebenaran. Karena itu, triangulasi tahap ini dilakukan jika data atau informasi yang diperoleh dari subjek atau informan penelitian diragukan kebenarannya. Dengan demikian, jika data itu sudah jelas, misalnya berupa teks atau naskah/transkrip film, novel dan sejenisnya, triangulasi tidak perlu dilakukan.

#### **F. Teknik Analisis Data**

Penelitian ini menggunakan analisis data deskriptif. Hal ini karena inti dari analisis data terletak pada tiga kategori: menggambarkan fenomena, mengklasifikasikan fenomena, dan melihat bagaimana konsep yang muncul terkait satu sama lain. Data mentah yang diperoleh tidak ada artinya tanpa analisis. Analisis data merupakan bagian yang sangat penting dalam penelitian ilmiah. Karena dengan analitik, data menjadi bermakna atau membantu dalam memecahkan masalah penelitian.

Saat menganalisis data, langkah-langkah berikut harus dipertimbangkan untuk memastikan keakuratan data yang diperoleh melalui penelitian.

1. Pengumpulan data adalah proses pengumpulan data yang dikonsultasikan dengan peneliti dengan cara observasi langsung, wawancara dan dokumentasi di lapangan. Ini membuatnya lebih mudah untuk dijalankan ketika penyelidikan dilakukan.

2. Reduksi data adalah proses pemikiran yang rumit yang membutuhkan tingkat kecerdasan, keluasan, dan kedalaman wawasan yang tinggi. Langkah pertama dalam mengumpulkan data adalah mengurutkan atau memilih data sesuai topik. Setelah data diperoleh, peneliti mereduksi data yang diterima dari lokasi penelitian. Pengurangan data memudahkan peneliti untuk menemukan apa yang mereka butuhkan selanjutnya karena data tersebut sesuai dengan topik yang diteliti.
3. Penyajian data harus ringkas dalam format teks untuk memudahkan penelitian. Penyajian data dalam penelitian ini berbentuk narasi dimana peneliti menggambarkan hasil dalam bentuk skema, tabel, dll.
4. Penarikan kesimpulan adalah langkah terakhir dalam analisis data, dan hasil kesimpulan peneliti memberikan jawaban atas pertanyaan yang diteliti. Data harus diuji akurasi, kekokohan, dan validitasnya untuk mewakili validitas data.<sup>62</sup>

---

<sup>62</sup>Hubermen, A. Michael dan Matehew, *Analisis Data Kualitatif* Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1992, h.28.

## **G. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan merupakan suatu susunan yang teratur dan terperinci dari pembahasan yang terdapat pada karya ilmiah. Adapun dalam penelitian ini terdiri dari lima bab yang disusun secara sistematis yaitu sebagai berikut:

Bab I pada bab ini terdapat Pendahuluan, yang merupakan penguraian dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, dan kegunaan penelitian.

Bab II pada bab ini terdapat Tinjauan Pustaka, terdiri dari penelitian terdahulu, kajian teoritis, kerangka konseptual dan kerangka pikir.

Bab III pada bab ini terdapat Metode Penelitian, yang membahas tentang, jenis dan pendekatan penelitian, waktu dan tempat penelitian, objek dan subjek penelitian, teknik pengumpulan data, pengabsahan data, teknik analisis data, sistematika penulisan.

Bab IV pada bab ini terdapat Penyajian Analisis Data, yang membahas tentang, gambaran umum dan lokasi penelitian, penyajian data dan analisis data.

Bab V pada bab ini terdapat penutupan, yang membahas tentang kesimpulan dan saran.

## **BAB IV**

### **PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA**

#### **A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

##### **1. Kota Palangka Raya**

Secara umum Kota Palangka Raya dapat dilihat sebagai sebuah Kota yang memiliki 3 (tiga) wajah yaitu wajah perkotaan, wajah pedesaan dan wajah hutan. Kondisi ini, memberikan tantangan tersendiri bagi pemerintah Kota Palangka Raya dalam membangun Kota Palangka Raya. Kondisi ini semakin menantang lagi bila mengingat luas Kota Palangka Raya yang berada pada urutan ketiga di Indonesia yaitu 2,687 Km<sup>2</sup>.<sup>63</sup>

Terbentuknya sebuah Provinsi Kalimantan Tengah melalui proses yang cukup panjang sehingga mencapai puncaknya pada tanggal 23 Mei 1957 dan dikuatkan dengan Undang-Undang Darurat Nomor 10 tahun 1957, yaitu tentang Pembentukan Daerah Swatantra Tingkat I Kalimantan Tengah. Sejak saat itu Provinsi Kalimantan Tengah resmi sebagai daerah otonom, sekaligus sebagai hari jadi Provinsi Kalimantan Tengah. Sedangkan tiang pertama Pembangunan Kota Palangka Raya dilakukan oleh Presiden Republik Indonesia Soekarno pada tanggal 17 Juli 1957 dengan ditandai peresmian Monumen/Tugu Ibu Kota Provinsi Kalimantan Tengah di Pahandut yang mempunyai makna.<sup>64</sup>

---

<sup>63</sup><https://perkantas.net/palangkaraya>, diakses pada tanggal 04 Agustus 2022, pukul 21:09 WIB.

<sup>64</sup><https://palangkaraya.go.id>, diakses pada tanggal 04 Agustus 2022, pukul 20:40 WIB.

- a. Angka 17 melambangkan hikmah Proklamasi Kemerdekaan Republik Indonesia.
- b. Tugu Api berarti api tak kunjung padam, semangat kemerdekaan dan membangun.
- c. Pilar yang berjumlah 17 berarti senjata untuk berperang.
- d. Segi Lima Bentuk Tugu melambangkan Pancasila mengandung makna Ketuhanan Yang Maha Esa. Kemudian berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1958 Ibu Kota Provinsi yang dulunya Pahandut berganti nama dengan Palangka Raya.

Kota Palangka Raya secara geografis terletak pada  $113^{\circ}30'$  -  $114^{\circ}07'$  Bujur Timur dan  $1^{\circ}35'$  -  $2^{\circ}24'$  Lintang Selatan, dengan luas wilayah 2.853,52 Km<sup>2</sup> (267.851 Ha) dengan topografi terdiri dari tanah datar dan berbukit dengan kemiringan kurang dari 40%. Wilayah administrasi, Kota Palangka Raya terdiri atas 5 (lima) wilayah Kecamatan yaitu Kecamatan Pahandut, Sabangau, Jekan Raya, Bukit Batu dan Rakumpit yang terdiri dari 30 Kelurahan.<sup>65</sup>

Kota Palangka Raya , berbatasan dengan wilayah sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Gunung Mas
- b. Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Pulang Pisau
- c. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Pulang Pisau
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Katingan

---

<sup>65</sup>Ibid.,

## **2. Bank Syariah Indonesia Kota Palangka Raya**

### **a. Sejarah Berdirinya BSI Kc Palangka Raya 3**

Sebagai negara dengan penduduk muslim terbesar di dunia, Indonesia memiliki potensi untuk menjadi yang terdepan dalam industri keuangan Syariah. Dalam meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap isu halal dan dukungan yang kuat, merupakan faktor yang sangat penting dalam pengembangan ekosistem industri halal di Indonesia. Sebagaimana yang termasuk di dalam Bank Syariah.<sup>66</sup>

Bank Syariah merupakan peranan yang sangat penting dalam memberikan fasilitas pada seluruh aktivitas ekonomi dalam ekosistem industri halal. Keberadaan industri perbankan Syariah di Indonesia sendiri telah mengalami peningkatan dan pengembangan yang signifikan. Inovasi produk, peningkatan layanan, serta pengembangan jaringan menunjukkan trend yang positif dari tahun ke tahun. Bahkan, semangat untuk melakukan percepatan juga tercermin dari banyaknya Bank Syariah yang melakukan aksi korporasi. Tidak terkecuali dengan Bank Syariah yang dimiliki Bank BUMN, yaitu Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan BRI Syariah.

Pada 1 Februari 2021 yang bertepatan dengan 19 Jumadil Akhir 1442 H menjadi penanda sejarah bergabungnya Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan BRI Syariah menjadi satu entitas yaitu Bank Syariah

---

<sup>66</sup><https://www.bankbsi.co.id>, diakses pada tanggal 04 Agustus 2022, pukul 21:54 WIB.



Indonesia (BSI). Penggabungan ini akan menyatukan kelebihan dari ketiga Bank Syariah sehingga menghadirkan layanan yang lebih lengkap, jangkauan lebih luas, serta memiliki kapasitas permodalan yang lebih baik. Didukung sinergi dengan perusahaan induk (Mandiri, BNI, BRI) serta komitmen pemerintah melalui Kementerian BUMN, Bank Syariah Indonesia didorong untuk dapat bersaing di tingkat global. Penggabungan ketiga Bank Syariah tersebut merupakan ikhtiar untuk melahirkan Bank Syariah kebanggaan umat, yang diharapkan menjadi energi baru pembangunan ekonomi nasional serta berkontribusi terhadap kesejahteraan masyarakat luas. Keberadaan Bank Syariah Indonesia juga menjadi cerminan wajah perbankan Syariah di Indonesia yang modern, universal, dan memberikan kebaikan bagi segenap alam (Rahmatan Lil ‘Aalamiin).

