

ANALISIS TAKE OVER NASABAH PEMBIAYAAN KPR BANK SYARIAH MANDIRI KE BANK SYARIAH KOMPETITOR DI KOTA MEDAN (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayan)

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas Dan Memenuhi Syarat-Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Pada Program Studi
Perbankan Syariah*

Oleh :

ELVI NOPITA
NPM : 1501270003



**FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2019**

**ANALISIS TAKE OVER NASABAH PEMBIAYAAN KPR BANK
SYARIAH AMNDIRI KE BANK SYARIAH
KOMPETITOR DI KOTA MEDAN
(Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri Kcp Medan Pulo
Brayan)**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat-Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Pada Program Studi
Perbankan Syariah*



Oleh:

ELVI NOPITA

NPM: 1501270003

PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH

Pembimbing

UMSU

Isra Hayati, S.Pd, M.Si

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2019**

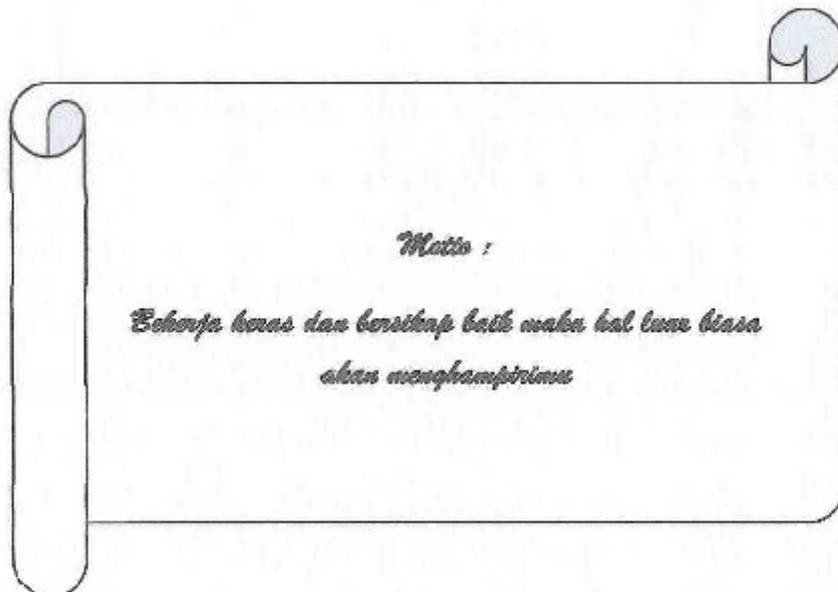
PERSEMBAHAN

Karya Nisiah ini dipersembahkan kepada kedua orang tuaku

*Ayahanda Marjon
Ibunda Sunarti*

*Tak pernah selalu memberikan do'a kesuksesan &
Keberhasilan bagi diriku*

*Dan kepada seluruh keluarga besarku yang telah memberi dukungan serta motivasi
untuk terus mencapai cita-citaku*



PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Elvi Nopita
NPM : 1501270003
Jenjang Pendidikan : Strata 1 (S1)
Program Studi : Perbankan Syariah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi dengan judul : *ANALISIS TAKE OVER NASABAH PEMBIAYAAN KPR BANK SYARIAH MANDIRI KE BANK SYARIAH KOMPETITOR DI KOTA MEDAN (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayan)* merupakan karya asli saya. Jika dikemudian hari terbukti bahwa skripsi ini hasil dari plagiarisme, maka saya bersedia ditindak sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Medan, 13 Maret 2019

Yang menyatakan :



Elvi Nopita

NPM :1501270003

PERSETUJUAN

Skripsi Berjudul

**ANALISIS *TAKE OVER* NASABAH PEMBIAYAAN KPR BANK
SYARIAH MANDIRI KE BANK SYARIAH KOMPETITOR
DI KOTA MEDAN (Studi Kasus Pada Bank Syariah
Mandiri KCP Medan Pulo Brayan)**

Oleh:

**ELVI NOPITA
NPM: 1501270003**

*Telah selesai diberikan bimbingan dalam penulisan skripsi sehingga naskah
skripsi ini telah memenuhi syarat dan dapat disetujui untuk
dipertahankan dalam ujian skripsi*

Medan, 12 Maret 2019
Pembimbing



Isra Hayati/S.Pd, M.Si

**FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2019**

Medan, 13 Maret 2019

Nomor : Istimewa
Lampiran : 3 (tiga) eksemplar
Hal : Skripsi a. n. Elvi Nopita
Kepada Yth : Bapak Dekan Fakultas Agama Islam UMSU

Di-
Medan

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Setelah membaca, meneliti dan memberi saran-saran perbaikan seluruhnya terhadap skripsi mahasiswa an.Elvi Nopita yang berjudul: ANALISIS TAKE OVER NASABAH PEMBIAYAAN KPR BANK SYARIAH MANDIRI KE BANK SYARIAH KOMPETITOR DI KOTA MEDAN (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayan). Maka kami berpendapat bahwa skripsi ini dapat diterima dan diajukan pada sidang munaqasah untuk mendapat gelar sarjana strata satu (S1) perbankan syariah pada Fakultas Agama Islam UMSU.

Demikian kami sampaikan atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Wassamu'alaikum Wr. Wb

Pembimbing



Isra Hafati, S.Pd, M.Si

BERITA ACARA PENGESAHAN SKRIPSI



Skripsi ini telah di pertahankan di depan Tim Penguji Ujian Skripsi
Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara oleh :

NAMA MAHASISWA : Elvi Nopita
NPM : 1501270003
PROGRAM STUDI : Perbankan Syariah
HARI, TANGGAL : Selasa, 19 Maret 2019
WAKTU : 08.00 s.d selesai

TIM PENGUJI

PENGUJI I : Selamat Pohan, S.Ag, MA
PENGUJI II : Riyan Pradesyah, SE.Sy, M.El

PANITIA PENGUJI

Ketua

Dr. Muhammad Qorib, MA

Sekretaris

Zailani, S.PdI, MA



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS AGAMA ISLAM

Jalan kapten Mukhtar Basri No 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400

Website : www.umsu.ac.id E-mail : rektor@umsu.ac.id

Unggul Cerdas & Terpercaya

Bankir : bank Syariah Mandiri, Bank Bukopin, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

Bila menjabah surat ini agar diperlihatkan Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi ini disusun oleh:

Nama Mahasiswa : Elvi Nopita

Npm : 1501270003

Program Studi : Perbankan Syariah

Judul Skripsi : **ANALISIS TAKE OVER NASABAH PEMBIAYAAN KPR BANK SYARIAH MANDIRI KE BANK SYARIAH KOMPETITOR DI KOTA MEDAN (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayon)**

Disetujui dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam ujian mempertahankan skripsi.

Medan, 13 Maret 2019

Pembimbing Skripsi

Isra Hayati, S.Pd, M.Si

Diketahui/ Disetujui

Oleh:

Dekan
Fakultas Agama Islam

Dr. Muhammad Qorib, MA

Ketua Program
Studi Perbankan Syariah

Selamat Pohan, S. Ag, MA



Unggul, Berani & Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA FAKULTAS AGAMA ISLAM

Jalan kaptem Mukhtar Basri No 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400

Website : www.umsu.ac.id E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : bank Syariah Mandiri, Bank Bukopin, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

Elektronik surat ini akan diterbitkan
Nomor dan tanggalnya



BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Telah selesai diberikan bimbingan dalam penulisan skripsi sehingga naskah skripsi ini telah memenuhi syarat dan dapat disetujui untuk dipertahankan dalam ujian skripsi oleh :

Nama Mahasiswa : elvi nopita
NPM : 1501270003
Pogram Studi : Perbankan Syariah
Judul Skripsi : Analisis *Take Over* Nasabah Pembiayaan KPR Bank Syariah Mandiri Ke Bank Syariah Kompetitor Di Kota Medan (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayon)

Medan, 13 Maret 2019

Pembimbing Skripsi

Isra hayati, S.Pd, M.Si

Diketahui/Disetujui Oleh :

Dekan
Fakultas Agama Islam

Dr. Muhammad Qorib, MA

Ketua Program Studi
Perbankan Syariah

Selamat Pohar, S.Ag, MA

ABSTRAK

Elvi Nopita, 1501270003. ANALISIS TAKE OVER NASABAH PEMBIAYAAN KPR BANK SYARIAH MANDIRI KE BANK SYARIAH KOMPETITOR DI KOTA MEDAN (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayan). Pembimbing Isra Hayati, S.Pd, M.Si

Tujuan penelitian ini dilakukan untuk mengetahui analisis take over nasabah bank syariah mandiri ke bank syariah kompetitor dikota Medan, yang mana nasabah sering melakukan take over pembiayaan KPR. Penulis menemukan masalah pada penelitian ini yakni ketidak sesuaian akad yang digunakan bank syariah mandiri dalam melakukan Take Over dengan Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI), dimana Bank Syariah Mandiri menggunakan aqad qarh dan SEBI menggunakan akad hiwalah. Pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif analisis responden yang digunakan dalam penelitian ini berjumlah 3 orang.

Hasil penelitian yang dilakukan menyimpulkan bahwa, penerapan pelaksanaan take over pembiayaan KPR Nasabah Bank Syariah Mandiri sesuai dengan Skema yang berdasarkan ketentuan DSN MUI dengan memberikan akad qarh terlebih dahulu serta dilanjutkan dengan akad musyarakah, murabahah dan ijarah.

Kata Kunci : Take over, pembiayaan KPR

ABSTRACT

Elvi Nopita, 1501270003. The Analysis of Customers' Take Over of CUSTOMERS PEMBIAYAAN KPR BANK SYARIAH MANDIRI KE BANK SYARIAH KOMPETITOR DI KOTA MEDAN (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayan). Pembimbing Isra Hayati, S.Pd, M.Si

The purpose of this study was to determine the analysis of take-over customers of independent Islamic banks to competing Islamic banks in the city of Medan, where customers often take over mortgage financing. The author found a problem in this study, which is the discrepancy of contracts used by independent Islamic banks in conducting Take Over with a Bank Indonesia Circular Letter (SEBI), where Bank Syariah Mandiri uses aqad qarh and SEBI uses a hiwat contract. The approach in this study uses a qualitative approach with descriptive methods of respondent analysis used in this study amounting to 3 people.

The results of the study concluded that, the implementation of the take over financing of KPR Customers Bank Syariah Mandiri in accordance with the Scheme based on the provisions of the MUI DSN by providing qardh contracts first and continued with musyarakah, murabahah and ijarah contracts.

Keywords : Take over, financing of KPR and qardh

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb

Alhamdulillah rabbil'alam, segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, yang masih memberikan nikmat kesehatan dan keselamatan sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Tidak lupa Shalawat berangkaikan salam kepada Nabi Muhammad SAW, yang telah membawa risalah kepada umat manusia dan membawa dari alam jahiliyyah menuju alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan dan sampai sekarang ini masih dapat penulis rasakan.

Penulis menyelesaikan skripsi ini guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE) di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. skripsi ini berisikan hasil penelitian yang berjudul **“ANALISIS TAKE OVER NASABAH PEMBIAYAAN KPR BANK SYARIAH MANDIRI KE BANK SYARIAH KOMPETITOR DI KOTA MEDAN (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayan)”**.

Dalam penyelesaian skripsi ini, tidak dapat terwujud tanpa bantuan dari berbagai pihak, baik berupa dorongan dan semangat yang diberikan. Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini:

1. Ayahanda tercinta Marjon dan Ibuanda tercinta Sunarti serta seluruh keluarga tercinta yang tidak pernah berhenti memberikan dukungan moral maupun materi kepada penulis dalam bentuk apapun dan tidak pernah lupa memberi semangat serta dukungan sehingga penulis termotivasi untuk terus mewujudkan cita-cita.
2. Bapak Dr. Agussani M.A.P selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Dr. Muhammad Qorib, MA, selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Zailani, S.Pd.I, MA selaku Wakil Dekan I Fakultas Agama Islam

Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

5. Bapak Munawir Pasaribu, S.Pd.I, MA selaku Wakil Dekan III Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Bapak Selamat Pohan, S.Ag,MA selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Bapak Riyan Pradesyah, SE.Sy, M.EI selaku Sekretaris Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
8. Ibu Isra Hayati, S.Pd, M.Si selaku Dosen Pembimbing yang telah sabar membimbing, mengarahkan, dan bersedia meluangkan waktunya kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
9. Seluruh staff Dosen pengajar dan Biro Akademik Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah banyak memberikan pengajaran dukungan kepada penulis.
10. Ibu Evendasari selaku pimpinan Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayon yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melaksanakan riset hingga selesai.
11. Seluruh Staff pegawai Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayon yang telah banyak membantu penulis dalam melakukan riset.
12. Kepada teman seperjuangan Khususnya Dian Pita Sari, Murlina Satri, Rahmaliana dan Jaka Prastyo yang telah memberikan motivasi kepada penulis sehingga penulis selalu semangat untuk terus berjuang.

Akhirnya atas segala bantuan serta motivasi yang diberikan kepada penulis dari berbagai pihak selama ini, maka skripsi ini dapat diselesaikan dengan sebagaimana semestinya. Akhir kata, penulis mengucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Medan,

2019

Penulis

ELVINOPITA
NPM : 1501270003

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	ii
DAFTAR TABEL	v
DAFTAR GAMBAR.....	vi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah.....	3
C. Rumusan Masalah.....	3
D. Tujuan Penelitian	3
E. Manfaat Penelitian	3
F. Sistematika Penulisan	4
BAB II LANDASAN TEORI	6
A. Kajian Pustaka	6
a. Pengertian <i>Take Over</i>	6
b. Pengertian Pembiayaan KPR	7
c. Pengertian <i>Take Over</i> Pembiayaan KPR	8
d. Dasar hukum <i>Take over</i>	8
e. Bagian-Bagian Pengalihan Hutang (<i>Take Over</i>)	9
f. Rukun dan Syarat <i>Take Over</i>	10
g. Implementasi Akad Hiwalah (<i>Take Over</i>) Dalam Perbankan Syariah	13
h. Pengalihan Hutang (<i>Take over</i>)dalam perbankan	15
i. Dasar Hukum Pelaksanaan <i>Take Over</i> di Indonesia.....	19
B. Kajian Penelitian Terdahulu	25
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	29
A. Rancangan Penelitian.....	29
B. Lokasi dan Waktu Penelitian	29

C. Kehadiran Peneliti.....	29
D. Tahapan Penelitian.....	31
E. Data Dan Sumber Data	32
F. Teknik Pengumpulan Data.....	33
G. Teknik Analisis Data.....	34
H. Pemeriksaan Keabsahan Temuan	34
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	37
A. Deskripsi Penelitian	37
1. Gambaran Umum Perusahaan.....	37
a. Sejarah Bank Syariah di Indonesia	37
b. Sejarah Bank Syariah Mandiri	39
c. Prinsip Bank Syariah.....	41
d. Tujuan pendirian PT. Bank Syariah Mandiri	42
e. Fungsi Bank Syariah Mandiri	42
f. Profil Perusahaan Bank Syariah Mandiri.....	44
g. Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayan	46
B. Temuan Penelitian.....	53
C. Pembahasan.....	55
BAB V PENUTUP.....	59
A. Simpulan	59
B. Saran.....	59

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR TABEL

NomorTabel	JudulTabel	Halaman
Tabel 2.1	Penelitian Terdahulu	25
Tabel 3.1	Waktu Penelitian.....	30

DAFTAR GAMBAR

NomorGambar	JudulGambar	Halaman
Gambar 2.1	Skema Hiwalah	12
Gambar 2.2	Alur penentuan akad untuk pembiayaan <i>take over</i>	16
Gambar 4.1	Logo PT Bank Syariah Mandiri	45
Gambar 4.2	Bagan Struktur Organisasi PT Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayan	47

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Take Over adalah akad pemindahan utang dari pihak *muhil* (orang yang memindahkan) kepada pihak *muhal',alaih* (orang yang berhutang) kepada *muhil*. Dalam kamus bahasa indonesian *take over* adalah pengambil alihan atau dalam ruang lingkup perusahaan adalah perubahan kepentingan dalam pengendalian suatu perseroan.¹ *Take Over* menurut pasal 20 ayat 13 kompilasi hukum ekonomi syariah adalah akad pengalihan hutang dari orang yang berhutang kepada orang yang menerima pemindahan hutang.²

Take over nasabah tidak hanya terjadi antara bank Syariah dan Bank konvensional saja yang mana memiliki tujuan untuk menghindari transaksi non syariah. Akan tetapi *take over* nasabah juga terjadi antar sesama bank syariah yang mana sudah menerapkan prinsip serta akad yang sesuai syariah islam, hal ini terjadi karena nasabah ingin mencari angsuran yang lebih ringan dari angsuran sebelumnya.

Akibat dari terjadinya *Take Over* itu sendiri sangat merugikan bagi bank yang terkena *take over*, karena mempengaruhi margin dari bank itu sendiri terlebih jika debitur memiliki rekam jejak yang baik terkait dengan pembayaran pinjaman.

Take Over yang terjadi pada bank Syariah Mandiri salah satunya adalah *Take Over* KPR yang mana nasabah tidak perlu lagi khawatir Membayar biaya *take over*. Karena semua biaya *Take Over* bisa dimasukkan dalam komponen cicilan KPR. Yang artinya nasabah tidak perlu lagi mengeluarkan uang untuk biaya *Take Over* tersebut dengan syarat dan ketentuan biaya *take over* KPR nya tidak lebih dari 10 % dari nilai plafond yang diberikan.

Bank Syariah Mandiri memberikan dua skema angsuran KPR yaitu angsuran *single price* dan angsuran *step up price* :³

¹Ahmad Antoni K. Muda, *Kamus Lengkap Ekonomi*, (Jakarta : Gitamedia Press, 2003), h. 331.

²Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta : kencana 2012) cet ke-1 hal-267

³

1. Angsuran *Single Price* memiliki suku bunga yang tetap, selama nasabah mencicil, suku bunga yang berlaku untuk angsuran *single price* dimulai dari 10%.
2. Angsuran *Step Up Price* juga memiliki suku bunga yang tetap, bedanya terletak pada besaran suku bunga pada skema angsuran *Step Up Price*.

Jenis pelayanan menggunakan *take over* dipandang sebagai bentuk persaingan antar bank untuk menarik perhatian masyarakat, terlebih semenjak perkembangan bank syariah yang sangat baik pada saat sekarang ini, perbankan syariah menawarkan kelebihan-kelebihan yang dimilikinya kepada masyarakat, terutama dalam sisi idealisme kesyariahan, sehingga penawaran *take over* oleh perbankan syariah menarik perhatian masyarakat.

Ditemukan dalam ketentuan Surat Edaran Bank Indonesia. SEBI (Surat Edaran Bank Indonesia) juga menjadi acuan pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan bank syariah, hal tersebut tertera dalam SEBI Nomor 10/ 14/ DpBS, 17 Maret 2008. Dalam SEBI terdapat ketentuan mengenai transaksi pengalihan hutang yakni menggunakan akad *hiwalah*.

Salah satu bank syariah yang sering melakukan *take over* pada properti syariah adalah bank syariah mandiri. Bank syariah mandiri merupakan salah satu bank syariah terbesar di Indonesia yang melakukan *take over* pembiayaan KPR. Mengacu pada uraian di atas penulis menemukan sebuah masalah di mana bank syariah mandiri yang merupakan unit usaha syariah di kota Medan melayani *take over* atas permintaan nasabah, akan tetapi nasabah masih banyak yang kurang bahkan tidak memahami tentang akad yang diterapkan pada pembiayaan *take over* yang menggunakan skema berdasarkan ketentuan DSN MUI dengan memberikan *qard* terlebih dahulu serta dilanjutkan dengan akad *murabahah*, *musyarakah* dan *ijarah*.

Akan tetapi terdapat perbedaan dengan isi ketentuan Surat Edaran Bank Indonesia yang mengatur tentang transaksi *take over*. Dalam fatwa DSN MUI telah ditegaskan bahwa yang terkait dengan *take over* menggunakan *qard*.

Sedangkan pada Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) menggunakan akad *hiwalah*.

Berdasarkan latar belakang dan penomena yang telah penulis temukan dilapangan maka penulis tertarik untuk membahas lebih dalam tentang “**Analisis Take Over Nasabah Pembiayaan KPR Pada Bank Syariah Mnadiri Ke Bank Syariah Kompetitor Di Kota Medan (Studi Kasus Pada BankSyariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayan)**”.

A. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas,maka penulis mengidentifikasi beberapa masalah yang akan di jadikan bahan penelitian selanjutnya yaitu:

1. Ketidak sesuaian akad yang digunakan Bank Syariah Mandiri dalam melayani *Take Over*dengan Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI), dimana Bank Syariah Mandiri menggunakan akad Qard, sedangkan SEBI menggunakan akad *hiwalah*.
2. Kurangnya pengetahuan nasabah terhadap akad yang digunakan dalam pengalihan hutang (*Take Over*).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah di atas penulis dapat merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan*Take Over* nasabah pembiayaan KPR pada Bank Syariah Mandiri ke Bank Syariah Kompetitor di kota Medan ?
2. Akad apakah yang digunakan dalam pelaksanaan *Take Over* nasabah pembiayaan KPR pada Bank Syariah Mandiri Ke Bank Syariah Komprtitor di Kota Medan ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka tujuan dari penilitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan *take over* nasabah Pembiayaan KPR pada Bank Syariah Mandiri ke Bank Syariah Kompetitor Di Kota Medan.
2. Untuk mengetahui akad apa yang digunakan dalam pelaksanaan *Take Over* Nasabah Pembiayaan KPR pada Bank Syariah Mandiri ke Bank Syariah Kompetitor di Kota Medan.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini di harapkan memiliki manfaat secara teoritis maupun praktis :

1. Manfaat teoritis
 - a. Sebagai salah satu syarat bagi penulis untuk menyelesaikan perkuliahan program strata satu (S1) pada Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
 - b. Dapat dijadikan landasan atau referensi bagi penelitian selanjutnya.
 - c. Sebagai bahan kajian dan rujukan sekaligus untuk menambah ilmu pengetahuan penulis.
2. Manfaat Praktis
 - a. Dapat memberikan kontribusi keilmuan bagi lembaga perbankan syariah.
 - b. Dapat memberikan pemahaman dan wawasan pengetahuan kepada masyarakat atau nasabah mengenai peraturan pengalihan hutang (*take over*) di bank syariah.
 - c. Dapat memberikan kontribusi keilmuan bagi praktisi dan akademisi ekonomi syariah.

E. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan dalam penelitian ini, maka dibutuhkan sistematika penulisan yang mana sistematika penulisan di paparkan dalam tiga bab sebagaimana di jelaskan sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis akan mengemukakan latar belakang, identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II : LANDASAN TEORITIS

Pada bab ini penulis akan memaparkan tentang kajian pustaka dan kajian penelitian terdahulu yang relevan, yang mana akan dijelaskan beberapa penelitian-penelitian terdahulu yang merupakan bahan perbandingan dengan penelitian penulis.

BAB III : METODE PENELITIAN

Yaitu memaparkan tentang langkah-langkah penelitian diantaranya, rancangan penelitian, lokasi dan waktu penelitian, kehadiran peneliti, tahapan penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data dan pemeriksaan keabsahan temuan.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab empat penulis menyajikan tentang hasil penelitian yang didapatkan dengan proses wawancara kepada pihak Bank Syariah Mandiri mengenai take over nasabah pembiayaan KPR serta temuan penelitian dan pembahasan.

BAB V : PENUTUP

Pada bab ini berisi kesimpulan dan saran dari penulis.

BAB II LANDASAN TEORI

A. Kajian Pustaka

1. Pengertian Take Over

Take over adalah perpindahan utang dari tanggungan *muhil* (orang yang memindahkan) kepada tanggungan *muhal'alaih* (orang yang berhutang) kepada *muhil*. *Take over* menurut pasal 20 ayat 13 kompilasi hukum ekonomi syariah adalah pengalihan hutang dari orang yang berhutang kepada orang yang menerima pemindahan hutang.⁴

Dalam islam *take over* disebut dengan *hiwalah*, secara etimologi *hiwalah* berasal dari kata *halaasy-syai' haulan* yang memiliki arti pemindahan. Dalam akad *hiwalah* terdapat tiga pihak yang terkait, diantaranya adalah *muhal* (pemberi pinjaman), *muhil* (penerima pinjaman), dan *muhal alaih* (Penerima pemindahan pinjaman darimuhil).

