

**ANALISIS MEKANISME PERALIHAN PEMBIAYAAN DI BANK SYARIAH  
INDONESIA (BSI) CABANG BINJAI**

**SKRIPSI**

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

Oleh :

**YUDHA ARNOLDI**

**NPM: 1601270040**



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

**2022**

**ANALISIS MEKANISME PERALIHAN PEMBIAYAAN DI  
BANK SYARIAH INDONESIA (BSI) CABANG BINJAI**

**PROPOSAL SKRIPSI**

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

Oleh :

**YUDHA ARNOLDI**  
NPM: 1601270040



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Medan, 10 Maret 2022

Ace Sisidangpan.  
*[Signature]*  
Rimbuj,  
Mufid Khair

**FAKULTAS AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2021**

**ANALISIS MEKANISME PERALIHAN PEMBIAYAAN DI BANK  
SYARIAH INDONESIA (BSI) CABANG BINJAI**

**SKRIPSI**

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

Oleh :

**YUDHA ARNOLDI**  
**1601270040**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH**

**Pembimbing**



**Mutiah Khaira sihotang, S.E.I.M.A**

**FAKULTAS AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2022**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

## *PERSEMBAHAN*

*Karya Ilmiah Kupersembahkan Kepada Keluargaku*

*Ayahanda Irianto*

*Ibunda Linda Helni*

*Abangnda Harry Wiranata Handoko*

*Kakaknda Jihan Alfira Novel*

*Keponakan Wiratama Adam Al Arkhan*

*Tiada henti selalu memberikan doa kesuksesan bagi diriku*

*Motto :*

*Terkadang orang dengan masa lalu  
paling kelam akan menciptakan masa  
depan paling cerah*

## PERNYATAAN ORISINILITAS

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Lengkap : Yudha Arnoldi  
NPM : 1601270040  
Jenjang Pendidikan : Strata Satu (S-1)  
Program Studi : Perbankan Syariah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi dengan judul: **ANALISIS MEKANISME PERALIHAN PEMBIAYAAN DI BANK SYARIAH INDONESIA (BSI) CABANG BINJAI** merupakan karya asli saya. Jika kemudian hari terbukti bahwa skripsi ini hasil dari plagiarisme maka saya bersedia ditindak dengan peraturan yang berlaku

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya

Medan, 10 Maret 2022  
Yang menyatakan



YUDHA ARNOLDI  
NPM: 1601270040

**PERSETUJUAN  
SKRIPSI BERJUDUL**

**ANALISIS MEKANISME PERALIHAN PEMBIAYAAN DI BANK  
SYARIAH INDONESIA (BSI) CABANG BINJAI**

Oleh:

**YUDHA ARNOLDI**

**1601270040**

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

Medan, 05 Maret 2022  
Pembimbing



**Mutiah Khaira Sihotang, S.E.I.M.A**

**UMSU**  
FAKULTAS AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

MEDAN

Unggul | Cerdas | Terpercaya  
2022

Medan, Maret 2022

Lampiran : Istimewa  
Hal : Skripsi a.n. Yudha Arnoldi  
Kepada Yth : Bapak Dekan Fakultas Agama Islam UMSU  
Di-  
Medan

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakaatuh*

Setelah membaca, meneliti dan memberi saran-saran penelitian sepenuhnya terhadap Skripsi Mahasiswa Yudha Arnoldi yang berjudul “ANALISIS MEKANISME PERALIHAN PEMBIAYAAN DI BANK SYARIAH INDONESIA (BSI) CABANG BINJAI”, maka kami berpendapat bahwa Skripsi ini sudah dapat diterima dan diajukan pada Sidang Munaqasah untuk mendapat gelar Sarjana Strata Satu (I) Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Demikian Kami sampaikan, atas perhatiaannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakaatuh*

Pembimbing



Mutiah Khaira Sihotang, S.E.I.M.A

UMSU  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

## BERITA ACARA PENGESAHAN SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

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

Nama Mahasiswa : Yudha Arnoldi  
NPM : 1601270040  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Semester : XIII  
Tanggal Sidang : 07/09/2022  
Waktu : 09.00 s.d selesai

TIM PENGUJI

PENGUJI I : Dr. Rahmayati,SE,I,M,El  
PENGUJI II : Selamat Pohan,S,Ag, MA

PENITIA PENGUJI

Ketua,

Sekretaris,

Assoc. Prof. Dr. Muhammad Qorib, MA

Dr. Zailani, MA

Unggul | Cerdas | Terpercaya



## BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

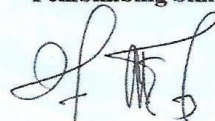
بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Telah selesai diberikan Bimbingan dalam Penulisan Skripsi sehingga naskah Skripsi ini telah memenuhi syarat dan dapat disetujui untuk mempertahankan dalam Ujian Skripsi Oleh :

Nama Mahasiswa : Yudha Arnoldi  
NPM : 1601270040  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Judul Skripsi : ANALISIS MEKANISME PERALIHAN PEMBIAYAAN  
DI BANK SYARIAH INDONESIA (BSI) CABANG BINJAI

Medan, 10 Maret 2022

Pembimbing Skripsi



Mutiah Khaira Sihotang, S.E.I.M.A

Ketua Program Studi  
Perbankan Syariah



Dr. Rahmayati, M.E.I

Dekan  
Fakultas Agama Islam



Assoc. Prof. Dr. Muhammad Qorib, M.A.

## PEDOMAN TRANSLITERASI

Pedoman Transliterasi Arab Latin yang merupakan hasil keputusan bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

Transliterasi dimaksudkan sebagai pengalih-huruf dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Transliterasi Arab-Latin di sini ialah penyalinan huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf Latin beserta perangkatnya.

**1. Konsonan** fonem konsonan bahasa Arab, yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda secara bersama-sama. Di bawah ini daftar huruf Arab dan transliterasinya.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Sa	S	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	H	Ha( dengan titik dibawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De

ذ	Zal	Z	Zet (dengan titik diatas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syim	Sy	Es dan ye
ص	Saf	S	Es (dengan titik dibawah)
ض	Dad	D	De (dengan titik dibawah)
ط	Ta	T	Te (dengan titik dibawah)
ظ	Za	Z	Zet (dengan titik dibawah)
ع	Ain	'	Koamater balik di atas)
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Waw	W	We

هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	ء	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

## 2. Vokal

Vokal bahasa Arab adalah seperti vokal dalam bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

### a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal dalam bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya adalah sebagai berikut :

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
اَ	Fattah	A	A
اِ	Kasrah	I	I
اُ	Dammah	U	U

## Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf yaitu :

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
اِ يَ	Fatha dan ya	Ai	A dan i

و /	Fatha dan waw	Au	A dan u
-----	---------------	----	---------

Contoh :

- Kataba = كَتَبَ
- Fa'ala = فَعَلَ
- Kaifa = كَيْفَ

### c. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu :

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
أَ	Fattah dan alif atau ya	A	A dan garis di atas
إِ	Kasrah dan ya	I	I dan garis di atas
أُ	Dammah dan wau	U	U dan garis di atas

Contoh :

- Qala = لَقَا
- Rama = رَمَا
- Qila = قَيْلَ

### d. Ta Marbutah

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

#### 1) Ta Marbutah Hidup

Ta marbutah yang hidup atau mendapat harkat *fattah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya (t).

2) Ta Marbutah mati

Ta marbutah yang matibmendapat harkat *sukun*, tranliterasinya adalah (h).

3) Kalau ada kata yang terakhir dengan ta marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al serta bacaan kedua kata itu pisah, maka ta marbutah itu ditranliterasikan dengan ha (h). Contoh :

- Raudah al-*atfal* – raudatul *atfal* :

طفالااضتورل

- al- *Maidah* al-*munawwarah* :

طلحة : قرلمنواينهلما

### e. Syaddah (tasydid)

Syaddah ataupun tasydid yang pada tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *syahada* atau tanda *tasdid*, dalam transliterasi ini tanda *tasydid* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh :

- Rabbana : بنر

- Nazzala : لنز

- Al- *birr* : ليرا

- Al- *hajj* : لجا

- Nu'ima : نعم

### f. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu

:ال , namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyah* dan kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariah*.

1) Kata sandang diikuti oleh huruf *syamsiyah*

Kata sandang diikuti oleh huruf *syamsiyah* di transliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf (l) diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang.

2) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariah* di transliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai pula dengan bunyinya. Baik diikuti huruf *syamsiyah* maupun *qamariyah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh :

- Ar- rajulu : جُلُّرَا
- As- sayyidiatu : قَلْسِدَا
- Asy- syamsu : شَمْسَا
- Al- qalamu : لَقَلْمَا - Al- jalalu: لَلْجَلَا

## g. Hamzah

Dinyatakan didepan bahwa hamzah di transliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh :

- Ta'khuzuna : نُوخْدُنَا

- An-nau' : عنوا
- Sai'un : عشي
- Inna : نا
- Umirtu : تمر - Akala : كلا

**h. Penulisan Kata** pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il* (kata kerja), *isim* (kata benda), maupun *huruf*, ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan, maka dalam transliterasinya ini penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

### **i. Huruf Kapital**

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana itu di dahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh :

- Wa mamuhammadunillarasul
- Inna awwalabaitnwudi'alinnasilallazibibakkatamubarkan.
- Syahru Ramadan al-lazunazilafihi al-Qur'anu
- Walaqadra'ahubilufuq al-mubin
- Alhamdulillahirabbil-'alamin

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisannya



itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harkat yang dihilangkan, huruf kapital yang tidak dipergunakan.

Contoh :

- Nasrunminallahiwafathunqariib
- Lillahi al-amrujami'an
- Wallahubikullisyai'in 'alim

**j. Tajwid** bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan ilmu *tajwid*. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai ilmu *tajwid*.

## ABSTRAK

### ANALISIS MEKANISME PERALIHAN PEMBIAYAAN DI BANK SYARIAH INDONESIA (BSI) CABANG BINJAI

Bank Syariah Indonesia (BSI) syariah ditunjuk pemerintah sebagai satu-satunya institusi perbankan syariah milik negara (BUMN) yang menyalurkan praktik pembiayaan *take over*. bsi baru saja terbentuk sehingga operasionalisasinya menjadi hal yang perlu diperhatikan mengingat beberapa nasabah masih belum familiar terhadap bank tersebut bahkan ketidaktahuan nasabah terhadap akad pembiayaan yang digunakan dalam pengalihan (*take over*) akibat bentuk merger tiga bank syariah (bank mandiri syariah, bni syariah dan bri syariah) menjadi satu bank yaitu bank syariah indonesia (BSI). Tujuan penelitian ini adalah untuk memahami mekanisme pelaksanaan sistem peralihan atau *take over* pembiayaan di BSI Cabang Binjai, untuk mengetahui faktor-faktor apakah yang menyebabkan terjadinya sistem peralihan atau *take over* pembiayaan di BSI Cabang Binjai, dan untuk mengetahui jenis-jenis akad yang digunakan dalam pelaksanaan sistem peralihan atau *take over* pembiayaan di BSI Cabang Binjai. Jenis penelitian ini merupakan penelitian deskriptif yang bersifat kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa kegiatan operasional Bank syariah menggunakan prinsip bagi hasil (*Murabahah*) yang pelaksanaannya berdasarkan hukum Islam atau syariat. Bank Syariah pada dasarnya memiliki potensi dan peluang yang luar biasa besar. Pertumbuhan dari segi aset pun sudah membuktikan bahwa Bank Syariah merupakan model bank yang sangat ideal untuk mendorong kemajuan perekonomian Negara. Namun dari segi kualitas pelayanan Bank Syariah harus mengejar ketinggalannya dari Bank Konvensional yang telah lebih awal berdiri. Selain itu, untuk menghasilkan persaingan yang produktif antara Bank Syariah dan Bank Konvensional diperlukan peraturan perbankan khusus untuk Perbankan Syariah sehingga mampu menjalankan tugasnya tanpa harus mengekor kepada sistem konvensional.

Kata Kunci : Sistem Peralihan, Pembiayaan *Murabahah*

## ***ABSTRACT***

### **ANALYSIS OF FINANCING TRANSITION MECHANISM AT INDONESIAN SYARIAH BANK (BSI) BINJAI BRANCH**

The Indonesian Syariah Bank (BSI) has been appointed by the government as the only state-owned Islamic banking institution (BUMN) that distributes take-over financing practices. BSI has just been formed so that its operation is something that needs to be considered considering that some customers are still not familiar with the bank and even the customer's ignorance of the financing contract used in the take over due to the merger of three sharia banks (bank Mandiri Syariah, BNI Syariah and BRI Syariah ) became one bank, namely the Indonesian Islamic Bank (BSI). The purpose of this study is to understand the mechanism for implementing the transfer system or take over financing at BSI Binjai Branch, to find out what factors caused the transition or take over financing system to occur at BSI Binjai Branch, and to determine the types of contracts used in the implementation. transfer system or take over financing at BSI Branch Binjai. This type of research is a descriptive qualitative research.

Based on the results of the study indicate that the operational activities of Islamic banks use the principle of profit sharing (*Murabahah*) whose implementation is based on Islamic law or syariah. Islamic banks basically have enormous potential and opportunities. Growth in terms of assets has also proven that Islamic banks are an ideal bank model to encourage the progress of the country's economy. However, in terms of service quality, Islamic banks must catch up with conventional banks which were earlier established. In addition, to produce productive competition between Islamic Banks and Conventional Banks, special banking regulations are needed for Islamic Banking so that they are able to carry out their duties without having to follow the conventional system.

Keywords: Take Over, *Murabahah* Financing

## KATA PENGANTAR



Alhamdulillah, puji syukur kepada Allah SWT pemilik alam semesta, sang Maha Penguasa ilmu pengetahuan, yang telah memberikan limpahan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Analisis Mekanisme Peralihan Pembiayaan Di Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Binjai” sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar sarjana Strata I Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Shalawat dan salam penulis sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW kekasih Allah sang pembawa risalah Uswatun Khasanah beserta keluarga dan para sahabatnya, yang telah memberikan nikmatnya Iman dan nikmatnya Islam dari zaman kegelapan hingga ke zaman terang-menderang seperti saat ini.

Penulis menyadari sepenuhnya tanpa bimbingan dari berbagai pihak, penulisan skripsi ini tidak akan dapat terselesaikan dengan baik. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada beberapa pihak antara lain:

1. Kepada orang tua tercinta ayah Irianto dan Ibu Linda helni berkat dukungan moril dan materil serta doa yang tiada henti-hentinya penulis dapat menyusun dan menyelesaikan proposal ini.
2. Kepada Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Kepada Bapak Assoc. Prof. Dr. Muhammad Qarib, MA, selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Kepada Bapak Dr. Zailani MA, selaku Wakil Dekan I Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Kepada Bapak Dr. Munawir Pasaribu, S.Pd.I, MA, selaku Wakil Dekan III Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Kepada Ibu Dr. Rahmayati, S.E.I, M.E.I selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah, Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara.

7. Kepada Dosen Mutiah Khaira Sihotang, S.E.I,M.A yang telah bersedia memberikan bimbingan dalam pembuatan proposal ini.
8. Kepada seluruh staf dosen Fakultas Agama Islam Program Studi Perbankan Syariah Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan ilmu dan pengajaran kepada penulis selama proses perkuliahan.
9. Kepada seluruh staf Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara salah satunya bagian Administrasi atau Biro Fakultas Agama Islam Jurusan Perbankan Syariah yang telah membantu dalam berbagai urusan selama penulis menjalani perkuliahan.
10. Kepada teman-teman seperjuangan serta orang-orang spesial yang selalu memberikan dukungan dan motivasi sehingga tersusunnya proposal ini.

Demikianlah hasil skripsi ini agar kiranya dapat memberikan manfaat, khususnya bagi penulis dan tentunya bagi para pembaca pada umumnya. penulis menyadari sepenuhnya penyusunan skripsi ini masih belum sempurna disebabkan keterbatasan kemampuan dan pengetahuan. Semoga Allah senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayat-Nya, Aamiin Yaarabal'amin.

Medan, 10 Maret 2022

Penulis

Yudha arnoldi  
1601270040

## DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
<i>ABSTRACT</i> .....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
BAB I    PENDAHULUAN.....	1
A.    Latar Belakang Masalah.....	1
B.    Identifikasi Masalah.....	6
C.    Rumusan Masalah.....	6
D.    Tujuan Penelitian.....	7
E.    Manfaat Penelitian.....	7
F.    Sistematika Penulisan.....	8
BAB II    LANDASAN TEORI.....	10
A.    Kajian Pustaka.....	10
1.    Teori Pembiayaan.....	10
2.    Tujuan dan Fungsi Pembiayaan.....	13
3.    Prinsip Pembiayaan.....	15
4.    Pembiayaan Bermasalah.....	18
5.    Faktor-Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah.....	20
6.    Upaya Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah.....	21
7. <i>Take Over</i> .....	23

8.	Landasan Hukum <i>Take Over</i> .....	24
9.	Akad Pembiayaan <i>Take Over</i> .....	28
10.	Mekanisme Pembiayaan <i>Take Over</i> .....	29
11.	Faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan <i>Take Over</i> .....	30
12.	Sistem Peralihan ( <i>Take Over</i> ) Pembiayaan Bank Syariah Indonesia .....	32
B.	Kajian Penelitian Terdahulu.....	43
BAB III	METODOLOGI PENELITIAN .....	51
A.	Rancangan Penelitian .....	51
B.	Lokasi dan Waktu Penelitian .....	51
C.	Kehadiran Peneliti .....	53
D.	Tahapan Penelitian .....	54
E.	Data Dan Sumber Data .....	54
F.	Teknik Pengumpulan Data.....	55
G.	Teknik Analisis Data.....	56
H.	Pemeriksaan Keabsahan Temuan.....	57
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	59
A.	Gambaran Umum Bank Syariah Indonesia.....	59
1.	Profil Bank Syariah di Indonesia .....	59
2.	Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Binjai.....	61
3.	<i>Job Description</i> Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Binjai.	62
4.	Pertanyaan Wawancara .....	65

B.	Bagaimana Mekanisme Pelaksanaan Sistem Peralihan Atau <i>Take Over</i> Pembiayaan di BSI Cabang Binjai .....	66
C.	Faktor-Faktor Apakah Yang Menyebabkan Terjadinya Sistem Peralihan Atau <i>Take Over</i> Pembiayaan di BSI Cabang Binjai .....	73
D.	Akad Apakah Yang Digunakan Dalam Pelaksanaan Sistem Peralihan Atau <i>Take Over</i> Pembiayaan di BSI Cabang Binjai .....	75
E.	Pembahasan.....	80
BAB V	PENUTUP .....	86
A.	KESIMPULAN .....	86
B.	SARAN .....	87

#### DAFTAR PUSTAKA

#### LAMPIRAN



## DAFTAR TABEL

<b><u>Nomor Tabel</u></b>	<b><u>Judul Tabel</u></b>	<b><u>Halaman</u></b>
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu .....		44
Tabel 3.1 Pelaksanaan Waktu Penelitian .....		50
Tabel 4.1 Struktur Organisasi .....		61

## DAFTAR GAMBAR

<b><u>Nomor Gambar</u></b>	<b><u>Judul Gambar</u></b>	<b><u>Halaman</u></b>
Gambar 2.1 kema Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....		38
Gambar 2.2 Skema Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....		42
Gambar 2.3 Alur <i>Take Over</i> .....		50
Gambar 4.2 Mekanisme pelaksanaan BSI cabang Binjai .....		68

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Salah satu pembiayaan yang diberikan oleh Perbankan Syariah yang ada di Indonesia adalah pembiayaan peralihan atau yang kita kenal dengan sebutan *take over*. Pembiayaan *take over* adalah 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.