### **b. Visi dan Misi BSI Kc PalangkaRaya 3**

Perumusan visi dalam sebuah perusahaan sangatlah penting agar setiap anggota memiliki kejelasan mengenai tujuan dan cita-cita perusahaan yang berusaha diwujudkan di masa depan. Sedangkan misi merupakan rangkaian kegiatan utama yang harus dilakukan. Adapun visi dan misi BSI Kc PalangkaRaya 3 yaitu:

#### 1) Visi

“Top 10 *Global Islamic Bank*”

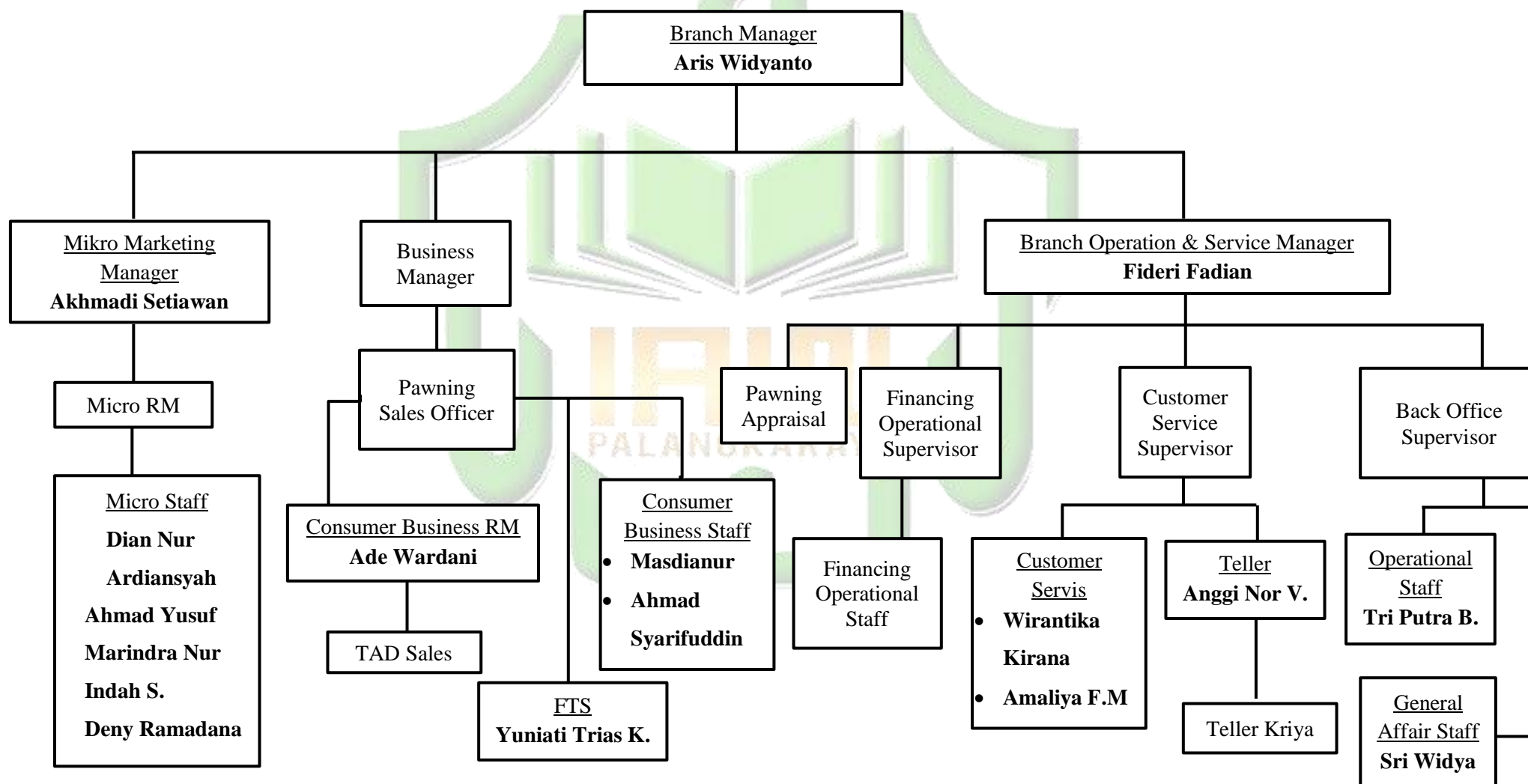
#### 2) Misi

- a) Memberikan akses solusi keuangan syariah di indonesia
- b) Menjadi bank besar yang memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham
- c) Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggaan para talenta terbaik Indonesia

### **c. Struktur Organisasi BSI Kc PalangkaRaya 3**

### Bagan 4.1

#### Struktur Organisasi BSI Kc PalangkaRaya 3



Tugas dan fungsi dari masing-masing struktur organisasi BSI Kc PalangkaRaya 3 yaitu sebagai berikut :

- 1) Aris Widyanto merupakan Branch Manager BSI Kc PalangkaRaya 3, mengkoordinasikan dan mengawasi seluruh aktivitas operasional perbankan di kantor cabang.
- 2) Fideri Fadian merupakan Branch Operation dan Service Manager di BSI KC PalangkaRaya 3, yang melakukan otorisasi dan mendengarkan keluhan nasabah dan yang berperan membuka brankas keuangan.
- 3) Akhmadi Setiawan merupakan, Mikro Marketing Manager di BSI KC PalangkaRaya 3 yang melakukan pemutusan pembiayaan, apakah pembiayaan tersebut layak atau tidak.
- 4) Dian Nur Ardiansyah, Ahmad Yusuf, Marindra Nur Indah Sari, dan Deny Ramadana, merupakan Mikro Staff di BSI KC PalangkaRaya 3, yang kegiatannya mencari nasabah atau survey dan melakukan kesiapan pembiayaan KUR ( kredit usaha rakyat atau modal usaha).
- 5) Ade Wardani Consumer Bussines RM (*Relationship Manager*), Masdianur dan Ahmad Sarifuddin Consumer Bussines Staff di BSI KC PalangkaRaya 3, kegiatannya melakukan survey ke lokasi nasabah untuk menawarkan produk-produk pembiayaan khususnya.
- 6) Anggi nor vitara merupakan Teller di BSI KC PalangkaRaya 3, melayani semua jenis transaksi kas ataupun tunai.

- 7) Wirantika Kirana dan Amaliya adalah Customer Service di BSI KC PalangkaRaya 3, melayani nasabah yang akan membuat rekening tabungan, menyiapkan kelengkapan data nasabah, mendengarkan keluhan nasabah, melayani nasabah yang kehilangan buku tabungan atau masalah dengan kartu ATM, mengelola transaksi Tabungan, Giro dan Deposito.
- 8) Tri Putra dan Sri Widya merupakan Operational staf di BSI KC PalangkaRaya 3, mengurus berkas-berkas pencairan pembiayaan nasabah.

#### **d. Produk Pembiayaan pada BSI Kc PalangkaRaya 3**

- 1) BSI Griya hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah. Jenis akad yang digunakan adalah *murabahah*.<sup>67</sup>
- 2) BSI Oto Fasilitas pembiayaan konsumtif *murabahah* yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk pembelian kendaraan bermotor dengan agunan kendaraan bermotor yang dibiayai dengan pembiayaan ini.
- 3) BSI Mitraguna Berkah

---

<sup>67</sup><https://www.bankbsi.co.id/produk&layanan/tipe/individu/kategori/pembiayaan> di akses pada tanggal 04 Oktober 2022 pukul 19:36 Wib.

Pembiayaan untuk tujuan multiguna tanpa agunan dengan berbagai manfaat dan kemudahan bagi pegawai payroll di BSI.

- 4) BSI Pensiun Berkah, Pembiayaan yang diberikan kepada para penerima manfaat pensiun bulanan, diantaranya, Pensiunan ASN & Pensiunan Janda ASN, Pensiunan BUMN/BUMD, Pensiunan & Pensiunan Janda ASN/PNS yang belum memasuki TMT Pensiun namun telah menerima SK Pensiun.
- 5) Multiguna Online, Pembiayaan tanpa agunan untuk tujuan multiguna/apa saja dengan berbagai manfaat dan kemudahan bagi pegawai.
- 6) BSI Mitra Beragun Emas (Non Qardh) Pembiayaan untuk tujuan konsumtif maupun produktif yang menggunakan akad Murabahah/ Musyarakah Mutanaqishah/ Ijarah dengan agunan berupa emas yang diikat dengan akad rahn, dimana emas yang diagunkan disimpan oleh Bank selama jangka waktu tertentu.
- 7) BSI Distributor Financing, Pembiayaan Modal Kerja dengan skema Value Chain adalah pembiayaan post Financing (dana talangan untuk membayar terlebih dahulu invoice atas pekerjaan yang telah selesai) yang diberikan kepada supplier yang merupakan Supplier Khusus yang mengerjakan kontrak pekerjaan dengan bouwheer, dimana sumber pengembalian pembiayaan adalah pembayaran invoice dari bouwheer.

