

ANALISIS TRANSAKSI PENGALIHAN HUTANG (TAKE OVER) PADA BANK SYARIAH INDONESIA (STUDI KASUS BANK SYARIAH KANTOR CABANG ADAM MALIK MEDAN)

Dhea Vivi Anti¹, Tuti Anggraini, Nur Ahmadi Bi Rahmani

¹Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Islam
Universitas Islam Negeri Sumatera Utara
E-mail: (deavivianti@gmail.com)

²Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Islam
Universitas Islam Negeri Sumatera Utara
Email : (tutianggraini47@gmail.com)

³Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Islam
Universitas Islam Negeri Sumatera Utara
Email: (nurahmadibr@gmail.com)

Abstract

This study aims to thoroughly examine the analysis of debt purchase transactions (take over) at Indonesian Islamic banks (a case study of Islamic banks at the Adam Malik Medan branch office). This study uses a qualitative approach with the method of library research (library research). The main analysis the researcher did was on the pattern of Debt Transfer transactions, then the researcher linked it to various literature that discussed each contract and the impacts that arose afterward. The results of this study note that the implementation of Take Over uses Qardh and murabahah contracts in its implementation at Bank BSI KC Adam Malik Medan. The debt financing contract (take over) implemented by Bank BSI KC Adam Malik Medan is appropriate and refers to the DSN-MUI fatwa No: 31/DSN-MUI/VI/2002 concerning debts. Furthermore, there are several factors behind customers taking over from conventional banks to Bank Syariah Indonesia KCP Adam Malik, including: customers wanting to be sharia in transactions, installment payments with a fixed system, differences in margins from existing conventional Islamic banks.

Keywords : *Debt Transfer (Take Over), Mechanism of Take Over. Factors Occurrence of Take Over*

1. PENDAHULUAN

Bank adalah salah satu lembaga keuangan yang mempunyai peran penting dalam alur perekonomian di Indonesia (Nuryadin, 2017). Menurut Undang- undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan disebutkan : Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (Yusuf, 2019). Secara Umum, bank syariah adalah bank yang dalam menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan syariat Islam sebagaimana terdapat dalam Al-Qur'an dan Hadist. Bank Islam diartikan juga sebagai lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa- jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam (Andi, 2019).

Saat ini, Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia sudah mengalami peningkatan yang cukup pesat. Hal ini terjadi dengan bertambahnya jumlah Perbankan Syariah dari

tahun ketahunnya. Berikut ini Perkembangan Bank Umum Syariah di Indonesia dari tahun ketahun, seperti berikut ini: (www.ojk.go.id)

Tabel 1

Perkembangan Bank Umum Syariah di Indonesia			
No	Tahun	Jumlah Bank Umum Syariah	Jumlah Aset (dalam Miliar Rupiah)
1	2018	14	316.691
2	2019	14	350.364
3	2020	14	397.073
4	2021	16	401.023
5	2022	16	456.556

Sumber: Statistik Perbankan Syariah, Otoritas Jasa Keuangan (2018-2022)

Berdasarkan tabel 1 perkembangan bank umum syariah menunjukkan peningkatan dalam segi kuantitas jumlah bank umum syariah maupun dalam jumlah aset. Salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan bank syariah dalam bentuk pembiayaan Berguna membantu masyarakat dalam meningkatkan perekonomian hidupnya sesuai dengan prinsip syariah.

Salah satu bentuk pembiayaan adalah pembiayaan pengalihan hutang (*take over*) di bank syariah yang timbul sebagai akibat dari *take over* terhadap transaksi non syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah dan dilakukan ke bank syariah atas permintaan nasabah (Zulita, 2018). Pengalihan hutang secara *take over* telah diatur dalam fatwa DSN-MUI NO 31/ DSN-MUI/ VI/ 2002 dimana dalam fatwa tersebut menggunakan empat alternatif, yaitu: 1) menggunakan akad *al-Qardh, al-Bai'wa Murabahah*; 2) menggunakan akad *al-Syirkah al-Milk wa Murabahah*; 3) menggunakan akad *al-Qardh wa al-Ijarah*; dan 4) menggunakan akad *al-Qardh, al-Bai' wa al-Ijarah Muntahiya Bi al-Tamlik* (IMBT) (Zaky, 2018). Seiring perkembangan perbankan syariah yang pesat, masyarakat telah mengetahui adanya perbedaan antara bank konvensional dengan bank syariah. Maka dari itu, mereka berkeinginan untuk mengalihkan hutangnya dari bank konvensional ke bank syariah terdapat beberapa alasan, salah satunya ialah untuk menghindari praktik riba. Berdasarkan hasil observasi yang penulis lakukan permasalahan yang dihadapi nasabah di bank BSI KC Adam Malik Medan, dimana nasabah akan mengalihkan hutangnya kemudian pihak bank syariah menanyakan penyebab nasabah mengalihkan hutangnya, dan pihak bank syariah juga menanyakan untuk keperluan apa saat mereka melakukan pembiayaan di bank konvensional. Yang terjadi pada Bank BSI KC Adam Malik Medan yaitu nasabah yang melakukan pengalihan hutang tidak hanya dikarenakan ingin mengalihkan transaksinya menjadi syariah saja tetapi ada faktor lain yaitu nasabah kewalahan dengan angsuran yang ada di Bank konvensional dimana terdapat perbedaan margin dari Bank Syariah dengan bank konvensional, serta pembayaran angsuran dengan sistem yang *tidak tetap padahal* usaha yang dilakukan oleh nasabah sedang menurun atau dengan kata lain pendapatan yang didapatkan dari usaha yang dijalankan menurun.