Dengan kondisi ini *take over* merupakan pengambil alihan pembiayaan atau 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. Dalam pembiayaan berdasarkan *take over* ini, Bank Syariah mengklasifikasikan hutang bank konvensional menjadi dua jenis, yaitu hutang pokok plus bunga dan hutang pokok saja. Dalam menangani “hutang pokok plus bunga”, bank Syariah memberikan jasa “qard” yakni berupa pinjaman dana. Sedangkan untuk “hutang pokok saja”, bank Syariah memberikan jasa “hiwalah” yaitu berupa peralihan hutang piutang. Pembiayaan dengan mekanisme *take over* ini dalam dunia perbankan dipandang sebagai bentuk persaingan antar bank dalam memikat masyarakat. Terlebih setelah berkembangnya Perbankan Syariah di Indonesia.

Adapun Perbankan Syariah menawarkan kelebihan tersendiri kepada masyarakat terutama dalam sisi kesyariahan, sehingga penawaran pembiayaan ini oleh Perbankan Syariah ditawarkan kepada nasabah-nasabah yang sudah memiliki fasilitas kredit di bank-bank konvensional. Adapun yang menjadi keunggulan dari

Bank Syariah adalah, Bank Syariah relatif lebih mudah merespons kebijaksanaan pemerintah, terhindar dari praktik *money laundering*, Bank syariah lebih mandiri dalam penentuan kebijakan bagi hasilnya, Tidak mudah dipengaruhi gejolak moneter, Mekanisme bank syariah didasarkan pada prinsip efisiensi, keadilan dan kebersamaan (Samsu, 2016).

Dalam praktiknya, terdapat fatwa-fatwa Ekonomi Syariah juga terus berkembang di Indonesia didampingi dengan terbitnya beberapa peraturan atau regulasi yang dikeluarkan untuk mengatur sistem perbankan terkhususnya sistem Perbankan Syariah yang ada di Indonesia. Selama ini praktik *take over* mekanismenya hanya dari bank konvensional ke Bank Syariah, namun sekarang sistematika ini telah mengatur *take over* sesama Bank Syariah.

Dewan Syariah Nasional atau DSN MUI juga telah mengeluarkan ketentuan (fatwa) tentang desain-desain akad pengalihan hutang dan piutang (*take over*) antar Bank Syariah. Saat ini *take over* dapat terjadi dari bank induk konvensional ke Unit Usaha Syariah, atau *take over* yang dilakukan dengan empat pihak dan *take over* peralihan debitur.

Akad yang dilakukan untuk pemindahan piutang nasabah dari yang awalnya bank konvensional menjadi bank Syariah adalah dengan cara nasabah meminta bank Syariah untuk menyebarkan terlebih dahulu hutangnya kepada bank konvensional dan pemindahan hutang ini dilakukan terlebih dahulu dengan *qardh* yang selanjutnya bank Syariah menyewakan *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* (IMBT) kepada nasabah kembali untuk dibayar secara cicilan (Huda, 2010).

Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah dengan kriteria tidak mampu membayar, yang terdiri dari dua ketentuan yaitu ketentuan penyelesaian dan ketentuan penutup. Ketentuan penyelesaian menyatakan bahwa LKS boleh melakukan penyelesaian (*settlement*) *Murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati dengan ketentuan bahwa:

- a) Obyek *Murabahah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati
- b) Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan
- c) Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah
- d) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah
- e) Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskan (Syariah, 2016).

Pembiayaan *take over* jika dilihat sama seperti *bai al-inah*. *Bai al-inah* adalah salah satu akad jual beli yang dilarang dimana akad jual beli ini terjadi ketika penjual menjual asetnya kepada pembeli dengan janji untuk dibeli kembali (*sales and buy back*) dengan pihak sama. *Bai al-inah* adalah penjualan tunai (*cash sale*) dilanjutkan dengan pembelian tangguh (*deferred payment sale*). Akad jual beli *bai al-inah* ini mempunyai kemiripan dengan pinjaman tunai dengan asset pada bank konvensional. Untuk pembiayaan *take over* yang menggunakan akad *qardh wal Murabahah* ini maka ditetapkan standar akuntansi syariah (PSAK)

yang diatur dalam PSAK No. 59 tentang *qardh* dan PSAK No. 102 tentang *Murabahah* (Marlina, 2018).

Saat ini istilah Unit Usaha Syariah atau yang dikenal dengan UUS telah ditiadakan. Pasalnya ketiga bank Syariah terbesar di Indonesia yaitu Bank Mandiri Syariah (BSM), BNI Syariah dan BRI Syariah merger menjadi satu kesatuan menjadi Bank Syariah Indonesia atau BSI. Adapun jadi salah satu pemicu permasalahan sebab ketiga bank tersebut tentunya memiliki pengaturan yang berbeda-beda dalam sistem pengalihan pembiayaannya sebelum mereka bersatu. Maka untuk itu dengan adanya peleburan ketiga bank ini menjadi satu menjadi salah satu yang dapat diteliti perihal penyatuan sistem pengalihan pembiayaannya. Bagaimana sistem mekanisme yang mereka terapkan setelah terjadinya merger menjadi satu bank syariah yang dikenal dengan Bank Syariah Indonesia (BSI).

Untuk menentukan sistem mekanisme sistem pembiayaan *take over* dibutuhkan regulasi atau acuan bagi operasional bank itu sendiri. Ditemukan dalam ketentuan Surat Edaran Bank Indonesia. SEBI (Surat Edaran Bank Indonesia) yang menjadi acuan pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan bank syariah, dimana hal tersebut tertera dalam SEBI Nomor 10/ 14/ DpBS, 17 Maret 2008. Dalam SEBI terdapat ketentuan mengenai transaksi pengalihan hutang yakni menggunakan akad *hiwalah*.

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 *qardh*.

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

Adapun penelitian terdahulu terkait penelitian ini yang dilakukan oleh peneliti Elvi Nopita (2018) 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)” dimana penelitian ini menyatakan bahwa “Penerapan pelaksanaan *take over* pembiayaan KPR Nasabah Bank Syariah Mandiri sesuai dengan Skema yang berdasarkan ketentuan DSN MUI dengan memberikan akad qardh terlebih dahulu serta dilanjutkan dengan akad *musyarakah, Murabahah dan ijarah*”.

Sedangkan penelitian lain yaitu penelitian Juwita Anggaraini dan Siti Mardiah (2016) dengan judul “Analisis Kinerja Pembiayaan Take Over pada BTN Syariah di Tahun 2014-2015” dimana penelitian ini menyatakan bahwa” Akad yang digunakan BTN Syariah adalah menggunakan akad Hiwalah dan *Murabahah*. Penerapan PBI no17/10/PBI/2015 pada pembiayaan take over memiliki pengaruh yang signifikan baik secara kualitas maupun kuantitas pembiayaan yaitu adanya penambahan jumlah pembiayaan di tahun 2015 serta adanya perbaikan nilai NPF”.

Salah satu perbankan syariah yang melakukan praktik pembiayaan *take over* adalah Bank Syariah Indonesia (BSI). Bank Syariah Indonesia (BSI) syariah ditunjuk pemerintah sebagai satu-satunya institusi perbankan syariah milik negara (BUMN) yang menyalurkan praktik pembiayaan *take over*. bsi baru saja terbentuk sehingga operasionalisasnya menjadi hal yang perlu diperhatikan mengingat beberapa nasabah masih belum familiar terhadap bank tersebut bahkan

ketidaktahuan nasabah terhadap akad pembiayaan yang digunakan dalam pengalihan (*take over*) akibat bentuk merger tiga bank syariah (bank mandiri syariah, bni syariah dan bri syariah) menjadi satu bank yaitu bank syariah indonesia (BSI). sehingga dengan adanya pemaparan dari latar belakang di atas maka peneliti tertarik melakukan penelitian yang berjudul “**Analisis Mekanisme Peralihan Pembiayaan di Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Binjai**”.

### **B. Identifikasi Masalah**

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

1. Kurangnya pengetahuan nasabah terhadap akad pembiayaan yang digunakan dalam pengalihan (*take over*) akibat bentuk merger tiga bank syariah (Bank Mandiri Syariah, BNI Syariah dan BRI Syariah) menjadi satu bank yaitu Bank Syariah Indonesia (BSI).
2. Ketidak sesuaian akad yang digunakan Bank Syariah dalam melayani *take over* dengan Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI), dimana Bank Syariah menggunakan akad *Qard*, sedangkan SEBI menggunakan akad hiwalah.

### **C. Rumusan Masalah**

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

1. Bagaimana mekanisme pelaksanaan sistem peralihan atau *take over* pembiayaan di BSI Cabang Binjai?
2. Faktor-Faktor apakah yang menyebabkan terjadinya sistem peralihan atau *take over* pembiayaan di BSI Cabang Binjai?



3. Akad apakah yang digunakan dalam pelaksanaan sistem peralihan atau *take over* pembiayaan di BSI Cabang Binjai?

#### **D. Tujuan Penelitian**

1. Untuk memahami mekanisme pelaksanaan sistem peralihan atau *take over* pembiayaan di BSI Cabang Binjai.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor apakah yang menyebabkan terjadinya sistem peralihan atau *take over* pembiayaan di BSI Cabang Binjai.
3. Untuk mengetahui jenis-jenis akad yang digunakan dalam pelaksanaan sistem peralihan atau *take over* pembiayaan di BSI Cabang Binjai.

#### **E. Manfaat Penelitian**

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

1. Manfaat Teoritis
  - a. Sebagai salah satu syarat bagi peneliti 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 peneliti.
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 (*take over*) pembiayaan di bank syariah.
- c. Dapat memberikan kontribusi keilmuan bagi praktisi dan akademisi ekonomi syariah.

#### **F. 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 peneliti akan mengemukakan latar belakang, identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian serta sistematika penulisan.

#### **BAB II : LANDASAN TEORITIS**

Pada bab ini peneliti 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 peneliti.

#### **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 peneliti menyajikan tentang hasil penelitian yang didapatkan dengan proses wawancara kepada pihak Bank Syariah Indonesia Cabang Binjai mengenai *take over*/ pengalihan pembiayaan serta temuan penelitian dan pembahasan.

#### BAB V : PENUTUP

Pada bab ini berisi kesimpulan dan saran dari peneliti.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Kajian Pustaka**

##### **1. Teori Pembiayaan**

Dalam kehidupan sehari-hari, masyarakat memiliki kebutuhan-kebutuhan yang harus dipenuhi baik kebutuhan primer, sekunder maupun tersier. Adakalanya masyarakat tidak memiliki cukup dana untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Oleh karenanya, dalam perkembangan perekonomian masyarakat yang semakin meningkat, muncullah jasa pembiayaan atau kredit yang ditawarkan oleh lembaga keuangan Bank.

Menurut Rahmayari, perbankan syariah adalah sebagai penghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana masyarakat. Namun dalam keikutsertaannya dalam memberikan pembiayaan pembangunan, perbankan harus memperhatikan prinsip kehati-hatian, antara lain studi kelayakan, kelangsungan hidup, dan profitabilitas berdasarkan kapasitas pembayaran. Tujuannya adalah untuk mendukung pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional menuju peningkatan kesejahteraan rakyat (Hasanah, 2021).

Pembiayaan memberikan hasil yang besar antara lain penyaluran dana yang dilakukan oleh Bank Syariah. Dalam arti sempit, pembiayaan digunakan untuk mendefinisikan pembiayaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti: bank syariah, kepada nasabah. Dari beberapa penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa Pengertian Pembiayaan adalah penyaluran dana atau uang

kepada pihak lain dalam rangka mendukung suatu usaha atau investasi yang akan dilakukan untuk menciptakan usaha yang lebih baik dan menguntungkan (I. H. dan S. R. Hasibuan, 2021).

Konsep pada pembiayaan digunakan sebagai alat yang dipakai untuk mempertemukan pihak kelebihan dana atau disebut surplus unit dengan pihak *deficit* unit sehingga aktivitas penyaluran pembiayaan mempunyai peran penting bagi perbankan syariah apabila bank syariah tidak mampu mengelola pembiayaan, sementara dana yang terhimpun di bank syariah dari para pemilik dana atau *shahibul maal* terus bertambah maka akan muncul idle money yang menjadi beban juga bagi bank syariah karena akan mempengaruhi tingkat margin atau bagi hasil (Rahmayati, 2020).

Sebagaimana firman Allah SWT dalam QS. An-Nisa 4:29 dan QS. Ali Imran 3:75, yaitu sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ  
اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: 29. Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu (Quran, 2010).

وَمِنْ أَهْلِ الْكِتَابِ مَنْ إِنْ تَأْمَنَهُ بِعِنطَارٍ يُؤَدُّ إِلَيْكَ وَمِنْهُمْ مَنْ إِنْ تَأْمَنَهُ بِدِينَارٍ لَا يُؤَدُّ إِلَيْكَ إِلَّا مَا دُمْتَ عَلَيْهِ قَائِمًا ۗ  
ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا لَيْسَ عَلَيْنَا فِي الْأُمِّيَّةِ سَبِيلٌ وَيَقُولُونَ عَلَى اللَّهِ الْكَذِبَ وَهُمْ يَعْلَمُونَ

Artinya : 75. Dan di antara Ahli Kitab ada yang jika engkau percayakan kepadanya harta yang banyak, niscaya dia mengembalikannya kepadamu. Tetapi

ada (pula) di antara mereka yang jika engkau percayakan kepadanya satu dinar, dia tidak mengembalikannya kepadamu, kecuali jika engkau selalu menagihnya. Yang demikian itu disebabkan mereka berkata, “Tidak ada dosa bagi kami terhadap orang-orang buta huruf.” Mereka mengatakan hal yang dusta terhadap Allah, padahal mereka mengetahui (*Quran*, 2010).

Pembiayaan dan keberadaan pembiayaan syariah memiliki fungsi bukan hanya untuk mencari keuntungan, namun berfungsi dalam menciptakan lingkungan bisnis yang aman, yaitu dalam memberikan pembiayaan dengan prinsip syariah dengan sistem bagi hasil yang tidak memberatkan nasabah pembiayaan, membantu sistem perekonomian agar lebih produktif, serta mmebnatu masyarakat luas dari jeratan para rentenir (Rahmayati, 2020). Menurut Undang-Undang Perbankan Syariah (UUPS) No. 21 Tahun 2008, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *Murabahah* dan musyarakah.
- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiyah bit tamlik.
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *Murabahah*, salam dan *istishna'*.
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang dan *qardh*.
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multi jasa, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah (UUS) dan pihak lain yang mewajibkan pihak-pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *Ujrah*, tanpa imbalan atau bagi

hasil (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, 2008).

Pembiayaan yang diberikan oleh lembaga keuangan syariah menggunakan akad *Murabahah* atau disebut dengan bagi hasil, pembiayaan ini diberikan kepada masyarakat yang ingin membuka usaha atau mengembangkan usaha yang dimiliki oleh masyarakat. yang dilalui dengan tahapan pembiayaan yang dimulai dari mengajukan pembiayaan kepada lembaga keuangan syariah atau bank syariah oleh masyarakat atau nasabah, yaitu dengan membawa kelengkapan dan mengisi survey terkait. Setelah itu pihak lembaga keuangan syariah memproses data-data yang telah diserahkan oleh nasabah untuk ditinjau dan dianalisis oleh komite pembiayaan. Kemudian dilakukan penilaian, yang dimulai dari analisis terhadap skema pembiayaan yang diajukan, tujuan pembiayaan dan analisis kelayakan terhadap pembiayaan yang diajukan, setelah itu ditetapkan pembiayaan yang akan diberikan yaitu dengan menggunakan pembiayaan *mudharabah*. Setelah didapatkan hasil terhadap keputusan komite, yaitu jika diterima maka telah disepakati dan dilakukan penandatanganan akad sedangkan jika tidak diterima maka berhenti sampai disitu (Pradesyah & Bara, 2020).

## **2. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan**

Tujuan utama suatu utama pembiayaan antara lain:

- a. Mencari keuntungan bagi para pemilik usaha (lembaga keuangan) dan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada pihak bank tersebut.
- b. Membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik investasi maupun modal untuk kerja.

- c. Sebagai pemilik dana mengharapkan dana yang diinvestasikan akan memperoleh bagi hasil.
- d. Akibat penyediaan pembiayaan, pemerintah dapat terbantu dalam pembiayaan pembangunan negara, maka dari itu akan memperoleh pajak (berupa pajak penghasilan atau keuntungan yang diperoleh bank dan juga perusahaan-perusahaan).

Di sisi lain tujuan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah untuk meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi sesuai dengan nilai-nilai Islam. Pembiayaan tersebut harus dapat dinikmati oleh sebanyak-banyaknya pengusaha yang bergerak di bidang industri, pertanian, dan perdagangan untuk menunjang kesempatan kerja dan menunjang produksi dan distribusi barang-barang dan jasa-jasa dalam rangka memenuhi kebutuhan.

Secara garis besar fungsi pembiayaan di dalam perekonomian, perdagangan dan keuangan dapat dikemukakan yaitu:(Pradesyah & Bara, 2020)

- a. Meningkatkan usahanya bagi pemilik lembaga keuangan dan nasabah.
- b. Meningkatkan *utility* (daya guna) dari modal atau uang. Nasabah menyimpan uangnya di lembaga keuangan. Uang tersebut dalam persentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh lembaga keuangan untuk memperluas atau memperbesar usahanya.
- c. Meningkatkan *utility* (daya guna) suatu barang, dimana produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memproduksi barang jadi, sehingga *utility* dari barang tersebut meningkat. Misalnya padi menjadi beras, benang menjadi tekstil, dan sebagainya.