- 8) BSI KPR Sejahtera, Fasilitas pembiayaan konsumtif untuk memenuhi kebutuhan hunian subsidi pemerintah dengan prinsip syariah.
- 9) BSI Umrah, Fasilitas pembiayaan konsumtif untuk memenuhi kebutuhan pembelian Jasa Paket Perjalanan Ibadah Umroh melalui Bank yang telah bekerja sama dengan Travel Agent sesuai dengan prinsip syariah.
- 10) BSI KUR Kecil, Fasilitas pembiayaan yang diperuntukan bagi Usaha Mikro, Kecil dan Menengah untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dan investasi dengan plafond diatas Rp. 50 Juta s.d Rp. 500 Juta.
- 11) BSI KUR Mikro, Fasilitas pembiayaan yang diperuntukan bagi Usaha Mikro, Kecil dan Menengah untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dan investasi dengan plafond diatas Rp. 10 Juta s.d Rp. 50 Juta.
- 12) BSI KUR Super Mikro, Fasilitas pembiayaan yang diperuntukan bagi Usaha Mikro, Kecil dan Menengah untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dan investasi dengan plafond s.d Rp. 10 Juta.
- 13) Bilateral Finansing, Merupakan layanan pemberian fasilitas pembiayaan/financing dalam valuta rupiah atau valuta asing untuk kebutuhan modal kerja jangka pendek maupun untuk tujuan lainnya kepada lembaga keuangan Bank dan/atau non bank.

## **B. Penyajian Data**

Sebelum pemaparan dari penelitian, peneliti akan terlebih dahulu memaparkan tahapan penelitian yang dilaksanakan yaitu dengan diawali penyampaian surat mohon izin penelitian dari IAIN Palangka Raya ke Bank Syariah Indonesia Kc PalangkaRaya 3. Kemudian peneliti mendapatkan balasan dari pihak BSI untuk melakukan penggalian data secara langsung.

Berdasarkan rumusan masalah dalam penelitian ini tentang Mekanisme pengalihan utang pada Kredit Pemilikan Rumah di BSI Palangkaraya 3 dan Mekanisme pengalihan utang ditinjau berdasarkan Fatwa DSN-MUI NO-31, dalam melakukan wawancara peneliti menanyakan berdasarkan format pedoman wawancara tersedia, selanjutnya pihak yang akan diwawancarai oleh peneliti menggunakan bahasa Indonesia untuk memudahkan penjelasan yang disampaikan oleh pihak yang peneliti wawancarai, peneliti menyajikan hasil wawancara dengan bahasa Indonesia sepenuhnya. Peneliti mengambil tiga orang pegawai sebagai subjek dan dua orang nasabah sebagai informan. Berikut ini akan dipaparkan hasil dari wawancara peneliti dengan subjek dan informan yaitu sebagai berikut:



Subjek Pertama

Nama : AW

Jenis kelamin : Perempuan

Pekerjaan : *Consumer Business Relationship Manager (RM)*. Di BSI Kc PalangkaRaya 3.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan peneliti kepada ibu AW terkait pertanyaan tentang apa saja syarat nasabah jika ingin mengajukan pengalihan utang (*take over*) di BSI Kc Palangkaraya 3? Jawaban dari ibu AW:

Sebenarnya kalo untuk syarat sama saja dengan pembiayaan pada umumnya, yaitu mengisi formulir permohonan, fc Ktp suami & istri, fc npwp pemohon, fc kk, fc buku /akta nikah, foto suami & istri uk 4x6 2 lembar, fc sk awal,sk akhir, surat keterangan kerja, daftar gaji dan tunjangan 3 bulan terakhir, mutasi rekening 3 bulan terakhir, surat penawaran rumah, fc sertifikat, imbt dan pbb tahun terakhir, BI Chekcing adan melakukan analisis 5 C. Seperti yang terlampir di browser kami selalu mencantumkan biar nasabah mengetahui apa saja syarat untuk pengajuan pembiayaan.<sup>68</sup>

pertanyaan kepada ibu AW mengenai ada berapa alternatif akad yang digunakan untuk melakukan pengalihan utang dan akad apa yang sering digunakan? Dijawab oleh ibu AW:

untuk pengalihan uatang kita hanya menggunakan akad *qardh*, yang mana akad *qardh* itu digunakan untuk melunasi/ talangan kredit nasabah di bank sebelumnya, tetapi setelah akad *qardh* itu bisa menggunakan akad *murabahah* karena kita jual kembali ke nasabah.

Peneliti melakukan wawancara kepada ibu AW mengenai apa jenis pembiayaan yang paling banyak dilakukan pada saat melalukan transaksi pengalihan utang. Berapa lama proses pengajuan pengalihan utang? Jawaban dari ibu AW:

---

<sup>68</sup>Wawancara dengan ibu AW selaku pegawai BSI, pada tanggal 07 September 2022.

Kalo untuk pembiayaannya tergantung kebutuhan nasabah, seperti rumah, kebutuhan konsumtif modal kerja dan untuk renovasi. Sedangkan untuk proses pengajuannya paling lama 1 minggu ya tergantung pembiayaan yang dilakukan pada bank sebelumnya kalo dari sana cepat prosesnya kita juga akan cepat memprosesnya karena jaminannya kan sama bank sebelumnya.

Peneliti mengajukan pertanyaan mengenai apa yang menjadi alasan nasabah melakukan pengalihan utang di BSI. Berapa jumlah nasabah yang melakukan pengalihan utang berasal dari bank mana saja? Jawaban dari ibu

AW:

Biasanya alasan nasabah yang melakukan pengalihan utang rata-rata karena pengen hijrah dan mendapat margin yang rendah, kalo untuk jumlah nasabahnya sudah pasti banyak mbak, setiap bulanya pasti ada dan nasabahnya itu berasal dari bank BRI kebanyakan yang melakukan pembiayaan tempat kita.

Peneliti melakukan wawancara dengan ibu AW mengenai bagaimana status kepemilikan aset yang di *take over* pada pengalihan utang. Bagaimana ketentuan pengembalian pokok pinjaman atas aset yang telah dibeli? Jawaban dari ibu AW:

Begini ya, langkah awal itu kita menggunakan *qardh* atau talang yang diberikan kepada nasabah agar dapat melunasi kredit di bank sebelumnya, dengan demikian aset yang di lunasi dengan akad *qardh* tersebut akan sepenuhnya menjadi milik nasaba. Sedangkan untuk akad tadi kan kita menggunakan *qardh*. Setelah aset tadi menjadi hak nasabah secara penuh, langkah selanjutnya nasabah menjual aset kepada lembaga keuangan syariah, dengan hasil penjualan tersebut nasabah telah melunasi akad *qardh* pada pihak lembaga keuangan syariah. Setelah itu pihak lembaga keuangan syariah akan menjual aset dengan menggunakan akad *murabahah* kepada nasabah adapun ketentuan pembayaran sesuai kesepakatan bersama antar bank dan nasabah.

Peneliti bertanya kepada ibu AW mengenai apa yang menjadi bahan pertimbangan pihak bank menyetujui nasabah yang ingin melakukan *take over*.

Apa yang menjadi identitas BSI dalam praktik *take over*, apa yang membedakan *take over* di BSI dan bank lainnya? Jawaban dari saudara AW:

Sebelum memberikan pembiayaan kepada nasabah kita akan memeriksa berkas dan akan pengecekan BI checking atau slikenya terlebih dahulu, jadi kita bisa melihat apakah layak atau tidaknya, atas pinjaman di bank sebelumnya baru kita akan menyetujui nasabah tersebut melakukan pembiayaan atau pengalihan utang di tempat kita. Bank syariah merupakan bank yang bebas dari riba yang pastinya dan kita tidak menggunakan bunga akan tetapi margin dari situ lah yang membedakan praktik bank BSI dengan yang lainnya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan ibu AW bahwa syarat pengajuan pembiayaan pengalihan utang (*take over*) di BSI Kc Palangka Raya 3, sama seperti pembiayaan pada umumnya, yaitu nasabah datang langsung ke bank untuk melakukan permohonan kemudian menyiapkan berkas-berkas terlebih dahulu salah satunya Ktp, Kk dan lain-lainnya. Sedangkan akad yang digunakan untuk pembiayaan pengalihan utang di BSI yaitu akad *qardh* dan *murabahah*. Pembiayaan yang sering diminati yaitu konsumtif dan jangka waktu pembiayaan pengalihan utang normalnya antara 3-4 paling lama 1 minggu. Berdasarkan penjelasan ibu AW bahwa mekanisme pengalihan utang (*take over*) di BSI Kc Palangka Raya 3 berdasarkan prinsip syariah yang mana dalam Fatwa DSN-MUI No.31/2002 tentang pengalihan utang terdapat beberapa alternatif akad yang bisa digunakan.