Dengan mengalihkan hutangnya ke bank syariah nasabah bisa menutupi hutang dibank konvensional yang dipenuhi oleh bank syariah. Setelah nasabah menyelesaikan tanggungan di bank konvensional, selanjutnya nasabah membayar angsuran di bank syariah dengan margin yang lebih kecil dibandingkan dengan margin di bank

konvensional. Nasabah yang melakukan pengalihan hutang pada Bank Syariah Indonesia KC Adam Malik adalah nasabah yang telah melakukan pembiayaan di beberapa bank yaitu berasal dari bank BRI, bank Mandiri dan bank konvensional lainnya di Medan. Saat ini jumlah nasabah yang melakukan pengalihan hutang di bank BSI KC Adam Malik Medan kisaran 15-20% dari jumlah nasabah yang melakukan pembiayaan di bank BSI KC Adam Malik Medan yaitu hanya sekitar 44 nasabah. Maka dari itu, penulis ingin meneliti mekanisme akad pengalihan utang yang dijalankan di bank BSI sesuai dengan yang ditetapkan DSN MUI dan faktor yang melatarbelakangi nasabah dalam melakukan transaksi take over tersebut. Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **"Analisis Transaksi Pengalihan Hutang (Take Over) Pada Bank Syariah Indonesia (Studi Kasus Bank Syariah Kantor Cabang Adam Malik Medan)."**

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kepustakaan (*library research*). Sugiyono (2017) menilai bahwa penelitian kualitatif lebih menekankan pemahaman yang bersifat kualitatif yang mendalam terhadap fenomena sosial yang diteliti. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang menekankan pada aspek pemahaman secara mendalam terhadap suatu masalah dari pada melihat permasalahan untuk penelitian generalisasi. Penelitian kualitatif dilakukan pada kondisi alamiah dan bersifat penemuan. Oleh karena itu, penelitian harus memiliki bekal teori dan wawasan yang luas jadi bisa bertanya, menganalisis, dan mengkonstruksi obyek yang diteliti menjadi lebih luas. Penelitian ini lebih menekankan pada makna dan terikat nilai. Penelitian kualitatif digunakan jika masalah belum jelas, untuk mengetahui makna yang tersembunyi, untuk memahami interaksi sosial, untuk mengembangkan teori, untuk memastikan kebenaran data, dan meneliti sejarah perkembangan (Rahmani, 2022). Penelitian ini mengkaji Analisis Transaksi Pengalihan Hutang (*Take Over*) Pada Bank Syariah Indonesia (Studi Kasus Bank Syariah Kantor Cabang Adam Malik Medan).

Analisis utama peneliti lakukan pada pola transaksi Pengalihan Hutang selanjutnya peneliti kaitkan dengan berbagai literatur yang membahas masing-masing akad yang ada di BSI serta dampak yang timbul setelahnya. Penelitian studi kepustakaan juga menggunakan instrumen penelitian yang disesuaikan dengan metode analisis yang digunakan, namun demikian secara umum instrumen penelitian yang digunakan untuk melakukan analisis dalam studi kepustakaan antara lain: doktrin, postulat, teori yang sesuai dengan bidang keilmuan, dan subyektifitas (*judgement*) peneliti. Pada penelitian ini menggunakan human instrumen yang ditunjang dengan teori atau konsep pengalihan utang dalam hukum islam pada transaksi bank syariah. Sedangkan untuk analisis data, peneliti melakukan komparasi konsep yang telah dibangun para pakar dalam Fatwa DSNMUI Nomor: 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang dengan berbagai data dan situasi sosial yang sesuai dengan permasalahan penelitian ini. Kemudian melakukan penarikan kesimpulan atas hasil penelitian.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan dan Mekanisme *Take Over* Pembiayaan *Murabahah*Pada Bank Syariah Kantor Cabang Adam Malik Medan