- d. Pembiayaan meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang dengan menyalurkan pembiayaan melalui rekening atau rekening koran. Pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti; cheque, giro, bilyet, wesel, promes dan sebagainya.
- e. Pembiayaan meningkatkan semangat masyarakat dalam berwirausaha. Manusia adalah makhluk yang selalu melakukan kegiatan ekonomi yaitu berusaha memenuhi kebutuhannya, akan tetapi meningkatnya usaha tidaklah selalu diimbangi dengan kemampuan.
- f. Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional. Pengusaha yang memperoleh pembiayaan tentu saja berusaha meningkatkan usahanya. Peningkatan usaha yang berarti keuntungan secara kumulatif dikembangkan lagi dalam arti dikembangkan dalam bentuk permodalan, maka peningkatan akan berlangsung terus menerus.
- g. Pembiayaan sebagai alat stabilitas ekonomi yang kurang sehat langkah langkahnya diarahkan pada usaha-usaha antara lain; pengendalian inflasi, peningkatan ekspor, rehabilitas sarana dan pemenuhan kebutuhan pokok rakyat.

### **3. Prinsip Pembiayaan**

Melalui pembiayaan dapat dilakukan dengan prinsip sebagai berikut:

- a. Prinsip jual beli

Pembiayaan dengan prinsip jual ditunjukkan untuk memiliki barang, Dimana keuntungan telah ditentukan di depan dan menjadi bagian harga

atas barang atau jasa yang dijual. Akad yang dipergunakan dalam produk jual beli ini antara lain:

1) *Murabahah*

Adalah transaksi penanaman dana dari pemilik dana (*Sahibul mal*) kepada pengelola dana (*mudarrif*) untuk melakukan kegiatan usaha tertentu yang sesuai syariah, dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya. Pembiayaan *Murabahah* digolongkan menjadi dua jenis yaitu, *Murabahah* berdasarkan pesanan, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembeli. *Murabahah* dengan pesanan mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. *Murabahah* yang bersifat mengikat berarti pembeli harus membeli barang yang dipesannya dan tidak dapat membatalkan pesannya (harinanda, 2019). *Murabahah* adalah akad jual beli dengan dasar adanya informasi dari pihak penjual terkait atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian BMT mensyaratkan atas laba atau keuntungan dalam jumlah tertentu. Dalam konteks ini, BMT tidak meminjamkan uang kepada anggota untuk membeli komoditas tertentu, akan tetapi pihak BMT membelikan komoditas pesanan anggota dari pihak ketiga, dan baru kemudian dijual kembali kepada anggota dengan harga yang disepakati kedua belah pihak (sitompul, 2020).

- 2) Salam adalah transaksi jual beli barang dengan cara pemesanan dengan syarat-syarat tertentu dan pembayaran tunai terlebih dahulu secara penuh.
- 3) *Istishna*'' adalah transaksi jual beli antara pemesanan atau pembeli (*Mustashni*''') dengan produsen atau penjual (*shani*'') Diana barang yang akan diperjualbelikan harus dibuat (*Manufactured*) lebih dahulu dengan kriteria yang jelas.

b. Prinsip Sewa

Pembiayaan dengan prinsip sewa yaitu adanya dua pihak, salah satu sebagai penyewa dan yang lain sebagai yang menyewakan. Adanya objek yang disewakan, yang berwujud benda atau aset.

c. Prinsip bagi hasil

Bagi Hasil adalah suatu perkongsian, di mana terjadi perserikatan dua orang/pihak atau lebih dalam suatu kegiatan usaha atau proyek keimanan masing-masing pihak berhak atas segala keuntungan dan bertanggung jawab akan segala kerugian yang terjadi. Berikut beberapa jenis prinsip bagi hasil:(Arbi, 2013)

1) *Murabahah*

*Murabahah* adalah penanaman dana dari pemilik dana (*Shahibul Mall*) kepada pengelola dana (*Mudharib*) untuk melakukan kegiatan usaha usaha, dengan pembagian menggunakan metode bagi untung (*profit sharing*) atau metode bagi pendapatan (*Net revenue sharing*) antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah di sepakati sebelumnya.

## 2) Musyarakah

Musyarakah adalah akad kerja sama antara dua belah pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dengan masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan sedangkan risiko berdasarkan porsi kontribusi dana.

### d. Pembiayaan dengan pelengkap akad

Pembiayaan dengan akad pelengkap ditujukan untuk memperlancar pembiayaan dengan menggunakan prinsip-prinsip di atas. Berikut akad pelengkap tersebut, yaitu: *hawalah* (alih hutang piutang), *rahn* (gadai), *Qard* (pinjaman uang), *wakalah* (perwakilan), *kafalah* (Garansi bank).

1) *Qard* Memberikan apapun yang bernilai kepada yang lain sehingga secara kedermawanan pihak kedua dapat menikmati manfaat yang sama dengan syarat jumlah yang sama atau serupa dari barang tersebut harus dibayarkan kembali ketika diminta atau pada waktu yang telah ditentukan.

2) *Hiwalah* adalah pengalihan dari orang yang berhutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya atau pemindahan beban hutang dari muhil (orang yang berhutang) menjadi tanggungan *muhal'alaih* atau orang yang berkewajiban membayar hutang.

## 4. Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah adalah timbul dari penunggakan nasabah yang melewati dari ambang batas. Apabila terjadi pembiayaan bermasalah maka bank syariah berusaha dalam menyelamatkan pembiayaan yaitu diatur berdasarkan

Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011 Tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah. Apabila terdapat suatu masalah pada pembiayaan yang dilakukan oleh nasabah, maka pihak bank melakukan suatu upaya berupa restrukturisasi pembiayaan dalam membantu nasabah untuk menyelesaikan kewajibannya, yaitu melalui beberapa tahapan (Pradesyah, 2017):

- a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*) merupakan perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.
- b. Persyaratan kembali (*reconditioning*) merupakan suatu perubahan sebagian bahkan seluruhnya dari persyaratan pembiayaan tanpa adanya penambahan sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan oleh bank.
- c. Penataan kembali (*restructuring*) merupakan suatu perubahan terhadap persyaratan pembiayaan, yang meliputi penambahan dana fasilitas pembiayaan bank, adanya konversi dari akad pembiayaan, konversi dari pembiayaan tersebut menjadi surat berharga syariah yang memiliki jangka waktu menengah serta konversi pembiayaan menjadi suatu penyertaan modal yang dilakukan sementara pada perusahaan nasabah yang dapat disertai dengan *rescheduling* atau *reconditioning*.

Pembiayaan bermasalah yang banyak terjadi di kalangan lembaga keuangan terjadi tidak secara tiba-tiba, melainkan disebabkan karena dua hal yaitu, (pertama) dari pihak perbankan, (kedua) dari pihak nasabah.

## 5. Faktor-Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah

Dari sisi Nasabah, beberapa hal yang menyebabkan pembiayaan menjadi bermasalah, antara lain: (Indonesia, 2014)

- a. Produk atau jasa yang buruk
- b. Kontrol keuangan yang buruk
- c. Faktor eksternal, seperti bencana, ekonomi, persaingan, dan teknologi.

Adapun beberapa hal yang menjadi penyebab timbulnya pembiayaan bermasalah karena kesalahan bank atau lembaga keuangan Syariah sebagai berikut:(Indonesia, 2014)

- a. Kurang pengecekan terhadap latar belakang calon nasabah. Kurang tajam dalam menganalisis terhadap maksud dan tujuan penggunaan pembiayaan dan sumber pembayaran kembali.
- b. Kurang pemahaman terhadap kebutuhan keuangan yang sebenarnya dari calon nasabah dan apa manfaat pembiayaan yang diberikan.
- c. Kurang mahir dalam analisis laporan keuangan calon nasabah.
- d. Kurang lengkap dalam mencantumkan syarat-syarat.
- e. Terlalu agresif atau terburu-buru.
- f. Pemberian kelonggaran terlalu banyak.
- g. Kurangnya pengalaman pejabat pembiayaan atau account officer dalam melaksanakan tugas.
- h. Mudah untuk dipengaruhi, diintimidasi, atau dipaksa oleh calon nasabah.
- i. Keyakinan yang berlebihan.
- j. Kurang mengadakan review laporan dan menganalisis laporan keuangan serta informasi-informasi kredit lainnya.

- k. Kurang mengadakan kunjungan ke lokasi nasabah.
- l. Kurang mengadakan kontak dengan nasabah.
- m. Pengikatan agunan kurang sempurna.
- n. Adanya kepentingan pribadi pejabat bank.
- o. Tidak punya kebijakan dalam pembiayaan yang sehat.
- p. Sikap terlalu memudahkan dari pejabat bank dan *account Office*.

Karena kesalahan nasabah atau Mitra pembiayaan:

- a. Nasabah tidak kompeten dalam menjalankan usahanya
- b. Nasabah tidak atau kurang pengalaman.
- c. Nasabah kurang memberikan waktu untuk usahanya
- d. Nasabah tidak jujur
- e. Nasabah serakah.

## **6. Upaya Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah**

- a. *Rescheduling* (Penjadwalan kembali)

*Rescheduling* adalah perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktu. Perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya, tidak termasuk perpanjangan atas pembiayaan *Murabahah* atau masyarakah yang memenuhi kualitas lancar dan telahjatuh tempo serta bukan disebabkan nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar.

- b. *Reconditioning* (Persyaratan kembali).

*Reconditioning* yaitu melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian, yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran, atau jangka waktu kredit saja.

c. *Restructuring* (Penataan kembali)

Upaya berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian kredit menjadi perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *Rescheduling* dan *Reconditioning*. Penataan kembali *Restructuring* perubahan persyaratan pembiayaan yang antara lain meliputi:

- 1) Penambahan dana fasilitas pembiayaan BUS atau UUS.
- 2) Konversi akad pembiayaan.
- 3) Konversi pembiayaan menjadi Surat Berharga Syariah Berjangka Waktu Menengah.
- 4) Konversi pembiayaan menjadi Penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah yang dapat disertai dengan *rescheduling* atau *reconditioning*

d. Kombinasi Kombinasi merupakan gabungan dari ketiga jenis metode yang digunakan di atas misalnya *Restructuring* dengan *Rescheduling* atau *Restructuring* dengan *reconditioning*.

e. Penyitaan jaminan Penyitaan jaminan atau agunan yang merupakan jalan terakhir apabila nasabah benar – benar tidak punya itikad baik atau sudah tidak mampu lagi dalam membayar hutang – hutangnya. (*Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 13/18 Dbs Tanggal 30 Mei 2011 Tentang Perubahan Atas Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 10/34/DPbS Tanggal 22 Oktober 2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah, 2011*)



## 7. *Take Over*

*Take over* merupakan suatu Istilah yang dipakai dalam dunia perbankan dalam hal pihak ketiga memberi kredit kepada debitur yang bertujuan untuk melunasi hutang/kreditur kepada kreditur awal dan memberikan kredit baru kepada debitur sehingga kedudukan pihak ketiga ini menggantikan kedudukan kreditur awal.

Salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan bank syariah adalah membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi nonsyariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan prinsip syariah. Dalam hal ini, atas permintaan nasabah, bank syariah melakukan pengambilalihan hutang nasabah dari bank konvensional dengan cara memberikan jasa hiwalah atau dapat juga menggunakan qard, disesuaikan dengan ada atau tidaknya unsur bunga dalam hutang nasabah kepada bank konvensional. Setelah nasabah melunasi kewajibannya kepada bank konvensional, transaksi yang terjadi adalah antara nasabah dengan bank syariah. Dengan demikian, yang dimaksud dengan pembiayaan berdasarkan *take over* adalah pembiayaan yang timbul sebagai akibat dari *take over* terhadap transaksi nonsyariah yang telah berjalan yang dilakukan oleh bank syariah atas permintaan nasabah (Karim, 2011).

Perbankan syariah dalam mengeluarkan produk pembiayaan *take over* berdasarkan pada fatwa DSN NO.31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan utang. Istilah yang digunakan dalam fatwa DSN adalah pengalihan hutang karena pembiayaan *take over* jika diartikan secara singkat adalah pengalihan hutang yang diidentikkan dengan akad *hawalah* (akad pengalihan hutang) (Muchlis, 2010).

*Take over* adalah pengalihan utang, berupa pengalihan transaksi non syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah. *Take over* yang dimaksud adalah proses perpindahan kredit nasabah di bank konvensional menjadi pembiayaan dengan prinsip jual beli yang berdasarkan syariah.

*Take over* sesungguhnya dapat juga disebut sebagai hiwalah, yaitu hiwalah *muthalaqah*, karena *muhal* "alaih tidak memiliki hutang kepada muhil (nasabah), karena itu pengalihan itu tidak terkait dengan hutang bank kepada muhil (nasabah), karena memang hutang itu tidak pernah ada (Aziz, 2009). STAIN Press Analisa yang dipakai untuk mengetahui keadaan calon nasabah adalah dengan menerapkan prinsip 5C yaitu analisa terhadap *Capacity* (kapasitas), *Character* (karakter), *Capital* (modal), *Condition of economics* (kondisi ekonomi), dan *Collateral* (jaminan).

## **8. Landasan Hukum *Take Over***

- a. Undang-undang hukum perdata Sebagaimana yang tertulis pada undang-undang KUH perdata pasal 1400-1401 KUH perdata yang berbunyi sebagai berikut: (Subekti, R, 2019)
  - 1) Pasal 1400 "Subrogasi atau perpindahan hak kreditur kepada seorang pihak ketigayang membayar kepada kreditur, dapat terjadi karena persetujuan atau karena undangundang."
  - 2) Pasal 1401 Perpindahan itu terjadi karena persetujuan.
    - a) Bila kreditur dengan menerima pembayaran dan pihak ketiga, menetapkan bahwa orang ini akan menggantikannya dalam menggunakan hak-haknya, gugatan-gugatannya, hak-hak istimewa dan hipotek-

hipoteknya terhadap debitur, subrogasi ini harus dinyatakan dengan tegas dan dilakukan bersamaan dengan waktu pembayaran.

- b) Bila debitur menjamin sejumlah uang untuk melunasi utangnya, dan menetapkan bahwa orang yang meminjamkan uang itu akan mengambil alih hak-hak kreditur agar subrogasi ini sah, baik perjanjian pinjaman uang maupun tanda pelunasan, harus dibuat dengan akte otentik, dan dalam surat perjanjian pinjam uang harus diterangkan bahwa pembayaran dilakukan dengan uang yang dipinjamkan oleh kreditur baru.b.

- b. Fatwa DSN-MUI tentang Pengalihan Hutang DSN-MUI telah menerbitkan Fatwa No. 31/DSNMUI/VI/2002 tentang Pengalihan Hutang. Istilah lain untuk pengalihan hutang dalam bahasa fikih dikenal dengan istilah hiwalah. Substansi dari fatwa tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Pertama: Ketentuan Umum Dalam fatwa ini, yang dimaksud dengan:
  - a) Pengalihan Utang adalah pemindahan utang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah.
  - b) *Al-Qard* adalah akad pinjaman dari Lembaga Keuangan Syariah (LKS) kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan pokok pinjaman yang

diterimanya kepada LKS pada waktu dan dengan cara pengembalian yang telah disepakati.

- c) Nasabah adalah (calon) nasabah LKS yang mempunyai kredit kepada Lembaga Keuangan Konvensional (LKK) untuk pengembalian aset, yang ingin mengalihkan hutangnya ke LKS.
  - d) Aset adalah adalah aset nasabah yang dibelinya melalui kredit dari LKK dan belum lunas pembayaran kreditnya.
- 2) Kedua: Ketentuan Akad Akad dapat dilakukan melalui empat alternatif berikut: Alternatif I:
- a) LKS memberikan qard kepada nasabah. Dengan qard tersebut nasabah melunasi kredit (hutangnya), dan demikian, aset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh.
  - b) Nasabah menjual aset di maksud 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.
  - d) Fatwa DSN nomor: 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang alqardh dan Fatwa DSN nomor 04/DSNMUI/IV/2000 tentang *Murabahah* berlaku pula dalam pelaksanaan

Pembiayaan Pengalihan Hutang sebagaimana dimaksud alternatif I ini.

Alternatif II:

- a) LKS membeli sebagian aset nasabah, dengan seizin LKK sehingga dengan demikian terjadilah syirkah al-milk antara LKS dan nasabah terhadap asset tersebut.
- b) Bagian asset yang dibeli oleh LKS sebagaimana yang dimaksud angka 1 adalah sebagian aset yang senilai dengan hutang (sisa cicilan) nasabah kepada LKK.
- c) LKS menjual secara *Murabahah* bagian asset 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.

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 diperlukan, LKS dapat membantu menelangi kewajiban nasabah dengan menggunakan prinsip al-qardh sesuai fatwa DSNMUI Nomor 19/DSN-MUI/IV/2001.

- c) Akad ijarah sebagaimana di maksud angka 1 tidak boleh dipersyaratkan dengan (harus terpisah dari) pemberian talangan sebagaimana di maksud angka 2.
- d) Besar imbalan jasa ijarah sebagaimana dimaksud angka 1 tidak boleh didasarkan pada jumlah talangan yang diberikan LKS kepada nasabah sebagaimana dimaksud angka 2.

Alternatif IV:

- a) LKS memberikan *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit (hutangnya) dan dengan demikian aset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh.
- b) Nasabah menjual aset di maksud angka 1 kepada LKS dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardh*nya kepada LKS.
- c) Menyewakan aset yang menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan akad *al-ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*.
- d) Fatwa DSN nomor: 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *alqardh* dan fatwa DSN nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al-ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* berlaku pula dalam pelaksanaan Pembiayaan Pengalihan Hutang sebagaimana dimaksud dalam alternatif IV ini.

## 9. Akad Pembiayaan *Take Over*

Salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan bank syariah adalah membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi nonsyariah yang telah berjalan menjadi

transaksi yang sesuai dengan prinsip syariah. Dalam hal ini, atas permintaan nasabah, bank syariah melakukan pengambil alihan hutang nasabah dari bank konvensional dengan cara memberikan jasa hiwalah atau dapat juga menggunakan qard, disesuaikan dengan ada atau tidaknya unsur bunga dalam hutang nasabah kepada bank konvensional. Setelah nasabah melunasi kewajibannya kepada bank konvensional, transaksi yang terjadi adalah antara nasabah dengan bank syariah. Dengan demikian, yang di maksud dengan pembiayaan berdasarkan *take over* adalah pembiayaan yang timbul sebagai akibat dari *take over* terhadap transaksi non-syariah yang telah berjalan yang dilakukan oleh bank syariah atas permintaan nasabah.