Subjek ke dua

Nama : M

Jenis kelamin : laki-laki

Pekerjaan : *consumer business staff* di BSI Kc PalangkaRaya 3

Peneliti melakukan wawancara langsung terhadap bapak M dan menanyakan mengenai syarat pengajuan pengalihan utang. Berapa lama proses pengajuan pengalihan utang? Jawaban dari bapak M:

Pertama yang perlu dipersiapkan itu mba seperti, meminta permohonan pembiayaan dan mempersiapkan berkas yaitu, fc ktp suami istri, fc kk, npwp pemohon, fc buku/akta nikah slip gaji, intinya setiap persyaratan di BSI tidak jauh berbeda dengan pembiayaan lainnya. Setelah semuanya sudah siap barulah kami akan memprosesnya sekita 3-4 hari paling lama 10 hari kerja tergantung kebijakan dari bank sebelumnya lagi kalo dari kita sendiri cepat aja.<sup>69</sup>

Peneliti mengajukan pertanyaan kepada bapak M, ada berapa alternatif akan yang digunakan untuk melakukan pengalihan utang dan akad apa saja yang sering digunakan? Jawaban dari bapak M:

Sejauh ini untuk *take over* hanya ada satu akad *qardh* yang mana digunakan untuk melakukan talangan atau pelunasan di bank sebelumnya, akan tetapi di BSI ini tidak hanya ada produk murabahah saja, ada juga musyarakah mutanaqishah, maka setiap akan melakukan pembiayaan kita menyesuaikan kebutuhan nasabah ini cocoknya seperti apa yang akan gunakan. Selama untuk akad antara bank dengan nasabah kita memakai akad *murabahah*.

Peneliti mengajukan pertanyaan dengan bapak M apa jenis pembiayaan yang banyak dilakukan untuk melakukan transaksi pengalihan utang. Berapa jumlah nasabah yang telah melakukan pengalihan utang berasal dari bank mana saja? Jawaban dari bapak M:

---

<sup>69</sup>Wawancara dengan bapak M selaku pegawai BSI, pada tanggal 14 September 2022.

Kebanyakan jenis pembiayaan yang digunakan untuk kebutuhan konsumtif seperti kebutuhan untuk modal kerja dan pembiayaan kredit rumah, pembelian kendaraan sesuai kebutuhan nasabah sih lebih tepatnya. Untuk jumlah nasabahnya sendiri sudah pasti banyak ga bisa kita sebutkan, setiap bulanya sudah pasti ada. Kebanyakan nasabah kita dari bank BRI.

Peneliti mewawancarai bapa M, mengenai apa yang menjadi alasan nasabah melakukan pengalihan utang di BSI? Jawaban dari bapak M:

Pertama itu ya karena mereka ingin bersyariah dan kebanyakan masyarakat dengan mayoritas muslim artinya mereka belum ada layanan keuangan yang memadai jadi hadirnya bank Syariah Indonesia ini mereka sangat terbantu untuk melakukan transaksi dengan bank syariah, artinya gerak hijrah menjadi meningkat. Terus yang kedua karena margin di bank syariah itu lebih murah ketimbang bank konvensional.

Peneliti mengajukan pertanyaan terhadap bapak M, mengenai bagaimana status kepemilikan aset yang di *take over* pada pelaksanaan pengalihan utang. Bagaimana ketentuan pengembalian pokok pinjaman atas aset yang telah dibelinya? Jawaban dari bapak M:

Kalo nasabah yang *take over* dari bank konvensional ke bank syariah status kepemilikan bank sebelumnya dibeli sama bank syariah kemudian dijual kepada nasabah dibeli dengan cara dicicil. Jadi status kepemilikannya dari bank A kemudian bank syariah berpindah ke nasabah selama dia sudah melunasi tanggungan atau kewajibannya maka secara otomatis objek akad berpindah ke nasabah. Sedangkan untuk ketentuan pengembalian pokok pinjamannya, pertama nasabah bisa datang aja langsung ke bank dengan syarat sudah lunas tidak ada tunggakan dan sebagainya, kedua nasabah harus datang sendiri tidak boleh diwakilkan, boleh diwakilkan tetapi harus memakai surat kuasa yang disaksikan oleh notaris. Misalnya dia berhalangan mau dikuasakan dengan si A maka dia harus memangakai surat kuasa yang dikeluarkan oleh notaris.

Peneliti mengajukan pertanyaan dengan bapak M, mengenai apa yang menjadi bahan pertimbangan pihak bank untuk menyetujui nasabah yang ingin melakukan pengalihan utang tersebut layak atau tidaknya. Kemudian apa yang

menjadi identitas BSI dalam praktik *take over* dan apa yang membedakan *take over* di BSI dengan bank lain? Jawaban dari bapak M:

Hal yang harus dilakukan untuk menyetujui nasabah melakukan pengalihan utang itu, pertama kita melihat dari potensi bisnisnya artinya pembiayaan inikan salah satu pendapatan bagi incamnya BSI atau dengan margin disitukan ada keuntungannya itulah bisa kita jadikan potensi, kedua mengakomodir keperluan nasabah untuk layanan keuangan syariah artinya pembiayaan-pembiayaan di bank lain tapi mau dipindahkan kebank syariah maka kita mengakomodir itu. Kalo *take over* BSI itu kita ada akad yang berbeda dengan bank konvensional, sedangkan bank konvensional itu menggunakan sistem bunga misalnya sisa di bank sebelumnya 100 juta maka kami kasih 100 juta ya pak bunganya sekian itu yang diharamkan tetapi kalo di bank syariah itu barang kita beli dulu nah baru itu kita jadikan objek akadnya, jadi perbedaan bank syariah dengan bank konvensional terjadi di akadnya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak M dapat diketahui bahwa syarat mengajukan *take over* berdasarkan prinsip syariah atau mengacu pada peraturan Bank Indonesia. Untuk mekanisme *take over* terlebih dahulu melakukan pelunasan pembiayaan di bank sebelumnya dengan menggunakan akad *qardh* setelah kita kembali pembiayaan dengan akad *murabahah* atau sesuai kebutuhan nasabah, jangka waktu serta plafon menyesuaikan kebutuhan dan kemampuan nasabah.

Subjek ke tiga

Nama : AS

Jenis kelamin : laki-laki

Pekerjaan : *consumer business* staf di BSI Kc PalangkaRaya 3

Peneliti melakukan wawancara langsung terhadap bapak AS terkait dengan apa saja syarat-syarat nasabah pengajuan *take over* kredit kepemilikan rumah. Berapa lama proses pengajuan pengalihan utang atau *take over*?

Jawaban dari bapak AS:

Syarat pertama yang diperlukan yaitu data pribadi seperti fc ktp suami/istri, fc kk, fc akta nikah/cerai, fc npwp. Baru dari tim marketing BSI melakukan pengecekan terlebih dahulu terhadap nasabah, kalo pengecekan sekarang itu slik atau BI checking dengan melakukan analisis 5C, setelah hasilnya keluar dan sesuai dengan ketentuan BSI maka permohonan nasabah itu bisa kita proses. Sedangkan berapa lama proses pengajuannya, sama seperti kpr biasanya mba yaitu antara 3-4 hari paling lama ya 1 minggu.<sup>70</sup>

Peneliti melakukan wawancara dengan bapak AS, mengenai ada berapa alternatif akad yang digunakan untuk pengalihan utang dan akad apa saja yang sering digunakan. Apa jenis pembiayaan yang paling banyak dilakukan pada saat melakukan transaksi pengalihan utang? Jawaban dari bapak AS:

Begini ya setiap nasabah yang ingin melakukan pengalihan utang (*take over*) di BSI kita menyediakan tiga opsi akad yang pertama akad *Qard*, *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah*, akan tetapi akad yang sering kita gunakan adalah akad *qard* dimana akad tersebut kita gunakan untuk melunasi kredit pada bank sebelumnya. Adapun untuk jenis pembiayaan yang paling banyak dilakukan yaitu pembiayaan konsumtif diaman pembiayaan tersebut digunakan untuk pembelian rumah, renovasi dan lain-lain sesuai kebutuhan nasabah lebih tepatnya.

---

<sup>70</sup>Wawancara dengan bapak AS selaku pegawai BSI, pada tanggal 15 September 2022.

Peneliti melakukan pertanyaan dengan bapak AS, mengenai apa yang menjadi alasan nasabah melakukan pengalihan utang (*take over*) di BSI Kc PalangkaRaya 3. Berapa jumlah nasabah yang telah melakukan pengalihan utang (*take over*) dari bank mana saja? Jawaban dari bapak AS:

Kebanyakan nasabah yang memilih melakukan *take over* ditempat kita karena pertama pengen hijrah, kedua margin ditempat kita bisa terbilang murah itulah menyebabkan nasabah mau melakukan pengalihan utang. Kalo untuk jumlah nasabahnya pasti setiap bulanya ada, kita menerima pengalihan utang dari berbagai macam bank dan yang paling banyak ya dari bank BRI sendiri.