Sedangkan pengertian *hiwalah* secara istilah, para ulama berbeda-beda dalam mendefinisikannya, antara lain sebagai berikut:

a. Menurut Hanafi, yang dimaksud *hiwalah*

“Memindahkan tagihan dari tanggung jawab yang berutang kepada yang lain yang punya tanggung jawab pula”.

b. Menurut Zainul Arifin

“*hiwalah* adalah akad pemindahan hutang/piutang suatu pihak ke pihak lain, dengan demikian, di dalamnya terdapat tiga pihak yaitu pihak berutang (*muhil*), pihak yang memberi utang (*muhal*), dan pihak yang menerima pemindahan utang (*muhal'alaih*).⁵

Menurut hanafi *hiwalah* dibedakan menjadi dua jenis yaitu :

a. *Hiwalah mutlaqah*, yaitu seseorang memindahkan hutangnya kepada orang lain dan tidak mengaitkan dengan utang yang ada pada orang itu.

Menurut ketiga mazhab lain kalau *muhal ala'ih* tidak punya utang kepada

⁴Mardani, *fiqh ekonomi syariah*, (jakarta : kencana 2012) cet ke-1 hal-267

⁵Kotibul Umam, *perbankan syariah*, (Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada 2016) hal-156

muhil, maka hal ini sama dengan kafalah dan harus ini dengan keriidhoan ketiga pihak.

- b. *Hiwalah muqayyadah*, yaitu seorang memindahkan utang dan mengaitkan dengan piutang yang ada kepadanya. Inilah hiwalah yang boleh (jais) berdasarkan kesepakatan para ulama.⁶

Hiwalah menurut Ensiklopedi Hukum Islam adalah Pemindahan hak atau kewajiban yang dilakukan pihak pertama kepada pihak kedua untuk menuntut pembayaran utang atau membayar utang dari atau kepada pihak ketiga, karena pihak ketiga berutang kepada pihak pertama dan pihak pertama berutang kepada pihak kedua atau karena pihak pertama berutang kepada pihak ketiga disebabkan pihak kedua berutang kepada pihak pertama. Perpindahan itu dimaksudkan sebagai ganti pembayaran yang ditegaskan dalam akad ataupun tidak didasarkan kesepakatan bersama.⁷

Dalam mengaplikasikan akad *take over (hiwalah)* dalam produk perbankan syariah ini paling tidak terdapat tiga pihak diantaranya yang diikat dengan perjanjian. Ketiga pihak tersebut, yaitu bank sebagai faktor, nasabah selaku klien, dan pihak yang mempunyai utang kepada nasabah.

Dari beberapa penjelasan di atas tentang pengertian *take over*, penulis dapat menyimpulkan bahwa *take over* merupakan akad pengalihan hutang dari satu pihak kepada pihak lain yang mana pihak penerima hutang bersedia menerima tanggungan dengan suka rela dan berdasarkan kesepakatan bersama yang telah di buat.

2. Pengertian Pembiayaan KPR

Pembiayaan KPR merupakan bagian dari pasilitas pendanaan bank untuk memilih dan memiliki rumah dengan pendanaan atau kredit bank. KPR di anggap menguntungkan karena nasabah dapat memiliki rumah sendiri dengan cara mencicil. Prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah , dan untuk membayar balik dilakukan dengan angsuran atau cicilan.

⁶Khotibul Umam, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016). h. 157

⁷Abdul Aziz Dahlan, et al. *Ensiklopedi Hukum Islam*, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 1997). h. 559

Seiring berjalannya waktu pengertian KPR pengertian pembiayaan KPR pun semakin berkembang menjadi lebih luas, tidak saja untuk pembelian rumah namun juga untuk menyewa dan membangun rumah diatas tanah yang telah ada. Di beberapa bank pengertian KPR juga berbeda-beda, sehingga dalam pengelompokan produk yang ingin ditawarkan pun berbeda-beda. Bank-bank yang mengakui bahwa pembelian seperti rumah, toko, apartemen serta renovasi rumah di kelompokkan ke dalam produk KPR dan ada pula yang tidak, jadi setiap bank memiliki pengertian produk KPR sendiri-sendiri.

Dari beberapa pengertian tersebut maka dapat disimpulkan definisi KPR adalah fasilitas pendanaan oleh bank untuk kepemilikan properti dimana pendanaan tersebut akan dibayar kembali oleh debitur dengan cara mengangsur kepada bank bersangkutan. Untuk memperoleh pinjaman kredit dari bank maka debitur harus memenuhi beberapa persyaratan yang diajukan bank selain itu juga diperlukan jaminan kredit untuk memperoleh pinjaman dengan harapan pinjaman yang diberikan kepada nasabah berjalan lancar sampai kredit tersebut dilunasi.

3. Pengertian *Take over* Pembiayaan KPR

Dari penjelasan di atas maka *take over* pembiayaan KPR dapat di artikan dengan menarik nasabah atau debitur bank lain yang memiliki *track record* pembiayaan yang baik. Hal ini dilakukan dengan menawarkan beberapa keunggulan dari bank lain, seperti pelayanan yang lebih baik dan lebih menguntungkan nasabah.

4. Dasar Hukum *Take Over* (*hiwalah*/pengalihan hutang)

Hukum *Take Over* adalah boleh (jaiz) dan di syariatkan dalam islam. Ini berdasarkan hadist dan ijma'. Dasar dari hadist bahwa Abu Hurairah meriwayatkan bahwa nabi SAW bersabda : penundaan (pembayaran utang) oleh orang kaya adalah kezaliman. Pengalihan hutang atau disebut juga dengan *hiwalah* dibenarkan dalam Islam berdasarkan sunnah dan ijma'.

a. Hadits

Imam Bukhari meriwayatkan dari Abu Hurairah, bahwa Rasulullah SAW, bersabda:

“Dari Abu Huraira R.A berkata bahwa Nabi Muhammad S.A.W bersabda: Memperlambat pembayaran hukum yang dilakukan oleh orang kaya merupakan perbuatan zalim. Jika salah seorang kamu dialihkan kepada orang yang mudah membayar hutang, maka hendaklah ia beralih (diterima pengalihan tersebut)”. (HR AlBukhori).

Pada hadits ini Rasulullah memerintahkan kepada orang yang menghutangkan, jika orang yang berhutang menghiwalahkan kepada orang yang kaya dan berkemampuan, hendaklah ia menerima hiwalah tersebut, dan hendaklah ia mengikuti (menagih) kepada orang yang dihiwalahkannya (muhal'alah), dengan demikian haknya dapat terpenuhi (dibayar).⁸

b. Ijma□

Selain hadist Nabi, terdapat kesepakatan ulama yang membolehkan hiwalah. Hiwalah dibolehkan pada hutang yang tidak berbentuk barang atau benda, karena hiwalah adalah perpindahan utang, oleh sebab itu harus pada utang atau kewajiban finansial.

5. Bagian-bagian pengalihan hutang (Hiwalah)

Ada beberapa istilah dalam pembagian jenis hiwalah. Ditinjau dari segi objek akad, mazhab hanafi membagi dua bentuk *hiwalah*, yaitu :

- a. *Hiwalah* haq (pemintahan hak) : apabila apabila yang dipindahkan merupakan hak menurut utang.
- b. *Hiwalah* dain (pemindahan utang) : jika yang dipindahkan itu kewajiban untuk membayar utang.

Ditinjau dari sisi lain hiwalah terbagi menjadi dua bagian pula yaitu :

- a. Pemindahan sebagai ganti dari pembayaran utang dari pihak pertama kepada pihak kedua., yang disebut juga *hiwalah muqayyadah* (pemindahan bersyarat)
- b. Pemindahan hutang yang tidak ditegaskan sebagai ganti dari pembayaran utang dari pihak pertama kepada pihak kedua yang disebut *hiwalah mutlaqah* (pemindahan mutlak).

Dalam penelitian ini, penulis membahas hiwalah dalam hal pemindahan kewajiban membayar hutang.

⁸Khotibul Umam, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016). h. 157

6. Rukun dan Syarat *Take Over* (Hiwalah)

Pada sebuah perjanjian akad dalam Islam terdapat rukun dan syarat yang menjadikan akad itu hahal menurut agama. Pada akad pengalihan hutang, rukun dan syarat terdiri dari :

a. Rukun

- 1). *Muhal*/peminjam.
- 2). *Muhal*/pemberi pinjaman.
- 3). *Muhal'alaih*/penerima pemindahan utang.
- 4). *Muhal bihi*/utang, dan
- 5). Akad

b. Syarat *hiwalah* menurut kompilasi hukum syariah

- 1). Para pihak yang melakukan akad *hiwalah*/pemindahan utang harus memiliki kecakapan hukum (pasal 362).
- 2). Peminjam harus memberi tahu kepada pemberi pinjaman bahwa ia akan memindahkan utangnya kepada kepada pihak lain.
- 3). Persetujuan pemberi pinjaman mengenai rencana peminjaman untuk memindahkan utang adalah syarat diperbolehkannya akad *hiwalah*/pemindahan utang.
- 4). Akad *hiwalah*/pemindahan utang dapat dilakukan jika pihak penerima *hiwalah*/pemindahan utang menyetujui keinginan peminjaman (pasal 363 ayat 1 s/d ayat 3).
- 5). *Hiwalah*/pemindahan utang tidak disyaratkan adanya utang dari penerima pemindahan utang kepada pemindah utang.
- 6). Pemindahan utang tidak disyaratkan adanya sesuatu yang diterima oleh pemindah utang dari pihak yang menerima pemindahan utang sebagai hadiah atau imbalan (pasal 364 ayat 1 dan 2).⁹

Menurut Malik, perpindahan hutang itu mempunyai tiga syarat:

- 1). Orang yang dipindahkan hutangnya itu sudah jatuh tempo.
- 2). Utang yang dipindahkan itu sama dengan hutang yang baru dalam kadar dan sifatnya.
- 3). Hutang tersebut bukan dari pesanan.

⁹Dr. Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta : Kencana, 2012). h.268

c. Akibat *Hiwalah* (*take over*)

- 1). Pihak yang utangnya dipindahkan, wajib membayar utangnya kepada penerima pemindahan utang.
- 2). Penjamin utang kehilangan haknya untuk menahan barang jaminan (pasal 365 ayat 1 dan 2).
- 3). Utang pihak peminjam yang meninggal sebelum melunasi utang-utangnya, dibayar dengan harta yang ditinggalkannya.
- 4). Pembayar utang kepada penerima pemindahan utang harus didahulukan atas pihak-pihak pemberi pinjaman lainnya jika harta yang ditinggalkan peminjam tidak mencukupi (pasal 366 ayat 1 dan 2).
- 5). Akad pemindahan utang yang bersyarat menjadi batal dan utang kembali pada peminjam jika syarat-syaratnya tidak terpenuhi (pasal 367).
- 6). Peminjam harus menjual kekayaannya jika pembayaran utang yang dipindahkan ditetapkan dalam akad bahwa utang akan dibayar dengan dana hasil penjualan (pasal 368).
- 7). Pembayaran utang yang dipindahkan dapat dinyatakan dan dilakukan dengan waktu yang pasti, dan dapat pula dilakukan tanpa waktu pembayaran yang pasti (pasal 369).
- 8). Pihak peminjam terbebas dari kewajiban membayar utang jika penerima pemindahan utang dibebaskannya (pasal 370).
- 9). Apabila terjadi pemindahan utang pada seseorang, kemudian orang yang menerima pemindahan utang tersebut meninggal dunia, maka pemindahan utang yang telah terjadi tidak dapat diwariskan (pasal 371).¹⁰

d. Berakhirnya akad *hiwalah*

Para ulama fiqh mengemukakan bahwa akad pemindahan utang akan berakhir apabila :

- 1). Salah satu pihak yang sedang melakukan pemindahan utang membatalkan akad sebelum akad itu berlaku secara tetap, dengan adanya pembatalan akad itu, pihak kedua kembali berhak menuntut

¹⁰*Ibid*, h.269

pembayaran utang kepada pihak pertama. Demikian pula pihak pertama kepada pihak ketiga.

2). Pihak ketiga melunasi utang yang dialihkan itu kepada pihak kedua.

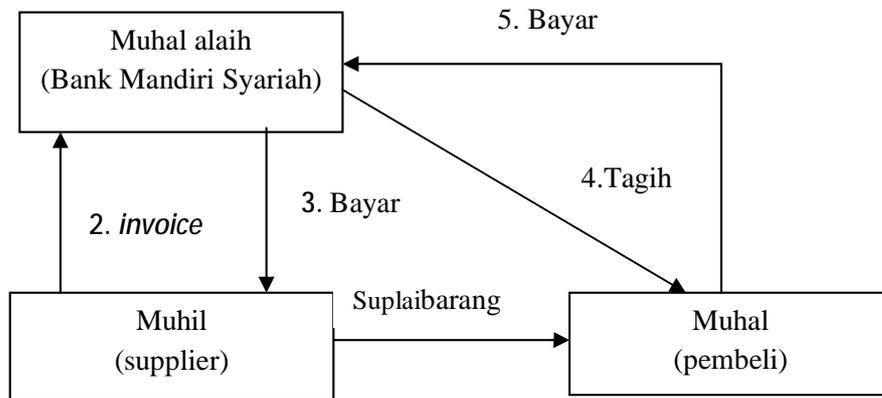
3). Pihak kedua wafat, sedangkan pihak ketiga merupakan ahli waris yang mewarisi harta pihak kedua.

4). Pihak kedua menghibahkan, atau menyedekahkan harta yang merupakan utang dalam akad pemindahan utang kepada pihak ketiga.

5). Pihak kedua membebaskan pihak ketiga dari kewajibannya untuk membayar utang yang di alihkan itu.¹¹

d. Skema hiwalah

Dibawah ini menampilkan sebuah skema hiwalah :



Gambar 2.1

Skema hiwalah

Keterangan:

1. *Muhil* menyuplai barang-barang kepada *muh al* (pembeli).
2. Setelah *muhil* mengirim barang kepada *muh al*, namun *muh al* tidak mampu melakukan pembayaran, oleh karena itu *muhil* menyerahkan invoice kepada *muh al alaih*.
3. *Muh al alaih* membeli tagihan dari *muhil* dan melaksanakan pembayaran.
4. *Muh al alaih* melakukan penagihan kepada *muh al* yang didukung oleh *invoice* dari *muhil*.

¹¹*Ibid*, h.270

5. Hasil penagihan berasal dari *muhal* diserahkan kepada *muhal alaih*.

7. Implementasi akad hiwalah dalam praktik perbankan syariah

Meskipun dalam fiqh pemindahan utang secara mutlak atau *hiwalah mutlaqah* (pemindahan utang tanpa menyebut utang yang dimiliki sebagai ganti rugi) dibolehkan, namun dalam dunia komersial kemungkinannya kecil dilaksanakan mengingat tingginya resiko pembiayaan. Oleh karena itu, dalam praktik bisnis yang dilakukan pemindahan utang secara terikat atau *hiwalah muqayyadah* (pemindahan utang atas utang yang dimiliki sebagai gantinya) karena kejelasannya dan resiko yang dapat dipagari.

Akad *hiwalah (take over)* dalam perbankan syariah dipraktikkan dalam beberapa produk sebagai berikut :

- a. *Factoring* atau anjak piutang, yang mana para nasabah yang memiliki piutang kepada pihak ketiga memindahkan piutang itu kepada bank, bank lalu membayar piutang tersebut dan bank menagihnya dari pihak ketiga tersebut.
- b. *Post-dated check*, yang mana bank bertindak sebagai juru tagih, tanpa membayarkan dulu piutang tersebut.
- c. *Bill discounting*, yang mana secara prinsip *bill discounting* serupa dengan *hiwalah*. Hanya saja *bill discounting*, nasabah harus membayar *fee*, sedangkan dalam pembahasan *fee* tidak didapatkan dalam akad *hiwalah*.

Adapun manfaat atau keuntungan yang diperoleh, jika kita memakai mekanisme *hiwalah* adalah sebagai berikut :

- a. Memungkinkan penyelesaian utang dan piutang dengan cepat dan simultan.
- b. Tersedianya talangan dana untuk dana hibah yang membutuhkan.
- c. Dapat menjadi salah satu *fee-based income*/sumber pendapatan non-pembiayaan bagi bank syariah.
- d. Bagi pihak nasabah selaku klien dari bank akan mendapatkan *instant cash* sehingga dapat meningkatkan *cash flow* perusahaannya.

Hiwalah sebagai suatu cara untuk mendapatkan *fresh money* bagi pihak klien atau nasabah juga tidak luput dari resiko, terutama dari pihak bank. Adapun resiko yang harus diwaspadai oleh pihak bank syariah dari sebuah kontrak *hiwalah* adalah adanya kecurangan nasabah dengan memberikan *invoice* palsu atau *wanprestasi* (ingkar janji) untuk memenuhi kewajiban kepada bank.

Teknis penerapan akad *hiwalah* sebagai produk perbankan syariah dibidang jasa dapat berpedoman pada SEBI No.10/14/DPbS tertanggal 17 maret 2008. SEBI ini memberi ketentuan bagi *hiwalah mutlaqah* maupun *hiwalah muqayyadah*. Dalam kegiatan pelayanan jasa dalam bentuk pengalihan utang atas dasar akad *hiwalah mutlaqah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :

- a. Bank bertindak sebagai pihak penerima pengalihan utang atas utang nasabah pada pihak ketiga.
- b. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik pemberian jasa pengalihan utang atas dasar *hiwalah*, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah.
- c. Bank wajib melakukan analisis atas rencana jasa mengalihkan utang atas dasar akad *hiwalah* bagi nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisis atas karakter dan aspek usaha antara lain meliputi analisis kapasitas usaha, keuangan dan prospek usaha.
- d. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa akad pengalihan utang atas dasar *hiwalah*.
- e. Nilai pengalihan utang harus sebesar nilai nominal.
- f. Bank menyediakan dana talangan (*qardh*) sebesar nilai pengalihan utang nasabah kepada pihak ketiga.
- g. Bank dapat memintak imbalan (*ujrah*) atau *fee* dalam batas kewajaran kepada nasabah.
- h. Bank dapat mengenakan biaya administrasi dalam batas kewajaran kepada nasabah.

Kemudian dalam kegiatan pelayanan jasa dalam bentuk pemberian jasa pengalihan utang atas dasar akad *hiwalah muqayyadah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :

- a. Ketentuan kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pemberian jasa pengalihan utang atas akad *hiwalah muqayyadah*.
- b. Bank bertindak sebagai penerima pengalihan utang atas utang nasabah kepada pihak ketiga, dimana sebelumnya bank memiliki utang kepada nasabah.
- c. Jumlah utang nasabah kepada pihak ketiga yang bisa diambil alih oleh bank, paling besar sebanyak nilai utang bank kepada nasabah.¹²

8. Pengalihan Hutang (*Take over*) dalam Perbankan

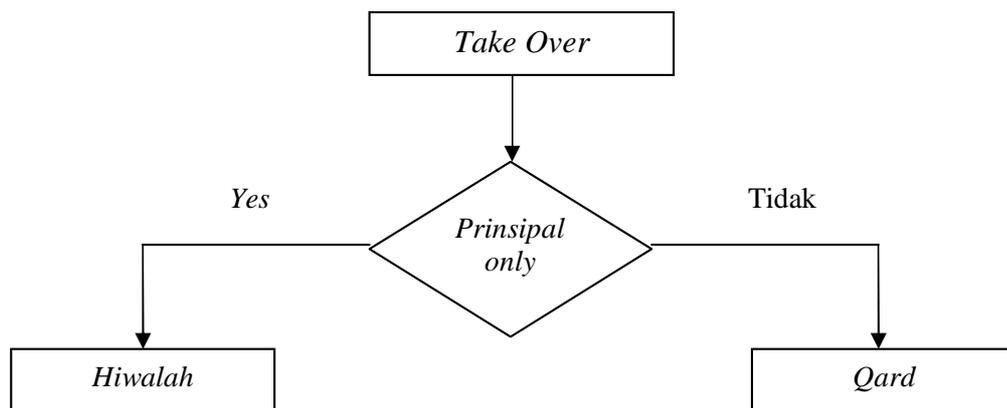
Salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan bank syariah adalah untuk mengalihkan transaksi dalam perbankan, dalam hal ini atas permintaan nasabah, bank syariah melakukan pengambilalihan utang nasabah dengan cara memberikan jasa *hiwalah* atau dapat juga menggunakan *qard*, disesuaikan dengan ada tidaknya unsur bunga dalam hutang nasabah. Setelah nasabah melunasi hutangnya, transaksi yang terjadi adalah transaksi antara nasabah dengan bank syariah. Dengan demikian yang dimaksud dengan pembiayaan *take over* adalah pembiayaan yang timbul sebagai akibat dari transaksi yang telah berjalan yang dilakukan bank syariah atas permintaan nasabah.¹³

Dalam pembiayaan berdasarkan *take over* ini, bank syariah mengklarifikasikan utang nasabah menjadi dua macam, yakni :

- a). Hutang pokok plus bunga
- b). Hutang pokok saja

¹²Khotibul Umam, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016). h. 162

¹³Adi Warman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada 2014) h. 248



Gambar 2.2 alur penentuan akad untuk pembiayaan *take over*¹⁴

Dalam menangani hutang nasabah dalam bentuk hutang pokok plus bunga, bank syariah memberikan jasa *qardh* karena alokasi penggunaan *qardh* tidak terbatas, termasuk untuk menalangi hutang yang berbasis bunga. Sedangkan terhadap utang nasabah yang berbentuk hutang pokok saja, bank syariah memberikan jasa *hiwalah* atau pengalihan hutang karena *hiwalah* tidak bisa menalangi hutang yang berbasis bunga.

Dengan demikian, dalam memberikan pembiayaan, bank syariah dapat mengklarifikasikan pembiayaan yang diajukan nasabah dalam dua kategori, yakni pembiayaan *take over* atau pembiayaan *nontake over*.

a. Pengertian Pengalihan Hutang (*Take Over*)

Pengalihan Hutang dalam perbankan sering disebut dengan *Take over*, menurut kamus bahasa Inggris-Indonesia bermakna mengambil alih. *Take over* adalah pengambilalihan atau dalam ruang lingkup perusahaan adalah perubahan kepentingan dalam pengendalian suatu perseroan.¹⁵ Menurut Eti Rochaety dan Ratih Tresnati, *take over* selain mempunyai pengertian perubahan kepentingan dalam pengendalian suatu perseroan, juga memiliki pengertian lain yaitu pengambilalihan sebuah perusahaan oleh perusahaan lain.¹⁶

¹⁴*Ibid*, h.249

¹⁵Ahmad Antoni K. Muda, *Kamus Lengkap Ekonomi*, (Jakarta: Gitamedia press, 2003), h. 331.

¹⁶Eti Rochaety dan Ratih Tresnati, *Kamus Istilah Ekonomi*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2005), h. 231.

Dari beberapa pendapat umum di atas mengenai *take over*, dapat sedikit tergambar *take over* yang dilakukan dalam lingkup dunia usaha (bisnis). Dalam penelitian kali ini, *take over* yang dimaksud peneliti adalah *take over* dalam lingkup perbankan, atau disebut juga dengan pengalihan hutang. Dalam dunia perbankan syariah istilah pengalihan hutang (*take over*) telah dibahas dalam Surat Edaran Bank Indonesia dan Fatwa DSN MUI Nomor 31 tahun 2002 tentang pengalihan hutang.

Peralihan kredit (*take over*) merupakan istilah yang dipakai dalam dunia perbankan dalam hal pihak ketiga memberi kredit kepada debitur yang bertujuan untuk melunasi hutang atau kredit debitur kepada kreditur awal dan memberikan kredit baru kepada debitur sehingga kedudukan pihak ketiga ini menggantikan kedudukan debitur awal. Peristiwa pengalihan hutang ini identik dengan peristiwa subrogasi. Sesuai pasal 1400 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa subrogasi adalah perpindahan hak kreditur kepada seorang pihak ketiga yang membayar kepada kreditur, dapat terjadi karena persetujuan atau karena undang-undang. Peristiwa yang terjadi pada peralihan kredit memenuhi unsur-unsur yang terdapat dalam subrogasi. Subrogasi terjadi karena pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga kepada kreditur baik secara langsung maupun secara tidak langsung yaitu melalui debitur yang meminjam uang dari pihak ketiga.¹⁷

Pengalihan hutang (*take over*) merupakan salah satu bentuk pelayanan bank syariah dalam membantu masyarakat mengalihkan transaksi non-syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah berdasarkan permintaan nasabah.¹⁸ Dalam hal ini, bank syariah mengambil alih hutang nasabah di bank konvensional dengan cara memberikan jasa *hiwalah* atau menggunakan *qard* yang disesuaikan dengan ada tidaknya unsur bunga dalam hutang nasabah kepada bank konvensional.