#### **10. Mekanisme Pembiayaan *Take Over***

Dalam pembiayaan berdasarkan *take over* ini, bank syariah mengklasifikasikan hutang nasabah kepada bank konvensional menjadi dua macam, yakni:

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

Dalam menangani hutang nasabah yang berbentuk hutang pokok plus bunga, bank syariah memberikan jasa qardh karena alokasi penggunaan qard tidak terbatas, termasuk untuk menalangi hutang yang berbasis bunga. Sedangkan terhadap hutang nasabah yang berbentuk hutang pokok saja, bank syariah memberikan jasa hiwalah atau pengalihan hutang karena hiwalah tidak bisa untuk menalangi hutang yang berbasis bunga. Akad yang dibuat antara Bank Syariah dengan nasabah dituangkan dalam bentuk akad baku. Penggunaan akad baku merupakan wujud efisiensi bisnis oleh para pelaku usaha terutama pihak yang

memiliki posisi dominan dalam melakukan transaksi ternyata juga dipakai untuk memperoleh keuntungan atau benefit dengan cara mencantumkan klausula ekstensi yang memberatkan salah satu pihak.

Akad pemindahan piutang nasabah dari bank konvensional kepada bank syariah. Nasabah meminta bank syariah untuk menyebarkan terlebih dahulu hutangnya kepada bank konvensional. Pemindahan hutang ini dilakukan terlebih dahulu dengan *qardh* (Huda, 2010).

### **11. Faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan *Take Over***

Terjadinya *take over* atau peralihan pembiayaan dapat terjadi dengan adanya faktor internal maupun faktor eksternal, yaitu: `

#### a. Faktor Internal

Faktor internal adalah faktor yang berasal dari bank dalam hal ini berhubungan dengan kebijakan manajemen tentang pembiayaan, sebagai salah satu sumber pendapatan bank. Kebijakan manajemen dalam pelaksanaan *take over* yaitu: kemudahan persyaratan, tidak ada penalti, cicilan yang murah dan sama tiap bulannya karena tidak ada bunga yang memberatkan nasabah, dan juga promo banking. Kebijakan manajemen dalam pelaksanaan *take over*, yaitu:

#### 1) Kemudahan persyaratan

Untuk meningkatkan nasabah *take over*, bank syariah mentukan syarat yang tidak rumit, perpindahan dilakukan melalui *take over* yang berlaku umum, yaitu sisa pokok pinjaman di bank lama dibeli atau diambil alih bank syariah umumnya akad yang dipakai adalah *Murabahah* (jual-beli dengan pembayaran tertunda).



2) Tidak ada pinalti

Dalam pelaksanaan pembiayaan di bank syariah tidak dikenal istilah pinalti terhadap nasabah yang bermasalah, tetapi tetap diupayakan untuk memajukan usaha nasabah sehingga nasabah mampu melunasi utangnya.

3) Cicilan

Cicilan yang murah dan tetap setiap bulannya karena tidak ada bunga yang memberatkan nasabah. Besarnya cicilan adalah tetap setiap bulan, tidak dipengaruhi oleh fluktuasi suku bunga sebagaimana di bank konvensional. Besarnya cicilan ini telah ditentukan sejak awal pembiayaan.

4) *Promo banking*

Dalam upaya menarik nasabah dengan predikat baik dari bank lain, bank syariah juga melakukan promo banking yang pada umumnya dilakukan secara personal, yaitu dengan memberikan informasi dan penjelasan tentang produk pembiayaan syariah melalui *take over*. Hal-hal yang dapat memberikan keuntungan lebih kepada nasabah, baik dari segi sistem dan pola pembiayaan, juga dalam hal proses *take over* tersebut dijelaskan kepada calon nasabah untuk memberikan gambaran kepada nasabah tentang manfaat yang akan diperolehnya jika melakukan *take over* pembiayaan.

b. Faktor Eksternal

Faktor eksternal adalah faktor yang berasal dari luar bank dalam hal ini berasal dari nasabah maupun lingkungannya. Beberapa faktor yang mendorong

nasabah melakukan *take over* pembiayaan adalah: pertimbangan keuntungan dan manfaat, dimana pada BSM pembiayaan dilakukan dengan sistem bagi hasil, keinginan nasabah untuk mengamalkan syariah, suku bunga pada bank sebelumnya mengalami peningkatan, adanya sesuatu dan hal lain yang membuat debitur kecewa (Berliani, 2021)

## **12. Sistem Peralihan (*Take Over*) Pembiayaan Bank Syariah Indonesia**

Pada sistem pembiayaan Bank Syariah Indonesia (BSI) terdapat beberapa produknya yang menggunakan sistem peralihan atau *take over*, yaitu pembiayaan individu dan pembiayaan perusahaan. Berikut penjelasan dari kedua produk tersebut:

### a. Pembiayaan Individu

“BSI Griya Hasanah” adalah produk pembiayaan individu yang dimiliki oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) yang melayani sistem *take over* atau peralihan. Layanan pembiayaan kepemilikan rumah untuk ragam kebutuhan, sebagai berikut:(BSI, 2021)

- 1) Pembelian Rumah baru/ Rumah *second* /Ruko/Rukan/Apartemen
- 2) Pembelian Kavling Siap Bangun
- 3) Pembangunan/Renovasi Rumah
- 4) Ambil alih Pembiayaan dari bank lain (*Take Over*)
- 5) *Refinancing* untuk pemenuhan kebutuhan nasabah

Keunggulan:

- 1) Biaya Ringan: Skema layanan syariah yang pastikan setiap biaya sesuai tujuan-nya

- 2) Pengajuan Real Time: pengajuan pembiayaan rumah lebih mudah dan cepat secara online
- 3) Angsuran Tetap dan Terencana: Prinsip jual beli menjadikan cicilan pasti sesuai kesepakatan nasabah dan bank
- 4) Bisa dilakukan pengajuan *online*
- 5) Bebas biaya appraisal sampai dengan 5 Milyar

#### Syarat dan Ketentuan Umum

- 1) WNI berdomisili di Indonesia
- 2) Jenis Profesi: Pegawai Tetap, Professional, dan Wiraswasta
- 3) Usia Minimal 21 tahun atau sudah menikah

#### Manfaat Layanan

- 1) Angsuran ringan dan tetap
- 2) Kemudahan pembayaran dengan fasilitas autodebet Tabungan BSI
- 3) Proses pembiayaan mudah dan cepat secara *online*
- 4) Bebas biaya provisi, pinalti, dan appraisal

#### b. Pembiayaan Perusahaan

“*Refinancing*” adalah produk pembiayaan perusahaan yang dimiliki oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) yang melayani sistem *take over* atau peralihan. Dalam produk ini adapun Fasilitas Pembiayaan untuk mendapatkan dana *fresh money* atas aset/objek eksisting Calon Nasabah untuk kebutuhan:(BSI, 2021)

- 1) Akuisisi Asset
- 2) *Take Over*
- 3) Kebutuhan investasi lainnya

d. Keunggulan:

- 1) Berdasarkan prinsip syariah: Berdasarkan prinsip syariah dengan akad *Murabahah* (Jual beli), *Musyarakah Mutanaqisah/ MMQ* (*diminishing partnership*), dan *Ijarah Muntahiyya Bitamlik/ IMBT* (*Leasing*) sesuai dengan kebutuhan dan karakteristik investasi
- 2) Pembiayaan tersedia dalam Rupiah dan mata uang lainnya
- 3) Jangka waktu minimum 12 bulan dan maksimum sesuai kebutuhan nasabah
- 4) Nilai pembiayaan disesuaikan dengan kebutuhan investasi
- 5) Pembiayaan bersifat *on liquidation*, baik secara bertahap maupun secara langsung
- 6) Mekanisme pembayaran secara angsuran dengan atau tanpa *grace period* dan/atau *ballon payment*
- 7) Biaya dan tingkat *pricing* yang kompetitif

## 2. Bank Syariah

Bank Syariah adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah (Ascarya, 2006).

Menurut Karnaen Purwaatmadja, bank syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip Islam, yakni bank dengan tata cara dan operasinya mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam. Salah satu unsur yang harus dihindari dalam muamalah Islam adalah praktik-praktik yang mengandung unsur riba (spekulasi dan tipuan) (Firdaus NH, 2005).

Bank syariah merupakan lembaga keuangan yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat dalam melakukan transaksi keuangan maupun transaksi perbankan lainnya. Transaksi yang dapat ditawarkan oleh bank berbeda antara satu bank dengan bank lainnya. Beberapa bank syariah menawarkan semua produk perbankan, sebagian bank syariah menawarkan produk tertentu dan seterusnya. Produk dan jasa bank syariah yang dapat diberikan kepada masyarakat tergantung jenis banknya. (Ismail, 2011)

Bank syariah adalah bank yang menjalankan fungsi intermediasinya berdasarkan prinsip-prinsip syariat Islam. Peran dan fungsi bank syariah, di antaranya sebagai berikut: 4 Sebagai tempat menghimpun dana dari masyarakat atau dunia usaha dalam bentuk tabungan (*Murabahah*), dan giro (*wadiah*), serta menyalurkannya kepada sektor riil yang membutuhkan.

- a) Sebagai tempat investasi bagi dunia usaha (baik dana modal maupun dana rekening investasi) dengan menggunakan alat-alat investasi yang sesuai dengan syariah.
- b) Menawarkan berbagai jasa keuangan berdasarkan upah dalam sebuah kontrak perwakilan atau penyewaan.
- c) Memberikan jasa sosial seperti pinjaman kebajikan, zakat dan dana sosial lainnya yang sesuai dengan ajaran Islam (Arifin, 2007).

### 3. *Murabahah*

#### a. Pengertian *Murabahah*

Kata *Murabahah* secara etimologi berasal dari bahasa arab, kata ini termasuk diantara kata yang mempunyai banyak arti. Diantaranya memukul, berdetak, mengalir, berenang, bergabung, menghindar berubah,

mencampur, berjalan, dan lain sebagainya. Perubahan makna tersebut bergantung pada kata yang mengikutinya dan konteks yang membentuknya (Andini, 2018).

*Murabahah* adalah penanaman dana dari pemilik dana (*shahibul maal*) kepada pengelola dana (*mudharib*) untuk melakukan kegiatan usaha tertentu, dengan pembagian menggunakan metode bagi untung dan rugi (*profit and loss sharing*) atau metode bagi pendapatan (*revenue sharing*) antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya (Umam, 2016).

Akad *Murabahah* adalah akad kerja sama suatu usaha antara pihak pertama (*malik, shahibul mal*, atau bank Syariah) yang menyediakan seluruh modal dan pihak kedua (*'amil, mudharib*, atau nasabah) yang bertindak selaku pengelola dana dengan membagi keuntungan usaha sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam akad, sedangkan kerugian ditanggung sepenuhnya oleh bank syariah kecuali jika pihak kedua melakukan kesalahan yang disengaja, lalai atau menyalahi perjanjian (Sa'diyah & Arifin, 2013).

Menurut Syafi'I, bahwa secara teknis *al-Murabahah* adalah kerjasama bisnis antara dua orang di mana pihak pertama (*shohibulmaal*) menyediakan semua modal, sementara pihak lain mengelolanya. Keuntungan bisnis dibagi sesuai kesepakatan dalam akad, sedangkan jika kerugian ditanggung oleh pemilik modal sepanjang kerugian tersebut bukan karena kelalaian pengelola. Jika kerugian disebabkan oleh penipuan atau kelalaian pengelola, pengelola harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut (Samsul Arisandi, 2021).

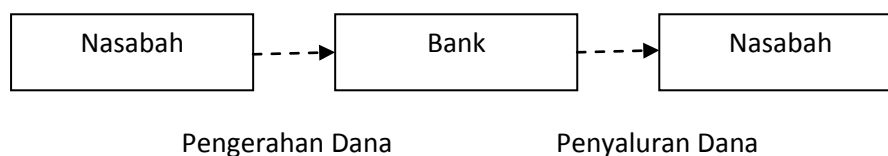
Pengeralahan dana didalam *Murabahah* yaitu mekanisme masuknya dana dari nasabah kepada bank, dan yang dimaksud dengan penyaluran dana adalah keluarnya dana dari bank kepada nasabah (Harinanda, 2019).

*Murabahah* pada saat pengerahan dana diimplementasikan dalam bentuk tabungan *Murabahah* dan deposito *Murabahah*. Tabungan *Murabahah* adalah dana yang disimpan nasabah yang akan dikelola bank untuk memperoleh keuntungan dengan sistem bagi hasil sesuai dengan kesepakatan bersama (Harinanda, 2019).

Konsep *Murabahah* tidak membutuhkan keterlibatan yang intens dalam pengelolaan usaha karena semuanya telah dipercayakan kepada pengelola, sedangkan pihak perbankan syariah sebagai pemilik modal hanya menunggu laporan pembagian keuntungan setiap bulannya. Pembagian keuntungan yaitu nisbah kedua belah pihak dapat diterapkan, maka bank syariah dan nasabah dapat berdiskusi terkait skema pembayaran bagi hasil yang dipilih misalnya PLS atau RS selama kerjasama berlangsung. Misalnya untuk pembiayaan dengan *Murabahah* dapat menggunakan skema revenue sharing karena yang lebih aktif dalam menjalankan bisnis adalah nasabah sebagai *mudharib*. Sedangkan untuk pembiayaan musyarakah dapat menggunakan skema *Profit and Loss Sharing* (PLS) karena hakikatnya dari musyarakah merupakan perkongsian kerjasama dimana yang dijalankan oleh kedua belah pihak yaitu bank syariah dan nasabah (Aulida et al., 2018).

Menurut Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, dalam pembiayaan *Murabahah* maka bank berperan sebagai *shahib al-maal* (pemilik dana) yang membiayai seratus persen kebutuhan suatu usaha dan nasabah bertindak sebagai *mudharib* (pengelola dana). Prinsip paling utama yang digunakan pada akad ini adalah kepercayaan. Pada hakikatnya seseorang yang meminjamkan hartanya atau memberikannya untuk dapat dikelola oleh orang lain

adalah karena kepercayaan tersebut. Jika dikaitkan dengan konsep perbankan, mudharib adalah seseorang yang meminjam. Dengan adanya persyaratan jaminan (agunan), maka posisi calon mudharib menjadi sulit (Pohan, 2016).



**Gambar 2.1.** Skema Pembiayaan *Murabahah*

Walaupun *Murabahah* dikatakan sebagai sesuatu yang ideal untuk perbankan islam, dan mempunyai banyak keuntungan dan “lebih baik” dibandingkan dengan sistem lainnya, namun ternyata *Murabahah* dalam kenyataannya belum menjadi skema pembiayaan yang utama pada bank syariah. Berdasarkan data dari internasional asosiation of Islamic bank skema *Murabahah* hanya dipakai 20% secara rata-rata pada bank Islam seluruh dunia. *Islamic development bank* juga hanya memakai *Murabahah* pada sedikit proyeknya yang kecil. Kondisi perbankan syariah dalam menjalankan *Murabahah* juga tidak terlihat baik (Sitompul, 2020).

b. **Rukun *Murabahah***

Menurut ulama Syafi’iah, rukun qirad atau mudaharabah ada 6 yaitu (Sitompul, 2020):

- 1) Pemilik barang yang menyerahkan barang-barangnya.
- 2) Orang yang bekerja, yaitu mengelola harta yang diterima pihak dari pemilik barang.
- 3) Akad *Murabahah* dilakukan oleh pemilik dengan pengelola barang.
- 4) Maal, yaitu harta pokok atau modal.



- 5) Amal, yaitu pekerjaan pengelola harta hingga menghasilkan laba.
- 6) Keuntungan

Rukun dan ketentuan *Murabahah* ada empat yaitu:

- 1) Pelaku
  - a) Pelaku harus cakap hukum dan baligh.
  - b) Pelaku akad *Murabahah* dapat dilakukan sesama muslim atau nonmuslim.
  - c) Pemilik dana tidak boleh ikut campur dalam pengelolaan usaha tetapi ia boleh mengawasi.
- 2) Objek *Murabahah* (modal dan kerja)
  - a) Modal
  - b) Kerja
- 3) Ijab kabul

Adalah pernyataan dan ekspresi saling rida/rela diantara pihak-pihak pelaku akad yang dilakukan secara verbal, tertulis melalui korespondensi atau menggunakan cara-cara komunikasi modern.
- 4) Nisbah keuntungan

Nisbah adalah pembagian keuntungan atau imbalan yang diterima oleh bank dan nasabah . pengelola dana mendapat imbalan atas kerjanya dan pemilik dana mendapat imbalan atas penyertaan modalnya. Pemilik dana tidak boleh menetapkan keuntungan yang harus diperolehnya karena itu sama dengan riba (Anjani & Hasmarani, 2016).

c. Jenis Akad *Murabahah*

Dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan, *Murabahah* diklasifikasikan kedalam 3 jenis yaitu *Murabahah mutlaqah*, *Murabahah muqayyadah*, dan *Murabahah musyarakah*. Berikut adalah pengertian masing-masing jenis *Murabahah*:

- 1) *Murabahah mutlaqah* adalah *Murabahah* dimana pemilik dana memberikan kebebasan kepada pengelola dana dalam mengelola investasinya, *Murabahah* ini disebut juga investasi tidak terikat.
- 2) *Murabahah muqayyadah* adalah *Murabahah* dimana pemilik dana memberikan batasan kepada pengelola antara lain mengenai dana, lokasi, cara, atau objek investasi atau sektor usaha. Misalnya, tidak mencampurkan dana yang dimiliki oleh pemilik dana yang dengan dana lainnya, tidak menginvestasikan dananya pada transaksi penjualan cicilan tanpa penjamin atau mengharuskan pengelola dana untuk melakukan investasi sendiri tanpa melalui pihak ketiga, *mudharabah* jenis ini disebut investasi terikat.
- 3) *Murabahah musyarakah* adalah *mudhrabah* dimana pengelola dana menyertakan modal atau dananya dalam kerja sama investasinya.

### 13. *Murabahah*

#### 1) Pengertian *Murabahah*

Pada perjanjian *Murabahah* atau *mark up*, bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok barang dan kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan suatu *mark up* atau keuntungan. Dengan kata lain penjualan barang oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar *cost plus profit*. Baik mengenai barang yang dibutuhkan oleh nasabah maupun tambahan biaya atau *mark up* yang akan menjadi imbalan bank dirundingkan dan ditentukan di muka oleh bank dan nasabah yang bersangkutan (Septiarini, 2019).