Salah satu alternatif yang bisa dipilih oleh nasabah jika ingin memindahkan kredit di bank konvensional menjadi pembiayaan di bank syariah adalah melalui pembiayaan *take over*. Mekanisme pelaksanaan *take over* di Bank Syariah Indonesia tidak begitu berbeda dengan mekanisme pembiayaan pada umumnya, diantaranya mekanisme *take*

over tersebut adalah nasabah berkomunikasi terlebih dahulu dengan pihak bank syariah. Bagi nasabah yang memiliki kredit pemilikan rumah pada bank konvensional dan atau bank syariah ingin mengalihkan pada bank syariah Indonesia KC Adam Malik dapat melakukan pengalihan pembiayaan atau *take over*. *Take over* adalah pengambilan kewajiban Nasabah di bank lain untuk menjadi kewajiban bank syariah dengan menggunakan akad *qardh Wal murabahah* (Kailani, 2019).

Pelaksanaan transaksi pengalihan hak dan kewajiban (*take over*) dengan transaksi pengalihan hutang (*hiwalah*) yaitu dalam hal subyek, obyek, serta pernyataan kesepakatan dalam transaksi. Namun juga menggunakan akad *qardh* yaitu memberikan (menghutangkan) harta kepada orang lain tanpa mengharapkan imbalan, untuk dikembalikan dengan pengganti yang sama dan dapat ditagih atau diminta kembali kapan saja yang menghutangi menghendaki. Transaksi ini pada hakikatnya bukan transaksi bisnis untuk mencari keuntungan komersial, akan tetapi bertujuan untuk menolong, dan tidak diperkenankan mengambil keuntungan dari akad tersebut. *Qardh* disini maksudnya adalah Bank Syariah Indonesia memberikan dana *qardh* kepada nasabah sebesar sisa pokok dan dana tersebut digunakan untuk melunasi hutangnya kepada bank yang bersangkutan, dalam proses *take over* ini yang dialihkan bukan hanya objek (rumahnya) saja tetapi juga termasuk jual beli rumah tersebut. Dengan demikian jualbeli rumah tersebut dijadikan akad *murabahah* jadi nasabah melanjutkan pembiayaan pemilikan rumahnya pada bank syariah dengan akad *murabahah*, dengan begitu Bank Syariah Indonesia juga mendapatkan keuntungan.

Dalam proses pengajuan dan pemberian pembiayaan, bank menetapkan cara-cara yang ditempuh guna memperoleh pembiayaan yang diinginkan. Petugas bank dilarang memberikan pembiayaan kepada calon nasabahnya tanpa mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh bank tempat bekerja. Karena melalui prosedur inilah bank dapat menyeleksi nasabah mana yang memang pantas mendapatkan pembiayaan dan memberikan keuntungan bagi bank. Pada bank BSI KC Adam Malik Medan ketika akan melakukan akad, maka nasabah harus berusia minimal 21 tahun dan memiliki penghasilan jelas dengan memberikan keterangan slip gaji ataupun penghasilan usaha sendiri (Hasil observasi di bank BSI KC Adam Malik pada tanggal 13 Feb 2023). Dengan demikian pengajuan *take over* dikatakan sah apabila dilakukan oleh orang dewasa atau orang yang memiliki penghasilan cukup.

Pihak bank BSI KC Adam Malik Medan dalam hal ini yaitu sebagai *muqridh*, yaitu memfasilitasi nasabah dalam melakukan pelunasan hutangnya di bank konvensional pemberi fasilitas pinjaman sebelumnya dengan menggunakan akad *qardh*. Pada saat nasabah menyetujui dan menerima dana *qardh* dari bank BSI KC Adam Malik Medan maka aset yang dimiliki nasabah menjadi milik Bank BSI KC Adam Malik Medan. Setelah nasabah menerima dana *qardh* dan aset sudah menjadi milik Bank BSI KC Adam Malik Medan, selanjutnya BSI KC Adam Malik Medan menjual kembali aset yang dibeli dari nasabah kepada nasabah dengan akad yang berbeda yaitu menggunakan akad *murabahah* (Khairunnas, 2019). Proses *take over* ini dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang dimulai dengan pengajuan oleh calon nasabah dan diakhiri dengan tanda pelunasan dari perjanjian kepemilikan rumah dengan lembaga keuangan sebelumnya, serta adanya perjanjian pembiayaan antara nasabah dan bank syariah dan melengkapi syarat-syarat tertentu dalam pengajuan *take over* pembiayaan ke bank syariah tersebut.