¹⁷Subekti, R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)* (Jakarta: Pradnya Pramita, 2003). h. 213

¹⁸Ahmad Antoni K Muda. *Kamus Lengkap Ekonomi* (Jakarta: Gramedia Press, 2003) h. 331

Dalam pembiayaan berdasarkan *take over*, bank syariah mengklasifikasikan hutang kepada bank konvensional menjadi dua macam, yaitu hutang pokok plus bunga dan hutang pokok saja. Dalam menangani hutang nasabah berbentuk hutang pokok plus bunga, bank syariah memberikan jasa *qard* (pinjaman uang). Karena alokasi penggunaan *qard* tidak terbatas, termasuk untuk menalangi hutang yang berbasis bunga maka dalam penyalangan hutang ini menggunakan akad *qardh*. Sedangkan yang berbentuk hutang pokok saja, bank syariah memberikan jasa *hiwalah* (alih hutang piutang) karena *hiwalah* tidak bisa untuk menalangi hutang yang berbasis bunga. Dengan demikian dalam memberikan pembiayaan, bank syariah dapat mengklasifikasikan pembiayaan yang diajukan nasabah ke dalam dua kategori, yakni pembiayaan *take over* atau *nontake over*.

Dalam proses *take over*, bank syariah bertindak sebagai pihak yang akan melakukan *take over* terhadap kredit yang dimiliki calon nasabahnya di bank konvensional. Bertindak sebagai wakil dari calon nasabahnya untuk melunasi sisa kredit yang terdapat di bank asal, mengambil bukti lunas, surat asli agunan, perizinan, polis asuransi, sehingga barang (yang dikreditkan) menjadi milik nasabah secara utuh.¹⁹ Selanjutnya, untuk melunasi hutang nasabah kepada bank syariah, maka nasabah tersebut menjual kembali (barang yang dikreditkan) tersebut kepada bank syariah, kemudian bank syariah akan menjual rumah tersebut lagi kepada nasabah dengan pilihan kombinasi akad yang tertera dalam fatwa DSN-MUI/VI/2002 nomor 31 tentang pengalihan hutang seperti *qardh* dan *murabahah*, *syirkahal-milk* dan *murabahah*, *qardh* dan *ijarah* serta *qardh* dan *ijarah muntahiyah bittamlik*.

Apabila diperhatikan, *take over* di sini dapat digolongkan sebagai akad *hiwalah muthlaqah*, yaitu seseorang memindahkan hutangnya kepada pihak lain, tanpa mengaitkannya pada hutang *muhal* „*alaih* padanya.

¹⁹Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada 2006) h. 248.

Hiwalah jenis ini, tidak semua ahli fiqh membolehkannya sebagai mana penjelasan sebelumnya.

1. Tujuan Pengalihan Hutang (*Take Over*)

Salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan yang menjadi kebutuhan masyarakat adalah *take over*. Di sini bank berusaha untuk memfasilitasi masyarakat yang ingin memindahkan transaksinya yang telah berjalan beralih ke transaksi hutang yang sesuai syariah. *take over* bertujuan untuk membantu mengalihkan transaksi non syariah menjadi transaksi yang sesuai syariah.

9. Dasar Hukum Pelaksanaan Pengalihan Hutang (*Take Over*) di Indonesia

a. Landasan Hukum Positif Pelaksanaan Pengalihan Hutang (*Take Over*)

Hiwalah sebagai salah satu produk perbankan syariah dibidang jasa telah mendapat dasar hukum dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, *take over* mendapatkan dasar hukum yang lebih kokoh. Dalam pasal 19 undang-undang perbankan syariah disebutkan bahwa kegiatan usaha bank umum syariah antara lain meliputi melakukan *take over* berdasarkan akad *hiwalah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Produk jasa perbankan syariah berdasarkan akad *hiwalah* secara teknis mendasarkan kepada PBI (Peraturan Bank Indonesia) No. 9/ 19/ PBI/ 2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Bank Syariah sebagaimana yang telah diubah dengan PBI No. 10/ 16/ PBI/ 2008. Pasal 3 PBI dimaksud menyebutkan pemenuhan prinsip syariah sebagaimana dimaksud, antara lain dilakukan melalui kegiatan pelayanan jasa dengan mempergunakan antara lain akad *hiwalah*, *kafalah* dan *sharf*.²⁰

Pengesahan UU perbankan syariah telah melahirkan secercah harapan dalam sejarah perbankan di Indonesia. Dengan adanya UU perbankan syariah,

²⁰KhotibulUmam, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016). h.158

eksistensi perbankan syariah sebagai pelaku ekonomi nasional mendapatkan pijakan yang lebih kuat dibanding sebelumnya. Dalam Peraturan Perundangan yang menjadi payung hukum Perbankan di Indonesia, disebutkan bahwa semua bank baik konvensional maupun syariah yang beroperasi di Indonesia berada di bawah pengawasan dan pembinaan dari Bank Indonesia sebagai bank sentral, namun semenjak tahun 2011 telah beralih tugas pengawasan Lembaga Keuangan yang awalnya menjadipengawasan BI beralih ke pengawasan Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

Lebih rinci lagi, praktik pengalihan hutang (*take over*) dijelaskan Dalam Surat Edaran Bank Indonesia No.10/ 14/ DpBS Perihal Prinsip Syariah dalam KegiatanPenghimpunan Dana dan Penyaluran Dana sertaPelayanan jasa Bank Syariah pada poin IV.2. dijelaskanlebih rinci mengenai mekanisme pemberian jasa pengalihan hutang atas dasar akad *hiwalah*. Landasan hukum selanjutnya adalah DSN MUI telah menerbitkn fatwa No. 31/ DSN-MUI/ VI/ 2008 tentang Pengalihan Hutang. Istilah lain untuk pengalihan hutang dalam bahasa fiqh dikenal dengan istilah *hiwalah*.

a. Konsep Pengalihan Hutang (*Take Over*) dalam Fatwa DSN-MUI

DSN-MUI telah menerbit menerbitkan fatwa No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan utang. Istilah lain untuk mengalihkan hutang dalam bahasa fiqh dikenal dengan istilah *hawalah*. Substansi dari fatwa tersebut adalah sebagai berikut :²¹

1). Alternatif I

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

²¹Khotibul Umam, *Perbankan Syariah (dasar-dasar dan dinamika perkembangannya di indonesia)*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2016). h.158

d). Fatwa DSN nomor: 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *al-Qardh* dan Fatwa DSN nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* berlaku pula dalam pelaksanaan Pembiayaan Pengalihan Utang sebagaimana dimaksud alternatif I ini.

2). Alternatif II

a). LKS membeli sebagian aset nasabah, dengan seizin LKK; sehingga dengan demikian, terjadilah *syirkah al-milk* antara LKS dan nasabah terhadap aset tersebut.

b). Bagian aset yang dibeli oleh LKS sebagaimana dimaksud angka 1 adalah bagian aset yang senilai dengan utang (sisa cicilan) nasabah kepada LKK.

c). LKS menjual secara *murabahah* bagian aset yang menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.

d). Fatwa DSN nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* berlaku pula dalam pelaksanaan Pembiayaan Pengalihan Hutang sebagaimana dimaksud dalam alternatif II ini.

3). Alternatif III

a). Dalam pengurusan untuk memperoleh kepemilikan penuh atas aset, nasabah dapat melakukan akad ijarah dengan LKS, sesuai dengan fatwa DSN MUI nomor 09/DSNMUI/ IV/2002.

b). Apabila dipelukan, LKS dapat menalangi kewajiban nasabah kepada LKK untuk melunasi kreditnya dengan menggunakan prinsip prinsip *al-qardh* sesuai Fatwa DSN-MUI nomor 19/DSNMUI/IV/2001

c). Akad ijarah sebagaimana dimaksud angka 1 tidak boleh dipersyaratkan dengan (harus terpisah dari) pemberian talangan sebagaimana dimaksud angka 2.

d). Besar imbalan jasa ijarah sebagaimana dimaksud angka 1 tidak boleh ditentukan berdasarkan jumlah talangan yang diberikan LKS kepada nasabah sebagaimana dimaksudkan pada angka 2.

4). Alternatif IV

- a). LKS memberikan akad *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit (hutang) kepada LKS. Dengan demikian aset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh.
- b). Nasabah menjual asetnya kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardh* nya kepada LKS.
- c). LKS menyewakan aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah dengan akad *al- Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*.
- d). Fatwa DSN nomor: 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *al-qardh* dan Fatwa DSN nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* berlaku pula dalam pelaksanaan Pembiayaan Pengalihan Utang sebagaimana dimaksud dalam alternatif IV ini.²²

Perkembangan Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia memerlukan regulasi yang berkaitan dengan kesesuaian oprasional lembaga keuangan syariah dengan prinsip-prinsip syariah. Persoalan muncul karena institusi regulator yang mempunyai otoritas mengatur dan mengawasi lembaga keuangan syariah, yaitu Bank Indonesia (BI) yang kemudian sekarang ini beralih ke OJK (Otoritas Jasa Keuangan) dan kementerian keuangan tidak dapat melaksanakan otoritasnya secara penuh di bidang syariah, maka munculah gagasan untuk dibentuknya Dewan Syariah Nasional.

DSN adalah lembaga yang dibentuk oleh MUI yang secara struktural berada dibawah MUI dan bertugas menangani masalah-masalah yang berkaitan dengan ekonomi syariah. Baik masalah ekonomi syariah yang berhubungan langsung dengan lembaga keuangan syariah ataupun lainnya. Pada prinsipnya, pendirian DSN dimaksudkan sebagai usaha untuk efisiensi dan koordinasi para ulama dalam menanggapi isu-isu yang berhubungan dengan masalah ekonomi dan keuangan. Selain itu DSN diharapkan dapat berperan sebagai pengawas, pengarah dan pendorong penerapan nilai-nilai prinsip ajaran Islam dalam kehidupan ekonomi.

²²*ibid*, h.159

Keberadaan DSN beserta produk hukumnya mendapat legitimasi dari BI yang merupakan lembaga negara pemegang otoritas di bidang perbankan pada saat itu. Legitimasi tersebut tertuang dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 32/34/1999. Pada pasal 31 dinyatakan: “untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan usahanya, bank umum syariah diwajibkan memperhatikan fatwa DSN”. Lebih lanjut, dalam Surat Keputusan tersebut juga dinyatakan: “demikian pula dalam hal bank akan melakukan kegiatan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 28 dan Pasal 29, jika ternyata kegiatan usaha yang dimaksudkan belum difatwakan oleh DSN, maka wajib meminta persetujuan DSN sebelum melakukan usaha kegiatan tersebut”.

Adapun mekanisme kerja dewan syariah nasional adalah sebagai berikut :

1. DSN mengesahkan rancangan fatwa yang diusulkan oleh Badan Pelaksana Harian DSN
2. DSN melakukan rapat pleno paling tidak satu kali dalam tiga bulan, atau bilamana diperlukan.
3. Setiap tahunnya membuat suatu pernyataan yang dimuat dalam laporan tahunan (*annual report*) bahwa lembaga keuangan syariah yang bersangkutan telah/tidak memenuhi segenap ketentuan syariah sesuai dengan fatwa yang dikeluarkan oleh DSN.

Mekanisme penyerapan fatwa DSN sebagai regulasi lembaga keuangan syariah, diatur dalam Pasal 26 UUPS No. 21 Tahun 2008 yaitu :

1. Kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, Pasal 20 dan Pasal 21, dan/atau produk jasa syariah wajib tunduk pada Prinsip Syariah.
2. Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) difatwakan oleh Majelis Ulama Indonesia.
3. Fatwa sebagaimana dimaksud ayat (2) dituangkan dalam Peraturan Bank Indonesia.
4. Dalam rangka penyusunan Peraturan Bank Indonesia sebagaimana dimaksud ayat (2), Bank Indonesia membentuk komite perbankan syariah.

5. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembentukan, keanggotaan dan tugas komite perbankan syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dengan Peraturan Bank Indonesia.²³

Terkait dengan salah satu produk jasa di bank syariah yaitu pengalihan hutang (*take over*) sebagaimana gambaran umum lembaga DSN MUI yang telah dijelaskan di atas, DSN MUI telah mengeluarkan fatwa tentang transaksi pengalihan hutang (*Take over*) yang diatur dalam Fatwa DSN MUI nomor 31 tahun 2002 tentang pengalihan hutang.

Ketentuan umum dalam fatwa nomor 31 tahun 2002, yang dimaksud dengan pengalihan hutang adalah pemindahan hutang nasabah dari bank konvensional beralih ke bank syariah. Dalam ketentuan umum ini dikenal juga *al-qardh* adalah akad pinjaman dari LKS (Lembaga Keuangan Syariah) kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan pokok pinjaman yang diterimanya kepada LKS pada waktunya dan dengan cara pengembalian yang telah disepakati. Yang dimaksud nasabah adalah calon nasabah LKS yang mempunyai kredit (hutang) kepada Lembaga Keuangan Konvensional (LKK) untuk pembelian aset, yang ingin mengalihkan hutangnya ke LKS. Aset adalah aset nasabah yang dibelinya melalui kredit (hutang) kepada LKK dan belum lunas pembayaran kreditnya.²⁴

Peraturan Bank Indonesia (PBI) adalah peraturan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia untuk mengawasi dan membina semua bank yang berbadan hukum di Indonesia atau beroperasi di Indonesia. Dalam hierarki hukum nasional yang terdiri dari UUD, UU, Perpu, PP, Perpres dan perda. PBI tidak disebutkan secara gamblang dalam status hierarki hukum Indonesia seperti perundangundangan di atas, namun dalam pasal 7 ayat (4) UU No. 10 tahun 2004 ditegaskan bahwa peraturan yang dikeluarkan lembaga lain seperti Bank Indonesia yang bersifat mengatur mempunyai kekuatan hukum selama diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan, yang dalam hal ini oleh UUD, UU, Perpu, dan Perpres. Dengan begitu, peraturan lembaga negara seperti PBI,

²³M. Ichwan Sam dkk. *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah (Dewan Syariah Nasional MUI)*. h. 5.

²⁴*Ibid* h. 180.

tidak boleh berdiri sendiri, melainkan harus merujuk atau melaksanakan perintah dari salah satu hierarki hukum di atas.

Pelaksanaan Pengalihan hutang sebagai salah satu produk jasa dan layanan bank syariah diatur ketentuan pelaksanaannya dalam Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No 14/ 14/ DpBS. Di samping sehubungan dengan diterbitkannya Peraturan Bank Indonesia nomor 9/19/PBI/2007 tanggal 17 Desember 2007 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah (lembaran negara republik Indonesia tahun 2007 No. 165, tambahan lembaran negara republik Indonesia no. 4793), perlu diatur ketentuan dalam Surat Edaran Bank Indonesia dengan pokok ketentuan sebagaimana terlampir.

B. Kajian Penelitian Terdahulu

Dalam penulisan proposal ini peneliti menggali informasi dari penelitian-penelitian sebelumnya sebagai bahan perbandingan, baik mengenai kekurangan maupun kelebihan yang sudah ada. Untuk menghindari duplikasi, mengenai masalah take over di perbankan telah diteliti, hanya saja berbeda kasus dan obyek status hukum. Oleh karena itu penulis sertakan beberapa judul penelitian yang ada relevansinya dengan penelitian ini.

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Metode	Kesimpulan
1	Juwita Anggaraini dan Siti Mardiah.	Analisis Kinerja Pembiayaan <i>Take Over</i> pada BTN Syariah di Tahun 2014-2015.	Kualitatif	Akad yang digunakan BTN Syariah adalah menggunakan akad Hiwalah dan Murabahah. Penerapan PBI no 17/10/PBI/2015 pada pembiayaan <i>take over</i> memiliki pengaruh yang

				signifikan baik secara kualitas maupun kuantitas pembiayaan yaitu adanya penambahan jumlah pembiayaan di tahun 2015 serta adanya perbaikan nilai NPF. ²⁵
2	Feronica Y. Yangin.	Analisis Hukum Pegalihan Piutang (<i>Cessie</i>) Kepada Pihak Ketiga Menurut Pasal 613 KUHP Hukum Perdata.	Kualitatif	pada pengalihan piutang proses pengalihan piutang (<i>cessie</i>) sebagaimana yang diatur dalam KUHP tidak secara nyata disebutkan. Sehubungan dengan hal tersebut maka adanya suatu perjanjian tertulis, baik itu berupa akta otentik maupun akta di bawah tangan, adalah merupakan sesuatu yang mutlak untuk dipenuhi di dalam melakukan pengalihan piutang atas nama. ²⁶
3	Joseph	Mekanisme	yuridis	Hasil dari penelitian ini

²⁵Juwita anggarini dan siti mardiyah, “Analisis Kinerja Pembiayaan Take Over pada BTN Syariah di Tahun 2014-2015”.I-Finance, Vol. 2 No. 1 (Juli 2016), h. 108.

²⁶Feronica Y. Yangin, “analisis hukum pegalihan piutang (*Cessie*) kepada pihak ketiga menurut pasal 613 KUHP hukum perdata. Lex Privatum, Vol. 4 No. 5 (Juni 2016), h. 87

	Cristianto.	Peralihan Kredit (<i>Take Over</i>) pada PT. Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong.	empiris	selain mengkaji mengenai mekanisme peralihan kredit (<i>take over</i>) dan akibat hukumnya dari proses take over yaitu berakhirnya perjanjian antara debitur dengan bank awal dan lahir perjanjian kredit baru antara pihak PT. Bank Mayapada Internasional Tbk Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong dengan pihak debitur sehingga Hak Tanggungan lama akan hapus karena sifat <i>accessoir</i> yang dimilikinya. ²⁷
--	-------------	--	---------	---

Dari tabel Penelitian Terdahulu Di atas terdapat persamaan dan Perbedaan dengan penelitian yang akan dilakukan penulis yaitu :

1. Persamaan

Penelitian yang dilakukan Juwita Anggaraini dan Siti Mardiah memiliki persamaan penelitian yang akan penulis teliti bahwa sama-sama menggunakan metode kualitatif, serta sama-sama membahas tentang akibat hukum dari pelaksanaan *take over*.

2. Perbedaan

²⁷Joseph Christiano, *Mekanisme Peralihan Kredit (Take Over) pada PT. Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong*. Maters thesis.

Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan penulis lakukan adalah perbedaan dari lokasi penelitian dan tahun pelaksanaan penelitian.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Rancangan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan dan tujuan penelitian, maka sifat penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu suatu analisis data yang berdasarkan pada teori hukum yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data yang lain.²⁸

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif-kualitatif. Fokusnya adalah penggambaran secara menyeluruh tentang bentuk, fungsi, dan makna sebuah aturan. Hal ini sejalan dengan pendapat Bogdan dan Taylor yang menyatakan “metodologi kualitatif” sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Dengan kata lain, penelitian ini disebut penelitian kualitatif karena merupakan penelitian yang tidak mengadakan perhitungan.²⁹

Lebih lanjut, dijelaskan bahwa pendekatan kualitatif yang menggunakan data lisan suatu bahasa memerlukan informan. Pendekatan yang melibatkan masyarakat ini diarahkan pada latar dan individu yang bersangkutan secara holistik sebagai bagian dari satu kesatuan yang utuh. Oleh karena itu, dalam penelitian bahasa jumlah informan tidak ditentukan jumlahnya. Dengan kata lain, jumlah informannya ditentukan sesuai dengan keperluan penelitian.

Alasan menggunakan hukum normatif empiris karena penelitian ini peneliti membutuhkan data-data empiris sebagai pelengkap terhadap penelitian yang sedang dilakukan. Selain itu juga menelaah bahan-bahan hukum sebagai bahan penelitian hukum normatif empiris.

B. Lokasi dan waktu penelitian

Lokasi dan waktu penelitian adalah suatu waktu dan wilayah yang dijadikan sebagai objek penelitian.

1. Lokasi Penelitian

²⁸Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm. 38.

²⁹Sugiyono, *Metode Penelitian kuantitatif, kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta 2009) h. 207.

Penelitian ini dilakukan di Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayan yang berlokasi di komp.Medan Glugur Brayan. Lokasi tersebut dipilih karena memiliki semua aspek pendukung agar penelitian ini berjalan dengan baik.

2. Waktu Penelitian

Penelitian ini diawali dengan pengamatan sebagai persiapan sampai ke tahap akhir yaitu pelaporan hasil penelitian dengan waktu penelitian yang dimulai dari Desember 2018 sampai selesai.

Tabel 3.1
Pelaksanaan Waktu Penelitian

No	Proses Penelitian	Bulan/Minggu																			
		2018								2019											
		November				Desember				Januari				Februari				Maret			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pengajuan Judul																				
2	Penyusunan Proposal																				
3	Bimbingan Proposal																				
4	Seminar Proposal																				
5	Pengumpulan Data																				
6	Bimbingan Skripsi																				
7	Sidang Skripsi																				

C. Kehadiran Peneliti

Kehadiran peneliti di lapangan dalam penelitian kualitatif menurut Miles dan Huberman adalah suatu yang mutlak, karena peneliti bertindak sebagai

instrumen penelitian sekaligus pengumpul data. Keuntungan yang didapat dari kehadiran peneliti sebagai instrumen adalah subjek lebih tanggap akan kehadiran peneliti, peneliti dapat menyesuaikan diri dengan setting penelitian, keputusan yang berhubungan dengan penelitian dapat diambil dengan cara cepat dan terarah, demikian juga dengan informasi dapat diperoleh melalui sikap dan cara informan dalam memberikan informasi.

Peneliti kualitatif sebagai *human instrument*, berfungsi menetapkan fokus penelitian, memilih informan sumber data, melakukan pengumpulan data, menilai kualitas data, analisis data, menafsirkan data, dan membuat kesimpulan atas temuannya.³⁰ Menurut Nasution, kehadiran peneliti sebagai instrumen penelitian serasi untuk penelitian kualitatif itu sendiri karena memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

1. Peneliti sebagai instrumen dapat bereaksi terhadap segala stimulus dari lingkungan yang harus diperkirakan bermakna atau tidak bagi penelitian.
2. Peneliti sebagai alat dapat menyesuaikan diri terhadap semua aspek keadaan dan dapat mengumpulkan aneka ragam data sekaligus.
3. Tiap situasi merupakan keseluruhan. Tidak ada suatu instrument yang dapat menangkap keseluruhan situasi kecuali manusia.
4. Suatu situasi yang melibatkan interaksi manusia, tidak dapat dipahami dengan pengetahuan semata, namun perlu sering merasakannya, menyelaminya berdasarkan pengetahuan kita.
5. Hanya manusia sebagai instrumen dapat mengambil kesimpulan berdasarkan data yang dikumpulkan pada suatu saat dan menggunakan segera sebagai balikan untuk memperoleh penegasan, perubahan, perbaikan atau perelakan.³¹

D. Tahapan Penelitian

Tahapan penelitian merupakan sesuatu hal yang sangat penting dalam sebuah penelitian, tahapan penelitian yang akan dilakukan penulis yaitu :

³⁰Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung : 2011) h.306

³¹ *Ibid* h. 307

1. Pengajuan permohonan izin kepada pihak Bank untuk melakukan penelitian.
2. Pengumpulan data.
3. Analisis dan penelitian.
4. Kesimpulan.

E. Data Dan Sumber Data

1. Data

Data adalah catatan atas kumpulan fakta. Data merupakan bentuk jamak dari datum, berasal dari bahasa Latin yang berarti "sesuatu yang diberikan". Dalam penggunaan sehari-hari data berarti suatu pernyataan yang diterima secara apa adanya. Pernyataan ini adalah hasil pengukuran atau pengamatan suatu variabel yang bentuknya dapat berupa angka, kata-kata, atau citra.³² Jenis data dalam penelitian ini yakni data kualitatif yang disajikan dalam bentuk kata verbal dan bukan dalam bentuk angka, data kualitatif dalam penelitian ini yaitu :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh peneliti dari sumber asli data tersebut memiliki hubungan dengan masalah pokok penelitian sebagai bahan informasi yang dicari.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data-data yang menjadi bahan penunjang yang melengkapi dalam suatu analisis, selanjutnya data ini disebut juga data tidak langsung.

2. Sumber Data

a. Sumber data primer

Sumber data primer adalah sumber yang dapat memberikan informasi secara langsung, serta sumber dalam hal ini pengumpulan datanya perlu dilakukan dengan memperhatikan siapa sumber utama yang akan dijadikan objek penelitian. Dengan demikian, data primer dalam penelitian ini adalah data yang

³²<https://id.wikipedia.org/wiki/Data>

bersumber dari hasil wawancara yang diperoleh langsung dari objek penelitian yaitu pada Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayan.

c. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu dari dokumen-dokumen yang berkenaan dengan pengalihan hutang (*take over*), yang berasal dari buku yang relevan dengan pembahasan, serta sumber yang lain berupa hasil laporan penelitian yang masih ada hubungannya dengan tema yang dibahas sebagai pelengkap yang dapat dikorelasikan dengan data primer. Data sekunder dalam penelitian ini adalah data yang bersumber dari artikel, internet, buku serta dari sumber lainnya yang menyangkut tentang pengalihan hutang (*take over*) yang terjadi pada Bank Syariah Mandiri.