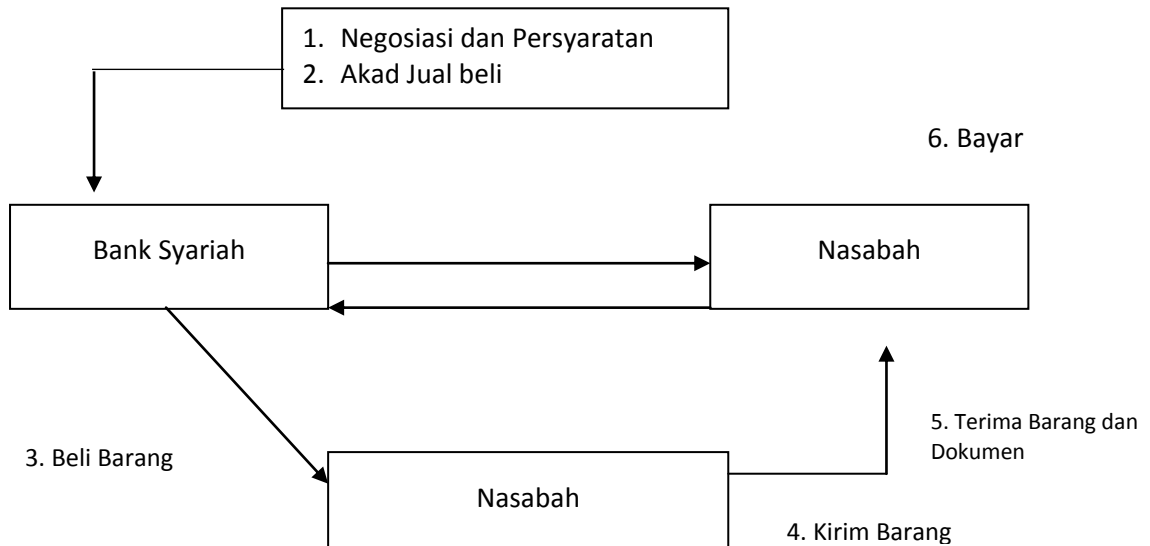
Pada akad *Murabahah*, penjual (dalam hal ini adalah bank) harus memberi tahu harga produk yang dibeli dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Saat ini, produk inilah yang paling banyak digunakan oleh bank Syariah karena paling mudah dalam implementasinya dibandingkan dengan produk pembiayaan lainnya (Septiarini, 2019).

Pada saat melakukan transaksi *Murabahah* ini ada beberapa rukun yang harus dipenuhi agar transaksi menjadi sah, yaitu:

- 1) Penjual
- 2) Pembeli
- 3) Barang yang diperjualbelikan
- 4) Harga
- 5) Akad/*shighat*

Pembiayaan *Murabahah* sekurang-kurangnya terdapat dua belah pihak yang melakukan transaksi jual beli, yaitu bank syariah sebagai penjual dan

nasabah sebagai pembeli. Adapun proses transaksi jual beli *Murabahah* diilustrasikan dalam skema dibawah ini:



**Gambar 2.2.**

**Skema Pembiayaan *Murabahah***

2) Rukun *Murabahah*

Rukun *Murabahah*:

- 1) Pelaku akad, yaitu *ba'i* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
- 2) Objek akad, yaitu *mabi'* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga) dan
- 3) *Shighah*, yaitu ijab dan Qabul.

Syarat *Murabahah*:

- 1) Para pihak yang berakad harus cakap hukum dan tidak dalam keadaan terpaksa

- 2) Barang yang menjadi objek transaksi adalah barang yang halal serta jelas ukuran, jenis dan jumlahnya dan harga barang harus dinyatakan secara transparan (harga pokok dan komponen keuntungan) dan mekanisme pembayarannya disebutkan dengan jelas
- 3) Pernyataan serah terimadalam ijab Kabul harus dijelaskan dengan menyebutkan secara spesifik pihak-pihak yang terlibat yang berakad (Hasan, 2019).

c. Jenis-Jenis *Murabahah*

- 1) *Murabahah* sederhana

*Murabahah* sederhana adalah bentuk akad *Murabahah* ketika penjual memasarkan barangnya kepada pembeli dengan harga sesuai harga perolehan ditambah margin keuntungan yang diinginkan.

- 2) *Murabahah* kepada pemesan

Bentuk *Murabahah* ini melibatkan tiga pihak, yaitu pemesan, pembeli, dan penjual. Bentuk *murbahah* ini juga melihat pembeli sebagai perantara karena keahliannya atau karena kebutuhan pemesan akan pembiayaan. Bentuk *Murabahah* ini yang diterapkan perbankan syariah dalam pembiayaan (Syaikhu et al., 2020).

**B. Kajian Penelitian Terdahulu**

Untuk menghindari duplikasi, mengenai masalah *take over* atau pengalihan di dunia perbankan telah diteliti, penelnti memiliki perbedaan yang terletak pada kasus dan obyek status hukum. Oleh karena itu peneliti menyertakan beberapa judul penelitian yang ada relevansinya dengan penelitian ini sebagai bahan perbandingan.

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Metode	Hasil Penelitian
1.	(Nopita, 2019)	Analisis <i>take over</i> nasabah pembiayaan KPR bank syariah mandiri ke bank syariah kompetitor di kota medan (studi kasus pada Bank Syariah Mandiri Kcp Medan pulo brayan).	Kualitatif	Penerapan pelaksanaan <i>take over</i> pembiayaan KPR Nasabah Bank Syariah Mandiri sesuai dengan Skema yang berdasarkan ketentuan DSN MUI dengan memberikan akad qardh terlebih dahulu serta dilanjutkan dengan akad musyarakah, <i>Murabahah</i> dan ijarah.
2.	(Meswari, 2018)	Analisis Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Akad <i>Murabahah</i> Di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Binjai	Kualitatif	Faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan <i>Murabahah</i> bermasalah di BSM KC Binjai meliputi: . a. Dari pihak nasabah disebabkan oleh: a) Nasabah dengan sengaja tidak memenuhi kewajibannya walaupun sebenarnya dia mampu, b) Ketidakmampuan nasabah dalam memenuhi kewajibannya yang di

				<p>sebabkan oleh bisnis yang merugi,</p> <p>2. Dari pihak perbankan disebabkan oleh,</p> <p>a) Pihak analis kurang teliti dalam menganalisa pembiayaan</p> <p>b) Kelemahan verifikasi data permohonan nasabah</p> <p>c) Jumlah pembiayaan yang diberikan melebihi kapasitas dari jaminan yang diberikan</p> <p>d) Pemberian pembiayaan yang kurang cukup dengan kebutuhan yang sesungguhnya</p> <p>3. Pengawasan bank setelah pembiayaan diberikan tidak memadai</p> <p>Penanganan pembiayaan <i>Murabahah</i> bermasalah di BSM KC Binjai meliputi :</p> <p>a. Pemberian solusi terhadap masalah yang dialami nasabah</p> <p>b. Melakukan restruktur pembiayaan</p>
--	--	--	--	--

				<p>dengan memperpanjang jangka waktu pembiayaan (<i>Rescheduling</i>) dan penurunan margin (<i>Reconditioning</i>),</p> <p>c. Penghapusan margin dan biaya administrasi keterlambatan</p> <p>d. Penjualan jaminan secara sukarela dan melalui badan pelelangan.</p>
3.	(Yanti, 2019)	<p>Analisis Restrukturisasi Sebagai Penyelesaian Pembiayaan <i>Murabahah</i> Bermasalah (Studi Kasus Pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Medan Marelan)</p>	Kualitatif	<p>Pihak Bank Syariah Mandiri KCP Medan Marelan melakukan kebijakan restrukturisasi pembiayaan kepada nasabah yang mengalami masalah dalam melunasi pembiayaannya, dimaksudkan dengan tujuan untuk membantu nasabah dalam melancarkan kembali pelunasan pembiayaannya, diantaranya dengan cara penjadwalan kembali (<i>rescheduling</i>) sesuai dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 48/DSN-MUI/II/2005, persyaratan kembali <i>reconditioning</i>) sesuai dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 46/DSN-MUI/II/2005 dan Nomor 23/DSN/</p>



				MUI/ II/2005, dan penataan kembali ( restructuring) sesuai dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 49/DSN MUI/II/2005 .
4.	(Rambe, 2019)	Pengaruh Pembiayaan Syariah Terhadap Pendapatan Nasabah Sektor Pertanian Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kc Lubuk Pakam	Kuantitatif	Berdasarkan hasil pengujian secara parsial pengaruh pembiayaan syariah terhadap pendapatan nasabah sektor pertanian diperoleh thitung sebesar 7,008, maka dapat diketahui bahwa thitung > dari ttabel yaitu $7,008 > 1,782$ . Dan mempunyai angka signifikan sebesar $0,000 \leq 0,05$ . (Sig $0,000 < \alpha 0,05$ ) maka dapat disimpulkan $H_a$ diterima dan $H_0$ ditolak, hal ini menunjukkan bahwa ada pengaruh yang signifikan antara pengaruh pembiayaan syariah terhadap pendapatan nasabah sektor pertanian di Bank Syariah Mandiri KC Lubuk Pakam. Berdasarkan uji determinasi dijelaskan bahwa $R$ square 0,791 atau 79,1 % menunjukkan sekitar 79,1 % variabel pendapatan nasabah sektor pertanian

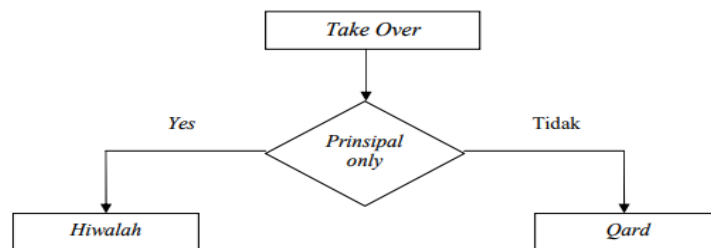
				dipengaruhi Pembiayaan syariah. Sisanya 20,9 % dipengaruhi oleh variabel yang tidak diteliti dalam penelitian ini.
5.	(Zamharir, 2019)	Analisis Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Akad <i>Murabahah</i> Di PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Setia Budi	Kualitatif	Hasil Prosedur pembiayaan <i>Murabahah</i> di BSM KCP Setia Budi di mulai dari permohonan pembiayaan nasabah dengan cara mengisi formulir atau aplikasi beserta menyertakan persyaratan awal. Pengisian aplikasi tersebut didampingi dan dianalisa oleh AO. Jika pembiayaan di setujui maka pegawai administrasi pembiayaan membuat SP3 (Surat Penegasan Pemberian Pembiayaan), dan melakukan akad pembiayaan oleh notaris. Berdasarkan SP3 dan akad tersebut menjadi dasar operating Manager untuk melakukan pencairan pembiayaan kepada nasabah. Setelah proses pencairan, AO melakukan monitoring terhadap nasabah, berupa pengawasan dan pembinaan terhadap

				<p>melakukan angsuran hingga pelunasan, penghitungan bagi hasilnya menggunakan metode <i>Revenue Sharing</i> yaitu pembagian bagi hasil berdasarkan pendapatan bukan keuntungan bersih. Kendala pembiayaan <i>Murabahah</i> lebih kepada dari kebijakan BSM yang menetapkan tarif tinggi pada pembiayaan <i>Murabahah</i> yang membuat jangkauan dari pembiayaan <i>Murabahah</i> menjadi pada kalangan pengusaha besar saja. Oleh sebab itu banyak masyarakat yang tidak tersentuh oleh pembiayaan <i>Murabahah</i>. Prosedur yang ditentukan oleh BSM akan menyulitkan nasabah untuk melakukan pengajuan nasabah yang baru akan memulai kegiatan usahannya. Karena para pengusaha baru atau UMKM tidak bisa memenuhi persyaratan persyaratan yang ditetapkan dalam</p>
--	--	--	--	--

				prosedur pembiayaan.
--	--	--	--	----------------------

Dari tabel Penelitian Terdahulu di atas terdapat persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang akan dilakukan peneliti yaitu:

1. Persamaan Penelitian yang dilakukan Elvi Nopita, Rahmi Farah Meswari dan Astri Yanti memiliki persamaan penelitian dengan penelitian peneliti yaitu sama-sama menggunakan metode kualitatif, serta sama-sama membahas tentang pelaksanaan pengalihan dan pembiayaan *Murabahah* dan sama-sama pada bank syariah.
2. Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan peneliti lakukan adalah perbedaan dari lokasi penelitian dan tahun pelaksanaan



**Gambar 2.3** Alur *Take Over*

## **BAB III**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

#### **A. Rancangan Penelitian**

Jenis penelitian ini merupakan penelitian deskriptif yang bersifat kualitatif, dimana fokus penelitian ini adalah penggambaran secara menyeluruh tentang bentuk, fungsi, dan makna sebuah aturan. Dengan ini metode 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 dalam pengerjaannya dan digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek alamiah dimana peneliti adalah sebagai instrumen kunci (Sugiyono, 2018).

Pendekatan kualitatif yang menggunakan data lisan suatu bahasa memerlukan informan yang melibatkan masyarakat. Pendekatan 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. Adapun lokasi dan waktu penelitian ini adalah:

### 1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Binjai yang beralokasi di Jl. Sukarno Hatta No. 22-23, Kel. Tanah Tinggi, Kec. Binjai Timur, Kota Binjai, Sumatera Utara. 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 Oktober 2021 sampai selesai.

**Tabel 3.1**

**Pelaksanaan Waktu Penelitian**

No	Kegiatan	Oktober 2021				November 2021				Desember 2021				Januari 2022				September 2022			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	3	5	7
1.	Pengajuan Judul skripsi	■																			
2.	Penyusunan Proposal		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■								
3.	Bimbingan		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■								
4.	Seminar Proposal													■							
5.	Pelaksanaan Penelitian														■	■	■				
6.	Koreksi,																	■	■	■	■



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 (Sugiyono, 2018).

#### **D. Tahapan Penelitian**

Tahapan penelitian yang akan dilakukan peneliti yaitu sebagai berikut:

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**

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.

2. Sumber Data

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah sumber yang dapat memberikan informasi secara langsung. Sumber data primer dalam penelitian ini adalah data yang bersumber dari hasil wawancara yang diperoleh langsung dari objek penelitian yaitu pada Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Binjai.

b. Sumber Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini adalah data yang bersumber dari artikel, internet, buku serta dari sumber lainnya yang menyangkut tentang pengalihan (*take over*) yang terjadi pada Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Binjai.

**F. Teknik Pengumpulan Data**

1. Observasi

Dalam hal ini peneliti secara langsung datang ke lokasi penelitian untuk memperoleh data serta informasi mengenai transaksi pengalihan

(*take over*) yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Binjai.

## 2. Wawancara

Adapun wawancara yang digunakan adalah wawancara bebas terpimpin, yaitu peneliti membawa pedoman wawancara yang merupakan garis besar 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 peneliti akan mewawancarai staff dibagian pengalihan (*take over*) yang ada di Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Binjai.

## G. Teknik Analisis Data

Setelah data yang diperlukan dalam penelitian terkumpul selanjutnya data tersebut dianalisa dengan menggunakan analisa deskriptif kualitatif. 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 dengan 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. Dalam penelitian ini untuk memeriksa keabsahan temuan, peneliti 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 peneliti menggali kebenaran informai tertentu melalui berbagai metode dan sumber perolehan data yakni melalui wawancara dan observasi. Peneliti juga menggunakan observasi terlibat (*participant obervation*), 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.

Triangulasi yang peneliti lakukan yaitu dengan memeriksa keabsahan data yaitu dengan memanfaatkan berbagai sumber diluar data yang digunakan sebagai bahan perbandingan, setelah itu peneliti melakukan *cross check* agar hasil yang diteliti dapat dipertanggungjawabkan dengan menggunakan triangulasi sumber dan triangulasi teknik dan triangulasi waktu.

Adapun yang dimaksud dengan triangulasi sumber adalah tehnik untuk menguji kredibilitas data, tehnik ini dilakukan dengan cara mengecek data yang diperoleh dari berbagai sumber. Triangulasi tehnik adalah tehnik untuk menguji kredibilitas data yang dilakukan dengan cara mengecek pada sumber yang sama tetapi dengan tehnik yang berbeda (Sugiyono, 2018) dan triangulasi

waktu dalam teknik untuk menguji kredibilitas data yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data pada waktu yang berbeda (Hardani, et.al., 2020).

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Bank Syariah Indonesia**

##### **1. Profil Bank Syariah di Indonesia**

Pelopop berdirinya perbankan syariah di Indonesia adalah Bank Muamalat pada tahun 1991. Bank ini dilahirkan oleh Majelis Ulama Indonesia, Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI), pengusaha Muslim dan juga pemerintah. Sayangnya bank tersebut kurang populer dan kinerjanya stagnan, baru setelah krisis ekonomi dan reformasi, Bank Muamalat mulai dilirik nasabah. Perkembangan perbankan syariah di Indonesia telah menjadi tolak ukur keberhasilan eksistensi ekonomi syariah. Bank muamalat sebagai bank syariah pertama dan menjadi pioneer bagi bank syariah lainnya telah lebih dahulu menerapkan system ini ditengah menjamurnya bank-bank konvensional. Krisis moneter yang terjadi pada tahun 1998 telah menenggelamkan bank-bank konvensional dan banyak yang dilikuidasi karena kegagalan system bunganya.