Pada prakteknya yang terjadi di BSI KC Adam Malik Medan bentuk pinjaman yang diberikan pada nasabah berupa uang, dan uang tersebut digunakan untuk

pelunasan oleh nasabah yang digunakan untuk pembiayaan modal usaha di bank lain. Pada BSI KC Adam Malik Medan, bank melakukan kesepakatan dengan nasabah dalam surat persetujuan yang telah dibuat dan disepakati oleh nasabah dan pihak bank. Aspek penting dari keberlangsungan tersebut yaitu adanya kerelaan atau kesepakatan kedua belah pihak untuk mengikatkan diri dalam akad *qardh* dan kesepakatan tersebut membawa konsekuensi terciptanya akad *murabahah*. Dalam konteks penerapan *take over* di BSI KC Adam Malik Medan tidak hanya melaksanakan akad *qardh* saja, akan tetapi ada akad lain yang menyertainya yaitu akad *murabahah*. Dalam fasilitas *take over*, akad *murabahah* disini berfungsi untuk melanjutkan atau tidaknya pelaksanaan *qardh*. Karena akad *qardh* tidak mungkin terlaksana bila salah satu pihak tidak menyepakati akad *murabahah*, maka dari itu akad *murabahah* berfungsi sebagai penyempurnaan dari akad *qardh* tersebut (Hasil observasi penulis di bank BSI KC Adam Malik pada bulan Januari 2023).

Pembiayaan *murabahah* juga memungkinkan adanya jaminan, karena sifat dari pembiayaan merupakan jual beli yang pembayarannya tidak dilakukan secara tunai. Maka tanggungan pembayaran tersebut merupakan hutang yang harus dibayar oleh *mustary* (nasabah), dan bank syariah menggunakan prinsip kehati-hatian dengan mengenakan jaminan kepada nasabah begitu juga dengan BSI KC Adam Malik Medan (Hasil observasi di bank BSI KC Adam Malik pada tanggal 13 Feb 2023). Setelah Bank BSI KC Adam Malik Medan membeli aset nasabah, maka aset tersebut dijual kembali oleh BSI KC Adam Malik Medan kepada nasabah menggunakan akad *murabahah*. Dalam akad ini pihak BSI KC Adam Malik Medan merinci jumlah atau harga yang dibelinya dari nasabah kemudian margin dari akad *murabahah* tersebut diinformasikan kepada nasabah oleh BSI KC Adam Malik dan disepakati oleh nasabah dan cara pembayarannya dilakukan dengan cara diangsur oleh nasabah. Untuk lebih lengkapnya penulis merincikan prosedur pelaksanaan akad *take over* di Bank BSI KC Adam Malik Medan yaitu sebagai berikut: (Hasil observasi penulis di bank BSI KC Adam Malik pada bulan Januari 2023).

1. Nasabah yang akan melakukan pengalihan hutang (*take over*) hal yang pertama dilakukan adalah melakukan pengajuan pengalihan hutang pada bank konvensional, dimana nasabah melakukan pembiayaan untuk modal usaha.
2. Setelah nasabah mengajukan permohonan dan bank BSI KC Adam Malik Medan melakukan pengecekan keaslian dokumen dan melakukan BI *cheking* untuk mengetahui informasi atas pinjaman yang diberikan oleh bank konvensional.
3. Jika hasil verifikasi yang dilakukan bank BSI KC Adam Malik Medan tersebut layak, maka bank BSI KC Adam Malik Medan menyetujui pemberian pembiayaan *take over* pada nasabah tersebut.
4. Bank BSI KC Adam Malik Medan mengeluarkan dana *qardh* sebesar sisa hutang nasabah di bank konvensional.
5. Nasabah melunasi hutangnya di bank konvensional dengan dana *qardh* yang dikeluarkan oleh bank BSI KC Adam Malik Medan.
6. Nasabah menjual asset yang dimiliki kepada bank BSI KC Adam Malik Medan yang terdapat bukti jual beli berupa kuitansi antara bank dengan nasabah.
7. Bank BSI KC Adam Malik Medan membeli asset dari nasabah tersebut dan menjual kembali pada nasabah.
8. Nasabah menandatangani akad *murabahah* serta melakukan pembayaran angsuran secara cicilan kepada bank BSI KC Adam Malik Medan.

Adapun alur akadnya adalah sebagai berikut:

1. Nasabah dan bank syariah mandiri sepakat akan take over.
2. Nasabah mengajukan permohonan pelunasan dan atau take over kepada bank konvensional.
3. Bank konvensional harus setuju (secara legal)
4. Bank konvensional dan nasabah nego berapa sisa hutang yang harus dibayarkan nasabah kepada bank konvensional misalnya Rp 100 juta.
5. Nasabah kemudian meminjam uang ke BSI sebesar Rp 100 juta. Uang ini dipakai untuk melunasi hutang nasabah ke bank konvensional.
6. Setelah nasabah melunasi, maka rumah dikuasai oleh nasabah.
7. Kemudian nasabah menjual rumah itu kepada BSI sebesar Rp 100 juta. Uang itu akan melunasi hutang pinjaman nasabah ke Bank Syariah Mandiri. jadi secara prinsip maka rumah menjadi sah milik BSI dan saat itu nasabah tidak mempunyai rumah serta tidak mempunyai hutang.
8. Selanjutnya bank syariah menjual rumah itu kepada nasabah secara angsuran misalnya selama 3 tahun dengan harga Rp 110 juta Lebih dan kurangnya seperti itu, jika margin di Bank syariah 3,3 %.