Peneliti melakukan wawancara dengan bapak AS, mengenai apa yang menjadi bahan pertimbangan pihak BSI untuk menyetujui nasabah yang ingin melakukan *take over* tersebut layak atau tidak. Apa yang menjadi identitas BSI dalam praktik *take over* dan apa yang membedakan *take over* di BSI dengan bank lainnya? Jawaban dari bapak AS:

Sebelum kita menyetujui nasabah yang akan melakukan *take over* hal yang harus kita lakukan pertama kita akan melakukan pengecekan sliik atau BI Checking dan melakukan analisis 5 C dari pengecekan tersebut kita akan mengetahui nasabah pernah melakukan pembiayaan di bank mana saja, jika semuanya lolos maka kita akan memproses permintaan nasabah terkait *take over*. Sedangkan yang menjadi identitas BSI, dalam praktik pengalihan utang ditempat kita berdasarkan prinsip syariah yang mana dari segi akad kita harus sesuai kesepakatan bersama antara nasabah dan bank, yang membedakan *take over* di BSI dengan bank lainnya, kalo di BSI kita mengunakan margin sedangkan di bank konvensional menggunakan sistem bunga.

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak AS, dapat diketahui bahwa syarat pengajuan *take over* sama saja dengan pembiayaan lainnya yaitu fc ktp, kk, slip gaji serta sk penghasilan. Untuk mekanisme pengalihan utang di BSI Kc PalangkaRaya 3, melakukan pelunasan pembiayaan nasabah di bank sebelumnya, setelah lunas maka aset penuh milik nasabah kemudian dilakukan



jual beli dengan akad murabahah antara BSI dengan nasabah, selanjutnya nasabah membayar dengan cara dicicil atau mengangsur. Untuk proses pengajuan permohonan bisa 1 minggu atau lebih tergantung keadaan bank sebelumnya. Sedangkan untuk nasabah hamper setiap bulan pasti ada nasabah yang mengajukan pembiayaan, dan jenis pembiayaan yang paling sering dilakukan pembiayaan konsumtif.

Berikut ini pertanyaan wawancara dari ke 2 nasabah sebagai informan tambahan peneliti yaitu:

Informan Pertama

Nama : DR

Jenis kelamin : laki-laki

Pekerjaan : Wiraswasta

Peneliti melakukan wawancara secara langsung terhadap bapak DR selaku nasabah BSI PalangkaRaya 3, apa saja syarat yang diajukan untuk melakukan pengalihan utang (*take over*)? Jawaban dari bapak DR:

Untuk prosesnya saya di bantu sama pihak bank langsung, saya hanya menyiapkan kelengkapan berkasnya, adapaun untuk berkasnya sama seperti pinjaman saya di bank sebelumnya yaitu pengajuan berkas, mengisi formulir, fc ktp, fc kk, jaminan serta berkas-berkas lainnya. Yang mana sebelumnya saya pernah melakukan pinjaman di bank BRI.<sup>71</sup>

Peneliti mengajukan pertanyaan kepada bapak DR mengenai akad apa saja yang digunakan untuk melakukan pengalihan utang dan bagaimana sistem pembayarannya? Jawaban dari bapak DR:

Sebenarnya kalo untuk akad nya kemarin itu pakai akad *qardh*. Karen, digunakan untuk melunasi pinjaman saya pada bank sebelumnya.

---

<sup>71</sup>Wawancara dengan bapak DR selaku nasabah BSI, pada tanggal 20 September 2022.

Kemudian setelah itu dilakukan akad *murabahah* adapun cara pembayarannya secara dicicil sesuai permintaan dan kesepakatan waktu saat saya mengajukan.

Peneliti kembali mengajukan pertanyaan kepada bapak DR mengenai bagaimana status kepemilikan asset yang di *take over*kan di BSI Kc PalangkaRaya 3? Jawaban dari bapak DR:

Kalo untuk kepemilikan aset sebelumnya masih milik bank mbak di mana saya melakukan pinjaman di bank tersebut, kemudian saya mau melakukan pengalihan utang di BSI maka pihak bank memberikan dana *qardh* kepada saya untuk melunasi kredit di bank sebelumnya setelah dilakukan pelunasan maka aset tersebut menjadi milik saya.

Peneliti mewawancarai bapak DR, mengenai mengapa memilih melakukan pengalihan utang (*take over*) di BSI Kc PalangkaRaya 3? Jawaban dari bapak DR:

Awalnya saya melihat di media sosial dengan beredarnya tentang pembiayaan *take over* di BSI terus saya tertarik melakukan pembiayaan tersebut dengan margin yang ditawarkan lebih ringan dan persyaratan yang diperlukan juga mudah dan sama seperti pembiayaan sebelumnya, karena selain margin yang murah secara tidak langsung kita berhijrah.

Peneliti mengajukan pertanyaan kepada bapak DR mengenai menurut bapak atau ibu lebih mudah melakukan pembiayaan kredit rumah di bank konvensional atau di bank syariah? Jawaban dari bapak DR:

Lebih mudah melakukan pembiayaan kredit rumah di Bank Syariah, margin yang diberikan juga ringan, karena saya sebelumnya melakukan pembiayaan di bank konvensional. Angsurannya juga bisa berubah-ubah kalo di bank konvensional itu.

Berdasarkan wawancara dengan bapak DR diatas dapat diketahui bahwa pengalihan utang (*take over*) sangat mudah dan pelayanannya baik. Selama hampir dua tahun melakukan pembiayaan ini beliau menuturkan pada

pembiayaan angsuran tidak ada kenaikan, sesuai dengan margin yang disepakati bersama.

Informan ke dua

Nama : YR

Jenis kelamin : laki-laki

Peneliti melakukan wawancara secara langsung terhadap bapak YR mengenai, apa saja syarat yang digunakan untuk melakukan pengalihan utang (*take over*)? Jawaban dari bapak YR:

Persyaratannya menurut saya hampir sama seperti pengajuan pembiayaan saya pada bank sebelumnya mbak yaitu mengisi formulir, fc ktp, fc kartu keluarga, fc sk penghasilan serta jaminan. Sedangkan saya sebelumnya ada melakukan pinjaman di BRI, saya ga sanggup bayar angsuranya disana terlalu mahal menurut saya.<sup>72</sup>

Peneliti mengajukan pertanyaan terhadap bapak YR mengenai akad apa saja yang digunakan pada saat melakukan pengalihan utang (*take over*) dan bagaimana sistem pembayarannya? Jawaban dari bapak YR:

Pada saat dilakukan akad kemarin, sebelumnya saya dijelaskan akad yang digunakan yaitu *qardh*, yang mana akad itu kita gunakan untuk melunasi utang saya pada bank sebelumnya. Mereka juga menjelaskan ada beberapa alternatif akad yang digunakan dan untuk akadnya menyesuaikan kebutuhan nasabah katanya pada saat menjelaskan ke saya, kemudian membayar atas pokok pinjaman saya kemarin dengan mengansur/cicilan dan waktu yang telah disepakati saya dan bank.

Peneliti melakukan wawancara terhadap bapak YR mengenai, bagaimana status kepemilikan aset yang di *take over*kan di BSI Kc PalangkaRaya 3?

Jawaban dari bapak YR:

Kepemilikan aset akan menjadi milik saya sepenuhnya mba, tapi setelah dilakukannya akad *qardh* untuk pelunasan pembiayaan sebelumnya,

---

<sup>72</sup>Wawancara dengan bapak YR selaku nasabah BSI, pada tanggal 25 September 2022.

pihak bank juga memprosesnya cepat dan pelayanannya sangat baik. Saya mengajukan pengalihan utang ini dengan tujuan ingin bersyariah, pihak bank menjelaskan akad secara detail jadi saya cukup paham.

Peneliti kembali mengajukan pertanyaan kepada bapak YR mengenai, mengapa memilih pengalihan utang (*take over*) di BSI Kc PalangkaRaya 3?

Jawaban dari bapak YR:

Karena saya ingin berhijrah dan margin yang diberikan juga ringan, sangat terbantu dengan adanya pembiayaan pengalihan utang di BSI, ketika kita ingin melakukan akad juga dijelaskan dengan baik, bagai saya sangat memuaskan dengan layanan yang diberikan di BSI.

Peneliti bertanya kepada bapak YR, menurut bapak atau ibu lebih mudah melakukan pembiayaan kredit rumah di bank konvensional atau bank syariah? jawaban dari bapak YR:

Menurut saya lebih mudah di bank syariah ketimbang bank konvensional, dari segi layanannya lebih mudah dan cepat ketimbang bank konvensional, dimana pembiayaan yang diberikan juga berdasarkan prinsip syariah.