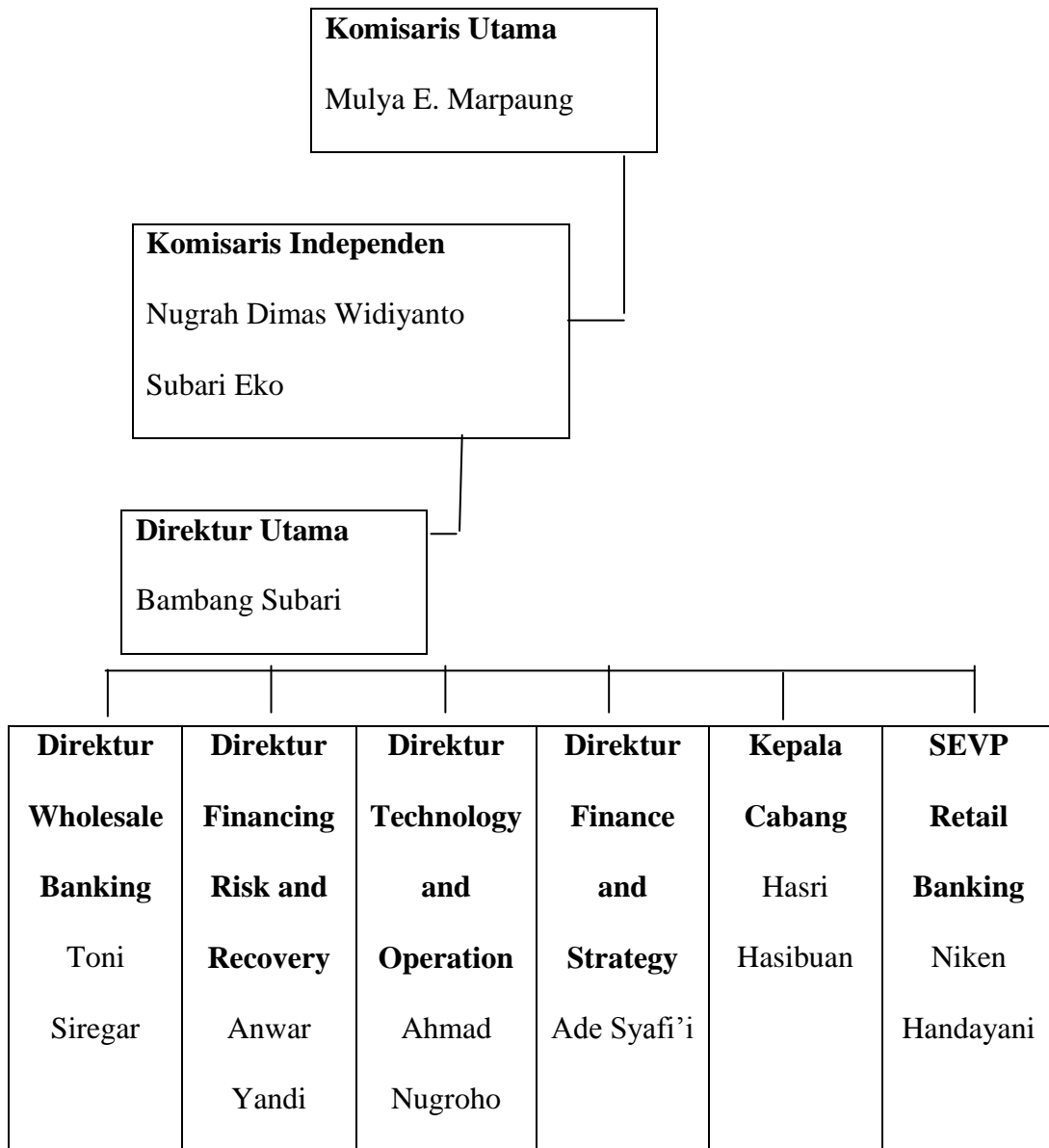
Sementara perbankan yang menerapkan system syariah dapat tetap eksis dan mampu bertahan. Tidak hanya itu, di tengah-tengah krisis keuangan global yang melanda dunia pada penghujung akhir tahun 2008, lembaga keuangan syariah kembali membuktikan daya tahannya dari terpaan krisis. Lembaga-lembaga keuangan syariah tetap stabil dan memberikan keuntungan, kenyamanan serta keamanan bagi para pemegang sahamnya, pemegang surat berharga, peminjam dan para penyimpan dana di bank-bank syariah. Hal ini dapat dibuktikan dari keberhasilan bank Muamalat melewati krisis yang terjadi pada tahun 1998 dengan menunjukkan kinerja yang semakin meningkat dan tidak menerima sepeser pun

bantuan dari pemerintah dan pada krisis keuangan tahun 2008, bank Muamalat bahkan mampu memperoleh laba Rp. 300 miliar lebih.

Perbankan syariah sebenarnya dapat menggunakan momentum ini untuk menunjukkan bahwa perbankan syariah benar-benar tahan dan kebal krisis dan mampu tumbuh dengan signifikan. Oleh karena itu perlu langkah-langkah strategis untuk merealisasikannya. Langkah strategis pengembangan perbankan syariah yang telah di upayakan adalah pemberian izin kepada bank umum konvensional untuk membuka kantor cabang Unit Usaha Syariah (UUS) atau konversi sebuah bank konvensional menjadi bank syariah. Langkah strategis ini merupakan respon dan inisiatif dari perubahan Undang – Undang perbankan no. 10 tahun 1998.

Undang-undang pengganti UU no.7 tahun 1992 tersebut mengatur dengan jelas landasan hukum dan jenis-jenis usaha yang dapat dioperasikan dan diimplementasikan oleh bank syariah pencapaian perbankan syariah sungguh membanggakan dan terus mengalami peningkatan dalam jumlah bank. Jika pada tahun 1998 hanya ada satu Bank Umum Syariah dan 76 Bank Perkreditan Rakyat Syariah, maka pada Desember 2009 (berdasarkan data Statistik Perbankan Syariah yang dipublikasikan oleh Bank Indonesia) jumlah bank syariah telah mencapai 31 unit yang terdiri atas 6 Bank Umum Syariah dan 25 Unit Usaha Syariah. Selain itu, jumlah Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) telah mencapai 139 unit pada periode yang sama (Marimin & Romdhoni, 2017).

## 2. Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Binjai



**Tabel 4.1** Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia Cabang Binjai, Binjai

Timur, Kota Binjai.

### 3. ***Job Description Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Binjai***

#### a. Komisaris Utama

Melakukan pengawasan terhadap pengurusan perusahaan yang dilakukan oleh direksi. Selain itu, posisi ini juga berperan memberikan nasihat berkenaan dengan kebijakan direksi dalam menjalankan perusahaan. Memberikan masukan-masukan yang berguna bagi perusahaan.

#### b. Komisaris Independen

Bertanggung jawab untuk melakukan pengawasan dan juga mewakili kepentingan Pemegang Saham minoritas.

#### c. Direktur Utama

Mengkoordinasikan, mengawasi serta memimpin manajemen Perseroan dan memastikan semua kegiatan usaha Perseroan dijalankan sesuai dengan visi, misi dan nilai Perseroan; mengawasi dan menelaah manajemen risiko, sistem pengendalian internal Perseroan, tata kelola perusahaan untuk kepentingan Pemegang Saham.

#### d. Direktur *Wholesale Banking*

Mengarahkan dan menetapkan strategi dan kebijakan bidang tugas yang menjadi tanggung jawabnya dengan memperhatikan visi, strategi dan kebijakan Perseroan yang telah ditetapkan

#### e. Direktur *Financing Risk and Recovery*

- 1) Melaksanakan pengurusan Perseroan sesuai bidang tugas yang ditetapkan dalam Rapat Umum Pemegang Saham atau Rapat Direksi.



- 2) Mengarahkan dan menetapkan strategi dan kebijakan bidang tugas yang menjadi tanggung jawabnya dengan memperhatikan visi, strategi dan kebijakan Perseroan yang telah ditetapkan.
- 3) Menyusun dan menetapkan rencana kerja, rencana pengembangan bisnis dan sumber daya manusia di bidang tugas yang menjadi tanggung jawabnya untuk kepentingan Perseroan dalam mencapai maksud dan tujuan Perseroan.

f. Direktur *Technology and Operation*

- 1) Melaksanakan pengurusan Perseroan sesuai bidang tugas yang ditetapkan dalam Rapat Umum Pemegang Saham atau Rapat Direksi.
- 2) Mengarahkan dan menetapkan strategi dan kebijakan bidang tugas yang menjadi tanggung jawabnya dengan memperhatikan visi, strategi dan kebijakan Perseroan yang telah ditetapkan.
- 3) Menyusun dan menetapkan rencana kerja, rencana pengembangan bisnis dan sumber daya manusia di bidang tugas yang menjadi tanggungjawabnya untuk kepentingan Perseroan dalam mencapai maksud dan tujuan Perseroan.

g. Direktur *Finance and Strategy*

- 1) Mengarahkan, mengevaluasi, dan mengkoordinasikan pelaksanaan pengurusan Perseroan di bidang *Finance & Treasury* sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar, keputusan RUPS Perseroan, dan peraturan perundangan.

- 2) Mengarahkan, mengevaluasi, dan mengkoordinasikan unit kerja dan perusahaan anak yang berada di bidang *Finance & Treasury*, serta berkoordinasi dengan Direktur lainnya.
  - 3) Memimpin, mengarahkan, dan mengkoordinasi pengembangan serta penawaran produk-produk *Finance & Treasury* yang terbaik dan memastikan bahwa pengembangan serta penawaran tersebut merupakan produk yang berkualitas dan berdaya saing tinggi.
- h. Kepala Cabang
- 1) Mengawasi serta melakukan koordinasi dari kegiatan operasional
  - 2) Memimpin kegiatan pemasaran kantor cabang
  - 3) Memonitor segala kegiatan operasional perusahaan (lingkup kantor cabang)
  - 4) Memantau prosedur operasional manajemen risiko
  - 5) Melakukan pengembangan kegiatan operasional.
- i. SEVP *Retail Banking*
- 1) Melaksanakan pengurusan Perseroan sesuai bidang tugas yang ditetapkan dalam Rapat Umum Pemegang Saham atau Rapat Direksi.
  - 2) Mengarahkan dan menetapkan strategi dan kebijakan bidang tugas yang menjadi tanggung jawabnya dengan memperhatikan visi, strategi dan kebijakan Perseroan yang telah ditetapkan.

#### 4. Pertanyaan Wawancara

- a. Bagaimana prosedur umum pengajuan *take over* nasabah pembiayaan Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Binjai. 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* Pembiayaan nasabah dimana persyaratannya sama dengan persyaratan yang ditetapkan oleh bank ketika pengajuan sebelumnya, bahkan bank akan meminta kelengkapan identitas diri seperti KTP dan KK yang akan di *take over*.

- b. Bagaimana pelaksanaan *take over* nasabah pembiayaan Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Binjai.

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.

- c. Akad apakah yang digunakan oleh Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Binjai untuk melakukan *take over* nasabah pembiayaan.

Akad yang digunakan dalam *take over* nasabah peralihan pembiayaan Bank Syariah Indonesia dari Bank Syariah Kompetitor Di Kota Binjai adalah menggunakan Akad *Qard*, musyarakah dan *Murabahah*.

- d. Faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya sistem peralihan atau *take over* pembiayaan di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Binjai.

- 1) Terjadi Karena Persetujuan (Secara Langsung)
    - a) Inisiatif Kreditur
    - b) Inisiatif Debitur
  - 2) Terjadi Karena Undang-Undang (Secara Tidak Langsung)
- e. Apakah kerja sama yang dilakukan Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Binjai dengan pihak lain dalam melakukan peralihan nasabah.

Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Binjai mempunyai kerjasama dengan perusahaan/instansi pemerintah dan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) agar bisa dikenal oleh masyarakat dengan mudah.

- f. Apa saja yang dilakukan layanan kemudahan yang diberikan Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Binjai terhadap nasabahnya.

Adalah dengan menawarkan Berbagai Produk BSI lainnya, serta mengadakan program hadiah agar nasabah mengajukan take over pembiayaan. Bank Syariah Indonesia juga memberikan Berbagai souvenir kepada nasabah seperti agenda, mug, ballpoint dll.

**B. Bagaimana Mekanisme Pelaksanaan Sistem Peralihan Atau *Take Over* Pembiayaan di BSI Cabang Binjai**

Pembiayaan pada Bank Syariah merupakan suatu bentuk pembiayaan sebagaimana diatur dalam Al-Quraan dan ucapan dari Nabi Muhammad S.A.W. jadi hukum Islam berasal dari teks yang terungkap dari sebuah norma yang saling berhubungan yang melarang kegiatan pengambilan keuntungan (*intrest making*) dan kegiatan spekulatif yang tidak pantas Menurut Muhammad Kawas Qal'aj, sebagaimana dikutip Muhammad Syafii Antonio, perkataan *Murabahah* berasal dari kata *dharb*, berarti memukul atau berjalan ”pengertian memukul atau berjalan

lebih tepatnya proses seseorang memukulkan kakinya dalam menjalankan usaha”.

Secara tehnik *Murabahah* berarti:

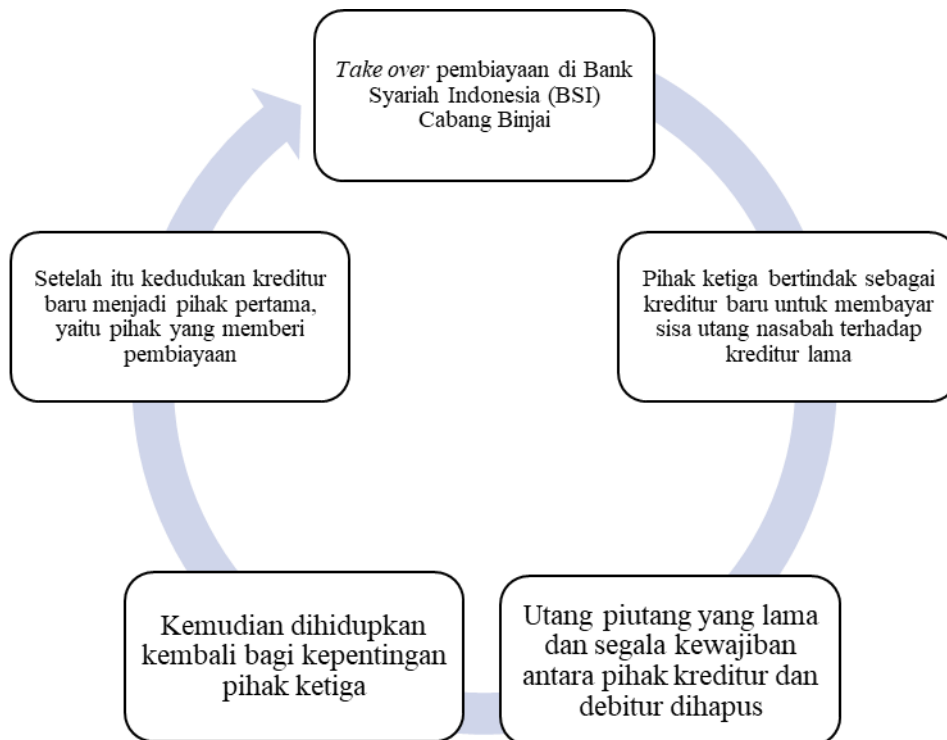
Akad kerjasama usaha antara dua pihak pertama (shahibul maal) menyediakan seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola (H. Hasibuan, 9 Januari 2022) Keuntungan usaha secara *Murabahah* dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak, sedangkan apabila rugi ditanggung oleh pemilik modal selama kerugian itu bukan akibat kelalaian sipengelola. Seandainya kerugian itu disebabkan karena kecurangan atau kelalaian pengelola, pengelola harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut.

Dengan demikian pembiayaan *Murabahah* adalah pembiayaan yang disalurkan oleh lembaga keuangan syariah kepada pihak lain untuk suatu usaha yang produktif. Dalam kegiatan penyaluran dana oleh Bank Syariah melakukan investasi dan pembiayaan, disebut investasi karena prinsip yang digunakan adalah prinsip penanaman dana atau penyertaan dan keuntungan yang diperoleh bergantung pada kinerja *Entrepreneur* dan usaha yang menjadi objek penyertaan tersebut sesuai dengan nisbah bagi hasil yang telah disepakati sebelumnya. Selanjutnya disebut pembiayaan karena Bank Syariah menyediakan dana guna membiayai kebutuhan nasabah/*mudharib* atau *mudharib* yang membutuhkan dan layak untuk memperoleh pembiayaan tersebut, sehingga mekanisme daripada pembiayaan *Murabahah* pada dasarnya terletak pada kerjasama yang baik antara Bank Syariah dan *mudharib*.

*Take Over* pembiayaan adalah pengambilalihan pembiayaan yang merupakan suatu istilah dipakai dalam dunia perbankan dalam hal pihak ketiga memberi kredit kepada debitur yang bertujuan untuk melunasi hutang/kredit debitur kepada kreditur awal dan memberikan kredit baru kepada debitur sehingga

kedudukan pihak ketiga ini menggantikan kedudukan kreditur awal. *take over credit* merupakan peristiwa dalam hal pihak ketiga memberi kredit kepada debitur yang bertujuan untuk melunasi utang/kredit debitur kepada kreditur awal dan memberikan kredit baru kepada debitur sehingga kedudukan pihak ketiga ini menggantikan kedudukan kreditur awal (Maulida et al., 2021).

Gambar 4.2 Mekanisme Pelaksanaan BSI cabang Binjai



Dalam hal *take over* pembiayaan di Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Binjai tersebut, pihak ketiga yang bertindak sebagai kreditur baru untuk membayar sisa utang nasabah terhadap kreditur lama. Utang piutang yang lama dan segala kewajiban antara pihak kreditur dan debitur dihapus, untuk kemudian dihidupkan kembali bagi kepentingan pihak ketiga. Melalui *take over* pembiayaan, maka setelah itu kedudukan kreditur baru menjadi pihak pertama, yaitu pihak yang memberi pembiayaan. Debitur tetap menjadi pihak yang berutang, dan kreditur lama menjadi kepada kreditur yang baru.

Dalam dunia bisnis perbankan, *take over* pembiayaan merupakan suatu istilah yang dipakai dalam hal pihak ketiga memberi kredit kepada debitur yang bertujuan untuk melunasi utang debitur kepada kreditur awal dan memberikan kredit baru kepada debitur, sehingga kedudukan pihak ketiga ini menggantikan kedudukan kreditur sehingga dalam hal ini dapat dikatakan bahwasannya pihak bank dan nasabah pergi ke bank nasabah yang dimana nasabah berutang dan dari nasabah dan pihak bank masing-masing membawa uang untuk melunasi utang yang sedang berjalan, setelah dilakukan hal ini oleh debitur pada kreditur lama maka setelah itu pihak bank menyuruh nasabah yang akan beralih ke kantor Bank Syariah Indonesia cabang Binjai yang dimana nasabah disuruh oleh pihak bank menayakan utang nasabah dimana dia menyimpan uang dan menayakan sisa utang untuk pelunasan di bulan berjalan (H. Hasibuan, 9 Januari 2022).

Pelaksanaan *take over* pembiayaan di Bank Syariah Indonesia kantor cabang Binjai Timur, Kota Binjai. Berdasarkan wawancara dengan Bapak Hasri Hasibuan, selaku Kepala Cabang BSI KC Binjai, secara garis besar dimulai dengan adanya kesepakatan antara nasabah dengan bagian pemasaran (marketing) Bank untuk melakukan *take over* pembiayaan dimaksud, dalam hal ini apabila penawaran datang dari pihak Bank (H. Hasibuan, 9 Januari 2022). Namun ada kalanya juga nasabah sendiri yang datang dan mengajukan permohonan *take over*. Sebelum kesepakatan terjadi, bagian marketing Bank juga menjelaskan kepada calon nasabah beberapa prosedur dan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam pelaksanaan *take over* dimaksud, seperti:

- a. Pembiayaan hanya dilakukan dengan prinsip syariah;
- b. Akad yang digunakan dalam pembiayaan tersebut dapat berbentuk akad *Murabahah, istishna', musyarakah, Murabahah, dan ijarah*;

- c. Penetapan margin, nisbah bagi hasil dan/atau *fee* yang diminta oleh Bank mengacu kepada ketentuan-ketentuan masing-masing akad dan ditetapkan pada saat akad tersebut dibuat (H. Hasibuan, 9 Januari 2022).