Skema ini bisa dijalankan di "bawah tangan" atau tidak dicatatkan secara resmi hitam diatas putih kecuali akad terakhir antara nasabah dengan Bank Syariah Mandiri, yang terpenting adalah alur dan mekanismenya terpenuhi secara Syariah Hal ini dikarenakan pada saat proses perjanjian akad oleh nasabah dengan pihak bank dilakukan dengan menggunakan akad qardhul Hasan atau akad yang hanya berlandaskan kepada kepercayaan sehingga bank merasa tidak perlu melakukan pencatatan secara resmi dalam akad tersebut. Dan untuk menjaga kepercayaan tersebut, pihak bank syariah sendiri yang langsung menjaga atau mengawal nasabah ketika melakukan pembayaran untuk pelunasan sisa hutang yang masih terdapat di bank konvensional.

Kemudian setelah seluruh proses perjanjian akan diselesaikan dilaksanakan maka sampailah kepada akad yang terakhir yaitu akad *murabahah*. Pada akad *murabahah* ini bank wajib melakukan pencatatan resmi untuk menjaga agar proses transaksi yang dilakukan menjadi legal dan mempunyai payung hukum agar jika suatu saat nasabah melakukan wanprestasi maka pihak bank syariah dapat melakukan mediasi perbankan untuk menindaklanjuti masalah tersebut. Dan hal yang tidak boleh terlupakan adalah ketika melunasi pinjaman atau ketika pinjaman telah lunas di bank konvensional maka hendaklah melakukan *roya* yang merupakan proses penghapusan hak tanggungan di sertifikat tanah, sehingga apabila tidak dihapus Berarti masih tercatat sebagai sertifikat yang ditanggung kan kepada pihak orang lain.

Sedangkan Menurut Dalam Wawancara Pribadi Penulis dengan Salah satu Staff Account Officer (bagian keabsahan berkas-berkas nasabah) dibagian Pembiayaan Bank Syariah Indonesia Kc Adam Malik Medan, Yaitu dengan Kakak Ayunda Widia pada tanggal 13 Maret 2023 beliau menyatakan Bawa: " Adanya *Take Over* (pengalihan Hutang) di BSI membuat Nasabah Merasa Terbantu dikarenakan adanya Pertolongan jika Terjadi Masalah Kredit Bermasalah Pada salah Satu nasabah, seperti salah satu contoh kasus yang terjadi di BSI yaitu Adanya Nasabah yang melakukan *Take over*, yang sebelumnya telah melakukan Kredit di Bank konvensional. Dan adapun faktor yang dimana nasabah mengalami penurunan dengan kata lain pendapatan yang tidak tetap dikarenakan pendapatan yang sedang

menurun maka nasabah pun akan berusaha mencari jalan keluar. Adapun adanya Pembiayaan *Take Over* ini sangat membantu masyarakat mengalihlihatkan transaksi nonsyariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah berdasarkan permintaan nasabah. Ditambah dengan adanya kemudahan persyaratan yang tidak rumit dalam melakukan *take over*. Tidak dikenakan pinalti dalam pelaksanaan pembiayaan di BSI KC adam malik medan, adapun cicilan yang murah dan tetap setiap bulannya karena tidak ada bunga yang memberatkan nasabah serta besaran cicilan juga ditentukan sejak awal pembiayaan telah disepakati, dan bank juga melakukan *Promo Banking* untuk nasabah yang telah melakukan *Take over*, hal ini memberikan keuntungan lebih kepada nasabah baik dari segi system dan pola pembiayaan. Penulis juga menanyakan kepada kakak staff tentang persenan yang diberikan kepada nasabah sewaktu melakukan Pencicilan pembayaran, pada BSI memberikan 3,3 % -4 % pertahun, Lalu untuk bunga pinjaman pada bank konvensional, misalkan nasabah 100 juta bank BRI pada bank konvensional, Adapun sukubunganya adalah sebesar 6% per tahun. Untuk meminjam Rp100 juta di Bank BRI Anda akan diberi pilihan jangka waktu, maka muncul perbedaan margin pada bank konvensional maupun bank syariah.