Hasil dari wawancara diatas dapat diketahui bahwa penilaian bapak YR terhadap *take over* adalah baik. Bapak YR mengatakan alasan melakukan *take over* atas dasar karena ingin hijrah. Penuturan dari bapak YR mengenai pengalihan utang di BSI sesuai dengan prinsip syariah artinya setiap melakukan pembiayaan pihak bank menjelaskan akad yang akan digunakan, seperti akad *qardh* digunakan untuk melunasi sisa utang nasabah pada bank sebelumnya, sehingga kepemilikan aset akan menjadi milik nasabah sepenuhnya.

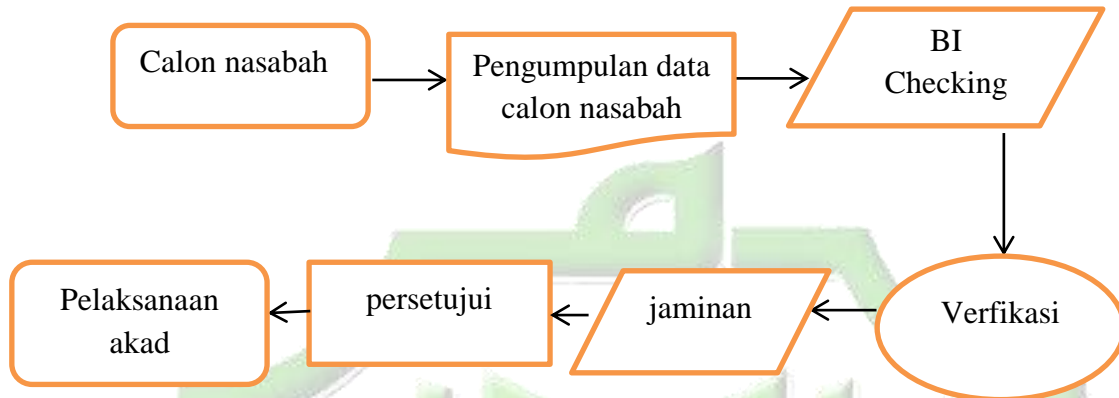
### **C. Analisis Data**

Mekanisme pengalihan utang pada kredit pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia Kc PalangkaRaya 3 ditinjau berdasarkan kepatuhan syariah akan peneliti uraikan dalam bab ini. Adapun pembahasan dalam sub bab ini ternagi menjadi 2 (dua) kajian utama sesuai dengan rumusan masalah yaitu: pertama, Bagaimana mekanisme pengalihan utang pada kredit pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia Kc PalangkaRaya 3 dan yang kedua, Bagaimana mekanisme pengalihan utang di Bank Syariah Indonesia Kc PalangkaRaya 3 ditinjau berdasarkan kepatuhan syariah.

#### **1. Mekanisme pengalihan utang pada kredit rumah di Bank Syariah Indonesia Kc PalangkaRaya 3**

Salah satu alternatif yang bisa digunakan oleh nasabah jika ingin memindahkan kredit di bank konvensional menjadi pembiayaan di bank syariah adalah melalui pembiayaan pengalihan utang (*take over*). Mekanisme pelaksanaan pengalihan utang (*take over*) di Bank Syariah Indonesia tidak begitu berbeda dengan mekanisme pembiayaan pada umumnya, diantaranya mekanisme pengalihan utang (*take over*) tersebut adalah nasabah berkomunikasi terlebih dahulu dengan pihak Bank Syariah. Adapun mekanisme pembiayaan pengalihan utang akan dijelaskan dalam bentuk skema yaitu sebagai berikut:

**Bagan 4.2**  
**Skema pengajuan pengalihan utang**



Sumber: dibuat oleh peneliti

a. Calon Nasabah

Calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan pengalihan utang di BSI Kc PalangkaRaya 3. Calon nasabah biasanya datang secara langsung ke bank, bertemu dengan satpam dan diarahkan ke layanan pembiayaan atau bagian consumer business staff bank.

b. Pengumpulan data-data calon nasabah sebagai berikut :

- 1) WNI atau warga negara indonesia
- 2) Usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun
- 3) Mengisi Formulir Permohonan
- 4) Fhoto copy KTP suami/istri yang berlaku
- 5) Fhoto copy kartu keluarga
- 6) Fhoto copy surat nikah atau cerai
- 7) Fhotocopy NPWP

- 8) copy sk awal, sk akhir, surat keterangan kerja
- 9) daftar gaji dan tunjangan 3 bulan terakhir
- 10) Mutasi rekening gaji 3 bulan terakhir
- 11) Photocopy sertifikat anggunan IMB dan PBB status 2 tahun terakhir

c. BI Checking atau Melakukan analisis pembiayaan berdasarkan 5C

Digunakan untuk mengetahui riwayat pembiayaan yang telah diterima oleh nasabah beserta status nasabah yang ditetapkan oleh BI apakah nasabah tersebut termasuk dalam Daftar Hitam Nasional (DHN) atau tidak. Dalam pelaksanaan BI Checking terdapat beberapa alasan diterima atau tidaknya nasabah yang akan melakukan pembiayaan. Pertama, penolakan pengajuan pembiayaan pengalihan utang terjadi karena banyak sebab bisa berasal dari obyek bangunan. Sebagai contoh pembangunan rumah ditengah sengketa, pembangunan rumah didaerah rawan bencana seperti daerah banjir, daerah rawan longsor, gunung meletus, dan lain-lain. Kedua, Penolakan bisa berasal dari nasabah itu sendiri, sebagai contoh nasabah termasuk dalam Daftar Hitam Nasional (DHN) , memiliki masa kerja kurang dari 2 tahun, penghasilan yang tidak sebanding, memasuki masa pensiun, memiliki profesi yang beresiko tinggi, miliki hutang banyak dalam waktu yang sama, dokumen kurang lengkap, dan lain-lain. Adapun alasan nasabah diterima melakukan pembiayaan, karena tidak memiliki riwayat pembiayaan di bank lain, jaminan dan dokumen-dokumen yang lain sudah lengkap dan sesuai yang diminta pihak bank.

Bank Syariah Indonesia menganalisis layak atau tidak calon debitur (nasabah) diberikan pembiayaan. Bank Syariah Indonesia akan melakukan analisis pembiayaan disesuaikan dengan jumlah pinjaman dari bank konvensional yang akan di *take over*. Analisis yang digunakan oleh Bank Syariah Indonesia adalah analisis yang biasa digunakan pada Bank Syariah lainnya yaitu analisis dengan system 5C (character, capacity, Capital, Condition, dan kolesterol collecteral).

d. Bank Syariah Indonesia melakukan verifikasi adalah pemeriksaan mengenai data yang diajukan oleh calon debitur (nasabah). Dalam verifikasi terkadang ada kendala yang terjadi, kebanyakan berkas yang kurang lengkap maka proses pencairan pun tertunda sampai semua berkas dilengkapi oleh nasabah.

e. Jaminan

Jaminan yang diberikan harus berdasarkan nama nasabah dan tidak dalam masalah.

f. Proses persetujuan

Disetujuinya pembiayaan pengalihan utang di BSI Kc PalangkaRaya 3 setelah semua tahapan lolos, nasabah tidak masuk Daftar Hitam Nasional (DHN) semua dokumen lengkap, sanggup membayar cicilan, tidak masuk masa pensiun. Taksasi jaminan atau nilai jaminan yang mampu menalangi pembiayaan apabila terjadi kredit macet. Semua persyaratan dan dokumen-dokumen yang diperlukan sudah terpenuhi.