F. Teknik Pengumpulan Data

1. Observasi

Observasi adalah alat pengumpulan data, metode ini menggunakan pengamatan atau menginderakan langsung terhadap suatu benda, kondisi, situasi, proses atau perilaku.³³ Dalam hal ini penulis secara langsung datang ke lokasi penelitian untuk memperoleh data serta informasi mengenai transaksi pengalihan hutang (*take over*) yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayan.

2. Wawancara

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, dan juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam.³⁴ Adapun wawancara yang digunakan adalah wawancara bebas terpimpin, yaitu peneliti membawa pedoman wawancara yang merupakan garis besar

³³Sanapiah Faisal, *Format-format Penelitian Sosial*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), h. 52

³⁴Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 1997), h. 137

tentang hal-hal yang ditanyakan, namun tidak menutup kemungkinan untuk mengajukan pertanyaan di luar pedoman yang sudah disiapkan.

Wawancara ini peneliti dapat mengetahui lebih lanjut mengenai informasi yang sesungguhnya tidak tampak jika hanya dilakukan dengan observasi semata, dalam penelitian ini penulis akan mewawancarai staff dibagian pengalihan hutang (*take over*) yang ikut berperan dalam pelaksanaan transaksi pengalihan hutang (*take over*) di Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayon yang berjumlah 2 orang staff dan 1 orang manager bagian marketing.

G. Teknik Analisis Data

Setelah data yang diperlukan terkumpul selanjutnya data tersebut dianalisa dengan menggunakan analisa deskriptif kualitatif. Yang dimaksud dengan deskriptif kualitatif adalah menguraikan hasil penelitian secara rinci apa adanya.³⁵ Dengan demikian akan terlihat kesesuaian ideal dalam teori dengan kenyataan di lapangan (penelitian) selanjutnya dengan diketahui adanya perbedaan-perbedaan tersebut dijadikan landasan dalam melakukan analisa, dan tahap akhir dalam penelitian ini adalah menarik kesimpulan dimana penulis menggunakan cara berfikir deduktif, yaitu: “Menarik suatu kesimpulan yang bertitik tolak dari pengetahuan yang umum digunakan untuk menilai suatu kejadian yang khusus”.

H. Pemeriksaan Keabsahan Temuan

Demi terjaminnya keakuratan data, maka peneliti akan melakukan keabsahan data. Data yang salah akan menghasilkan penarikan kesimpulan yang salah, demikian pula sebaliknya, data yang sah akan menghasilkan kesimpulan hasil penelitian yang benar. Alwasilah menjelaskan bahwa “tantangan bagi segala jenis penelitian pada akhirnya adalah terwujudnya produksi ilmu pengetahuan yang valid, sah, benar dan beretika”.

³⁵Djarwanto, *Pokok-Pokok Metode Riset Dan Bimbingan Tehnis Penulisan Skripsi*, (Yogyakarta: Liberty, 1984), h. 9.

Kebenaran atau validitas harus dirasakan merupakan tuntutan yang terdiri dari tiga hal menurut Alwasilah yakni:

1. Deskriptif.
2. Interpretasi
3. teori dalam penelitian kualitatif.

Untuk menetapkan keabsahan data diperlukan teknik pemeriksaan. Pelaksanaan teknik pemeriksaan data didasarkan atas sejumlah kriteria tertentu. Menurut Bachri ada 4 (empat), yaitu:

1. Derajat kepercayaan (*credibility*) Pada dasarnya menggantikan konsep validitas internal dari non kualitatif. Fungsinya untuk melaksanakan inkuiri sehingga tingkat kepercayaan penemuannya dapat dicapai dan mempertunjukkan derajat kepercayaan hasil-hasil penemuan dengan jalan pembuktian oleh peneliti pada kenyataan ganda yang sedang diteliti.
2. Keteralihan (*transferability*)
3. Kebergantungan (*dependability*) Merupakan substitusi istilah realibilitas dalam penelitian non kualitatif, yaitu bila ditiadakan dua atau beberapa kali pengulangan dalam kondisi yang sama dan hasilnya secara esensial sama. Sedangkan dalam penelitian kualitatif sangat sulit mencari kondisi yang benar-benar sama. Selain itu karena faktor manusia sebagai instrumen, faktor kelelahan dan kejenuhan akan berpengaruh.
4. Kepastian (*confirmability*) Pada penelitian kualitatif kriteria kepastian atau objektivitas hendaknya harus menekankan pada datanya bukan pada orang atau banyak orang.

Selain itu, dalam keabsahan data ini juga dilakukan proses triangulasi. Menurut Norman K. Denkin triangulasi meliputi empat hal, yaitu Triangulasi Metode, Triangulasi antar-peneliti, Triangulasi Sumber dan Triangulasi teori.

Akan tetapi dalam penelitian ini untuk memeriksa keabsahan temuan, penulis memilih keabsahan data dengan pendekatan triangulasi sumber untuk mengungkap dan menganalisis masalah-masalah yang dijadikan obyek penelitian. Dengan demikian analisis data menggunakan metode triangulation observers. Yang mana penulis menggali kebenaran informai tertentu melalui berbagai metode dan sumber perolehan data yakni melalui wawancara dan

observasi. Peneliti juga menggunakan observasi terlibat (*participant observation*), dokumen tertulis, arsip, dokumen sejarah, catatan resmi, catatan atau tulisan pribadi. Tentu masing-masing cara itu akan menghasilkan bukti atau data yang berbeda, yang selanjutnya akan memberikan pandangan (*insights*) yang berbeda pula mengenai fenomena yang diteliti. Berbagai pandangan itu akan melahirkan keluasan pengetahuan untuk memperoleh kebenaran handal.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Penelitian

1. Gambaran Umum Perusahaan

a. Sejarah Bank Syariah di Indonesia

Dalam sejarah perbankan Islam di Indonesia, pendirian bank syariah sangat erat kaitannya dengan proses politik. Ide bank Islam pada tahun 1990an paling tidak dilihat kaitannya dengan konsep Negara Islam dan Piagam Jakarta, karena pendirian bank Islam adalah bagian dari ide sistem ekonomi Islam sebagai alternatif terhadap sistem ekonomi konvensional yang merupakan bagian dari paham fundamentalisme. Karena itu para ahli bank syariah mencari argumen agar usul pendirian Bank Islam dapat disetujui. Alasan *pertama*, bank syariah akan berfungsi menampung dana para penabung yang tidak mau menyimpan uangnya di bank konvensional yang memakai sistem bunga yang dianggap sebagai riba yang haram. *Kedua*, bank Islam punya pangsa pasar tersendiri.

Pembiayaan adalah suatu fasilitas yang diberikan Bank Syariah kepada masyarakat yang membutuhkan untuk menggunakan dana yang telah dikumpulkan oleh Bank Syariah dari masyarakat yang surplus dana.³⁶ Di dalam melakukan pembiayaan kepada masyarakat ada 2 (dua) instrumen penting yang dipergunakan oleh Bank Syariah, yaitu *musyarakah* dan *mudharabah*. *Mudharabah*, merupakan suatu bentuk organisasi yang didalamnya seorang pengusaha menyediakan manajemen tetapi dananya dari pihak lain, berbagi keuntungan dengan penyandang dana dalam suatu perjanjian yang disepakati. *Musyarakah* (dari kata *arabsyirkah* atau *syirikah*) berarti kemitraan dalam suatu usaha, dan dapat didefinisikan sebagai sebuah bentuk kemitraan di mana dua orang atau lebih menggabungkan modal atau kerja mereka, untuk berbagi keuntungan, menikmati hak-hak dan tanggung jawab yang sama.³⁷

³⁶ Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin Pada Bank Syariah*, Cetakan Kedua Edisi Revisi, UII Press, Yogyakarta, 2004, hlm. 7.

³⁷ Latifa M. Algaoud dan Mervyn K. Lewis, *Perbankan Syariah, Prinsip, Praktik, Prospek*, PT. Serambi Ilmu Semesta, Jakarta, 2001. hlm 69.

Pengikatan pembiayaan dilakukan dalam suatu perjanjian antara bank dan debitur. Suatu perjanjian adalah semata-mata untuk suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan yang pokok di dalam dunia usaha dan menjadi dasar bagi kebanyakan transaksi dagang seperti jual beli barang, tanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang, pembentukan organisasi usaha dan termasuk juga menyangkut tenaga kerja.³⁸

Konsep bank syariah ternyata memerlukan perjuangan politik guna mendapat persetujuan dari penguasa saat itu. Hanya saja saat itu perjuangan politik tidak dilakukan dengan demonstrasi ataupun aksi protes, melainkan dengan lobi-lobi. Kemudian berkat perjuangan kaum profesional dan cendekiawan, maka timbul amandemen yang melahirkan UU No.10 Tahun 1992 yang mengandung ketentuan tentang bolehnya bank beroperasi dengan sistem bagi hasil. Lalu setelah itu muncul lagi UU No.7/1998 yang memuat ketentuan yang lebih rinci tentang perbankan syariah. UU ini mengawali era baru dalam perbankan syariah di Indonesia. Sejumlah bank tersebut mulai memberikan pelatihan perbankan syariah bagi para stafnya.

Sebagian bank tersebut ingin menjajaki membuka divisi atau cabang syariah dalam institusinya, dan sebagian lain bahkan berencana mengkonversi diri sepenuhnya menjadi bank syariah yang ditandai dengan tumbuh pesatnya cabang-cabang Bank Muamalat Indonesia dan lahirnya bank-bank syariah baru atau cabang syariah pada bank umum. Lalu, bank BUMN pun ikut berpartisipasi dengan berdirinya Bank Syariah Mandiri dan cabang syariah Bank Negara Indonesia (BNI).

Pengertian Bank syariah mandiri Bank syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam, maksudnya adalah bank yang dalam operasinya mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalah secara Islam.

Berdasarkan Undang-undang No.10 tahun 1998 Bank Syariah adalah Bank yang melaksanakan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Falsafah dasar beroperasinya bank syariah yang menjiwai seluruh hubungan transaksinya adalah

³⁸ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Abadi, Bandung, 1992, hlm. 93.

efisiensi, keadilan, dan kebersamaan. Efisiensi mengacu pada prinsip saling membantu secara sinergis untuk memperoleh keuntungan sebesar mungkin.

Kegiatan bank syariah dalam hal penentuan harga produknya sangat berbeda dengan bank konvensional. Penentuan harga bagi bank syariah didasarkan pada kesepakatan antara bank dengan nasabah penyimpan dana sesuai dengan jenis simpanan dan jangka waktunya, yang akan menentukan besar kecilnya porsi bagi hasil yang akan diterima penyimpan. Berikut ini prinsip-prinsip yang berlaku pada bank syariah:

- 1). Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (mudharabah).
- 2). Pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (musharakah).
- 3). Prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (murabahah).
- 4). Pembiayaan barang modal berdasarkan sewa murni tanpa pilihan (ijarah).
- 5). Pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (ijarah wa iqtina).

Dalam rangka menjalankan kegiatannya, bank syariah harus berlandaskan pada Alquran dan hadis. Bank syariah mengharamkan penggunaan harga produknya dengan bunga tertentu. Bagi bank syariah, bunga bank adalah riba.

Dalam perkembangannya kehadiran bank syariah ternyata tidak hanya dilakukan oleh masyarakat muslim, akan tetapi juga masyarakat nonmuslim. Saat ini bank syariah sudah tersebar di berbagai negara-negara muslim dan nonmuslim, baik di Benua Amerika, Australia, dan Eropa. Bahkan banyak perusahaan dunia yang telah membuka cabang berdasarkan prinsip syariah. Contoh Bank Syariah di Indonesia yaitu Bank Muamalat Indonesia, Bank Syariah Mandiri.³⁹

b. Sejarah Bank Syariah Mandiri

Hari Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999 merupakan hari pertama beroperasinya PT Bank Syariah Mandiri. Kelahiran Bank Syariah Mandiri merupakan hasil usaha bersama dari para perintis bank syariah di PT Bank Syariah Susila Bakti dan Manajemen PT Bank Mandiri yang

³⁹ <https://forum.teropong.id/2017/08/07/pengertian-bank-syariah-prinsip-tujuan-serta-fungsi-dan-falsafah-operasional-bank-syariah/>

memandang pentingnya kehadiran bank syariah di lingkungan PT Bank Mandiri(Persero). PT Bank Susila Bakti yang dimiliki oleh Yayasan Kesejahteraan Pegawai(YKP) PT Bank Dagang Negara dan PT Mahkota Prestasi berupaya keluar dari krisis 1997 – 1999 dengan berbagai cara. Mulai dari langkah menuju mergersampai pada akhirnya memilih konversi menjadi bank syariah dengan suntikan modal dari pemilik.

Dengan terjadinya merger empat bank (Bank Dagang Negara, Bank BumiDaya, Bank Exim dan Bapindo) ke dalam PT Bank Mandiri (Persero) pada tanggal 31 Juli 1999, rencana perubahan PT Bank Susila Bakti menjadi bankSyariah (dengan nama Bank Syariah Sakinah) diambil alih oleh PT Bank Mandiri(Persero).Langkah awal yang dilakukan adalah dengan merubah Anggaran Dasar tentang nama PT Bank Susila Bakti menjadi PT Bank Syariah Sakinah berdasarkan Akta Notaris: Ny. Machrani M.S. SH, No29 pada tanggal 19 Mei1999. Kemudian melalui Akta No.23 tanggal 8 September 1999 Notaris: Sutjipto,SH nama PT Bank Syariah Sakinah Mandiri dirubah menjadi PT Bank Syariah Mandiri.

Pada tanggal 25 Oktober 1999, Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Gubernur Bank Indonesia No. 1/24/KEP. BI/1999 telah memberikan ijin perubahan kegiatan usaha konvensional menjadi kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah kepada PT Bank Susila Bakti. Selanjutnya dengan Surat KeputusanDeputi Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/1999 tanggal 25 Oktober 1999, Bank Indonesia telah menyetujui perubahan nama PT Bank Susila Bakti menjadi PT Bank Syariah Mandiri.

PT. Bank Syariah Mandiri (BSM) hadir sebagai bank yang mengkombinasikan idealisme usaha dengan nilai-nilai rohani yang melandasi operasinya. Harmoni antara idealisme usaha dan nilai-nilai rohani inilah yang menjadi salah satu keunggulan PT. Bank Syariah Mandiri (BSM) sebagai alternatif jasa perbankan di Indonesia. Pada tahun 2003, PT. Bank Syariah Mandiri memperoleh predikat sebagai bank syariah terbaik dari majalah info.

Bank Syariah Mandiri sebagai salah satu bank swasta di Indonesia juga menerapkan prinsip yang sama di dalam menarik calon nasabahnya yaitu melalui cara peralihan pembiayaan atau *take over* pembiayaan dengan membujuk calon

nasabahnya yang menjadi nasabah bank lain dengan predikat lancar dalam pembayaran pembiayaan untuk menjadi nasabah dari Bank Syariah Mandiri tersebut. Pembiayaan di dalam bank syariah dilakukan dengan prinsip kerjasama melalui sistem berbagi keuntungan, sehingga nasabah tidak dibebankan bunga kredit sebagaimana pada bank umum. Bagi sebagian nasabah, sistem berbagi keuntungan lebih memudahkan dalam mengembangkan usahanya, sehingga lebih menarik bagi mereka dan menjadi alasan untuk melakukan *take over* pembiayaan. Dengan demikian, *take over* pada Bank Syariah Mandiri pada umumnya terjadi karena sistem syariah yang digunakan di Bank Syariah Mandiri bagi hasilnya tetap tidak mengikuti suku bunga. Terjadinya *take over* ini juga lebih condong kepada aspek bisnis, yaitu persaingan mencari nasabah.

Banyak masyarakat yang berminat serta menggunakan produk dan jasa Bank Syariah Mandiri (BSM), hal ini dapat dilihat dari banyaknya didirikan kantor-kantor Bank Syariah Mandiri (BSM) baik itu kantor cabang, kantor cabang pembantu dan kantor kas untuk memenuhi permintaan masyarakat Indonesia dalam penggunaan jasa Bank Syariah Mandiri (BSM). Salah satunya didirikan Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayan yang berlokasi di Jl. Kl. Yos Sudarso Kompleks Ruko Mega Glugur (Depan Dharmawangsa) No. 3-4 Medan, Kel. Glugur Darat I, Kec. Medan Timur, Kota Medan, Sumatera Utara.

c. Prinsip Bank Syariah

Pada dasarnya prinsip bank syariah menghendaki semua dana yang diperoleh dalam sistem perbankan syariah dikelola dengan integritas tinggi dan sangat hati-hati.

- 1). Shiddiq, memastikan bahwa pengelolaan bank syariah dilakukan dengan moralitas yang menjunjung tinggi nilai kejujuran. Dengan nilai ini pengelolaan diperkenankan (halal) serta menjauhi cara-cara yang meragukan (subhat) terlebih lagi yang bersifat dilarang (haram).
- 2). Tabligh, secara berkesinambungan melakukan sosialisasi dan mengedukasi masyarakat mengenai prinsip-prinsip, produk dan jasa perbankan syariah. Dalam melakukan sosialisasi sebaiknya tidak hanya mengedepankan pemenuhan prinsip syariah semata, tetapi juga harus

mampu mengedukasi masyarakat mengenai manfaat bagi pengguna jasa perbankan syariah.

3). Amanah, menjaga dengan ketat prinsip kehati-hatian dan kejujuran dalam mengelola dana yang diperoleh dari pemilik dana (shahibul maal) sehingga timbul rasa saling percaya antara pemilik dana dan pihak pengelola dana investasi (mudharib).

4). Fathanah, memastikan bahwa pengelolaan bank dilakukan secara profesional dan kompetitif sehingga menghasilkan keuntungan maksimum dalam tingkat resiko yang ditetapkan oleh bank. Termasuk di dalamnya adalah pelayanan yang penuh dengan kecermatan dan kesantunan (ri'ayah) serta penuh rasa tanggung jawab (mas'uliyah)

d. Tujuan pendirian PT. Bank Syariah Mandiri

Bank syariah adalah bank yang aktivitasnya meninggalkan masalah riba. Dengan demikian, penghindaran bunga yang dianggap riba merupakan salah satu tantangan yang dihadapi dunia Islam dewasa ini. Suatu hal yang sangat menggembirakan bahwa belakangan ini para ekonom Muslim telah mencurahkan perhatian besar, guna menemukan cara untuk menggantikan sistem bunga dalam transaksi perbankan dan membangun model teori ekonomi yang bebas dan pengujiannya terhadap pertumbuhan ekonomi, alokasi dan distribusi pendapatan. Oleh karena itu, maka mekanisme perbankan bebas bunga yang biasa disebut dengan bank syariah didirikan. Tujuan perbankan syariah didirikan dikarenakan pengambilan riba dalam transaksi keuangan maupun non keuangan (QS. Al-Baqarah 2 : 275). Dalam sistem bunga, bank tidak akan tertarik dalam kemitraan usaha kecuali bila ada jaminan kepastian pengembalian modal dan pendapatan bunga.

e. Fungsi Bank Syariah Mandiri

Berbicara mengenai fungsi bank syariah, Bank syariah memiliki tiga fungsi utama yaitu fungsi bank syariah untuk menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk titipan dan investasi, fungsi bank syariah untuk menyalurkan dana

kepada masyarakat yang membutuhkan dana dari bank, dan juga fungsi bank syariah untuk memberikan pelayanan dalam bentuk jasa perbankan syariah.

1). Fungsi Bank Syariah untuk Menghimpun Dana Masyarakat

Fungsi bank syariah yang pertama adalah menghimpun dana dari masyarakat yang kelebihan dana. Bank syariah mengumpulkan atau menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk titipan dengan menggunakan akad al-wadiah dan dalam bentuk investasi dengan menggunakan akad al-mudharabah.

Al-wadiah adalah akad antara pihak pertama (masyarakat) dengan pihak kedua (bank), dimana pihak pertama menitipkan dananya kepada bank dan pihak kedua, bank menerima titipan untuk dapat memanfaatkan titipan pihak pertama dalam transaksi yang diperbolehkan dalam islam. Al-mudharabah merupakan akad antara pihak pertama yang memiliki dana kemudian menginvestasikan dananya kepada pihak lain yang mana dapat memanfaatkan dana yang investasikan dengan tujuan tertentu yang diperbolehkan dalam syariat islam.

2). Fungsi Bank Syariah sebagai Penyalur Dana Kepada Masyarakat

Fungsi bank syariah yang kedua ialah menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan. Masyarakat dapat memperoleh pembiayaan dari bank syariah asalkan dapat memenuhi semua ketentuan dan persyaratan yang berlaku. Menyalurkan dana merupakan aktivitas yang sangat penting bagi bank syariah. Dalam hal ini bank syariah akan memperoleh return atas dana yang disalurkan. Return atau pendapatan yang diperoleh bank syariah atas penyaluran dana ini tergantung pada akadnya.

Bank syariah menyalurkan dana kepada masyarakat dengan menggunakan bermacam-macam akad, antara lain akad jual beli dan akad kemitraan atau kerja sama usaha. Dalam akad jual beli, maka return yang diperoleh bank atas penyaluran dananya adalah dalam bentuk margin keuntungan. Margin keuntungan merupakan selisih antara harga jual kepada nasabah dan harga beli bank. Pendapatan yang diperoleh dari aktivitas penyaluran dana kepada nasabah yang menggunakan akad kerja sama usaha adalah bagi hasil.

3). Fungsi Bank Syariah memberikan Pelayanan Jasa Bank

Fungsi bank syariah disamping menghimpun dana dan menyalurkan dana kepada masyarakat, bank syariah memberikan pelayanan jasa perbankan kepada

nasabahnya. Pelayanan jasa bank syariah ini diberikan dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat dalam menjalankan aktivitasnya. Pelayanan jasa kepada nasabah merupakan fungsi bank syariah yang ketiga. Berbagai jenis produk pelayanan jasa yang dapat diberikan oleh bank syariah antara lain jasa pengiriman uang (transfer), pemindahbukuan, penagihan surat berharga dan lain sebagainya.

Aktivitas pelayanan jasa merupakan aktivitas yang diharapkan oleh bank syariah untuk dapat meningkatkan pendapatan bank yang berasal dari fee atas pelayanan jasa bank. Beberapa bank berusaha untuk meningkatkan teknologi informasi agar dapat memberikan pelayanan jasa yang memuaskan nasabah. Pelayanan yang dapat memuaskan nasabah ialah pelayanan jasa yang cepat dan akurat. Harapan nasabah dalam pelayanan jasa bank ialah kecepatan dan keakuratannya. Bank syariah berlomba-lomba untuk berinovasi dalam meningkatkan kualitas produk layanan jasanya. Dengan pelayanan jasa tersebut, maka bank syariah mendapat imbalan berupa fee yang disebut *fee based income*.

f. Profil Perusahaan Bank Syariah Mandiri

Per Desember 2017 Bank Syariah Mandiri memiliki 737 kantor layanan di seluruh Indonesia, dengan rincian 136 kantor cabang (KC). 493 kantor cabang pembantu (KCP). 58 kantor kas (KK). 6 syariah counter layanan (KLS), 127 payment point (PP)nasional dan dengan akses lebih dari 196.000 jaringan ATM.

1) Visi Bank Syariah Mandiri

Menjadi Bank syariah terdepan dan modern (*The Leading and Modern Sharia Bank*).

Adapun makna dari visi tersebut yaitu:

- a) Bank Syariah Terdepan : Menjadi bank syariah yang selalu unggul di antara pelaku industri perbankan syariah di indonesia pada segmen consumer, micro, SME, commercial dan corporate.
- b) Bank Syariah Modern : Menjadi bank syariah dengan sistem syariah dan teknologi mutakhir yang melampaui harapan nasabah.

2) Misi Bank Syariah Mandiri

- a) Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan di atas rata-rata industri yang berkesinambungan.

- b) Meningkatkan kualitas produk dan layanan berbasis teknologi yang melampaui harapan nasabah.
- c) Mengutamakan penghimpunan dana murah dan penyaluran pembiayaan pada segmen ritel.
- d) Mengembangkan bisnis atas dasar nilai-nilai syariah universal.
- e) Mengembangkan manajemen talenta dan lingkungan kerja yang sehat
- f) Meningkatkan kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan.