Faktor Yang Melatarbelakangi Nasabah Dalam Melakukan Take Over Dari Bank Konvensional Ke Bank Syariah Indonesia KCP Adam Malik Medan

Berdasarkan data faktor yang melatarbelakangi bagi nasabah dalam melakukan *take over* dari bank konvensional ke Bank Syariah Indonesia dari penulis menemukan beberapa faktor yaitu: (1) Keinginan nasabah untuk melakukan transaksi dengan syariah, dan Kebijakan manajemen dalam pelaksanaan *take over* yaitu: kemudahan persyaratan, tidak ada penalti, cicilan yang murah dan sama tiap bulannya karena tidak ada bunga yang memberatkan nasabah, dan juga promo *banking*. (2) Pembayaran angsuran dengan sistem *fixed* atau tetap, dan (3) Perbedaan margin dari bank syariah. (Hasil observasi penulis di bank BSI KC Adam Malik pada bulan Januari 2023).

Faktor *pertama*, keinginan nasabah dalam melakukan transaksi pembiayaan dalam bentuk Syariah. Sudah sejak lama umat Islam Indonesia menginginkan sistem perekonomian yang berbasis nilai-nilai dan prinsip syariah (*Islamic Economic System*) untuk dapat diterapkan dalam segenap aspek kehidupan bisnis dan transaksi umat. KPR yang ditawarkan oleh bank syariah berbeda dengan KPR yang ditawarkan oleh bank konvensional. Perbedaan mendasarnya terdapat pada akarnya. Pada KPR di bank syariah, satu akad yang digunakan mengacu pada prinsip jual beli yang imbalan keuntungannya berupa margin penjualan. Sedangkan, KPR yang dimiliki oleh bank konvensional menggunakan akad pinjaman dengan bunga sebagai instrumen dalam penentuan keuntungannya. Dan Dalam pembayaran cicilan KPR tidak selamanya nasabah membayar cicilannya berjalan secara lancar. Namun nasabah juga dapat mengalami kendala yang menghambat dalam pembayaran cicilannya. Seperti suku bunga yang terlalu besar Sehingga nasabah tidak mampu membayar utang bunga atau semakin naik harga cicilan perbulan. Meski mengalami kendala kredit macet, nasabah tidak ingin kepemilikan rumahnya diambil begitu saja oleh pihak bank yang sangkutan. Salah satu strategi yang dilakukan oleh nasabah untuk mempertahankan kepemilikan rumahnya dengan melakukan *take over* pembiayaan atau pemindahan pinjaman ke bank lain guna mendapatkan keringanan dalam pembayaran atau angsuran. (Hasil observasi penulis di bank BSI KC Adam Malik pada bulan Januari 2023)

Faktor *kedua* yaitu pembayaran angsuran dengan sistem *fixed* atau tetap. Sistem yang dianut oleh perbankan syariah pada pembayaran angsuran dalam pembiayaan menggunakan jenis *flat* atau *fixed* atau dalam bahasa Indonesianya merupakan angsuran pembiayaan tetap. Seperti yang kita ketahui bahwa dalam pembayaran cicilan kredit terbagi menjadi tiga macam yaitu *flat rate*, atau *fix* atau tetap, *sliding rate* atau efektif atau menurun dan yang terakhir *floating rate* atau untuk anuitas atau mengembang. Maka diantara jenis pembayaran angsuran tersebut yang dibenarkan dalam Islam adalah yang pertama yaitu menggunakan sistem *flat rate* yang mana pembayaran cicilan nya tidak mengalami kenaikan yang tidak beraturan sehingga dapat menimbulkan horor dalam muamalah tersebut namun selalu tetap dari bulan pertama hingga akhir. Karena metode ini tidak tergantung pada kenaikan tingkat suku bunga, sehingga akan mengurangi beban nasabah dalam melunasi angsuran nya. (Hasil observasi penulis di bank BSI KC Adam Malik pada bulan Januari 2023)

Faktor *ketiga*, perbedaan margin dari Bank Syariah dengan bank konvensional. Margin dalam pembiayaan di Bank Syariah Indonesia merupakan keuntungan bank yang diawali pada *murabahah* atau jual beli. Dalam menetapkan besaran margin KPR

ditentukan oleh komite kantor pusat dan Bank Syariah Indonesia menetapkan nilai juga tergantung pada setiap segmentasi, misalnya besarnya margin KPR IB untuk 10 tahun adalah 16,25%. Biasanya yang menjadi patokan adalah harga pasar, tingkat suku bunga bank Indonesia, menjamin risiko setiap bank, biaya operasional bank dan lain sebagainya. (Hasil observasi penulis di bank BSI KC Adam Malik pada bulan Januari 2023).