Dalam hal ini, Bank Syariah Indonesia (BSI) kantor cabang, Binjai Timur, Kota Binjai, menggunakan salah satu alternatif dalam pembiayaan *take over* di Bank Syariah, yaitu Akad yang di gunakan di BSI KC Binjai ialah (*Qard Wall Murabahah*) (H. Hasibuan, 9 Januari 2022):

1. Bank syariah memberikan Qardh kepada nasabah sesuai Fatwa DSN-MUI Nomor 19/DSN-MUI/IV/2001. Dengan Qardh tersebut nasabah melunasi utangnya, maka aset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh;
2. Nasabah menjual asset tersebut kepada bank syariah, dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi Qardh-nya kepada bank; dan
3. Bank syariah kemudian menjual aset secara *Murabahah*, yang telah menjadi miliknya kepada nasabah dengan pembayaran secara cicilan.

Sebagaimana yang ditentukan dalam keputusan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor .07/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *Murabahah* ditentukan pada prinsipnya dalam pembiayaan *Murabahah* tidak ada jaminan, agar *mudharib* tidak melakukan penyimpangan, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dapat meminta jaminan dari *mudharib* atau pihak ketiga. Jaminan ini hanya dapat dicairkan apabila *mudharib* terbukti melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang telah disepakati bersama dalam akad.

Adapun peraturan otoritas jasa keuangan tentang pengalihan pembiayaan sebagai Kegiatan Pembiayaan Investasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2



ayat (1) huruf a dan/atau Pembiayaan Modal Kerja sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf b ditujukan untuk Debitur yang:

- a. memiliki usaha produktif; dan/atau
- b. memiliki ide untuk pengembangan usaha produktif (penjelasan atas & /POJK.05/2015, 2015).

Untuk memastikan kinerja *mudharib* sesuai dengan syarat- syarat yang terdapat dalam kontrak, biasanya pihak bank mempersyaratkan bagi pemohon pembiayaan *Murabahah* untuk menyatakan jenis jaminan yang dapat mereka berikan kepada Bank Syariah.

Berikut merupakan contoh dari akad *Murabahah*, Anda mantan pegawai dengan jabatan terakhir sebagai manajer pemasaran di sebuah perusahaan kurir ternama. Anda sudah 20 tahun malang melintang di dunia perkuriran, dan keluar dari perusahaan Anda sebelumnya karena ingin mulai berbisnis kurir. Dengan jaminan tanah 100 meter persegi, Anda mengajukan pembiayaan bisnis kurir yang membutuhkan modal Rp100 juta. Bank syariah menyepakati pembiayaan tersebut dengan kesepakatan nisbah 60:40. Setiap bulan, Anda harus menyetor laporan laba rugi dan berbagi kesepakatan apakah dibayar sekaligus pada saat berakhirnya kontrak *Murabahah* atau dicicil. Dalam *Murabahah* istilah profit and loss sharing tidak tepat digunakan karena yang dibagi hanya keuntungannya saja (*profit*), tidak termasuk kerugiannya (*loss*).

Keuntungan usaha secara *Murabahah* dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak, sedangkan apabila rugi ditanggung oleh pemilik modal selama kerugian itu bukan akibat kelalaian si pengelola. Seandainya kerugian itu diakibatkan karena kecurangan atau kelalaian si pengelola, maka si pengelola harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut. Dalam *Murabahah* yang dibagi

hasilkan adalah pendapatan. Pendapatan terkecil adalah nol. Maka dimaksudkan kerugian dalam *Murabahah* adalah ketidak mampuan nasabah dalam membayar cicilan pokok senilai pembiayaan yang telah diterimanya, atau jumlah seluruh cicilan lebih kecil dari pembiayaan yang telah diterimanya.

Adanya jaminan atau penjamin dari nasabah/ *mudharib* kepada pihak bank syari'ah bertujuan untuk mengurangi kemungkinan terjadinya resiko-resiko seperti nasabah/*mudharib* tidak mempergunakan dana yang diberikan sebagaimana mestinya atau hanya memberikan keuntungan pembiayaan tersebut kepada dirinya pribadi saja atau yang dikenal dengan *Moral Hazard*.

Maka Bank Syariah dapat menerapkan sejumlah batasan-batasan tertentu ketika menyalurkan pembiayaan kepada nasabah/*mudharib* antara lain:

1. Menetapkan syarat agar jumlah atau nilai jaminannya lebih besar dari modal yang dipinjam oleh nasabah/*mudharib*;
2. Menetapkan syarat agar nasabah/*mudharib* melakukan bisnis yang risikonya lebih rendah;
3. Menetapkan syarat agar nasabah/*mudharib* melakukan bisnis dengan arus kas yang transparan; dan
4. Menetapkan syarat agar nasabah/*mudharib* melakukan bisnis yang biaya tidak terkontrolnya rendah.

Penyerahan jaminan untuk pembiayaan *Murabahah* ini harus dipenuhi oleh nasabah/*mudharib* kepada Bank Syariah dalam rangka mengamankan dana masyarakat dan kepercayaan yang diberikan terhadap Bank Syariah sebagai pengelola uang yang terhimpun dari masyarakat.

### **C. Faktor-Faktor Apakah Yang Menyebabkan Terjadinya Sistem Peralihan Atau Take Over Pembiayaan di BSI Cabang Binjai**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Cabang Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Binjai Timur, Kota Binjai, Bapak Hasri Hasibuan, pada tanggal 09 Januari 2022, ada beberapa faktor yang mempengaruhi terjadinya *take over* pembiayaan di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Binjai Timur, Kota Binjai, yaitu (H. Hasibuan, 9 Januari 2022):

#### **1. Faktor Internal.**

Faktor internal adalah faktor yang berasal dari BSI sendiri yang berhubungan dengan manajemen tentang pembiayaan. Beberapa faktor internal yang dapat mempengaruhi terjadinya *take over* pembiayaan dari Bank Konvensional ke Bank Syariah, khususnya di BSI KC Binjai Timur, Kota Binjai, antara lain sebagai berikut:

- a. Kemudahan persyaratan yang ditawarkan BSI dalam *take over* pembiayaan, seperti sisa pokok pinjaman di bank yang lama dibeli atau diambil alih Bank Syariah. Umumnya dalam hal ini yang digunakan adalah akad *Murabahah*.
- b. Lebih menguntungkan dari segi *pricing*. Untuk beberapa produk-produk tertentu di Bank Syariah menawarkan price yang lebih murah dari segi pasar nasional, sehingga masyarakat yang cenderung ingin lebih diuntungkan secara finansial berpindah dari Bank Konvensional ke Bank Syariah.
- c. Butuh penambahan *plafond* dari pembiayaan *take over* ini. Mungkin saja di Bank Konvensional tidak memungkinkan untuk menambah *plafond* pinjaman tetapi Bank Syariah memungkinkan untuk

penambaha *plafond* tersebut, sehingga otomatis pindah karena adanya kelebihan fasilitas yang didapat.

- d. Ada beberapa produk di BSI yang *installment* nya lebih menarik. Di BSI tidak mengenal adanya istilah *floating*, yang mana *floating* dimaksud mengandung unsur “ketidakjelasan”. Adanya “ketidakjelasan” disini maksudnya karena *floating* mengikuti sistem suku bunga sehingga nasabah tidak mengetahui dengan jelas dan pasti berapa tepatnya jumlah yang harus dibayarkan setiap bulannya kepada Bank, karena jumlahnya berbeda mengikuti suku bunga yang tidak tetap tersebut. Di Bank Syariah sifatnya tetap, pun jika ada yang bertingkat maka akan dijelaskan diawal perjanjian sehingga jika sudah diketahui diawal maka nasabah tidak akan merasa “tertipu”.
- e. Berbasis bagi hasil. Dalam Bank Syariah juga tidak mengenal istilah bunga, melainkan *nisbah* (porsi bagi hasil). Artinya, berapapun besar jumlah yang didapat oleh hasil usaha nasabah, baik besar maupun kecil, maka bagi hasilnya tetap sama sesuai yang diperjanjikan diawal. Jika di Bank Konvensional besar kecilnya jumlah yang didapat dari hasil usaha nasabah, maka bunga yang diberikan kepada Bank juga tetap, sehingga jika jumlah hasil usaha nasabah kecil, nasabah tetap terbebani dengan jumlah bunga yang besar.
- f. Adanya *promo banking* yang diberikan bank dalam rangka menarik nasabah yang umumnya dilakukan secara personal, yaitu memberikan informasi dan penjelasan tentang produk pembiayaan syariah melalui *take over*. Hal-hal yang dapat memberikan keuntungan lebih kepada nasabah, baik dari segi sistem maupun dari pola pembiayaan.

## 2. Faktor Eksternal

Faktor eksternal adalah faktor yang berasal dari luar BSI, dalam hal ini berasal dari nasabah maupun lingkungannya. Beberapa faktor eksternal yang dapat mempengaruhi terjadinya *take over* pembiayaan dari Bank Konvensional ke Bank Syariah, khususnya di BSI KC Binjai Timur, Kota Binjai, antara lain sebagai berikut:

- a. Masyarakat yang mulai ingin menerapkan sistem syariah, karena ingin mencari keberkahan. Semakin banyaknya komunitas-komunitas Hijrah dan banyaknya Kajian juga mempengaruhi minat masyarakat untuk berpindah dari sistem konvensional ke sistem syariah dikarenakan ingin mencari yang Halalan Thayyiban.
- b. Adanya suku bunga di Bank Konvensional yang sudah mengalami peningkatan. Peningkatan suku bunga pada bank sebelumnya akan meningkatkan beban kepada nasabah, dimana dalam kondisi tersebut nasabah akan berusaha mencari jalan keluar, termasuk dengan melakukan *take over* ke Bank Syariah.
- c. Adanya pelayanan perbankan di Bank Konvensional yang membuat nasabah kecewa sehingga mempengaruhi kepercayaan nasabah akan bank tersebut, dan memutuskan pindah ke Bank Syariah.

### **D. Akad Apakah Yang Digunakan Dalam Pelaksanaan Sistem Peralihan Atau *Take Over* Pembiayaan di BSI Cabang Binjai**

Dalam pelaksanaan akad di Bank Syariah Indonesia kantor cabang Binjai Timur, Kota Binjai berdasarkan wawancara dengan Bapak Hasri Hasibuan, selaku kepala cabang Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Binjai Timur, Kota Binjai, seperti dibawah ini (H. Hasibuan, 9 Januari 2022):

1. Struktur pembiayaan, menyangkut jenis pembiayaan, tujuan pembiayaan, harga beli, margin, harga jual, angsuran pendahuluan, angsuran ditangguhkan, pembiayaan bank, jangka waktu, angsuran per bulan, cara pencairan, denda keterlambatan, serta biaya-biaya (administrasi dan lain-lain).
2. Jaminan, menjelaskan jenis dan lokasi jaminan.
3. Syarat-syarat penandatanganan akad pembiayaan.
4. Syarat pencairan.
5. Lain-lain.

Di atas merupakan sebuah kesepakatan, maka calon nasabah mengajukan surat permohonan pembiayaan kepada BSI dengan menjelaskan kondisi pembiayaan yang akan di take over. Setelah itu maka BSI menerbitkan Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan (SP3).

Syarat-syarat penandatanganan akad pembiayaan, yaitu:

- a. Nasabah dan pasangan telah mengembalikan asli Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan (SP3) yang telah ditandatangani diatas materai secukupnya.
- b. Nasabah bersedia membayar angsuran setiap bulannya dengan tertib sesuai jadwal;
- c. Bila nasabah tidak bekerja lagi, maka bank berhak untuk memperoleh prioritas pertama pembayaran atas segala hak yang diperoleh nasabah dari tempat kerjanya, kecuali jika nasabah dapat melanjutkan dan membayar angsuran pembiayaan dari sumber yang dapat diyakini oleh bank.

- d. Telah menyelesaikan Surat Kuasa Pendebatan Rekening di PT. Bank Syariah Indonesia untuk melakukan atas, namun tidak terbatas pada :
1. Pembayaran biaya asuransi jiwa dan kerugian;
  2. Pembayaran angsuran per bulannya;
  3. Pembayaran biaya materai;
  4. Pembayaran biaya notaris;
  5. Pembayaran denda keterlambatan.
- e. Telah menyerahkan surat pernyataan atas kesediaan nasabah antara lain untuk menandatangani kuasa menjual secara notaril apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban kepada Bank.
- f. Telah menyerahkan bukti lunas kartu kredit.

Setelah dilengkapi, maka dilakukan penandatanganan akad *Qardh*, yaitu akad pembiayaan antara Bank Syariah Indonesia dengan nasabah untuk mengambil alih pembiayaan dari Bank Konvensional yang sebelumnya ke Bank Syariah Indonesia. Setelah itu dilakukan pencairan pembiayaan setelah memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Telah melakukan penandatanganan akad pembiayaan dan pengikatan agunan dengan Hak Tanggungan dan telah didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta dibuktikan dengan cover note dari notaris.
2. Telah membuka rekening di Bank Syariah Indoensia dan menyetor biaya cadangan untuk pembayaran biaya yang terkait dengan perjanjian pembiayaan.
3. Telah mencadangkan satu kali angsuran di rekening Bank Syariah Indonesia dan diblokir sampai pembayaran selesai.

4. Telah menyerahkan Outstanding terakhir dari PT. Bank Syariah Indoensia kantor cabang Binjai Timur, Kota Binjai.
5. Pencairan bertahap (H. Hasibuan, 9 Januari 2022).

Nasabah juga menandatangani Surat Sanggup yang menyatakan kesanggupan nasabah untuk membayar angsuran per bulan kepada BSI. Selanjutnya dilakukan pengikatan akad *Qardh*, yaitu akad pembiayaan antara BSI dan nasabah untuk mengambil alih pembiayaan dari Bank Konvensional yang sebelumnya ke Bank Syariah Indonesia kantor cabang Binjai Timur, Kota Binjai.

Salah satu klausul dalam perjanjian pembiayaan *Qardh* tersebut adalah perihal tujuan penggunaan pembiayaan, yang ditulis dengan jelas bahwa pemberian pembiayaan digunakan untuk proses peralihan *take over* dari kreditur awal. Setelah penandatanganan akad *Qardh*, maka diantara kedua belah pihak telah terjadi kesepakatan bahwa pihak BSI menjadi kreditur baru atas debitur tersebut menggantikan Bank Konvensional sebagai posisi kreditur awal. Fungsi dari ditulisnya klausul tujuan perjanjian adalah untuk melindungi kepentingan pihak BSI dalam hal adanya kepastian hukum bahwa uang yang dipakai oleh debitur untuk pelunasan berasal dari kreditur sebelumnya.

Setelah akad dan pengikatan jaminan ditandatangani, maka debitur melakukan pelunasan kepada kreditur awal dan mengambil asli bukti jaminan yang berada di tangan kreditur awal tersebut. Setelah pelunasan dilakukan, maka debitur wajib meminta asli sertifikat dan bukti slip pelunasan yang dicetak validasi tnda lunas oleh pihak kreditur awal. Tujuannya adalah agar kreditur awal sudah tidak memiliki alas hak untuk menerima pembayaran apapun terkait dengan kredit, termasuk angsuran, bunga, dan denda di masa mendatang karena telah adanya bukti lunas tersebut.



Proses pemberian slip tanda pelunasan harus dilakukan pada hari yang sama dengan penandatanganan perjanjian kredit. Hal ini dilakukan sebagai bukti kepada kantor pusat bahwa BSI KC Binjai Timur, Kota Binjai telah melakukan peralihan kredit sesuai dengan tanggal perjanjian kredit yang telah dibuat.

Peristiwa peralihan kredit ini memenuhi unsur-unsur yang terdapat pada peristiwa subrogasi, yaitu adanya penggantian hak kreditur oleh pihak ketiga, adanya pembayaran yang dilakukan pihak ketiga terhadap kreditur dan terjadi karena perjanjian yang dibuat antara pihak debitur dengan pihak ketiga.

Subrogasi terjadi dengan dipenuhinya kewajiban debitur oleh pihak ketiga. Kewajiban yang dipenuhi oleh pihak ketiga adalah pembayaran pelunasan kredit kepada kreditur awal yang untuk selanjutnya pihak ketiga ini menjadi kreditur baru atas debitur tersebut berdasarkan akta perjanjian yang telah dibuat dan disepakati bersama antara debitur dan pihak ketiga, nasabah mendapatkan kemudahan yang mana diberi oleh kantor cabang Bank Syariah Indonesia Binjai Timur, Kota Binjai dengan memberikan fasilitas dapat dijemput ataupun dikirim dari online dikarenakan BSI KC Binjai Timur, Kota Binjai telah menerapkan sistem digital kepada nasabah ditengah masa pandemi yang sedang merata di tengah-tengah masyarakat, serta adanya kerjasama antara instansi pemerintah dengan Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Binjai Timur, Kota Binjai agar dapat memepakanalkan BSI kepada seluruh masyarakat, terkhusus masyarakat Binjai (H. Hasibuan, 9 Januari 2022).

Pembiayaan *take over* dalam muamalah disebut pengalihan utang, di Bank Syariah pembiayaan *take over* menggunakan akad *Qardh*, dimana utang nasabah yang di *take over* ini terdiri dari utang pokok plus bunga. Proses penyelesaian utang yang dialihkan secara *take over* ini diawali dengan pelunasan utang nasabah

kepada Lembaga Keuangan Konvensional dengan menggunakan akad *Qardh*. *Qardh* merupakan salah satu produk Perbankan Syariah yang mengacu pada prinsip pinjam-meminjam yang tidak dibolehkan adanya tambahan sebesar apapun.

#### **E. 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 Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, hingga persetujuan Kepala Cabang Bank Syariah Indonesia, di Binjai Timur Kota Binjai yang merupakan informan pada penelitian ini. Penelitian ini merupakan penelitian dengan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif analisis tentang analisis peralihan pembiayaan nasabah pada Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Binjai dari bank kompetitor di kota Binjai.

*Take over* atau disebut juga dengan pengalihan hutang adalah satu contoh transaksi yang menggambarkan gaya hidup halal di Indonesia. Dalam praktiknya di BSI 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.

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* Pembiayaan nasabah dimana persyaratannya sama dengan persyaratan yang ditetapkan oleh

bank ketika pengajuan sebelumnya, bahkan bank akan meminta kelengkapan identitas diri seperti KTP dan KK yang akan di *take over*.

Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Binjai mempunyai kerjasama dengan perusahaan/instansi pemerintah dan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) agar bisa dikenal oleh masyarakat dengan mudah, sehingga Bank Syariah Indonesia menangkap baik adanya fenomena kebutuhan nasabah akan peralihan transaksi pembiayaan. Pelayanan pengalihan hutang di Bank Syariah Indonesia dilakukan pada produk pembiayaan yang tersedia di Bank Syariah Indonesia.