Gambar 4.1 Logo PT Bank Syariah Mandiri

Logo baru Bank Syariah Mandiri tetap diambil dari pemilik saham terbesar perusahaan tersebut yakni PT. Bank Syariah Mandiri (Persero) Tbk. Logo baru Bank Syariah Mandiri (tanpa kata bank) sejalan dengan kebijaksanaan Bank Indonesia ke depan yang mengizinkan bank untuk menjual produk-produk non bank seperti reksadana, bank *insurance* dan lain-lain.

Bentuk logo Bank Syariah Mandiri dengan huruf kecil melambangkan sikap ramah dan rendah hati terhadap semua segmen bisnis yang dimasuki, menunjukkan keinginan yang besar untuk melayani dengan rendah hati (*customer focus*). Warna huruf hijau tua melambangkan kesuburan, pengembangan dan pertumbuhan sekaligus melambangkan nilai-nilai agama. Warna hijau tua ini juga melambangkan warisan luhur, stabilitas (*command*, memimpin), serius (*respect*), tahan uji (*reliable*), dasar pondasi yang kuat, berhubungan dengan kesetiaan, hal yang dapat dipercaya, kehormatan yang tinggi (*trust, integrity*) serta sebagai simbol dari spesialis (*professionalisme*).

Gelombang emas cair sebagai simbol dari kekayaan *financial* di Asia. Lengkungan emas sebagai metamorfosa dari sifat *agile, progresif*, pandangan ke depan (*excellent*), fleksibilitas serta ketangguhan atas segala kemungkinan yang

akan datang. Sedangkan untuk warna kuning emas menunjukkan keagungan, kemuliaan, kemakmuran dan kekayaan.

Simbol ini menjadikan kita merasa tajam perhatiannya (warna yang menarik perhatian orang), aktif, kreatif dan meriah, warna spiritual dan melambangkan hal yang luar biasa. Warna ini juga terkesan menyenangkan, ramah, nyaman serta diterima sebagai warna riang yang membuat perasaan bahwa masa depan lebih baik, cemerlang dan menyala-nyala

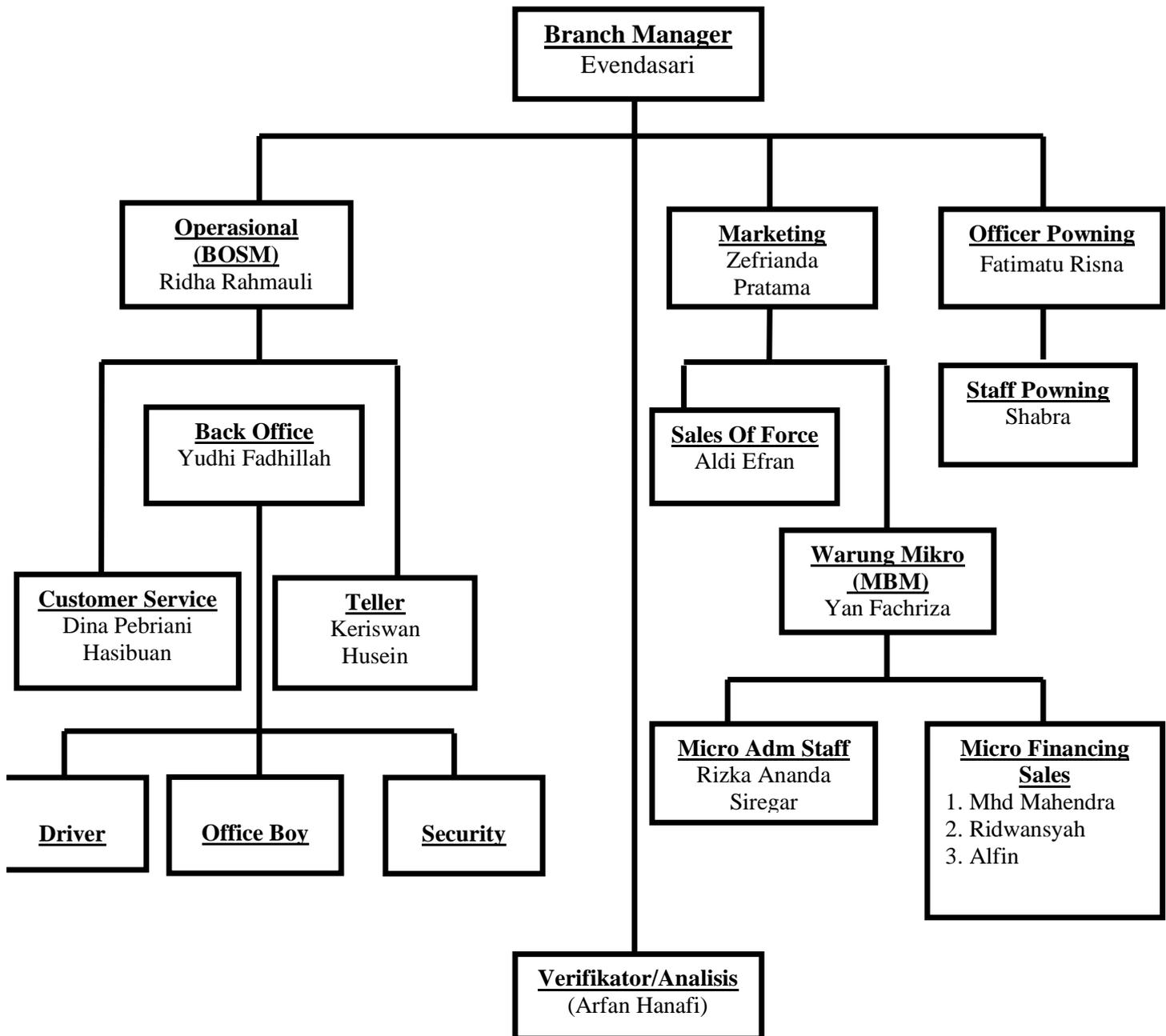
g. Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayan

Struktur organisasi merupakan sebuah tatanan mengenai bagaimana suatu organisasi melakukan aktivitasnya dalam rangka mencapai tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya. Bank Syariah Mandiri sebagai sebuah organisasi yang fungsional telah memiliki struktur organisasi yang baku agar dapat berfungsi secara optimal sebagai sebuah lembaga keuangan bank.

Struktur organisasi menunjukkan suatu tingkatan dimana dari struktur tersebut dapat diketahui bagian-bagian serta hubungan yang terjadi antar bagian pada suatu organisasi. Struktur organisasi menyatakan suatu cara organisasi dalam mengatur Sumber Daya Manusia dengan berorientasi pada kegiatan-kegiatan yang berhubungan dengan tujuan perusahaan.

Perusahaan perlu mengadakan suatu pembagian kerja yang menyangkut tugas, wewenang, dan tanggung jawab dari masing-masing bagian secara jelas dengan tujuan agar efektifitas dan efisiensi kerja pegawai dapat semakin ditingkatkan serta untuk menghindari adanya penyelewengan dan kecurangan yang mengakibatkan terjadinya kerugian pada perusahaan.

Struktur organisasi yang dipakai oleh Bank Syariah Mandiri itu sendiri adalah struktur organisasi garis, dimana dalam organisasi ini dipegang oleh satu pimpinan yang memerintah dari atas sampai ke bawah. Dibawah ini merupakan struktur organisasi bank syariah mandiri :



Gambar 4.2
Bagan Struktur Organisasi PT Bank Syariah Mandiri
KCP Medan Pulo Brayan

Sumber : PT Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayan, 2019

Susunan Tingkat Jenjang Dalam Struktur Organisasi PT Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayan:

1. *Branch Manager*

Branch Manager memiliki tugas memimpin, mengelola, mengembangkan, mengawasi dan bertanggung jawab atas seluruh kegiatan segmen bisnis dan

operasional Bank di *Sub Branch Office* serta bertanggung jawab atas pencapaian kinerja seluruh unit bisnis yang berada dibawah *supervisi* cabangnya.

Tanggung Jawab:

- a) Mengarahkan dan melihat sasaran kinerja seluruh bawahan.
- b) Menindaklanjuti setiap temuan audit (intern/ekstern).
- c) Memastikan pengendalian kualitas dan risiko operasional.
- d) Memastikan standar layanan nasabah berjalan sesuai dengan ketentuan
- e) Menggali potensi bisnis yang ada di lokasi yang berada dalam koordinasinya untuk meningkatkan portofolio pembiayaan, penghimpunan dana pihak ketiga, perbaikan kualitas aktiva produktif, peningkatan pendapatan non operasional.
- f) Memastikan segala aktifitas operasional memenuhi ketentuan dan prudensialitas.

2. *Branch Operation Manager*

Branch Operation Manager memiliki tugas memastikan aktivitas operasional *Branch Office* terkelola sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan target operasional tercapai sesuai ketetapan *Head Office*.

Tanggung jawab:

- a) Memastikan implementasi peraturan dan ketentuan internal perusahaan bidang ketenagakerjaan kepada seluruh pegawai *Branch Office*.
- b) Memastikan kebenaran dan kewajaran pencatatan laporan keuangan.
- c) Memastikan implementasi KYC dengan baik dan sempurna.
- d) Memastikan terkendalinya biaya operasional *Branch Office* dengan efisien dan efektif.
- e) Memastikan pemenuhan kewajiban pelaporan sesuai dengan peraturan yang berlaku (internal dan eksternal).

3. *Consumer Banking Relationship Manager*

Memiliki tugas meningkatkan pertumbuhan bisnis pada segmen consumer banking yang meliputi pendanaan dan pembiayaan serta melakukan fungsi financial advisory dan retensi terhadap nasabah prioritas.

Wewenang:

- a) Melaksanakan kerja sama dengan pihak ketiga seperti *developer*, perusahaan, SKPD pemerintah daerah serta instansi lainnya.
- b) Mengoptimalkan *cross reference* nasabah pendanaan untuk produk pembiayaan.
- c) Memberikan persetujuan atau penolakan atas transaksi bank sesuai dengan kewenangannya.
- d) Memastikan pencapaian target pendanaan dan *fee based* nasabah segmen *mass*, *mass affluent* dan *high networth* dan memastikan tercapainya tingkat kepuasan nasabah *affluent* dan *high networth* terhadap layanan BSM sesuai standar yang ditetapkan.

4. *Micro Banking Manager*

Micro Banking Manager memiliki tugas memimpin, mengelola, mengawasi atau mengendalikan, mengembangkan kegiatan dan mendayagunakan sarana organisasi Warung Mikro secara efektif dan efisien untuk merealisasikan target bisnis Warung Mikro yang telah ditetapkan.

Tanggung Jawab:

- a) Memastikan tercapainya target bisnis warung mikro yang telah ditetapkan.
- b) Memastikan kepatuhan, tingkat kesehatan dan prudenialitas seluruh aktifitas Warung Mikro dan memastikan pengendalian dan pembinaan Warung Mikro.
- c) Memastikan terlaksananya standar layanan nasabah dan memastikan pelaporan (*intern dan ekstern*) dilakukan secara akurat dan tepat waktu.
- d) Memastikan kelengkapan, kerapihan dan keamanan dari dokumentasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta memastikan tindaklanjuti hasil *auditintern* dan *ekstren*.

5. *General Support Staff*

General Support Staff memiliki tugas memastikan penyediaan kebutuhan dan keamanan sarana dan prasarana kantor untuk mendukung kegiatan operasional dan bisnis di *Sub Branch Office*.

Tanggung Jawab:

- a) Menyusun laporan atas realisasi biaya-biaya yang berhubungan dengan personalia maupun fasilitas kantor.

- b) Mengelola dan membuat laporan penggunaan kas kecil harian sesuai dengan wewenang yang berlaku.
- c) Mengelola pengadaan, pendistribusian serta pemeliharaan sarana serta prasarana kantor.
- d) Melaksanakan dan mengadministrasikan penutupan asuransi seluruh *asset* milik bank dan memastikan pelaksanaan backup data secara berkala.
- e) Bertindak sebagai level pertama untuk mengatasi permasalahan penggunaan teknologi informasi di wilayah cabang terkait.

6. *Junior Consumer Banking Relationship Manager*

Junior Consumer Banking Relationship Manager memiliki tugas meningkatkan pertumbuhan bisnis pada segmen consumer banking yang meliputi pendanaan dan pembiayaan.

Tanggung Jawab:

- a) Memastikan pencapaian target bisnis pendanaan, pembiayaan dan fee based nasabah dana consumer dan ritaildebitur dan non debitur.
- b) Memastikan terlaksananya marketing program dan pengelolaan nasabah yang ditetapkan kantor pusat dan arearetail.
- c) Memastikan tercapainya tingkat kepuasan nasabah terhadap layanan BSM sesuai standar yang ditetapkan.
- d) Mencapai product holding dari nasabah kelolaan sesuai dengan target yang ditetapkan.
- e) Memasarkan produk pendanaan, pembiayaan dan jasa sesuai strategi pemasaran yang telah ditetapkan.

7. *Micro Financing Analyst*

Micro Financing Analyst memiliki tugas melakukan verifikasi terhadap lokasi usaha, kelayakan usaha dan penilaian agunan untuk pembiayaan segmen mikro sesuai dengan kelolaannya.

Tanggung Jawab:

- a) Melakukan verifikasi hasil input yang dilakukan oleh Marketing pada aplikasi scoring/FOS.

- b) Melakukan kunjungan ke lokasi usaha nasabah untuk memastikan kelayakan usaha atau penghasilan dengan melengkapi formulir verifikasi kelayakan usaha.
- c) Memastikan proses penilaian agunan sesuai ketentuan yang berlaku dengan melengkapi formulir penilaian agunan dan menyampaikan laporan bulanan.

8. *Customer service*

Customer Service memiliki tugas melaksanakan kegiatan operasional dan pelayanan nasabah sesuai dengan ketentuan bank dan standar pelayanan.

Tanggung Jawab:

- a) Memberikan informasi produk dan jasa BSM kepada nasabah.
- b) Memproses permohonan pembukaan dan penutupan rekening tabungan, giro dan deposito.
- c) Memblokir kartu ATM nasabah sesuai dengan permintaan nasabah.
- d) Membuat laporan pembukaan dan penutupan rekening, keluhan nasabah serta stock opname kartu ATM.
- e) Mendistribusikan salinan rekening koran kepada nasabah.

9. Teller

Teller memiliki tugas melayani kegiatan penyetoran dan penarikan uang tunai (rupiah dan valuta asing), pengambilan atau penyetoran non tunai dan surat-surat berharga dan kegiatan kas lainnya serta terselenggaranya layanan di bagian kas secara benar, cepat dan sesuai dengan standar pelayanan. Adapun wewenangnya yaitu memproses transaksi tunai dan non tunai sesuai dengan batas kewenangannya.

Tanggung Jawab:

- a) Mengelola saldo kas teller sesuai limit yang ditentukan.
- b) Mengelola uang yang layak dan tidak layak edar atau uang palsu.
- c) Menjaga keamanan dan kerahasiaan kartu specimen tanda tangan.
- d) Mengisi uang tunai di mesin ATM BSM dan menyediakan laporan transaksi harian.

10. *Sharia Funding Executive*

Sharia Funding Executive memiliki tugas menghasilkan sales atas refferal dan non refferal melalui pertemuan, presentasi, membantu proses aplikasi serta mengumpulkan dokumen yang diperlukan guna memenuhi target sales dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

Tanggung Jawab:

- a) Melakukan investigasi dan memeriksa validitas, kebenaran dan pemenuhan persyaratan dari aplikasi dan dokumen yang diserahkan guna memastikan kelayakan aplikasi dan dokumen pendukung tersebut.
- b) Melakukan dan menjaga ketepatan waktu atas tiga hari kerja dalam mengumpulkan dokumen yang diperlukan setelah aplikasi guna memenuhi SLA yang telah ditetapkan.
- c) Membuat laporan harian, mingguan dan bulanan untuk dilaporkan pada saat pertemuan dengan Consumer Sales Officer.

11. *Sales Force*

Sales Force memiliki tugas sama seperti sharia funding executive yaitu merealisasikan target bisnis yang didistribusikan oleh consumer banking relationship manager.

Tanggung Jawab:

- a) Mencari nasabah yang ingin membuka rekening dengan turun ke lapangan seperti mendatangi karyawan-karyawan atau staff kantor atau perusahaan-perusahaan yang ingin mendepositokan uangnya.
- b) Mengajak kerjasama antara bank dengan perusahaan, universitas dan lembaga lainnya.

12. *Driver*

Driver memiliki tugas menjamin kebersihan, kenyamanan, keamanan kendaraan dinas atau termasuk menjamin keamanan kendaraan dan penumpang selama perjalanan sesuai dengan peraturan lalu lintas.

13. *Office Boy*

Office Boy memiliki tugas menjamin kebersihan dan kenyamanan di lingkungan kerja sesuai standar layanan serta membantu kelancaran operasional bank.

14. *Security*

Security memiliki tugas menjamin keamanan asset kantor, menjaga ketertiban, dan melaksanakan aktifitas standar layanan di lingkungan kerja.

B. Temuan Penelitian

Dari hasil penelitian ini yang didapatkan melalui wawancara yang dilakukan oleh peneliti pada 3 orang respondendengan menjawab5 pertanyaan berkaitan dengantake over pembiayaan KPR pada Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayan.

Berikut adalah hasil wawancara dan temuan-temuan peneliti dari penelitian di Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayan yang terletak pada Komp. Medan Glugur Brayan.

1. Bagaimana Prosedur umum *take over* nasabah pembiayaan KPR bank Syariah Mandiri Ke bank syariah kompetitor di kota medan. Berdasarkan hasil wawancara dengan responden adalah :
 - a. Jawaban ibuk Evendasari selaku *Branch Manager* pada BSM Medan Pulo Brayan.
Syarat yang akan dibutuhkan oleh bank ketika pengajuan *take over* Pembiayaan KPR sama saja dengan berbagai persyaratan ketika mengajukan KPR sebelumnya. Bahkan akan meminta kelengkapan identitas diri seperti KTP dan KK.⁴⁰
 - b. Jawaban menurut menurut bapak Zefrianda Prataman selaku *Staff Marketing* pada BSM KCP Medan Pulo Brayan.
Nasabah harus melengkapi identitas diri seperti, KTP, KK, serta persyaratan lain pada pengajuan KPR pada umumnya.⁴¹
 - c. Jawaban menurut bapak Yan Fachriza Selaku *Micro Banking Manager* pada BSM KCP Medan Pulo Brayan.
Setelah persyaratan standar yang dipenuhi pada pengajuan KPR awal, bank juga akan meminta sertifikat rumah yang akan di *take over* tersebut.⁴²

⁴⁰ Wawancara dengan ibuk Evendasari, (*Branch Manager*) di BSM KCP Medan Pulo Brayan pada Maret 2019

⁴¹ Wawancara dengan Bapak Zefrianda Pratama, (*Staff Marketing*) di BSM KCP Medan Pulo Brayan pada Maret 2019

2. Bagaimana pelaksanaan *take over* nasabah pembiayaan KPR pada Bank Syariah Mandiri ke Bank Syariah Kompetitor
 - a. Jawaban ibuk Evendasari selaku *Branch Manager* pada BSM Medan Pulo Brayan.
Nasabah yang ingin memindahkan hutangnya (*take over*) pada bank syariah lain akan melunasi hutangnya terlebih dahulu pada Bank Syariah Mandiri tanpa member informasi lebih lanjut kepada Bank Syariah Mandiri selaku pemberi pinjaman.
 - b. Jawaban menurut menurut bapak Zefrianda Prataman selaku *Staff Marketing* pada BSM KCP Medan Pulo Brayan.
Pada saat nasabah men-*take over* kan hutangnya pada Bank Syariah lain, kerap nasabah tidak jujur saat ditanya oleh BSM.
 - c. Jawaban menurut bapak Yan Fachriza Selaku *Micro Banking Manager* pada BSM KCP Medan Pulo Brayan.
Pada kasus ini nasabah tidak menginformasikan bahwa nasabah mengalihkan utangnya kepada Bank syariah kompetitor, akan tetapi nasabah hanya beralasan melunasi sisa hutangnya yang ada di Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayan.
3. Akad apakah yang digunakan Bank Syariah Mandiri untuk melakukan *take over* nasabah pembiayaan KPR pada Bank Syariah Mandiri ke Bank Syariah kompetitor di Kota Medan.
 - a. Jawaban ibuk Evendasari selaku *Branch Manager* pada BSM Medan Pulo Brayan.
Akad yang digunakan dalam *take over* nasabah pembiayaan KPR Bank Syariah Mandiri Ke Bank Syariah Kompetitor Di Kota Medan adalah menggunakan Akad *Qardh*, *musyarakah* dan *murabahah*.
 - b. Jawaban menurut menurut bapak Zefrianda Prataman selaku *Staff Marketing* pada BSM KCP Medan Pulo Brayan.

⁴² Wawancara dengan Bapak Yan Fachriza, (*micro banking manager*) di BSM KCP Medan Pulo Brayan pada Maret 2019

Akad yang digunakan dalam *take over* nasabah pembiayaan KPR Bank Syariah Mandiri Ke Bank Syariah Kompetitor Di Kota Medan adalah menggunakan Akad *Qardh*, *musyarakah* dan *murabahah*.

- c. Jawaban menurut bapak Yan Fachriza selaku *Micro Banking Manager* pada BSM KCP Medan Pulo Brayon.

Akad yang digunakan dalam *take over* nasabah pembiayaan KPR Bank Syariah Mandiri Ke Bank Syariah Kompetitor Di Kota Medan adalah menggunakan Akad *Qardh*, *musyarakah* dan *murabahah*.

4. Apa penyebab dan dampak yang terjadi jika nasabah mengajukan *take over* pembiayaan KPR pada Bank Syariah Mandiri ke Bank Syariah kompetitor di Kota Medan.

- a. Jawaban ibuk Evendasari selaku *Branch Manager* pada BSM Medan Pulo Brayon.

Penyebab nasabah melakukan *take over* karena adanya tawaran yang menarik dari Bank Syariah kompetitor sehingga nasabah ingin men- *take over* pembiayaan KPR yang sudah berjalan di Bank Syariah Mandiri sehingga menimbulkan dampak pada bank syariah mandiri yakni menurunnya margin yang di peroleh Bank Syariah Mandiri.

- b. Jawaban menurut menurut bapak Zefrianda Prataman selaku *Staff Marketing* pada BSM KCP Medan Pulo Brayon.

Nasabah yang melakukan *take over* disebabkan oleh berbagai factor salah satu factor penyebabnya adalah nasabah mendapat tawaran dari bank lain yang mana tawaran tersebut menarik minat nasabah untuk maelakukan *take over*. Dengan terjadinaya *take over* tersebut dapat berpengaruh pada margin yang di peroleh bank syariah mandiri.

- c. Jawaban menurut bapak Yan Fachriza selaku *Micro Banking Manager* pada BSM KCP Medan Pulo Brayon.

Menurunnya persentase pembiayaan pada Bank syariah mandiri.

5. Apa tindakan yang dilakukan Bank Syariah Mandiri agar nasabah tidak melakukan *take over* KPR pada Bank Syariah Mandiri ke Bank Syariah kompetitor di Kota Medan.

a. Jawaban ibu Evendasari selaku *Branch Manager* pada BSM Medan Pulo Brayan.

Bank syariah Mandiri Memberikan Penawaran produk lainnya dan memberikan program hadiah serta memberikan souvenir seperti, agenda, mug, ballpoint dll.

b. Jawaban menurut bapak Zefrianda Prataman selaku *Staff Marketing* pada BSM KCP Medan Pulo Brayan.

Bank syariah Mandiri Memberikan Penawaran produk lainnya dan memberikan program hadiah serta memberikan souvenir seperti, agenda, mug, ballpoint dll.

c. Jawaban menurut bapak Yan Fachriza selaku *Micro Banking Manager* pada BSM KCP Medan Pulo Brayan.

Bank syariah Mandiri Memberikan Penawaran produk lainnya dan memberikan program hadiah serta memberikan souvenir seperti, agenda, mug, ballpoint dll.

C. Pembahasan

Hasil penelitian di atas merupakan proses penelitian lapangan yang telah dilakukan peneliti selama penelitian berlangsung dengan memenuhi persyaratan administrasi penelitian dari pengurusan surat izin penelitian mulai dari Fakultas Agama Islam Program Studi Perbankan Syariah Universitas Sumatera Utara, hingga persetujuan *Branch Manager* pada Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayan yang merupakan informan pada penelitian ini. Penelitian ini merupakan penelitian dengan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif analisis tentang analisis Take Over nasabah pembiayaan KPR Pada Bank syariah Mandiri ke bank syariah kompetitor di kota Medan.

Berdasarkan hasil wawancara .