Alasan Nasabah mengalihkan Hutangnya ke Bsi sebagai berikut:

1. Adanya Kemudahan persyaratan dan prosedur Yang diberikan Bsi untuk nasabah. Tidak Dikenakan Pinalti jika melakukan Take Over serta Mendapatkan Promo banking yang berlaku yang diberikan bsi .
2. Alasan utama nasabah melakukan Take over dikarenakan Adanya Penurunan Pendapatan seperti Menurunnya Pendapatan Keuangan Mereka, yang mengakibatkan Kredit bermasalah atau macet. Dan Dalam pembayaran cicilan tidak selamanya nasabah membayar cicilannya berjalan secara lancar pada waktu di bank sebelumnya. Namun nasabah juga dapat mengalami kendala yang menghambat dalam pembayaran cicilannya. Contoh yang dapat peneliti ambil ketika meneliti ialah Seorang Nasabah Bekerja sebagai Wirausaha (ayam potong) mempunyai usaha di Pasar. Ia memiliki pembiayaan kredit Di bank konvensional . Pada saat itu nasabah Terkena kendala karena adanya Omset yang tidak Tentu yang didapatkannya perbulan, maka Nasabah pun kebingungan untuk melakukan, pembayaran nantinya kepada bank, maka ia mencari solusi agar Bagaimana cara Untuk tetap bisa membayar tetapi dengan angsuran yang tetap.
3. Seperti suku bunga pada bank sebelumnya yang terlalu besar Sehingga nasabah tidak mampu membayar utang bunga atau semakin naik harga cicilan perbulannya. Meski mengalami kendala kredit macet, nasabah tidak ingin kepemilikan rumahnya diambil begitu saja oleh pihak bank yang sangkutan. Salah satu strategi yang dilakukan oleh nasabah untuk mempertahankan kepemilikan rumahnya dengan melakukan take over pembiayaan atau pemindahan pinjaman ke bank lain guna mendapatkan keringanan dalam pembayaran atau angsuran.
4. Maka dari itu Nasabah Mencari solusi dan Lebih memilih Bsi yang Saat ini pun Bsi Sudah ada ditengah" masyarakat , jadi masyarakat Umum pun sudah Mengetahui Keberadaan Bsi yautu bank yg berbasis syariah.
5. Adanya Margin yang cukup membantu pembayaran angsuran dengan sistem fixed atau Tetap. Jika telah melakukan perjanjian akad diawal.Maka diberitahukan juga bahawa diantara jenis pembayaran angsuran tersebut yang dibenarkan dalam Islam adalah yang pertama yaitu menggunakan system flat rate yang mana pembayaran cicilan nya tidak mengalami kenaikan Maka Nasabah akan Membayar seperti yg telah disepakati di awal. Tidak adanya Perubahan baik Sudah Tenor ataupun ditengah pencicilan nantinya. Margin pada Bsi memiliki kentungan pada nasabah nantinya, dikenakan sebesar 3,3 - 4% tergantung kepada produk Pembiayaan yang disepakati Bersama.
6. Tidak seperti bank sebelumnya Mereka dikenakan Suku bunga mengambang atau (floating rate) yang nantinya pembayaran bisa menjadi menurun atau

naik secara tiba-tiba tanpa diberitahu.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara yang dilakukan di Bank BSI KCP Adam Malik Medan, penulis menemukan bahwa:

Pada Pelaksanaan *Take Over* Menggunakan Akad *Qardh* Pada Bank BSI KCP Adam Malik Medan. Akad pembiayaan pengalihan hutang (*take over*) yang diterapkan oleh Bank BSI KCP Adam Malik Medan sudah sesuai dan mengacu pada fatwa DSN-MUI No : 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang. Sebagaimana yang dijelaskan pada alternatif I, LKS yaitu bank Bank BSI KC Adam Malik Medan memberikan dana *qardh* kepada nasabah untuk melunasi kreditnya di LKK lalu asset yang telah dilunasi di LKK menjadi milik nasabah secara sepenuhnya. Nasabah menjual asset tersebut kepada bank Bank BSI KC Adam Malik Medan, dengan hasil penjualan yang dilakukan nasabah tersebut dananya digunakan untuk melunasi kreditnya di bank Bank BSI KC Adam Malik Medan. Kemudian bank Bank BSI KC Adam Malik Medan menjual kembali asset tersebut kepada nasabah, dan nasabah melunasi kreditnya dibank Syariah dengan pembayaran secara cicilan. Selanjutnya, terdapat beberapa faktor yang melatarbelakangi nasabah dalam melakukan *take over* dari bank konvensional ke Bank Syariah Indonesia KC Adam Malik, diantaranya adalah: nasabah yang bersyariah dalam transaksi, pembayaran angsuran dengan sistem *fixed*, perbedaan margin dari bank Syariah dengan konvensional yang ada. Adapun adanya Pembiayaan *Take Over* ini sangat membantu masyarakat mengalihkan transaksi nonsyariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah berdasarkan permintaan nasabah. Ditambah dengan adanya kemudahan persyaratan yang tidak rumit dalam melakukan *take over*. Tidak dikenakan pinjaman dalam pelaksanaan pembiayaan di BSI KC Adam Malik Medan, adapun cicilan yang murah dan tetap setiap bulannya karena tidak ada bunga yang memberatkan nasabah serta besaran cicilan juga ditentukan sejak awal pembiayaan telah disepakati, dan bank juga melakukan *Promo Banking* untuk nasabah yang telah melakukan *Take over*, hal ini memberikan keuntungan lebih kepada nasabah baik dari segi sistem dan pola pembiayaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Zaky. (2018). Analisis Alternatif Pembiayaan Take Over Berdasarkan Prinsip Syariah (Hawalah). Vol. 2 No. 1 Maret
- Amirullah, M., & Devi, A. (2020). Analisis Respon Kredit Dan Pembiayaan Industri Perbankan Di Indonesia. *MALIA: Journal of Islamic Banking and Finance*, 4(2), 105-117.
- Aprilianita, M. (2019). Pelaksanaan Pengalihan Hutang (*Take Over*) pada Bank Konvensional oleh PT Bank Syariah Mandiri Cabang Pembantu Kalianda. Skripsi Sarjana Universitas Lampung Bandar Lampung: tidak diterbitkan.