g. Pelaksanaan Akad Pembiayaan

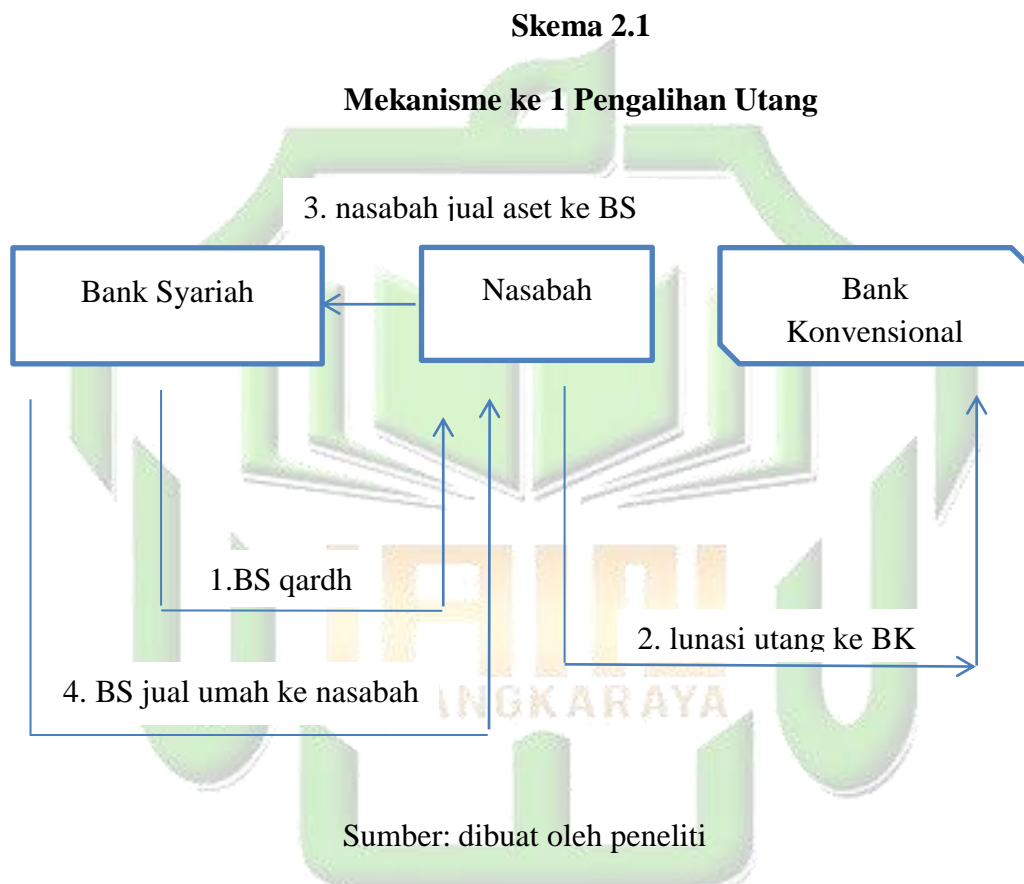


Pada tahap ini nasabah akan bertemu dengan salah satu staff untuk melakukan akad secara langsung. Nasabah akan diberi qard atau dana talangan untuk melunasi seluruh hutangnya kepada bank yang bersangkutan dengan di dampingi oleh pihak BSI. Dengan demikian nasabah melanjutkan pembayaran kewajiban atau hutangnya pada Bank Syariah Indonesia, dan membayar angsuran tiap bulannya ke Bank Syariah Indonesia.

Mekanisme pengalihan utang (*take over*) pada BSI Kc PalangkaRaya 3 terdiri dari beberapa tahapan. Sebagaimana yang telah dijelaskan diatas maka berdasarkan teori yang digunakan pada pengalihan utang itu sendiri. Maka pengalihan utang adalah bentuk pelayanan keuangan bank syariah dalam menolong masyarakat untuk memindahkan transaksi non syariah yang telah berjalan sebagai transaksi yang sesuai dengan ajaran Islam.

## 2. Mekanisme pengalihan utang di Bank Syariah Indonesia Kc PalangkaRaya 3 ditinjau berdasarkan Fatwa DSN-MUI NO-31

Mekanisme pembiayaan pengalihan utang ditinjau berdasarkan Fatwa DSN-MUI NO-31 akan dijelaskan yang terdapat dalam skema 1, yaitu sebagai berikut:



Penjelasan dari skema 1, *pertama*, bank syariah berikan qardh ke nasabah. *Kedua*, nasabah lunasi utang ke bank konvensional. *Ketiga*, nasabah jual rumah ke bank syariah. *keempat*, bank syariah jual rumah ke nasabah.

Mekanisme pengalihan utang *take over* yang terjadi pada penelitian ini adalah pengalihan utang dari bank konvensional ke BSI Kc PalangkaRaya 3

dengan cara BSI Kc PalangkaRaya 3 memberikan *qardh* kepada nasabah dan dengan dana *qardh* tersebut nasabah bisa melunasi utangnya kepada bank konvensional pembiayaan sebelumnya, Setelah nasabah melunasi utang yang ada di bank konvensional maka nasabah pun terbebas dan tidak mempunyai tanggungan lagi di bank konvensional, akan tetapi nasabah mempunyai tanggungan untuk melunasi *qardh* yang telah dikeluarkan oleh BSI Kc PalangkaRaya 3. Mengenai persoalan *take over* yang terjadi antara bank konvensional yang memberikan pinjaman sebelumnya kepada nasabah untuk melakukan akad *take over* di BSI Kc PalangkaRaya 3 memiliki kesesuaian dengan Fatwa DSN-MUI tentang pengalihan utang (*take over*).

Fatwa Dewan Syariah Nasional adalah salah satu alternatif yang digunakan untuk menjalankan transaksi pengalihan utang di BSI Kc PalangkaRaya yang sesuai dengan apa yang peneliti peroleh dan terjadi dilapangan, yaitu menggunakan alternatif I sebagai berikut:

- a. Lembaga keuangan syariah memberikan *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit nya dan dengan demikian, aset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh .
- b. Nasabah menjual aset dimaksud angka 1 kepada lembaga keuangan Syariah, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardh* nya kepada lembaga keuangan Syariah.
- c. Lembaga keuangan syariah menjual secara murabahah aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan .

d. Fatwa DSN nomor 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *al-qardh* dan fatwa DSN nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* yang berlaku dalam pelaksanaan pengalihan utang.

Pada poin pertama, BSI Kc PalangkaRaya 3 memberikan dana kepada nasabah sebesar sisa kredit di bank konvensional pemberi fasilitas pinjaman sebelumnya. Dengan dana yang dikeluarkan oleh bank syariah, nasabah kemudian melunasi seluruh kreditnya tersebut di bank bank konvensional pemberi fasilitas pinjaman sebelumnya. Dengan lunasnya kredit nasabah di bank konvensional maka aset yang ada pada nasabah menjadi milik nasabah secara penuh.

Pada poin kedua yaitu nasabah menjual asetnya tersebut kepada bank syariah. Dengan nasabah menyetujui kesepakatan bahwa jika nasabah mendapatkan dana *qardh* dari bank syariah dan aset menjadi milik bank syariah, dan jika nasabah sudah mendapatkan dana *qardh* tersebut secara tidak langsung maka aset tersebut berpindah kepemilikan menjadi milik bank syariah. Yang terjadi dilapangan yaitu nasabah menjual asetnya kepada BSI Kc PalangkaRaya 3 senilai jumlah *qardh* yang dikeluarkan BSI Kc PalangkaRaya 3.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

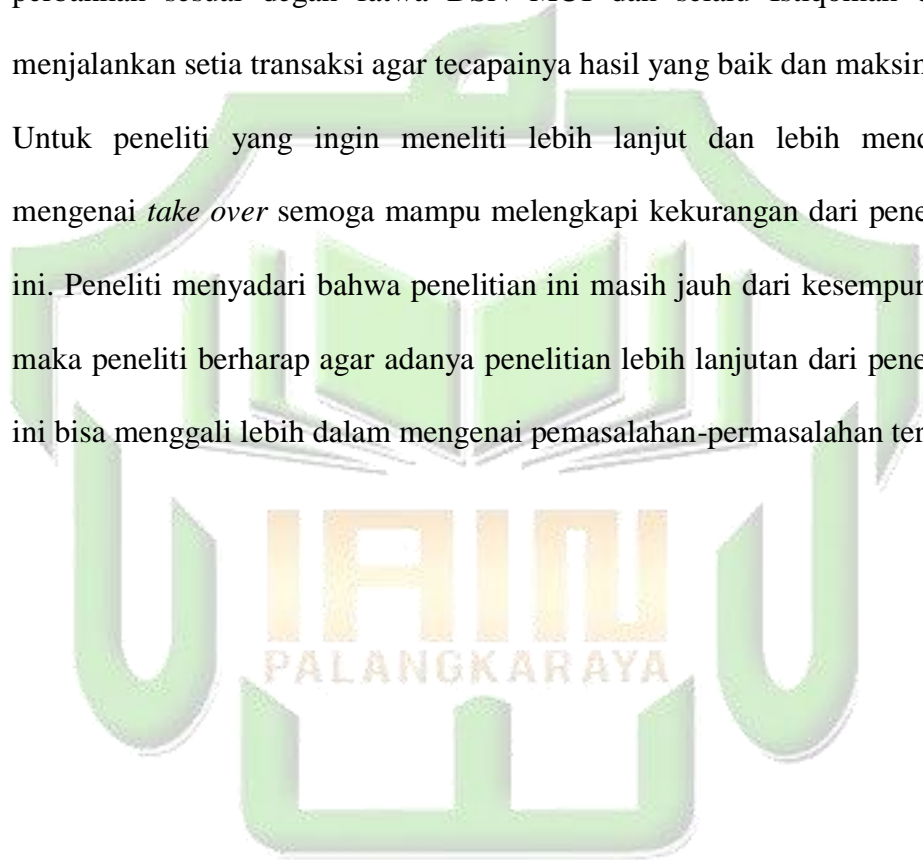
Berdasarkan pembahasan yang telah peneliti paparkan pada bab sebelumnya mengenai mekanisme pengalihan utang pada kredit pemilikan rumah di BSI Kc PalangkaRaya 3 ditinjau berdasarkan fatwa DSN-MUI NO-31, maka dapat ditarik kesimpulan diantaranya adalah:

1. Mekanisme pengalihan utang pada kredit pemilikan rumah di BSI Kc PalangkaRaya 3, terdiri dari beberapa tahapan yaitu sebagai berikut:  
*pertama*, calon nasabah yang akan melakukan pengalihan utang di BSI Kc PalangkaRaya 3 bisa datang langsung. *Ke dua*, nasabah diminta melengkapi berupa dokumen-dokumen. *Ke tiga*, pihak bank akan melakukan BI Checking dan melakukan analisis menggunakan 5C. *Ke empat*, Bank Syariah Indonesia melakukan verifikasi. *Ke lima*, Jaminan yang diberikan ke pihak bank. *Ke enam*, proses persetujuan artinya semua persyaratan dan dokumen-dokumen yang diperlukan sudah terpenuhi. *Ketujuh*, pelaksanaan akad pembiayaan yang akan dilakukan oleh pihak bank kepada nasabah setelah semua persyaratan terpenuhi.
2. Mekanisme pengalihan utang di BSI Kc PalangkaRaya 3 ditinjau berdasarkan fatwa DSN-MUI NO-31, dari segi akad dan produk layanan pengalihan utang telah memenuhi syarat dalam mekanisme pengalihan utang sebagaimana yang diuraikan pada fatwa DSN-MUI No : 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang. Seperti yang dijelaskan pada alternatif I, Lembaga Keuangan Syariah yaitu Bank Syariah Indonesia

memberikan dana *qardh* kepada nasabah untuk melunasi kreditnya di lembaga keuangan konvensional lalu aset yang telah dilunasi di lembaga keuangan konvensional akan menjadi milik nasabah secara sepenuhnya.

## **B. Saran**

1. Untuk BSI KC PalangkaRaya 3 agar selalu mejalani kegiatan transaksi perbankan sesuai degan fatwa DSN MUI dan selalu Istiqomah dalam menjalankan setia transaksi agar tecapainya hasil yang baik dan maksimal.
2. Untuk peneliti yang ingin meneliti lebih lanjut dan lebih mendalam mengenai *take over* semoga mampu melengkapi kekurangan dari penelitian ini. Peneliti menyadari bahwa penelitian ini masih jauh dari kesempurnaan, maka peneliti berharap agar adanya penelitian lebih lanjutan dari penelitian ini bisa menggali lebih dalam mengenai pemasalahan-permasalahan tersebut



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- A. Wangsawidjaja , *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012.
- A.Karim Adiwarmam, dkk., *Riba Gharar, dan Kaidah-kaidah Ekonomi Syariah Analisis Fiqhi & Ekonomi*, t.th.
- A.karim Adiwarmam, *Bank Islam Analisis fiqih dan keuangan*, Edisi ke III Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2008.
- Abd. Shomad dkk, *Transaksi Bank Syariah*, Jakarta: Pt Bumi Askara, 2013.
- Adam Nurhasanah, *Hukum Perbankan Syariah Konsep dan Regulasi*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Antonio dkk, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik Cet. I*; Jakarta : Gema Insani Press, 2001.
- Arikonto Suharsimi, *prosedur penelitian suatu pendekatan praktek*, Jakarta: PT. Renika Cipta, 2006.
- Arviyan Arifin dkk, *Islamic Banking*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010
- Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, Jakarta: Pt Rajagrafindo Persada, 2007.
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah Cet. II*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2008.
- Bagus Lorens, *Kamus Filsafat*. Jakarta: Gramedia, 1996.
- Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan*, FE. UI Jakarta: Salemba Empat, 2009
- Hasan Sadily dkk, *Kamus Inggris Indonesia, artikel "metode"*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1990.
- Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: PT RajaGrafindo, 2015.
- Hidayat Enang, *fiqih jual beli*, Bandung: PT Remaja rosdakarya, 2015.
- Hidayatullah dkk, *Perbankan Syariah Pengenalan Fundamental dan Pengembangan Kontemporer*, Banjarbaru: CV Dreamedia, 2017.
- Ibrahim, *Metodologi Penelitian Kualitatif Panduan Penelitian Beserta Contoh Proposal Kualitatif*, Bandung: Alfabeta, 2015.
- Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*, Jakarta: Kencana, 2011.
- J. Moleong Lexy, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2008
- Jonathan sarwono, *metode penelitian kualitatif & kuantitatif*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2006.
- Karim Adiwarmam, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan Edisi Keempat*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2011.
- Matehew dkk., *Analisis Data Kualitatif* Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1992.
- Moleong Lexy, *Edisi Revisi Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2004.

- Muhammad dkk, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gemma Insani, 2001.
- Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2015.
- Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Yogyakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005.
- Naja Daeng, *Pembiayaan Take Over Oleh Bank Syariah*, Ponorogo: Uwais Inspirasi Indonesia, 2019.
- Nasution, *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*, Jakarta: Bumi Aksara, 2000.
- Rivaiddan Veithzal dkk, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep, dan Aplikasi: Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008, cet kedua.
- Ru'fah Abdullah dkk, *Fikih Muamalah*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.
- Saebani Beni Ahmad, *Metode Penelitian*, Bandung: Pustaka Setia, 2008.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif Kuantitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2009.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, Bandung: Elfabeta, 2007.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2010.
- Umar Husein, *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis*, Jakarta: Rajawali, 2013.
- W. Creswell John, *Research Design Pendekatan Metode Kualitatif Kuantitatif dan Campuran*, Yogyakarta: Penerbit Pustaka Belajar, 2016.

## **B. Jurnal, Skripsi**

- Adreany, Hesty. *Analisis Mekanisme Pelaksanaan Take Over Pada Pembiayaan Murabahah Produk Griya BSM di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Tangerang Bintaro*, Skripsi , Jakarta: Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2018.
- Ardella, Intan. *Analisis Strategi Promosi Dalam Meningkatkan Jumlah Nasabah Produk KPR Pada Pengalihan Utang (Take Over) di Bank Syariah Indonesia Cabang Madiun” Dalam melakukan kegiatan promosi,”* Skripsi, Ponorogo: Universitas Agama Islam Negeri Ponorogo, 2021.
- Dwi Zulita, Harfi. *Analisis Kesesuaian Akad Pengalihan Hutang (Take Over) Menurut Fatwa DSN-MUI*, Skripsi, Lampung: Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2018.
- Millaturrofi'ah, *Analisis Pelaksanaan Pengalihan Hutang (Take Over ) di Bank Jateng Cabang Syariah Semarang*, Skripsi, Semarang: Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2017.



Permatasari, Nadia. *Implementasi Multi Akad Pengalihan Hutang (Take Over) Perspektif Fatwa DSN MUI NO. 31/DSN-MUI/VI/2002*, Skripsi, Metro: Institut Agama Islam Negeri Metro, 2020.

Purwanto Adi, *Analisis Implementasi Take Over Pada Pembiayaan Hunian Syariah*, UIN Sunan Ampel Surabaya, Vol. 06, No. 1, April 2016.

### C. Internet

Al-Baqarah [2]: 282.

Al-Baqarah[2]:219.

Ali-Imran[3]:130.

Al-Maidah [5]: 2.

<https://affgani.wordpress.com>, Bersama Menuju Kebaikan, *Pembiayaan Bank Syariah: KPR Syariah*, diakses pada tanggal 20 Juni 2022. Pukul 22:34 WIB.

[https://id.m.wikipedia.org/wiki/Kota\\_Palangka\\_Raya#:~:text=Kota](https://id.m.wikipedia.org/wiki/Kota_Palangka_Raya#:~:text=Kota) diakses pada tanggal 14 April 2022, pukul 21:55 WIB.

<https://kalteng.kemenkumham.go.id/berita-kanwil/berita-utama/15042-jalin-silahturahmi-lapas-palangka-raya-dikunjungi-pihak-bsi-kc-palan> diakses pada tanggal 14 April 2022, pukul 23: 15 WIB.

<https://lenterarumah.com>, Lentera Rumah, *Pengertian Kredit Pemilikan Rumah* diakses tanggal 20 Juni 2022. Pukul 22: 29 WIB.

<https://palangkaraya.go.id>, diakses pada tanggal 04 Agustus 2022, pukul 20:40 WIB.

<https://perkantass.net/palangkaraya>, diakses pada tanggal 04 Agustus 2022, pukul 21:09 WIB.

<https://www.bankbsi.co.id>, diakses pada tanggal 04 Agustus 2022, pukul 21:54 WIB.

<https://www.bankbsi.co.id/produk&layanan/tipe/individu/kategori/pembiayaan> di akses pada tanggal 04 Oktober 2022 pukul 19:36 Wib.

#### **D. Obsevasi**

Obsevasi dengan Masdiannur selaku pegawai Bank Syariah Indonesia Kc PalangkaRaya 3, 6 April 2022.

Wawancara dengan ibu AW selaku pegawai BSI, pada tanggal 07 September 2022.

Wawancara dengan bapak M selaku pegawai BSI, pada tanggal 14 September 2022.

Wawancara dengan bapak AS selaku pegawai BSI, pada tanggal 15 September 2022.

Wawancara dengan bapak DR selaku nasabah BSI, pada tanggal 20 September 2022.

Wawancara dengan bapak YR selaku nasabah BSI, pada tanggal 25 September 2022.