1. Prosedur umum *take over* nasabah pembiayaan KPR bank Syariah Mandiri Ke bank syariah kompetitor di kota medan. Berdasarkan hasil wawancara dengan responden adalah :

Proses *take over* tentu harus dilakukan dengan sebuah surat perjanjian, sehingga kedua belah pihak yang terlibat didalamnya tidak mengalami kerugian. Serta melengkapi Syarat yang dibutuhkan untuk melakukan *take over* nasabah Pembiayaan KPR dimana persyaratannya sama dengan persyaratan yang ditetapkan oleh bank ketika pengajuan KPR sebelumnya, bahkan bank akan meminta kelengkapan identitas diri seperti KTP, KK dan juga sertifikat rumah yang akan di *take over*.

Dikaitkan dengan penelitian terdahulu bahwa prosedur umum *take over* adalah

- a. Bagi calon nasabah perorangan :
 - 1). Surat permohonan nasabah dalam pengajuan *take over* pembiayaan.
 - 2). Fotocopi Kartu Tanda Penduduk suami/istri yang masih berlaku.
 - 3). Pas foto terbaru pemohon dan suami/istri.
 - 4). Fotocopi Kartu Keluarga.
 - 5). Fotocopi surat nikah (bagi yang telah menikah).
 - 6). Fotocopi NPWP bagi calon nasabah yang mengajukan *take over* pembiayaan *plafond* di atas Rp. 100.000.000,-.
 - 6). Daftar/ slip gaji terahir yang diterima diketahui bendahara atau pimpinan perusahaan tempat bekerja.
 - 7). Memiliki rekening tabungan/ giro di bank untuk mendukung penyelesaian kewajiban/ angsuran atas pembiayaan.
- b. Calon nasabah badan usaha atau perusahaan
 - 1). Surat permohonan perusahaan dalam pengajuan *take over* pembiayaan.
 - 2). Fotocopi Kartu Tanda Penduduk pengurus perusahaan yang sesuai dengan akta pendirian perusahaan yang masih berlaku.
 - 3). Fotocopi kata pendirian perusahaan dan perubahan yang terahir.
 - 4). Fotocopi SIUP dan TDP.
 - 5). Laporan keuangan selama dua tahun terahir beserta penjelasannya.
 - 6). Fotocopi NPWP perusahaan bagi calon nasabah yang mengajukan *take over* pembiayaan dengan *plafond* diatas Rp. 100.000.000,-.

- 7). *Company profile*/ proposal perusahaan, struktur organisasi dan nama pengurus.
- 8). Memiliki rekening tabungan/ giro di bank untuk mendukung pembayaran kewajiban atau angsuran atas pembiayaan.

2. Pelaksanaan *Take Over* nasabah pembiayaan KPR Bank Syariah Mandiri Ke Bank Syariah Kompetitor di Kota Medan.

Sudah sesuai dengan fatwa DSN MUI Nomor 31 Tahun 2002 tentang pengalihan hutang dimana BSM dalam pelaksanaan pengalihan hutang menggunakan akad *qardh*, *murabahah* dan *musyarakah*. Pelaksanaan *take over* pembiayaan KPR melibatkan pengalihan hutang dalam penelitian ini adalah pengalihan kredit dalam dunia perbankan.

Take over atau disebut juga dengan pengalihan hutang adalah satu contoh transaksi yang menggambarkan gaya hidup halal di Indonesia. Dalam praktiknya di BSM pihak perbankan menjadi pihak ketiga yang memberi kredit kepada debitur (nasabah) untuk melunasi hutang atau kredit debitur kepada kreditur awal (bank mandiri syariah) dan memberikan kredit baru kepada debitur sehingga kedudukan pihak ketiga ini menggantikan kedudukan debitur awal.

Bank syariah mandiri menangkap baik adanya fenomena kebutuhan nasabah akan peralihan transaksi pembiayaan KPR. Pelayanan pengalihan hutang di Bank Syariah mandiri dilakukan pada produk pembiayaan yang tersedia di Bank Syariah mandiri.

3. Akad yang digunakan Bank Syariah Mandiri untuk melakukan *Take Over* nasabah pembiayaan KPR pada Bank Syariah Mandiri Ke Bank Syariah Kompetitor Di kota Medan.

Akad yang digunakan dalam *take over* nasabah pembiayaan KPR Bank Syariah Mandiri Ke Bank Syariah Kompetitor Di Kota Medan adalah menggunakan Akad *Qard*, *musyarakah* dan *murabahah*.

Dapat di kaitkan dengan Fatwa-fatwa ekonomi syariah tentang pengalihan hutang dan *take over* juga terus tumbuh di Indonesia. Selama ini praktik *take over* hanya dari bank konvensional ke bank syariah, sekarang telah diatur *take over* dan pengalihan hutang sesama bank syariah. DSN MUI juga sudah mengeluarkan

ketentuan (fatwa) tentang desain-desain akad pengalihan hutang dan piutang (take over) antar bank syariah.

Bank Syariah memberikan qardh kepada nasabah yang kemudian digunakan oleh nasabah untuk melunasi (kredit) hutangnya pada Bank Konvensional. Dengan demikian, aset yang telah dibeli nasabah menjadi miliknya secara penuh. Kemudian nasabah menjual asetnya kepada Bank Syariah. Dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi qardhnya kepada bank syariah. Lalu bank syariah menjual secara murabahah aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah dengan pembayaran secara angsuran.

Dalam hal ini, skema tersebut berdasarkan Fatwa DSN Nomor 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang qardh dan Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah berlaku dalam pelaksanaan pembiayaan pengalihan hutang.

Bank Syariah kompetitor memberikan qardh kepada nasabah yang kemudian digunakan oleh nasabah untuk melunasi (kredit) hutangnya pada Bank syariah mandiri, dan dengan demikian aset yang telah dibeli nasabah menjadi miliknya secara penuh. Kemudian nasabah menjual asetnya kepada Bank Syariah. Lalu Bank Syariah menyewakan aset tersebut kepada nasabah dengan akad ijarah muntahiyah bittamlik.

Dalam hal ini, skema tersebut berdasarkan Fatwa DSN Nomor 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang qardh dan Fatwa DSN Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah Muntahiyah bittamlik berlaku pula dalam pelaksanaan pembiayaan pengalihan hutang.

Dalam pengurusan untuk memperoleh kepemilikan penuh atas aset, nasabah dapat melakukan akad ijarah dengan Bank syariah sesuai dengan Fatwa DSN Nomor 09/DSN-MUI/IV/2002. Dan apabila diperlukan Bank syariah dapat membantu menalangi kewajiban nasabah dengan menggunakan akad qardh sesuai dengan Fatwa DSN Nomor 19/DSN-MUI/IV/2001. Kemudian akad ijarah yang digunakan oleh bank harus terpisah dari pemberian talangan yang berdasarkan akad qardh tersebut. Besarnya imbalan jasa ijarah tidak boleh berdasarkan pada jumlah talangan yang diberikan Bank syariah kepada nasabah.⁴³

⁴³<http://anggundineey17.blogspot.com/2012/12/bab-i-pendahuluan-a.html>

4. Penyebab dan dampak jika nasabah mengajukan *take over* pada bank Syariah Mandiri ke Bank Syariah Kompetitor di Kota Medan

Take over atau peralihan pembiayaan dari BSM ke Bank Syariah Kompetitor sebagai kreditur baru dalam transaksi *take over*. Dalam pelaksanaannya, Bank Syariah Kompetitor mengambil alih pembiayaan debitur dengan membayar sisa kredit debitur pada kreditur lama.

Penyebab terjadi *take over* pembiayaan berhubungan dengan beberapa faktor, salah satu faktor yang kerap terjadi adalah nasabah mendapatkan tawaran produk dari Bank syariah kompetitor yang mana nasabah tertarik untuk melakukan *Take over* pembiayaan KPR yang telah berjalan di bank syariah mandiri.

Hal ini dapat berdampak merugikan pada bank syariah mandiri yang terkena *take over* karena sangat mempengaruhi margin keuntungan yang di peroleh, juga mengakibatkan menurunnya pembiayaan KPR pada Bank Syariah itu sendiri.

Faktor-faktor penyebab terjadinya pelaksanaan *take over* pembiayaan KPR:

a. **Terjadi karena persetujuan (secara langsung)**

1). **inisiatif kreditur** yaitu kreditur dan pihak ketiga bertemu dan sama-sama mengetahui bahwa pihak ketiga akan menggantikan kedudukannya sebagai kreditur atas debitur yang bersangkutan, *take over* ini dilakukan dan dinyatakan dengan tegas bersamaan pada waktu pembayaran, hal ini sesuai dalam pasal 1401 (1) KUHPerdara.

2). **inisiatif debitur** yaitu pihak debitur meminjam uang kepada pihak ketiga untuk melunasi hutangnya kepada kreditur dan menetapkan bahwa pihak ketiga tersebut akan mengambil alih posisi kreditur. Agar *take over* jenis ini sah baik perjanjian pinjam uang ataupun pelunasannya harus dibuat dengan akta autentik, dan dinyatakan secara jelas dan tegas bahwa tujuan pembayaran adalah untuk melunasi hutang di kreditur awal dan secara tegas pula dalam bukti pelunasan dinyatakan bahwa

pelunasan ini berasal dari pihak ketiga. Masih terdapat pertentangan mengenai perlu tidaknya bukti pelunasan dibuat secara otentik, sebab prinsip dari pasal 1401 ayat 2 menerangkan bahwa tidak perlu campur tangan dari pihak kreditur. Seandainya dibuat dalam bentuk autentik, maka antara pihak debitur dan pihak ketiga serta pihak kreditur wajib untuk ikut menandatangani akta autentik tersebut, yang berarti pihak kreditur tetap dilibatkan dalam proses *subrogasi*. Oleh karenanya dianggap telah cukup menjadi bukti bahwa tanda pelunasan harus berisi keterangan bahwa pembayaran dilakukan dengan menggunakan uang yang dipinjam dari pihak ketiga sebagai kreditur baru. *Subrogasi* ini dapat dilakukan tanpa perlu campur tangan pihak kreditur. Hal ini sesuai dalam Pasal 1401 (2) KUHPerdara.

b. Terjadi karena undang-undang (secara tidak langsung)

Take over ini diatur dalam pasal 1402 KUH Perdata yang salah satu ayatnya menyatakan bahwa subrogasi terjadi pada saat seorang kreditur yang melunasi hutang seorang debitur kepada seorang kreditur lain yang berdasarkan hak istimewa atau hipotiknya mempunyai hak yang lebih tinggi daripada kreditur pertama.

Mekanisme Peralihan Kredit (*take over*) yang terjadi adalah :

Dimulai dari permohonan kredit oleh debitur, penyerahan semua kelengkapan data dan syarat-syarat pengajuan kredit, apabila memenuhi syarat maka dilanjutkan pembuatan proposal kredit yang akan di ajukan kepada komite kredit. Jika proposal disetujui oleh komite kredit maka dilanjutkan dengan penandatanganan akad kredit dan pengikatan jaminan yang wajib dihadiri pihak bank, debitur dan pasangan. Setelah melakukan pengikatan jaminan maka debitur dengan didampingi marketing menuju ke kreditur awal untuk melakukan pelunasan dengan dana yang diperoleh dari pihak ketiga. Apabila pelunasan telah dilakukan, maka wajib meminta slip tanda pelunasan serta asli bukti kepemilikan

jaminan untuk selanjutnya dapat dibebani Hak Tanggungan dengan terlebih dahulu dilakukan *roya* (pencoretan hak) atas nama kreditur awal.

5. Tindakan yang dilakukan Bank Syariah Mandiri agar nasabah tidak mengajukan *take over* pembiayaan KPR pada Bank Syariah Mandiri ke Bank Syariah Kompetitor di Kota Medan.

Adalah dengan menawarkan Berbagai Produk BSM lainnya, serta mengadakan program hadiah agar nasabah tidak mengajukan *take over* pembiayaan KPR. BSM juga memberikan Berbagai sovenir kepada nasabah seperti agenda, mug, ballpoint dll.

BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan penelitian diatas dengan selesainya penulisan skripsi ini, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan *take over* pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri diawali dengan pengajuan permohonan *take over* pembiayaan oleh nasabah. Setelah di setujui bank menganalisa kemudian mengeluarkan surat penegasan persetujuan *take over* pembiayaan KPR yang mana dari segi hukum islam telah sesuai dengan syariah yang telah menggunakan sesuai dengan skema yang berdasarkan DSN MUI dengan kesesuaian berdasarkan jenis akad yang terjadi. Dalam pelaksanaan transaksi *Take Over* bank syariah mandiri KCP Medan Pulo Brayon terlebih dahulu melakukan analisa pembiayaan sebagaimana pemenuhan prinsip kehati-hatian. Dari segi hukum positif, pelaksanaan *take over* pada bank syariah mandiri ke bank syariah kompetitor tidak melanggar undang-undang perbankan syariah yang mana tidak menyalahi ketentuan yang ada.

Hal ini telah sesuai dengan fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang *take over*.

2. Dalam praktik akad yang digunakan oleh bank syariah mandiri sepenuhnya sudah memberikan solusi kepada nasabah yang ingin mengalihkan hutangnya karena sudah sesuai dengan syariah islam dan tidak menyalahi peraturan undang-undang perbankan syariah. Karena akad yang digunakan dalam *take over* nasabah pembiayaan KPR pada bank syariah mandiri ke bank syariah kompetitor telah sesuai dengan Skema yang berdasarkan ketentuan DSN MUI dengan memberikan akad *qardh* terlebih dahulu serta dilanjutkan dengan akad *musyarakah*, *murabahah* dan *ijarah*.

B. Saran

Adapun saran yang dapat penulis berikan setelah melaksanakan riset pada Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayon adalah sebagai berikut :

1. Bank Syariah Mandiri harus lebih meningkatkan kualitas pembiayaan KPR agar nasabah tidak tertarik lagi dengan penawaran dari bank syariah kompetitor untuk melakukan *take over*.
2. Untuk kedepannya Bank Syariah Mandiri harus lebih menghindari atau meminimalisir penyebab nasabah melakukan *take over* ke bank syariah kompetitor.
3. Bagi peneliti selanjutnya dapat dijadikan sebagai bahan referensi untuk melakukan penelitian sejenis dan lebih lanjut dalam bidang yang sama.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad, Antoni K. Muda. *Kamus Lengkap Ekonomi*, Jakarta : Gitamedia Press. 2013.
- Algaoud, Latifa M. Dan Mervyn K. Lewis, *Perbankan Syariah, Prinsip, Praktik, Prospek*, Jakarta : PT. Serambi Ilmu Semesta. 2001.
- Dahlan, Abdul Aziz et.al, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve. 1997.
- Djarwanto. *Pokok-Pokok Metode Riset dan Bimbingan Tehnis Penulisan Skripsi*, Yogyakarta :Liberty. 1984.
- Faisal, Sanapiah. *Format-Format Penelitian Sosial*, Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada. 2003.
- Feronica Y. Yangin, “analisis hukum pegalihan piutang (Cessie) kepada pihak ketiga menurut pasal 613 KUHP hukum perdata”. *Jurnal Penelitian Take Over*, Lex Privatum, Vol. 4 No. 5 2016.
- Juwita anggarini dan siti mardiyah, “Analisis Kinerja Pembiayaan Take Over pada BTN Syariahdi Tahun 2014-2015”. *Jurnal pembiayaan Take Over. I-Finance*, Vol. 2 No. 1 2016.
- Joseph Christiano, Mekanisme Peralihan Kredit (Take Over) pada PT. Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong. *Maters thesis*. Semarang 2010.
- Karim, Adiwarmarman. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2006.
- Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum Perjanjian*, Bandung : PT. Citra Aditya Abadi. 1992.
- Mardani. *fiqh ekonomi syariah*, jakarta : kencana. 2012.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana. 2010
- Narbuko, Colid dan Achmadi, Abu. *Metodologi Penelitian*, Jakarta : Bumi Aksara. 1997.
- Rochaety, Eti dan Ratih Tresnati. *Kamus Istilah Ekonomi*, Jakarta : PT. Bumi Aksara. 2005.

Rahardjo, Mudjia, *Triangulasi Dalam Penelitian Kualitatif*, <https://www.uin-malang.ac.id/r/101001/triangulasi-dalam-penelitian-kualitatif.html>. di publis 5 oktober 2010. (Diakses pada 23 Desember 2018 pukul 13.30 wib).

Sam M. Ichwan dkk. *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah (Dewan Syariah Nasional MUI)*, Jakarta : Erlangga. 2014.

Suhendi, Hendi, *fiqh muamalah*, Jakarta : Rajawali Pers, 2010.

Tjitrosudibio, Subekti R. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)* Jakarta :Pradnya Pramita. 2003.

Umam, Kotibul. *Perbankan Syariah*, Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada. 2016.

Umam, Husaini. *Metodologi Penelitian Sosial*, Jakarta : Bumi Aksara. 1995.

Vardiansyah, Dani. *Filsafat Ilmu Komunikasi: Suatu Pengantar*, Indeks, Jakarta 2008<https://id.wikipedia.org/wiki/Data> (diakses 20 Desember 2018 pukul 09.00)

<http://anggundineey17.blogspot.com/2012/12/bab-i-pendahuluan-a.html>

<https://forum.teropong.id/2017/08/07/pengertian-bank-syariah-prinsip-tujuan-serta-fungsi-dan-falsafah-operasional-bank-syariah/>

SURAT EDARAN

Kepada

SEMUA BANK SYARIAH

DI INDONESIA

Perihal : Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah

Sehubungan dengan telah diterbitkannya Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 Tanggal 17 Desember 2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 No. 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4793), perlu diatur ketentuan pelaksanaan dalam suatu Surat Edaran Bank Indonesia dengan pokok ketentuan sebagai berikut :

I. UMUM

1. Sejalan dengan perkembangan yang pesat di dunia bisnis dan keuangan telah mendorong berkembangnya inovasi transaksi-transaksi keuangan syariah, sehingga Bank perlu mengantisipasi dan mengikuti dinamika tersebut agar dapat berkembang serta tetap memenuhi prinsip syariah secara *istiqomah* sesuai dengan fatwa yang berlaku.
2. Implementasi atas setiap inovasi transaksi-transaksi keuangan syariah yang baru, selalu akan menimbulkan berbagai risiko termasuk risiko reputasi. Oleh karena itu, dalam upaya untuk mengantisipasi timbulnya risiko reputasi akibat tidak terpenuhinya prinsip syariah, diperlukan

adanya

adanya penyesuaian dan penyempurnaan pengaturan yang berlaku terhadap pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana, penyaluran dana dan pelayanan jasa bank syariah.

3. Adanya ketentuan tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana, penyaluran dana dan pelayanan jasa akan meningkatkan kepastian hukum para pihak termasuk bagi pengawas dan auditor bank syariah.

II. PELAKSANAAN PRINSIP SYARIAH DALAM KEGIATAN PENGHIMPUNAN DANA.

II.1. Giro dan Tabungan atas dasar Akad *Wadi'ah*

Dalam kegiatan penghimpunan dana dalam bentuk Giro dan Tabungan atas dasar Akad *Wadi'ah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

- a. Bank bertindak sebagai penerima dana titipan dan nasabah bertindak sebagai penitip dana;
- b. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk Bank dan penggunaan data pribadi nasabah;
- c. Bank tidak diperkenankan menjanjikan pemberian imbalan atau bonus kepada nasabah;
- d. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan atas pembukaan dan penggunaan produk Giro atau Tabungan atas dasar Akad *Wadi'ah*, dalam bentuk perjanjian tertulis;
- e. Bank dapat membebankan kepada nasabah biaya administrasi berupa biaya-biaya yang terkait langsung dengan biaya pengelolaan rekening antara lain biaya kartu ATM, buku/cek/bilyet giro, biaya

meterai

meterai, cetak laporan transaksi dan saldo rekening, pembukaan dan penutupan rekening;

- f. Bank menjamin pengembalian dana titipan nasabah; dan
- g. Dana titipan dapat diambil setiap saat oleh nasabah.

II.2. Giro atas dasar Akad *Mudharabah*

Dalam kegiatan penghimpunan dana dalam bentuk Giro atas dasar Akad *Mudharabah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

- a. Bank bertindak sebagai pengelola dana (*mudharib*) dan Nasabah bertindak sebagai pemilik dana (*shahibul maal*);
- b. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk Bank dan penggunaan data pribadi nasabah;
- c. Pembagian keuntungan dinyatakan dalam bentuk nisbah yang disepakati;
- d. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan atas pembukaan dan penggunaan produk Giro atas dasar Akad *Mudharabah*, dalam bentuk perjanjian tertulis;
- e. Bank dapat membebankan kepada nasabah biaya administrasi berupa biaya-biaya yang terkait langsung dengan biaya pengelolaan rekening antara lain biaya cek/bilyet giro, biaya meterai, cetak laporan transaksi dan saldo rekening, pembukaan dan penutupan rekening; dan
- f. Bank tidak diperkenankan mengurangi nisbah keuntungan nasabah tanpa persetujuan nasabah.

II.3. Tabungan

II.3. Tabungan dan deposito atas dasar Akad *Mudharabah*

Dalam kegiatan penghimpunan dana dalam bentuk Tabungan dan Deposito atas dasar Akad *Mudharabah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :

- a. Bank bertindak sebagai pengelola dana (*mudharib*) dan nasabah bertindak sebagai pemilik dana (*shahibul maal*);
- b. Pengelolaan dana oleh Bank dapat dilakukan sesuai batasan-batasan yang ditetapkan oleh pemilik dana (*mudharabah muqayyadah*) atau dilakukan dengan tanpa batasan-batasan dari pemilik dana (*mudharabah mutlaqah*);
- c. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk Bank dan penggunaan data pribadi nasabah;
- d. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan atas pembukaan dan penggunaan produk Tabungan dan Deposito atas dasar Akad *Mudharabah*, dalam bentuk perjanjian tertulis;
- e. Dalam Akad *Mudharabah Muqayyadah* harus dinyatakan secara jelas syarat-syarat dan batasan tertentu yang ditentukan oleh nasabah;
- f. Pembagian keuntungan dinyatakan dalam bentuk nisbah yang disepakati;
- g. Penarikan dana oleh nasabah hanya dapat dilakukan sesuai waktu yang disepakati;
- h. Bank dapat membebankan kepada nasabah biaya administrasi berupa biaya-biaya yang terkait langsung dengan biaya pengelolaan rekening antara lain biaya meterai, cetak laporan transaksi dan saldo rekening, pembukaan dan penutupan rekening; dan

i. Bank

- i. Bank tidak diperbolehkan mengurangi bagian keuntungan nasabah tanpa persetujuan nasabah yang bersangkutan.

III. PELAKSANAAN PRINSIP SYARIAH DALAM KEGIATAN PENYALURAN DANA

III.1. Pembiayaan Atas Dasar Akad *Mudharabah*

1. Dalam kegiatan penyaluran dana dalam bentuk Pembiayaan atas dasar Akad *Mudharabah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:
 - a. Bank bertindak sebagai pemilik dana (*shahibul maal*) yang menyediakan dana dengan fungsi sebagai modal kerja, dan nasabah bertindak sebagai pengelola dana (*mudharib*) dalam kegiatan usahanya;
 - b. Bank memiliki hak dalam pengawasan dan pembinaan usaha nasabah walaupun tidak ikut serta dalam pengelolaan usaha nasabah, antara lain Bank dapat melakukan *review* dan meminta bukti-bukti dari laporan hasil usaha nasabah berdasarkan bukti pendukung yang dapat dipertanggungjawabkan;
 - c. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk Pembiayaan atas dasar Akad *Mudharabah*, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk Bank dan penggunaan data pribadi nasabah;
 - d. Dalam hal Pembiayaan atas dasar Akad *Mudharabah Muqayyadah* yaitu penyediaan dana kepada nasabah dimana pemilik dana (*shahibul maal*) memberikan persyaratan khusus kepada pengelola dana (*mudharib*), Bank wajib memenuhi persyaratan khusus dimaksud;

Sebagai

Sebagai contoh :

Tuan A sebagai pemilik dana memiliki keinginan untuk menginvestasikan dananya ke sektor UKM yang bergerak di sektor usaha perdagangan. Dengan keterbatasan waktu yang dimiliki, Tuan A mengalami kesulitan untuk mencari dan menetapkan UKM yang bergerak di sektor usaha perdagangan dimaksud. Oleh karena itu Tuan A memutuskan untuk menitipkan dananya tersebut ke Bank sekaligus meminta bantuan Bank untuk mencarikan UKM sesuai dengan yang diharapkan. Sesuai dengan amanah yang ditetapkan Tuan A, selanjutnya Bank mencari UKM yang paling *feasible* di sektor usaha perdagangan. Transaksi investasi yang terjadi antara Tuan A dengan UKM dimaksud yang diperantarai oleh Bank, merupakan salah satu contoh transaksi investasi dengan Akad *Mudharabah Muqayyadah*.