- Kailani, A. (2019). Tingkat Kepuasan Nasabah KPR BTN Syariah & BTN Konvensional terhadap Kualitas Layanan. *Jurnal Al-Iqtishad*, Vol. 1, No. 2, Juli 2009.
- Karuniawan, Yusuf. (2019). Pandangan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli *Online* dengan Sistem Lelang (Studi Kasus Jual Beli Batu Mulia di Jejaring Sosial Facebook) Skripsi, IAIN Surakarta, Surakarta.
- Khairunnas. (2019). Prosedur Pelaksanaan Pengalihan Utang (*Take Over*) pada Bank Nagari Cabang Pembantu Syariah Batusangkar. Skripsi.IAIN Batusangkar
- Millaturrofi'ah. (2017). Analisis Pengalihan Hutang (*Take Over*)di Bank Jateng Syariah Cabang Semarang. Skripsi sarjana UIN Walisongo: tidak diterbitkan.
- Miranda, S. (2018). Prosedur Pembiayaan Take Over di PT Bank Syariah Mandiri Branch Medan Ahmad Yani, Skripsi Minor pada UIN Sumatera Utara: tidak diterbitkan.
- Nasution, Muhammad Lathief Ilhamy. (2018). Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, (Medan: FEBI UINSU Press, 2018), h. 146
- Novidianto, T., & Retnowati, T. (2018). Perlindungan Hukum Bagi Kreditor untuk Kredit yang Diambil Alih (*Take Over*) dengan pelunasan dan Jaminan yang dikeluarkan tidak pada Hari yang Sama. *Jurnal Al'Adl*, Vol. X, No. 1, Januari 2018.
- Nuryadin, Muhammad Birusman. (2017). Harga dalam Perspektif Islam, *MazahibJurnal Pemikiran Hukum Islam*. Vol. 4, No. 1, 87-99.
- Purwanto, A. (2016). Analisis Implementasi Take Over pada Pembiayaan Hunian Syariah Studi pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto. *Jurnal el-Qist*, Vol.6, No. 1, April 2016.
- Rahmani, Nur Ahmadi. *metodologi penelitian ekonomi*, (Medan: Febi UIN-SU press,2016), h.4
- Rizal S., Muhammad & Setiani, T. (2018). Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) pada Bank Syariah. *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*: Vol. 2, No. 1, Januari 2018.
- Ruchhima. (2019). Fatwa DSN/MUI tentang Pengalihan Utang Fatwa DSN MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pembiayaan take over atau pengalihanutang. Vol. 19, No. 02
- Rumaini, A., & Koni, M. (2018). *Analisa Perjanjian Take Over di Bank DKI Syariah*. Skripsi Sarjana pada UIN Syarif Hidayatullah Jakarta: tidak diterbitkan.

- Saraswati, Distie & Hidayat, S. (2017). Implementasi Hybrid Contract pada Take Over Pembiayaan Hunian Syariah dari Bank Konvensional ke Bank Syariah. *Jurnal Jurisprudence, Vol. 7, No. 1, Juni 2017.*
- Soemitra, Andi. (2019). Bank dan Lembaga Keuangan Bank Edisi Kedua. Jakarta:Kencana.
- Sugiyono. (2017). Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D. Bandung:Alfabeta.
- Tuti Anggraini. (2021). Buku Ajar Desain Akad Perbankan Syariah.
- Zulita, H. D. (2018). Analisis Kesesuaian Akad Pengalihan Hutang (Take Over) Menurut Fatwa Dsn-Mui. Lampung:Skripsi. Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.