- e. Bank wajib melakukan analisis atas permohonan Pembiayaan atas dasar Akad *Mudharabah* dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa atas karakter (*Character*) dan aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (*Capacity*), keuangan (*Capital*), dan prospek usaha (*Condition*);
- f. Pembagian hasil usaha dari pengelolaan dana dinyatakan dalam nisbah yang disepakati;
- g. Nisbah bagi hasil yang disepakati tidak dapat diubah sepanjang jangka waktu investasi, kecuali atas dasar kesepakatan para pihak;
- h. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa Akad Pembiayaan atas dasar *Mudharabah*;

i. Jangka

- i. Jangka waktu Pembiayaan atas dasar Akad *Mudharabah*, pengembalian dana, dan pembagian hasil usaha ditentukan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah;
 - j. Pembiayaan atas dasar Akad *Mudharabah* diberikan dalam bentuk uang dan/atau barang, serta bukan dalam bentuk piutang atau tagihan;
 - k. Dalam hal Pembiayaan atas dasar Akad *Mudharabah* diberikan dalam bentuk uang harus dinyatakan secara jelas jumlahnya;
 - l. Dalam hal Pembiayaan atas dasar Akad *Mudharabah* diberikan dalam bentuk barang, maka barang tersebut harus dinilai atas dasar harga pasar (*net realizable value*) dan dinyatakan secara jelas jumlahnya;
 - m. Pengembalian Pembiayaan atas dasar *Mudharabah* dilakukan dalam dua cara, yaitu secara angsuran ataupun sekaligus pada akhir periode Akad, sesuai dengan jangka waktu Pembiayaan atas dasar Akad *Mudharabah*;
 - n. Pembagian hasil usaha dilakukan atas dasar laporan hasil usaha pengelola dana (*mudharib*) dengan disertai bukti pendukung yang dapat dipertanggungjawabkan;
 - o. Kerugian usaha nasabah pengelola dana (*mudharib*) yang dapat ditanggung oleh Bank selaku pemilik dana (*shahibul maal*) adalah maksimal sebesar jumlah pembiayaan yang diberikan (*ra'sul maal*).
2. Dalam hal nasabah ikut menyertakan modal dalam kegiatan usaha (mitra usaha) yang dibiayai Bank (*Mudharabah Musytarakah*), maka berlaku ketentuan :
- a. Norma-norma umum dalam pembiayaan atas dasar Akad *Mudharabah* sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Bab III.1 kecuali angka 1 huruf a dan huruf d;

b. Kedudukan

- b. Kedudukan nasabah adalah sebagai mitra usaha sekaligus sebagai pengelola dana (*mudharib*);
- c. Sebagai mitra usaha, nasabah berhak mendapatkan bagian keuntungan sesuai kesepakatan atau menanggung kerugian sesuai porsi modalnya; dan
- d. Sebagai pengelola dana (*mudharib*), nasabah berhak mendapatkan bagian keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati, setelah dikurangi bagian keuntungan milik nasabah sebagai mitra usaha.

III.2. Pembiayaan Atas Dasar Akad *Musyarakah*

Dalam kegiatan penyaluran dana dalam bentuk Pembiayaan atas dasar Akad *Musyarakah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :

- a. Bank dan nasabah masing-masing bertindak sebagai mitra usaha dengan bersama-sama menyediakan dana dan/atau barang untuk membiayai suatu kegiatan usaha tertentu;
- b. Nasabah bertindak sebagai pengelola usaha dan Bank sebagai mitra usaha dapat ikut serta dalam pengelolaan usaha sesuai dengan tugas dan wewenang yang disepakati seperti melakukan *review*, meminta bukti-bukti dari laporan hasil usaha yang dibuat oleh nasabah berdasarkan bukti pendukung yang dapat dipertanggungjawabkan;
- c. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk Pembiayaan atas dasar Akad *Musyarakah* serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk Bank dan penggunaan data pribadi nasabah;
- d. Bank wajib melakukan analisis atas permohonan Pembiayaan atas dasar Akad *Musyarakah* dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa atas karakter (*Character*) dan aspek

usaha

- usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (*Capacity*), keuangan (*Capital*), dan prospek usaha (*Condition*);
- e. Pembagian hasil usaha dari pengelolaan dana dinyatakan dalam bentuk nisbah yang disepakati;
 - f. Nisbah bagi hasil yang disepakati tidak dapat diubah sepanjang jangka waktu investasi, kecuali atas dasar kesepakatan para pihak;
 - g. Pembiayaan atas dasar Akad *Musyarakah* diberikan dalam bentuk uang dan/atau barang, serta bukan dalam bentuk piutang atau tagihan;
 - h. Dalam hal Pembiayaan atas dasar Akad *Musyarakah* diberikan dalam bentuk uang harus dinyatakan secara jelas jumlahnya;
 - i. Dalam hal Pembiayaan atas dasar Akad *Musyarakah* diberikan dalam bentuk barang, maka barang tersebut harus dinilai atas dasar harga pasar (*net realizable value*) dan dinyatakan secara jelas jumlahnya;
 - j. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa Akad Pembiayaan atas dasar *Musyarakah*;
 - k. Jangka waktu Pembiayaan atas dasar Akad *Musyarakah*, pengembalian dana, dan pembagian hasil usaha ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Bank dan nasabah;
 - l. Pengembalian Pembiayaan atas dasar Akad *Musyarakah* dilakukan dalam dua cara, yaitu secara angsuran ataupun sekaligus pada akhir periode Pembiayaan, sesuai dengan jangka waktu Pembiayaan atas dasar Akad *Musyarakah*;
 - m. Pembagian hasil usaha berdasarkan laporan hasil usaha nasabah berdasarkan bukti pendukung yang dapat dipertanggungjawabkan; dan
 - n. Bank dan nasabah menanggung kerugian secara proporsional menurut porsi modal masing-masing.

III.3. Pembiayaan

III.3. Pembiayaan Atas Dasar Akad *Murabahah*

1. Dalam kegiatan penyaluran dana dalam bentuk Pembiayaan atas dasar Akad *Murabahah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :
 - a. Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi *Murabahah* dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang;
 - b. Barang adalah obyek jual beli yang diketahui secara jelas kuantitas, kualitas, harga perolehan dan spesifikasinya;
 - c. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk Pembiayaan atas dasar Akad *Murabahah*, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk Bank dan penggunaan data pribadi nasabah;
 - d. Bank wajib melakukan analisis atas permohonan Pembiayaan atas dasar Akad *Murabahah* dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa atas karakter (*Character*) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (*Capacity*), keuangan (*Capital*), dan/atau prospek usaha (*Condition*);
 - e. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya;
 - f. Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah;
 - g. Kesepakatan atas marjin ditentukan hanya satu kali pada awal Pembiayaan atas dasar *Murabahah* dan tidak berubah selama periode Pembiayaan;
 - h. Bank

- h. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa Akad Pembiayaan atas dasar *Murabahah*; dan
 - i. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada Bank ditentukan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah.
2. Bank dapat memberikan potongan dalam besaran yang wajar dengan tanpa diperjanjikan dimuka.
 3. Bank dapat meminta ganti rugi kepada nasabah atas pembatalan pesanan oleh nasabah sebesar biaya riil.

III.4. Pembiayaan atas dasar Akad *Salam*

1. Dalam kegiatan penyaluran dana dalam bentuk Pembiayaan atas dasar Akad *Salam* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:
 - a. Bank bertindak baik sebagai pihak penyedia dana maupun sebagai pembeli barang untuk kegiatan transaksi *Salam* dengan nasabah yang bertindak sebagai penjual barang;
 - b. Barang dalam transaksi *Salam* adalah objek jual beli dengan spesifikasi, kualitas, jumlah, jangka waktu, tempat, dan harga yang jelas, yang pada umumnya tersedia secara reguler di pasar, serta bukan objek jual beli yang sulit diidentifikasi ciri-cirinya dimana antara lain nilainya berubah-ubah tergantung penilaian subyektif;
 - c. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk Pembiayaan atas dasar Akad *Salam*, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk Bank dan penggunaan data pribadi nasabah;
 - d. Bank

- d. Bank wajib melakukan analisis atas rencana Pembiayaan atas dasar *Salam* kepada nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa atas karakter (*Character*) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (*Capacity*), keuangan (*Capital*), dan/atau prospek usaha (*Condition*);
 - e. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa Akad Pembiayaan atas dasar *Salam*;
 - f. Pembayaran atas barang nasabah oleh Bank harus dilakukan di muka secara penuh yaitu pembayaran segera setelah Pembiayaan atas dasar Akad *Salam* disepakati atau paling lambat 7 (tujuh) hari setelah Pembiayaan atas dasar Akad *Salam* disepakati; dan
 - g. Pembayaran oleh Bank kepada nasabah tidak boleh dalam bentuk pembebasan utang nasabah kepada Bank atau dalam bentuk piutang Bank.
2. Dalam hal seluruh atau sebagian barang tidak tersedia sesuai kesepakatan maka Bank dapat :
 - a. Menolak menerima barang dan meminta pengembalian dana;
 - b. Meminta kepada nasabah untuk mengganti dengan barang lainnya yang sejenis dan/atau memiliki nilai yang setara; atau
 - c. Menunggu barang hingga tersedia.
 3. Dalam hal Bank menerima barang dengan kualitas lebih tinggi maka Bank tidak wajib membayar tambahan harga, kecuali terdapat kesepakatan kedua belah pihak.
 4. Dalam hal Bank menerima barang dengan kualitas lebih rendah maka Bank tidak diperkenankan untuk meminta potongan harga (*discount*), kecuali terdapat kesepakatan kedua belah pihak.

III.5. Pembiayaan atas dasar Akad *Istishna'*

1. Dalam kegiatan penyaluran dana dalam bentuk Pembiayaan atas dasar Akad *Istishna'* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :
 - a. Bank bertindak baik sebagai pihak penyedia dana maupun penjual barang untuk kegiatan transaksi *Istishna'* dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang;
 - b. Barang dalam transaksi *Istishna'* adalah setiap keluaran (*output*) yang antara lain berasal dari proses *manufacturing* atau *construction* yang melibatkan tenaga kerja, dengan spesifikasi, kualitas, jumlah, jangka waktu, tempat, dan harga yang jelas serta disepakati oleh kedua belah pihak;
 - c. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk Pembiayaan atas dasar *Istishna'*, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk Bank dan penggunaan data pribadi nasabah;
 - d. Bank wajib melakukan analisis atas permohonan Pembiayaan atas dasar *Istishna'* dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa atas karakter (*Character*) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (*Capacity*), keuangan (*Capital*), dan/atau prospek usaha (*Condition*);
 - e. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa Akad Pembiayaan atas dasar *Istishna'*; dan
 - f. Pembayaran pembelian barang tidak boleh dalam bentuk pembebasan utang atau dalam bentuk pemberian piutang.

2. Bank tidak dapat meminta tambahan harga apabila nasabah menerima barang dengan kualitas yang lebih tinggi, kecuali terdapat kesepakatan kedua belah pihak.
3. Bank tidak harus memberikan potongan harga (*discount*) apabila nasabah menerima barang dengan kualitas yang lebih rendah, kecuali terdapat kesepakatan kedua belah pihak.

III.6. Pembiayaan atas Dasar Akad *Ijarah*

1. Dalam kegiatan penyaluran dana dalam bentuk Pembiayaan atas dasar Akad *Ijarah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :
 - a. Bank bertindak sebagai pemilik dan/atau pihak yang mempunyai hak penguasaan atas obyek sewa baik berupa barang atau jasa, yang menyewakan obyek sewa dimaksud kepada nasabah sesuai kesepakatan;
 - b. Barang dalam transaksi *Ijarah* adalah barang bergerak atau tidak bergerak yang dapat diambil manfaat sewa;
 - c. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk Pembiayaan atas dasar *Ijarah*, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk Bank dan penggunaan data pribadi nasabah;
 - d. Bank wajib melakukan analisis atas rencana Pembiayaan atas dasar *Ijarah* kepada nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa atas karakter (*Character*) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (*Capacity*), keuangan (*Capital*), dan/atau prospek usaha (*Condition*);
 - e. Obyek

- e. Obyek sewa harus dapat dinilai dan diidentifikasi secara spesifik dan dinyatakan dengan jelas termasuk besarnya nilai sewa dan jangka waktunya;
 - f. Bank sebagai pihak yang menyediakan obyek sewa, wajib menjamin pemenuhan kualitas maupun kuantitas obyek sewa serta ketepatan waktu penyediaan obyek sewa sesuai kesepakatan;
 - g. Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan obyek sewa yang dipesan nasabah;
 - h. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa Akad Pembiayaan atas dasar *Ijarah*;
 - i. Pembayaran sewa dapat dilakukan baik dengan angsuran maupun sekaligus;
 - j. Pembayaran sewa tidak dapat dilakukan dalam bentuk piutang maupun dalam bentuk pembebasan utang;
 - k. Bank dapat meminta nasabah untuk menjaga keutuhan obyek sewa, dan menanggung biaya pemeliharaan obyek sewa sesuai dengan kesepakatan dimana uraian biaya pemeliharaan yang bersifat material dan struktural harus dituangkan dalam Akad; dan
 - l. Bank tidak dapat meminta nasabah untuk bertanggungjawab atas kerusakan obyek sewa yang terjadi bukan karena pelanggaran Akad atau kelalaian nasabah.
2. Dalam hal Pembiayaan Multijasa dimana pembiayaan diberikan oleh Bank kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa, menggunakan Akad *Ijarah* maka :
- a. Ketentuan yang berlaku dalam Pembiayaan atas dasar *Ijarah* sebagaimana dimaksud pada angka 1 kecuali huruf k dan l,

berlaku

- berlaku pula pada Pembiayaan Multijasa dengan menggunakan Akad *Ijarah*;
- b. Bank memperoleh sewa atas transaksi multijasa berupa imbalan (*ujrah*);
 - c. Besarnya imbalan (*ujrah*) harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal yang tetap.

III.7. Pembiayaan Atas Dasar Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

Disamping ketentuan sebagaimana dimaksud pada Bab III.6. angka 1, untuk kegiatan penyaluran dana dalam bentuk Pembiayaan atas dasar *Ijarah Muntahiya Bittamlik* berlaku pula persyaratan paling kurang sebagai berikut :

- a. Bank sebagai pemilik obyek sewa juga bertindak sebagai pemberi janji (*wa'ad*) untuk memberikan opsi pengalihan kepemilikan dan/atau hak penguasaan obyek sewa kepada nasabah penyewa sesuai kesepakatan;
- b. Bank hanya dapat memberikan janji (*wa'ad*) untuk mengalihkan kepemilikan dan/atau hak penguasaan obyek sewa setelah obyek sewa secara prinsip dimiliki oleh Bank;
- c. Bank dan nasabah harus menuangkan kesepakatan adanya opsi pengalihan kepemilikan dan/atau hak penguasaan obyek sewa dalam bentuk tertulis;
- d. Pelaksanaan pengalihan kepemilikan dan/atau hak penguasaan obyek sewa dapat dilakukan setelah masa sewa disepakati selesai oleh Bank dan nasabah penyewa; dan
- e. Dalam hal nasabah penyewa mengambil opsi pengalihan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa, maka Bank wajib mengalihkan kepemilikan dan/atau hak penguasaan obyek sewa kepada nasabah yang dilakukan pada saat tertentu dalam

periode

periode atau pada akhir periode Pembiayaan atas dasar Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*.

III.8. Pembiayaan atas dasar Akad *Qardh*

Dalam kegiatan penyaluran dana dalam bentuk Pembiayaan atas dasar Akad *Qardh* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :

- a. Bank bertindak sebagai penyedia dana untuk memberikan pinjaman (*Qardh*) kepada nasabah berdasarkan kesepakatan;
- b. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk Pembiayaan atas dasar *Qardh*, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk Bank dan penggunaan data pribadi nasabah;
- c. Bank wajib melakukan analisis atas rencana Pembiayaan atas dasar *Qardh* kepada nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa atas karakter (*Character*);
- d. Bank dilarang dengan alasan apapun untuk meminta pengembalian pinjaman melebihi dari jumlah nominal yang sesuai Akad;
- e. Bank dilarang untuk membebankan biaya apapun atas penyaluran Pembiayaan atas dasar *Qardh*, kecuali biaya administrasi dalam batas kewajaran;
- f. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa Akad Pembiayaan atas dasar *Qardh*;
- g. Pengembalian jumlah Pembiayaan atas dasar *Qardh*, harus dilakukan oleh nasabah pada waktu yang telah disepakati; dan
- h. Dalam hal nasabah digolongkan mampu namun tidak mengembalikan sebagian atau seluruh kewajibannya pada waktu yang telah disepakati, maka Bank dapat memberikan sanksi sesuai syariah dalam rangka pembinaan nasabah.

IV. PELAKSANAAN

IV. PELAKSANAAN PRINSIP SYARIAH DALAM KEGIATAN PELAYANAN JASA

IV.1. Jasa Pemberian Jaminan atas Dasar Akad *Kafalah*

1. Dalam kegiatan pelayanan jasa dalam bentuk jasa pemberian jaminan atas dasar Akad *Kafalah*, berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :
 - a. Bank bertindak sebagai pemberi jaminan atas pemenuhan kewajiban nasabah terhadap pihak ketiga;
 - b. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik jasa pemberian jaminan atas dasar *Kafalah*, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk Bank dan penggunaan data pribadi nasabah;
 - c. Bank wajib melakukan analisis atas rencana jasa pemberian jaminan atas dasar *Kafalah* kepada nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa atas karakter (*Character*) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (*Capacity*), keuangan (*Capital*), dan prospek usaha (*Condition*);
 - d. Obyek penjaminan harus :
 - i. Merupakan kewajiban pihak/orang yang meminta jaminan;
 - ii. Jelas nilai, jumlah dan spesifikasinya;
 - iii. Tidak bertentangan dengan syariah (tidak diharamkan).
 - e. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa Akad pemberian jaminan atas dasar *Kafalah*;
 - f. Bank dapat memperoleh imbalan atau *fee* yang disepakati di awal serta dinyatakan dalam jumlah nominal yang tetap;

g. Bank

- g. Bank dapat meminta jaminan berupa *Cash Collateral* atau bentuk jaminan lainnya atas nilai penjaminan; dan
 - h. Dalam hal nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban kepada pihak ketiga, maka Bank melakukan pemenuhan kewajiban nasabah kepada pihak ketiga dengan memberikan dana talangan sebagai Pembiayaan atas dasar Akad *Qardh* yang harus diselesaikan oleh nasabah.
2. Ketentuan yang berlaku pada jasa pemberian jaminan atas dasar Akad *Kafalah* sebagaimana dimaksud pada angka 1, berlaku pula pada Pembiayaan Multijasa dengan menggunakan Akad *Kafalah*.

IV.2. Pemberian Jasa Pengalihan Utang atas Dasar Akad *Hawalah*

1. Dalam kegiatan pelayanan jasa dalam bentuk pemberian jasa pengalihan utang atas dasar Akad *Hawalah* terdiri dari :
 - a. *Hawalah Mutlaqah* yaitu transaksi yang berfungsi untuk pengalihan utang para pihak yang menimbulkan adanya dana keluar (*cash out*) Bank, dan
 - b. *Hawalah Muqayyadah* yaitu transaksi yang berfungsi untuk melakukan *set-off* utang piutang diantara 3 (tiga) pihak yang memiliki hubungan *muamalat* (utang piutang) melalui transaksi pengalihan utang, serta tidak menimbulkan adanya dana keluar (*cash out*).
2. Dalam kegiatan pelayanan jasa dalam bentuk pemberian jasa pengalihan utang atas dasar Akad *Hawalah Mutlaqah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :
 - a. Bank bertindak sebagai pihak yang menerima pengalihan utang atas utang nasabah kepada pihak ketiga;
 - b. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik pemberian jasa pengalihan utang atas dasar Akad *Hawalah*,

serta.....

- serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk Bank dan penggunaan data pribadi nasabah;
- c. Bank wajib melakukan analisis atas rencana pemberian jasa pengalihan utang atas dasar Akad *Hawalah* bagi nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa atas karakter (*Character*) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (*Capacity*), keuangan (*Capital*), dan prospek usaha (*Condition*);
 - d. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa Akad pengalihan utang atas dasar *Hawalah*;
 - e. Nilai pengalihan utang harus sebesar nilai nominal;
 - f. Bank menyediakan dana talangan (*Qardh*) sebesar nilai pengalihan utang nasabah kepada pihak ketiga;
 - g. Bank dapat meminta imbalan (*ujrah*) atau *fee* dalam batas kewajaran kepada nasabah; dan
 - h. Bank dapat mengenakan biaya administrasi dalam batas kewajaran kepada nasabah.
3. Dalam kegiatan pelayanan jasa dalam bentuk pemberian jasa pengalihan utang atas dasar Akad *Hawalah Muqayyadah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :
- a. Ketentuan kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pemberian jasa pengalihan utang atas dasar Akad *Hawalah Mutlaqah* sebagaimana dimaksud pada Angka 2, kecuali huruf a, huruf f dan huruf g;
 - b. Bank bertindak sebagai pihak yang menerima pengalihan utang atas utang nasabah kepada pihak ketiga, dimana sebelumnya Bank memiliki utang kepada nasabah; dan

c. Jumlah

- c. Jumlah utang nasabah kepada pihak ketiga yang bisa diambil alih oleh Bank, paling besar sebanyak nilai utang Bank kepada nasabah.

IV.3. Jasa Pertukaran Mata Uang atas Dasar Akad *Sharf*

Dalam kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pemberian jasa pertukaran mata uang atas dasar Akad *Sharf*, berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :

- a. Bank dapat bertindak baik sebagai pihak yang menerima penukaran maupun pihak yang menukarkan uang dari atau kepada nasabah;
- b. Transaksi pertukaran uang untuk mata uang berlainan jenis (valuta asing) hanya dapat dilakukan dalam bentuk transaksi *spot*; dan
- c. Dalam hal transaksi pertukaran uang dilakukan terhadap mata uang berlainan jenis dalam kegiatan *money changer*, maka transaksi harus dilakukan secara tunai dengan nilai tukar (*kurs*) yang berlaku pada saat transaksi dilakukan.

V. KETENTUAN GANTI RUGI (*Ta'widh*)

Ketentuan Ganti Rugi (*Ta'widh*) dalam Pembiayaan dan Penghimpunan Dana adalah sebagai berikut :

- a. Bank dapat mengenakan ganti rugi (*ta'widh*) kepada nasabah baik karena kesengajaan maupun kelalaian nasabah dalam melakukan sesuatu yang menyimpang dari perjanjian pembiayaan dan penghimpunan dana yang mengakibatkan kerugian dan/atau tambahan beban pada Bank;
- b. Besarnya ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam huruf a adalah sebesar nilai kerugian riil (*real loss*) yang berkaitan dengan upaya Bank untuk memperoleh pembayaran dari nasabah dan bukan potensi kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss*) karena adanya peluang yang hilang (*opportunity loss/al-furshah al-dha-i'ah*);

c. Kerugian.....

- c. Kerugian riil sebagaimana dimaksud dalam huruf b adalah biaya-biaya riil dan/atau tambahan beban yang dikeluarkan oleh Bank dalam rangka penagihan hak Bank atas nasabah dan/atau dalam rangka pengelolaan rekening penghimpunan dana nasabah.
- d. Ganti rugi hanya boleh dikenakan pada Pembiayaan atas dasar Ijarah dan Pembiayaan yang menimbulkan utang piutang (*dain*), seperti *Salam*, *Istishna'* serta *Murabahah*, yang pembayarannya dilakukan secara tangguh;
- e. Ganti rugi dalam Pembiayaan atas dasar *Mudharabah* dan *Musyarakah*, hanya boleh dikenakan oleh Bank sebagai pemilik dana (*shahibul maal*) apabila bagian keuntungan Bank tidak dibayar oleh nasabah sebagai pengelola dana (*mudharib*);
- f. Klausul kemungkinan pengenaan ganti rugi harus ditetapkan secara jelas dalam perjanjian Pembiayaan dan dipahami oleh nasabah.

VI. PENUTUP

Ketentuan dalam Surat Edaran Bank Indonesia ini mulai berlaku pada tanggal 17 Maret 2008

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengumuman Surat Edaran Bank Indonesia ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Demikian agar Saudara maklum.

BANK INDONESIA,

SITI CH. FADJRIJAH
DEPUTI GUBERNUR

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA UNTUK ANALISIS *TAKE OVER*
NASABAH PEMBIAYAAN KPR PADA BANK SYARIAH MANDIRI
KE BANK SYARIAH KOMPETITOR DI KOTA MEDAN KCP PULO
BRAYAN YANG DILAKUKAN PADA 11 MARET 2019
RESPONDEN A.N EVENDASARI (*BRANCH MANAGER*)

No.	Butiran Wawancara	Jawaban Responden
1.	Bagaimana prosedur umum pengajuan <i>take over</i> nasabah pembiayaan KPR pada Bank Syariah Mandiri ke Bank Syariah kompetitor di Kota Medan	Syarat yang akan dibutuhkan oleh bank ketika pengajuan <i>take over</i> Pembiayaan KPR sama saja dengan berbagai persyaratan ketika mengajukan KPR sebelumnya. Bahkan akan meminta kelengkapan identitas diri seperti KTP dan KK.
2.	Bagaimana pelaksanaan <i>take over</i> nasabah pembiayaan KPR pada Bank syariah Mandiri ke Bank Syariah Kompetitor	Nasabah yang ingin memindahkan hutangnya (<i>take over</i>) pada bank syariah lain akan melunasi hutangnya terlebih dahulu pada Bank Syariah Mandiri tanpa member informasi lebih lanjut kepada Bank Syariah Mandiri selaku pemberi pinjaman.
3.	Akad apakah yang digunakan Bank Syariah Mandiri untuk melakukan <i>take over</i> nasabah pembiayaan KPR pada Bank Syariah Mandiri ke Bank Syariah kompetitor di Kota Medan	Akad yang digunakan dalam <i>take over</i> nasabah pembiayaan KPR Bank Syariah Mandiri Ke Bank Syariah Kompetitor Di Kota Medan adalah menggunakan Akad musyarakah dan murabahah
4.	Apa penyebab dan dampak yang	Penyebab nasabah melakukan <i>take over</i>

	<p>terjadi jika nasabah mengajukan <i>take over</i> pembiayaan KPR pada Bank Syariah Mandiri ke Bank Syariah kompetitor di Kota Medan</p>	<p>karena adanya tawaran yang menarik dari Bank Syariah kompetitor sehingga nasabah ingin men- <i>take over</i> pembiayaan KPR yang sudah berjalan di Bank Syariah Mandiri sehingga menimbulkan dampak pada bank syariah mandiri yakni menurunnya margin yang di peroleh Bank Syariah Mandiri.</p>
5.	<p>Apa tindakan yang dilakukan Bank Syariah Mandiri agar nasabah tidak melakukan <i>take over</i> KPR pada Bank Syariah Mandirike Bank Syariah kompetitor di Kota Medan</p>	<p>Bank syariah Mandiri Memberikan Penawaran produk lainnya dan memberikan program hadiah serta memberikan souvenir seperti, agenda, mug, ballpoint dll.</p>

**DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA UNTUK ANALISIS *TAKE OVER*
 NASABAH PEMBIAYAAN KPR PADA BANK SYARIAH MANDIRI
 KE BANK SYARIAH KOMPETITOR DI KOTA MEDAN KCP PULO
 BRAYAN YANG DILAKUKAN PADA 11 MARET 2019
 RESPONDEN A.N ZEFRIANDA PRATAMA (*STAFF MARKETING*)**

No.	Butiran Wawancara	Jawaban Responden
1.	Bagaimana prosedur umum pengajuan <i>take over</i> nasabah pembiayaan KPR pada Bank Syariah Mandiri ke Bank Syariah kompetitor di Kota Medan	Nasabah harus melengkapi identitas diri seperti, KTP, KK, serta persyaratan lain pada pengajuan KPR pada umumnya.
2.	Bagaimana pelaksanaan <i>take over</i> nasabah pembiayaan KPR pada Bank syariah Mandiri ke Bank Syariah Kompetitor	Pada saat nasabah men- <i>take over</i> kan hutangnya pada Bank Syariah lain, kerap nasabah tidak jujur saat ditanya oleh BSM.
3.	Akad apakah yang digunakan Bank Syariah Mandiri untuk melakukan <i>take over</i> nasabah pembiayaan KPR pada Bank Syariah Mandiri ke Bank Syariah kompetitor di Kota Medan	Akad yang digunakan dalam <i>take over</i> nasabah pembiayaan KPR Bank Syariah Mandiri Ke Bank Syariah Kompetitor Di Kota Medan adalah menggunakan Akad musyarakah dan murabahah
4.	Apa penyebab dan dampak yang terjadi jika nasabah mengajukan <i>take over</i>	Nasabah yang melakukan <i>take over</i> disebabkan oleh berbagai factor salah satu factor penyebabnya adalah nasabah mendapat

	pembiayaan KPR pada Bank Syariah Mandiri ke Bank Syariah kompetitor di Kota Medan	tawaran dari bank lain yang mana tawaran tersebut menarik minat nasabah untuk melakukan <i>take over</i> . Dengan terjadinya <i>take over</i> tersebut dapat berpengaruh pada margin yang di peroleh bank syariah mandiri.
5.	Apa tindakan yang dilakukan Bank Syariah Mandiri agar nasabah tidak melakukan <i>take over</i> KPR pada Bank Syariah Mandiri ke Bank Syariah kompetitor di Kota Medan	Bank syariah Mandiri Memberikan Penawaran produk lainnya dan memberikan program hadiah serta memberikan souvenir seperti, agenda, mug, ballpoint dll.

**DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA UNTUK ANALISIS *TAKE OVER*
 NASABAH PEMBIAYAAN KPR PADA BANK SYARIAH MANDIRI
 KE BANK SYARIAH KOMPETITOR DI KOTA MEDAN KCP PULO
 BRAYAN YANG DILAKUKAN PADA 11 MARET 2019
 RESPONDEN A.N YAN FACHRIZA (*MICRO BANKING MANAGER*)**

No.	Butiran Wawancara	Jawaban Responden
1.	Bagaimana prosedur umum pengajuan <i>take over</i> nasabah pembiayaan KPR pada Bank Syariah Mandiri ke Bank Syariah kompetitor di Kota Medan	Setelah persyaratan standar yang dipenuhi pada pengajuan KPR awal, bank juga akan meminta sertifikat rumah yang akan di <i>take over</i> tersebut.
2.	Bagaimana pelaksanaan <i>take over</i> nasabah pembiayaan KPR pada Bank syariah Mandiri ke Bank Syariah Kompetitor	Pada kasus ini nasabah tidak menginformasikan bahwa nasabah mengalihkan utangnya kepada Bank syariah kompetitor, akan tetapi nasabah hanya beralasan melunasi sisa hutangnya yang ada di Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayan.
3.	Akad apakah yang digunakan Bank Syariah Mandiri untuk melakukan <i>take over</i> nasabah pembiayaan KPR pada Bank Syariah Mandiri ke Bank Syariah kompetitor di Kota Medan	Akad yang digunakan dalam <i>take over</i> nasabah pembiayaan KPR Bank Syariah Mandiri Ke Bank Syariah Kompetitor Di Kota Medan adalah menggunakan Akad Qardh, musyarakah dan murabahah

4.	Apa penyebab dan dampak yang terjadi jika nasabah mengajukan <i>take over</i> pembiayaan KPR pada Bank Syariah Mandiri ke Bank Syariah kompetitor di Kota Medan	Menurunnya persentase pembiayaan pada Bank syariah mandiri
5.	Apa tindakan yang dilakukan Bank Syariah Mandiri agar nasabah tidak melakukan <i>take over</i> KPR pada Bank Syariah Mandiri ke Bank Syariah kompetitor di Kota Medan	Bank syariah Mandiri Memberikan Penawaran produk lainnya dan memberikan program hadiah serta memberikan souvenir seperti, agenda, mug, ballpoint dll.

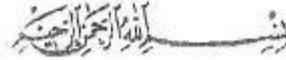


MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS AGAMA ISLAM

Jalan Kaptem Mukhtar Basri No 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400

Website : www.umsu.ac.id E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Bukopin, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut



Hal : Permohonan Persetujuan Judul
Kepada : Yth Dekan FAI UMSU
Di :
Tempat :

26 Rabiul Awal 1440 H
04 Desember 2018 M

Dengan Hormat
Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Elvi Nopita
Npm : 1501270003
Program Studi : Perbankan Syariah
Kredit Kumalatif : 3,28/134
Megajukan Judul sebagai berikut :



No	Pilihan Judul	Persetujuan Ka. Prodi	Usulan Pembimbing & Pembahas	Persetujuan Dekan
1	ANALISIS TAKEOVER NASABAH BANK SYARIAH MANDIRI KE BANK SYARIAH KOMPETITOR DI KOTA MEDAN (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayon) of tpt .	ACC - 4/2018	Ibra Hayat F.Pd. M.Si	
2	PENDISTRIBUSIAN DANA USAHA EKONOMI PRODUKTIF BADAN AMIL ZAKAT DI KOTA MEDAN.			
3	ANALISIS MINAT MENABUNG PADA PT.BANK SYARIAH MANDIRI DIKALANGAN SISWA SMA DI KOTA MEDAN.			

Demikian Permohonan ini saya sampaikan dan untuk pemeriksaan selanjutnya saya ucapkan terima kasih.

Wassalam
Hormat Saya

(Elvi Nopita)

Keterangan :

- Dibuat rangkap 3 setelah di ACC :
1. Duplikat untuk Biro FAI UMSU
 2. Duplikat untuk Arsip Mahasiswa dilampirkan di skripsi
 3. Asli untuk Ketua/Sekretaris Jurusan yang dipakai pas photo dan Map

** Paraf dan tanda ACC Dekan dan Ketua Jurusan pada lajur yang di setuju dan tanda silang



Unggul, Cerdas & Terpercaya

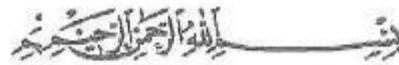
MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA FAKULTAS AGAMA ISLAM

Jalan Kapteni Mukhtar Basri No 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400

Website : www.umsu.ac.id E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : bank Syariah Mandiri, Bank Bukopin, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

Umsu menjaring karir di era digitalisasi
Nomer dan tanggalnya



BERITA ACARA BIMBINGAN PROPOSAL

Nama Mahasiswa : **ELVI NOPITA**
 NPM : 1501270003
 Pogram Studi : Perbankan Syariah
 Jenjang : S1 (Strata Satu)
 Ketua Program Studi : Selamat Pohan, S.Ag, MA
 Dosen Pembimbing : Isra Hayati, S.Pd, M.Si
 Judul Proposal : **ANALISIS TAKE OVER NASABAH BANK SYARIAH MANDIRI
 KE BANK SYARIAH KOMPETITOR DI KOTA MEDAN (Studi
 Kasus Pada Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayan)**

Tanggal	Materi Bimbingan	Paraf	Keterangan
6-12-2018	- Perbaiki struktur penulisan Proposal - Perbaiki cover, berita acara, kata pengantar, dan daftar isi		
21-1-2019	- Perbaiki Bab I		
29-1-2019	- Perbaiki Bab II dan Bab III - Perbaiki daftar pustaka		
6-2-2019	- ACC Seminar Proposal		

Medan, 6-2-2019

Diketahui/Disetujui :
Dekan

Dr. Muhammad Qorib, MA

Ketua Program Studi

Selamat Pohan, S.Ag, MA

Pembimbing

Isra Hayati, S.Pd, M.Si



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Rile menjawab sari tai agni disebutkan
Nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS AGAMA ISLAM

Jalan Kaptem Mukhtar Basri No 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400

Website : www.umsu.ac.id E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : bank Syariah Mandiri, Bank Bukopin, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Pengesahan Proposal

Berdasarkan Hasil Seminar Proposal Program Studi Perbankan Syariah yang diselenggarakan pada Hari Sabtu 16 Februari 2019 dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : ELVI NOPITA
Npm : 1501270003
Semester : VII (Tujuh)
Fakultas : Agama Islam
Program Studi : Perbankan Syariah
Judul Proposal : ANALISIS TAKEOVER NASABAH BANK SYARIAH MANDIRI KE BANK SYARIAH KOMPETITOR DI KOTA MEDAN (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayon)

Proposal dinyatakan sah dan memenuhi syarat untuk menulis Skripsi dengan Pembimbing.

Medan, 16 Februari 2019

Tim Seminar

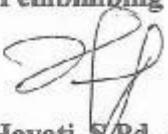
Ketua


Selamat Pohan, S.Ag, MA

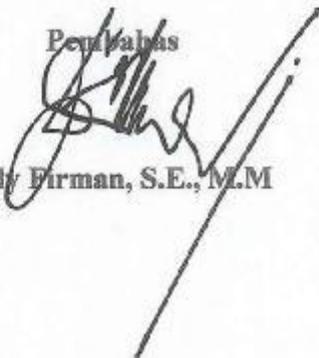
Sekretaris


Riyan Pradeyyah, SE.Sy, M.EI

Pembimbing


Isra Hayati, S.Pd., M.Si

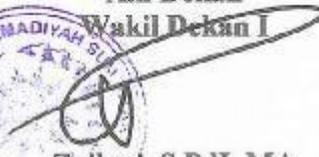
Penyahas


Dody Firman, S.E., M.M

Diketahui/ Disetujui

A.n Dekan

Wakil Dekan I


Zailani, S.PdI, MA





UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS AGAMA ISLAM

Jalan Kaptem Mukhtar Basri No 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400

Website : www.umsu.ac.id E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Bukopin, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut



BERITA ACARA PENILAIAN SEMINAR PROPOSAL PROGRAM STUDI
PERBANKAN SYARIAH

Pada hari ini Sabtu 16 Februari 2019 telah diselenggarakan Seminar Program Studi Perbankan Syariah dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : ELVI NOPITA
Npm : 1501270003
Semester : VII (Tujuh)
Fakultas : Agama Islam
Program Studi : Perbankan Syariah
Judul Proposal : ANALISIS TAKEOVER NASABAH BANK SYARIAH MANDIRI KE BANK SYARIAH KOMPETITOR DI KOTA MEDAN (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayon)

Disetujui/ Tidak disetujui

Item	Komentar
Judul	ditambah → produk lebih spesifik → RPR
Bab I	uraian, Pelaksana Nasabah → fokus pd pembagian RPR
Bab II	tanpa → data nasabah pembayar RPR & Data Member RPR vs di take over
Bab III	
Lainnya	
Kesimpulan	Lulus <input checked="" type="checkbox"/> Tidak Lulus <input type="checkbox"/>

Medan, 16 Februari 2019

Tim Seminar

Ketua

Selamat Rohan, S.Ag, MA

Pembimbing

Isra Hayati, S.Pd., M.Si

Sekretaris

Rryan Pradesyah, SE.Sy, M.EI

Pembahas

Dody Firman, S.E., M.M



CURRICULUM VITAE

DATA PRIBADI

Nama : ELVI NOPITA
Tempat,tanggal lahir : Pangkalan serai, 15 juni 1996
Jenis Kelamin : perempuan
Agama : islam
Tinggi Badan : 160 cm
Berat badan : 58 kg
Alamat : Jl.Bukit barisan I Gg.dempo No.17
Handphone : 0822-4740-1339
Status : Belum Menikah
Email : vievicantikyahoocom@gmail.com

DATA PENDIDIKAN

FORMAL
Sekolah dasar : SD 016 Pangkalan Serai
SMP : MTS N Kuntu Darussalam
SMA : SMA N Kampar Kiri
Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
Non-Formal
1. Kursus bahasa inggris (2013)
2. Belajar Adobe Photoshop (2014)

PENGALAMAN BEKERJA

DATA KEMAMPUAN

Desain : Adobe photoshop
Bahasa Percakapan : Indonesia (Aktif), inggris (pasif)

Medan, 12 Maret 2018

ELVI NOPITA
1501270003



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS AGAMA ISLAM

Jalan kaptem Mukhtar Basri No 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400

Website : www.umsu.ac.id E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : bank Syariah Mandiri, Bank Bukopin, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENGESAHAN PERGANTIAN JUDUL SKRIPSI

Dengan hormat, yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa : Elvi Nopita
 NPM : 1501270003
 Fakultas : Agama Islam
 Program Studi : Perbankan Syariah

Disetujui untuk mengganti judul skripsi :

Argumentasi Pergantian Judul : Ada penambahan Judul.

Judul Skripsi : Analisis *Takeover* Nasabah Bank Syariah Mandiri Ke Bank Syariah Kompetitor Di Kota Medan (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayan).

Telah diganti menjadi : Analisis *Takeover* Nasabah Pembiayaan KPR Bank Syariah Mandiri Ke Bank Syariah Kompetitor Di Kota Medan (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayan).

Medan, 21. Feb 2019
 Hormat Saya

ELVI NOPITA.....

Diketahui/Disetujui :
 Dekan

Dr. Muhammad Qorib, MA

Ketua Program Studi
 Perbankan Syariah

Selamat Pohan, S.Ag, MA



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS AGAMA ISLAM

Pusat Administrasi : Jalan Kapten Mukhtar Bani No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 Fax. (061) 6623474, 6631003
Website : www.umhu.ac.id Email : rektor@umhu.ac.id

Nomor : 67/HI.3/UMSU-01/F/2019
Lamp :
Hal : Izin Riset

13 J. Akhir 1440 H
18 Februari 2019 M

Kepada Yth : Pimpinan Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayau
Di

Tempat

Assalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh

Dengan hormat, dalam rangka penyusunan Skripsi Mahasiswa guna memperoleh Gelar Sarjana S1 di Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (FAI UMSU) Medan, maka kami mohon bantuan Bapak/Ibu untuk memberikan informasi data dan fasilitas seperlunya kepada Mahasiswa kami yang mengadakan Penelitian/Riset dan Pengumpulan Data dengan :

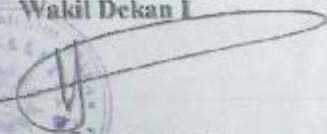
Nama : Elvi Nopita
NPM : 1501270003
Semester : VIII
Fakultas : Agama Islam
Program Studi : Perbankan Syariah
Judul Skripsi : Analisis Take Over Nasabah Bank Syariah Mandiri Ke Bank Syariah Kompetitor Di Kota Medan (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayau)

Demikianlah hal ini kami sampaikan. Atas perhatian dan kerjasama yang baik kami ucapkan terima kasih. Semoga Allah meridhoi segala amal yang telah kita perbuat. Amin.

Wassalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh

A.n Dekan

Wakil Dekan I


Zailani, S.Pd.I, MA

CC. File



05 Maret 2019
No. 21/694-3/RO 1

Kepada
PT Bank Syariah Mandiri
KCP Medan Pulo Brayan
Jl. Yos Sudarso Komplek Mega Glugur Mas No. 3-4
Medan

PT Bank Syariah Mandiri
Region 1 / Sumatera 1
Jl. A. Yani No.100 LUFY
Medan-20111
Telp. (061) 4534466 (Handing)
Fax. (061) 4534456
www.syariahmandiri.co.id

U.p.: Yth. Branch Manager

Perihal: **PELAKSANAAN RISET**

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Semoga Saudara beserta seluruh staff dalam senantiasa dalam keadaan sehat wal'afiat dan mendapat taufiq serta hidayah dan Allah SWT.

Menunjuk perihal di atas, dengan ini kami sampaikan pelaksanaan Riset (Penelitian) mahasiswa di Cabang Saudara dengan keterangan sebagai berikut:

No	Nama	Universitas/ Jurusan	NIDN/NIM	Judul Penelitian	Tempat Riset
1	Elvi Nopita	UMSU	1501270003	Analisis take over nasabah Bank Syariah Mandiri ke Bank Syariah Kompetitor di Kota Medan (studi kasus pada bank Syariah Mandiri, KCP Medan Pulo Brayan)	KCP Medan Pulo Brayan

Kami sampaikan kembali bahwa selama pelaksanaan Riset Saudara harap memperhatikan dan mematuhi ketentuan, sebagai berikut:

1. Peserta riset harus mematuhi UU Perbankan No 10 tahun 1998 serta ketentuan intern Bank Syariah Mandiri yang menyangkut prinsip-prinsip kerahasiaan bank.
2. Peserta riset harus mematuhi SE No. 5/007/DSI tanggal 5 Agustus 2003 perihal Riset, Survey, Penelitian Ilmiah, Pengisian Kuesioner bagi mahasiswa dalam rangka penyusunan skripsi; program studi S.1-S.2 dan praktek kerja lapangan/magang bagi siswa sekolah menengah kejuruan/diploma.
3. Peserta riset hanya dapat memperoleh data untuk kepentingan ilmiah dan yang bersangkutan tidak diperkenankan menyebarkannya kepada pihak lain.
4. Peserta riset tidak diperkenankan menyalin (fotocopy) data dan membuat salinan dokumen nasabah untuk kepentingan pribadi.
5. Peserta melaksanakan riset selama + 2 (dua) minggu, dan bila diperlukan, dapat diperpanjang dengan jangka waktu maksimal 1 (satu) bulan.
6. Peserta riset di bawah bimbingan dan pengawasan seorang pejabat bank.
7. Peserta riset menyerahkan 1 (satu) buah copy hasil riset yang telah diperiksa/disetujui oleh pembimbing dan pejabat Bank Syariah Mandiri.
8. Peserta wajib menandatangani Surat Pernyataan bermaterai (terlampir)
9. Mohon untuk mengisi data pegawai magang oleh SDWGSS Area/Cabang melalui Link: <https://goo.gl/X6Y1pM>

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama Saudara kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

PT BANK SYARIAH MANDIRI
REGION 1/SUMATERA 1

Ahmad Zailani
Regional Head

Mardianto
RBS Manager



05 Maret 2019
No. 21/693-3/RO I

Kepada,
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
Fakultas Agama Islam
Jl. Kapten Mukhtar Basri No.3
Medan

PT Bank Syariah Mandiri
Region I / Sumatera 1
Jl. A. Yani No.100 Lt.V
Medan-30111
Telp. (061) 4534466 (Hunting)
Fak. (061) 4534456
www.syahriahmandiri.co.id

Up. Yth. Bapak Zailani, S.Pd.I,MA

Perihal: **PERSETUJUAN PENELITIAN (RISET)**

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Semoga Bapak beserta seluruh staff selalu dalam keadaan sehat walafiat dan senantiasa dalam lindungan dan rahmat dari Allah SWT.

Menunjuk perihal tersebut di atas, bersama ini disampaikan bahwa pelaksanaan riset dalam rangka penulisan skripsi mahasiswa Bapak dapat dilaksanakan dengan keterangan sbb

No	Nama	Universitas/ Jurusan	NIDN/NIM	Judul Penelitian	Tempat Riset
1	Elvi Nopita	UMSU	1501270003	Analisis take over nasabah Bank Syariah Mandiri ke Bank Syariah Kompetitor di Kota Medan (studi kasus pada bank Syariah Mandiri KCP Medan Pulo Brayan)	KCP Medan Pulo Brayan

Kami sampaikan bahwa selama pelaksanaan penelitian tersebut agar memperhatikan dan mematuhi ketentuan sebagai berikut:

1. Peserta riset harus mematuhi UU Perbankan No 10 tahun 1998 serta ketentuan intern Bank Syariah Mandiri yang menyangkut prinsip-prinsip kerahasiaan bank.
2. Peserta riset harus mematuhi SE No 5/007/DSI tanggal 5 Agustus 2003 perihal Riset, Survey, Penelitian Ilmiah, Pengisian Kuesioner bagi mahasiswa dalam rangka penyusunan skripsi; program studi S-1-S-2 dan praktek kerja lapangan/magang bagi siswa sekolah menengah kejuruan/diploma.
3. Peserta riset hanya dapat memperoleh data untuk kepentingan ilmiah dan yang bersangkutan tidak diperkenankan menyebarkannya kepada pihak lain.
4. Peserta riset tidak diperkenankan menyalin (fotocopy) data dan membuat salinan dokumen nasabah untuk kepentingan pribadi.
5. Peserta melaksanakan riset selama \pm 2 (dua) minggu, dan bila diperlukan, dapat diperpanjang dengan jangka waktu maksimal 1 (satu) bulan.
6. Peserta riset di bawah bimbingan dan pengawasan seorang pejabat bank.
7. Peserta riset menyerahkan 1 (satu) buah copy hasil riset yang telah dipenksa/disetujui oleh pembimbing dan pejabat Bank Syariah Mandiri.
8. Peserta wajib menandatangani **Surat Pernyataan** bermaterai (terlampir).

Demikian kami sampaikan atas kerjasama Bapak kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

PT BANK SYARIAH MANDIRI
REGION I/SUMATERA 1

Ahmad Zailani
Regional Head

Mardianto
RBS Manager