Akad yang digunakan dalam *take over* nasabah peralihan pembiayaan Bank Syariah Indonesia dari Bank Syariah Kompetitor Di Kota Binjai adalah menggunakan Akad *Qard*, musyarakah dan *Murabahah*. Dapat dikaitkan 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. Sudah sesuai dengan fatwa DSN MUI Nomor 31 Tahun 2002 tentang pengalihan hutang dimana BSI 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.

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/DSNMUI/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/DSNMUI/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. Dan didapati faktor-faktor terjadinya *take over* yaitu:

- 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) KUHPerdota.

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.

*Take over* atau peralihan pembiayaan dari Bank Syariah Kompetitor ke Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Binjai 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 Indonesia yang mana nasabah tertarik untuk melakukan *Take over* pembiayaan yang telah berjalan di bank syariah kompetitor.

Hal ini dapat berdampak merugikan pada bank syariah kompetitor yang terkena *take over* karena sangat mempengaruhi margin keuntungan yang di peroleh, juga mengakibatkan menurunnya peralihan pembiayaan pada Bank Syariah itu sendiri. Sehingga penjelasan di atas sesuai dengan penelitian terdahulu Elvi Nopita (2018) 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)” dimana penelitian ini menyatakan bahwa “Penerapan pelaksanaan *take over* pembiayaan KPR Nasabah Bank Syariah Mandiri sesuai dengan Skema yang berdasarkan ketentuan DSN

MUI dengan memberikan akad qardh terlebih dahulu serta dilanjutkan dengan akad musyarakah, *Murabahah* dan ijarah”.

## BAB V

### PENUTUP

#### B. KESIMPULAN

Berdasarkan penjelasan dari bab-bab sebelumnya terkait penelitian dengan judul “Analisis Mekanisme Peralihan Pembiayaan Di Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Binjai” maka dapat diambil sebuah kesimpulan antara lain sebagai berikut:

Mekanisme dalam pelaksanaan sistem peralihan atau *Take Over* pembiayaan di BSI cabang Binjai antara lain, sesuai dengan fatwa DSN-MUI Nomor 19/DSN-MUI/IV/2021 memberikan *Qardh* kepada nasabah. Karena dengan memberikan *Qardh* kepada nasabah akan melunasi utangnya dan aset yang dibeli dengan kredit akan menjadi milik nasabah secara penuh. Ketika nasabah menjual aset kepada bank syariah, dengan hasil tersebut penjualan itu akan melunasi *Qardh* nya kepada bank dan bank syariah akan menjual aset secara *Murabahah*, yang telah menjadi miliknya kepada nasabah dengan pembayaran secara cicilan.

Faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya *take over* pembiayaan di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Binjai Timur, Kota Binjai terdapat faktor Internal maupun Eksternal. Internal tersebut meliputi kemudahan persyaratan yang ditawarkan BSI dalam *take over* pembiayaan, lebih menguntungkan dari segi *pricing*, butuh penambahan *plafond* dari pembiayaan *take over*, ada beberapa produk di BSI yang *installment* nya lebih menarik, berbasis bagi hasil, adanya *promo banking* yang diberikan bank dalam rangka menarik nasabah yang umumnya dilakukan secara personal. Sedangkan faktor eksternal meliputi masyarakat yang mulai ingin menerapkan sistem syariah dan adanya suku bunga



di Bank Konvensional yang sudah mengalami peningkatan.

Akad yang digunakan dalam pelaksanaan sistem peralihan atau *take over* pembiayaan di BSI cabang binjai adalah akad *Qardh*, yaitu akad pembiayaan antara Bank Syariah Indonesia dengan nasabah untuk mengambil alih pembiayaan dari Bank Konvensional yang sebelumnya ke Bank Syariah Indonesia.

### **C. SARAN**

1. Bagi Bank Syariah Indonesia supaya lebih aktif lagi membuat perkembangan sesuai era yang saat ini untuk mudah dijangkau dan dipahami oleh masyarakat dalam penggunaannya serta, semakin mampu menjalankan tugas baik dalam peralihan pembiayaan maupun idealnya dalam perkembangan digitalisasi tanpa harus mengikuti sistem yang dipakai oleh bank konvensional melibatkan anggotanya dan juga masyarakat dalam kegiatan tersebut, dengan lebih sering memberikan perhatian khusus pada masyarakat ataupun nasabah di Bank Syariah Indonesia Cabang Binjai di saat adanya perkembangan yang terjadi, yang menjadi inisiatif pihak perbankan untuk menjelaskan kepada masyarakat dan nasabah.
2. Bagi masyarakat Desa, dapat melakukan peralihan pembiayaan sesuai era digitalisasi ataupun perkembangan yang dilakukan oleh pihak Bank Syariah Indonesia Cabang Binjai, dapat menghargai dan saling menghormati, sehingga konflik-konflik atau hambatan yang ada dalam penggunaan akses Bank Syariah dapat terkendali dengan baik.
3. Diharapkan kepada semua pihak yang memiliki perhatian yang baik terhadap program Bank Syariah Indonesia Cabang Binjai untuk menempuh

perkembangan dikedepannya, agar memperhatikan akses yang didapati dari bank tersebut.

4. Hendaknya masing-masing pihak mengetahui terjadinya akad hiwalah, baik pihak anggota yang mengajukan pemindahan/pengalihan hutang ke Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Binjai, pihak Bank Syariah Indonesia yang menerima pemindahan hutang dan pihak lain yang mempunyai piutang di tangan anggota, agar pelaksanaan ijab dan qabul dapat dinyatakan oleh ketiga belah pihak, sebagaimana fatwa DSN-MUI tentang hiwalah.

## DAFTAR PUSTAKA

- ANDINI, A. A. T. (2018). *Pengaruh optimalisasi pembiayaan Murabahah terhadap peningkatan pendapatan usaha anggota (studi kasus koperasi serba usaha baitut tamwil muhamadiyah mekar) di sei mencirim*. UMSU.
- Anjani, R., & Hasmarani, M. I. (2016). Pengaruh pembiayaan *Murabahah*, musyarakah dan *Murabahah* terhadap profitabilitas BPRS di Indonesia periode 2012-2015. *Jurnal Ekonomi & Keuangan Islam*, 2(2), 38–45.  
<https://doi.org/10.20885/jeki.vol2.iss2.art5>
- Arbi, S. (2013). *Lembaga: Perbankan, Keuangan dan Pembiayaan*.  
<https://onesearch.id/Record/IOS3107.UMS:55874/Description>
- Arifin, I. (2007). *Membuka Cakrawala Ekonomi*. Setia Purna Inves.  
<http://www.buku-e.lipi.go.id/utama.cgi?lihatarsip&imam004&1267405212&70>
- Ascarya. (2006). *Akad dan Produk Bank Syariah: BANK INDONESIA*.
- Aulida, S. R., Akram, & Jumaidi, L. T. (2018). Optimalisasi Skema Bagi Hasil sebagai Solusi Permasalahan Principal-Agent dalam Pembiayaan *Murabahah* pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram. *Jurnal Riset Akuntansi: Aksioma*, 17(1), 10–27.
- Aziz, A. A. dan A. (2009). *Manajemen operasional Bank Syariah*. STAIN Press.
- Berliani, R. I. (2021). *Faktor Penyebab Take Over*.  
<Http://Repository.Usu.Ac.Id/Bitstream/>.
- BSI. (2021). *Pembiayaan Individu*.  
<Https://Www.Bankbsi.Co.Id/Produk&layanan/Individu/1618992343Pembiayaan/1615860502bsi-Griya-Hasanah>.

- DINA HARINANDA. (2019). Pengaruh Pembiayaan *Murabahah*, *Murabahah*, Dan Musyarakah Terhadap Tingkat Profitabilitas Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Medan Skripsi. In *Skripsi :UMSU*.
- Hardani, Nur Hikmatul Auliya, Helmina Andriani, Rhousandy Asri Fardani, Jumari Ustiawaty, Evi Fatmi Utami, Dhika Juliana Sukmana, R. R. I. (2020). Buku Metode Penelitian Kualitatif. In *Repository.Uinsu.Ac.Id* (Issue March). CV. Pustaka Ilmu Group.
- Hasan, W. A. (2019). Fiqih Muamalah. In *Bandung: Pustaka Setia* (1st ed.). Cahaya Firdaus.
- Hasanah, M. K. S. dan U. (2021). Strategi Perbankan Syariah Menghadapi Yang Baru Era Normal Selama Covid-19. *Prosiding Seminar Internasional Kajian Islam, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara*, 2(1), 481.
- Hasibuan, bapak H. (n.d.). *Wawancara dengan kepala cabang Bank Syariah Indonesia*.
- Hasibuan, I. H. dan S. R. (2021). Pengaruh *Murabahah* Dan Musyarakah Pembiayaan Atas Return On Equity Pada Bank Syariah Di Indonesia. *Prosiding Seminar Internasional Kajian Islam, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara*, 2(1), 374.
- Huda, N. (2010). *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoritis Dan Praktis*. Kencana. <https://opac.perpusnas.go.id/DetailOpac.aspx?id=897353>
- Indonesia, I. B. (2014). *Mengelola Bank Syariah*. Gramedia Pustaka Utama. <https://gpu.id/book-detail/88266/mengelola-bank-syariah>
- Ismail. (2011). *Perbankan Syariah*. Kencana Prenada Media Group. <https://www.goodreads.com/book/show/15784057-perbankan-syariah>

- Karim, A. (2011). Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan. In *cet. IV* (p. 248). RajaGrafindo Persada.  
<https://opac.perpusnas.go.id/DetailOpac.aspx?id=568910>
- Marimin, A., & Romdhoni, A. H. (2017). Perkembangan Bank Syariah Di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 1(02), 75–87.  
<https://doi.org/10.29040/jiei.v1i02.30>
- Marlina, Z. B. dan E. (2018). Analisa Perlakuan Akuntansi Pembiayaan Take Over Berdasarkan Prinsip Qardh Wal *Murabahah* Pada Pt. Bank Syariah Mandiri (Bsm) Cabang Bukittinggi. *Jurnal Akuntansi Syariah (JIS)*, 2(2), 151–183.
- Maulida, Y., Sobari, A., & Hakiem, H. (2021). Analisis Implementasi Take Over Pada Pembiayaan Hunian Syariah Studi Kasus Pada Bank Bjb Syariah Cabang Cibinong. *Al-Infaq: Jurnal Ekonomi Islam*, 12(1), 99.  
<https://doi.org/10.32507/ajei.v12i1.795>
- MESWARI, R. F. (2018). *Analisis Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah Di Pt. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Binjai*. UMSU.
- Muchlis, A. W. (2010). *Fiqh Muamalat*. Amzah.  
<https://onsearch.id/Record/IOS3318.YOGYA-09110000000036>
- Muhammad Firdaus NH, E. al. (2005). *Konsep & Implentasi Bank Syariah*. Renaisan. <https://onsearch.id/Record/IOS7408.slims-3892>
- Nopita, E. (2019). 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 ) [UMSU]. In

*Repository.Umsu.Ac.Id.* <http://repository.umsu.ac.id/handle/123456789/4214>

PENJELASAN ATAS, & /POJK.05/2015, P. O. J. K. N. 40. (2015).

PEMBINAAN DAN PENGAWASAN LEMBAGA PEMBIAYAAN EKSPOR INDONESIA. *Ekp*, 13(3), 1576–1580.

Pohan, S. (2016). Peranan Penggunaan Agunan Di Bank Islam Hubungannya Dengan Sistem Operasional Perbankan Syariah Di Medan. *Intiqad*, 8(2), 102–119.

Pradesyah, R. (2017). Analisis Pengaruh Non Performing Loan, Dana Pihak Ketiga, Terhadap Pembiayaan Akad *Murabahah* di Bank Syariah. *Intiqad: Jurnal Agama Dan Pendidikan Islam*, 9(1), 93–111.  
<https://doi.org/10.30596/intiqad.v9i1.1085>

Pradesyah, R., & Bara, A. (2020). Analisis Pembiayaan Usaha Di Bank Syariah. *Seminar of Social Sciences Engineering & Humaniora*, 605–607.  
[www.ojk.go.id](http://www.ojk.go.id)

*Quran*. (2010).

Rahmayati. (2020). Strategi Peningkatan Portofolio Pembiayaan Melalui Syndicated Financing Di Bank Syariah Kota Medan (Rahmayati). *Aghniya Jurnal Ekonomi Islam*, 2(2), 1–17.

RAMBE, A. R. (2019). *Pengaruh Pembiayaan Syariah Terhadap Pendapatan Nasabah Sektor Pertanian Pada Pt. Bank Syariah Mandiri Kc Lubuk Pakam*. UMSU.

Sa'diyah, M., & Arifin, M. A. (2013). *Murabahah* Dalam Fiqih Dan Perbankan Syari'Ah. *Equilibrium : Jurnal Ekonomi Syariah*, 1(Desember), 302–323.

Samsu, L. (2016). Bedah Ulang Perbankan Konvensional Versus Perbankan

- Syari'ah Dalam Realitas Sosiologis. *Tahkim*, XII(1), 18–32.
- Samsul Arisandi, F. S. R. (2021). Penyelesaian Sengketa Dalam Akad *Murabahah* Oleh Pihak Pengusaha (Mudharib). In *Az-Zarqa'* (Vol. 13, Issue 2).
- Septiarini, M. D. A. dan D. F. (2019). Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Akad *Murabahah* Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Patriot Bekasi. *Jurnal Ekonomi Syariah Teori Dan Terapan*, 6(12), 1–2.
- SITOMPUL, K. I. (2020). Pengaruh Pembiayaan *Murabahah* Dan Pembiayaan *Murabahah* Terhadap Tingkat Pendapatan Operasional Bank Bni Syariah Di Indonesia. In *Skripsi :UMSU*.
- Subekti, R, dan R. T. (2019). Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata). In *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952.
- Sugiyono. (2018). *Metode Penelitian kuantitatif, kualitatif dan R&D*. Alfabeta.
- Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 13/18 DbS tanggal 30 mei 2011 tentang perubahan atas surat edaran Bank Indonesia nomor10/34/DPbS tanggal 22 Oktober 2008 tentang restrukturisasi pembiayaan bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. (2011).
- Syaikhu, Ariyadi, & Norwili. (2020). Fikih Muamalah Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer. In *K-Media*.
- Syariah, D. P. P. dan E. D. P. (2016). *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*. Otoritas Jasa Keangan. [https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/MT\\_Globalization\\_Report\\_2018.pdf](https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/MT_Globalization_Report_2018.pdf)[http://eprints.lse.ac.uk/43447/1/India\\_globalisation%2C\\_society\\_and\\_inequalities%28Isero%29.pdf](http://eprints.lse.ac.uk/43447/1/India_globalisation%2C_society_and_inequalities%28Isero%29.pdf)<https://www.quora.com/What-is-the>

- Umam, K. (2016). *Perbankan Syariah: Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*. Rajawali Pres.  
[http://library.upnvj.ac.id/index.php?p=show\\_detail&id=23376](http://library.upnvj.ac.id/index.php?p=show_detail&id=23376)
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah*. (2008). 1–12.
- YANTI, A. (2019). *Analisis Restrukturisasi Sebagai Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah (Studi Kasus Pada Pt. Bank Syariah Mandiri Kcp Medan Marelan)*. Umsu.
- Zamharir, D. Y. (2019). *Analisis Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah Di Pt Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Setia Budi [UMSU]*. <http://repository.umsu.ac.id/handle/123456789/5730>



## LAMPIRAN

### DRAFT DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA UNTUK ANALISIS SISTEM PERALIHAN ATAU TAKE OVER PEMBIAYAAN DI BANK BSI BINJAI

#### Butiran Pertanyaan

1. Bagaimana prosedur umum pengajuan *take over* nasabah pembiayaan (perseorangan maupun perusahaan) BSI Cabang Binjai?
2. Bagaimana pelaksanaan *take over* nasabah pembiayaan (perseorangan maupun perusahaan) BSI Cabang Binjai?
3. Akad apakah yang digunakan BSI Cabang Binjai untuk melakukan *take over* nasabah pembiayaan (perseorangan maupun perusahaan)?
4. Faktor-Faktor apakah yang menyebabkan terjadinya sistem peralihan atau *take over* pembiayaan di BSI Cabang Binjai?
5. Apa penyebab dan dampak yang terjadi jika nasabah (perseorangan maupun perusahaan) mengajukan *take over* pembiayaan BSI Cabang Binjai?



**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](http://www.umsu.ac.id) E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto: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

06 Safar 1443H  
 13 September 2021



Dengan Hormat  
 Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Yudha Arnoldi  
 Npm : 1601270040  
 Program Studi : Perbankan Syariah  
 Kredit Kumulaatif : 3,04  
 Megeaiukan Judul Sebaaei Berikut :

No	Pilihan Judul	Persetujuan Ka. Prodi	Usulan Pembimbing & Pembahas	Persetujuan Dekan
PK	<b>Analisis Mekanisme Peralihan Pembiayaan Di Bank Syariah Indonesia (Bsi) Cabang Binjai</b>	<i>R.A.A</i>	Mutiah Khaira Sihotang S,E,I, M.A	<i>3/10/21</i>
2	pengaruh Pembiayaan Murabaha dan Musyarakah Terhadap Laba Bersih PT. Bank Mandiri Syariah tbk.	<i>/</i>	<i>/</i>	<i>/</i>
3	Analisis Pengaruh Islamicity Performance Index Terhadap Kinerja Keuangan Perbankan Syariah Di Indonesia (2012- 2018).	<i>/</i>	<i>/</i>	<i>/</i>

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

Wassalam  
 Hormat Saya

*[Signature]*  
 Yudha Arnoldi

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 pada judul yang di tolak



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

Pusat Administrasi : Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 Fax. (061) 662347, 6631003  
Website : www.umsu.ac.id E-mail : rektor@umsu.ac.id



**BERITA ACARA BIMBINGAN PROPOSAL**

Nama Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan  
Fakultas : Agama Islam  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Jenjang : S1 (Strata Satu)

Ketua Program Studi : Dr. Rahmayati, M.EI  
Dosen Pembimbing : Mutiah khaira Sihotang S.E.I, M.A

Nama Mahasiswa : Yudha Arnoldi  
Npm : 1601270040  
Semester : XI (Sebelas)  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Judul Skripsi : Analisis Mekanisme Peralihan Pembiayaan Di Bank BSI Binjai

Tanggal	Materi Bimbingan	Paraf	Keterangan
	Jalur belakang Masalah. Rumusan Masalah. - Tinjauan Pustaka (Grafis, kutipan).		
	- Metodologi Penelitian.		
12 Nov 2021	Ace Diseminarkan.	y.	

Medan, 12 November 2021

Diketahui/Ditetujui  
Dekan

Dr. Muhammad  
Qorib, MA

Diketahui/ Disetujui  
Ketua Program Studi

Dr. Rahmayati, M.EI

Pembimbing Skripsi

Mutiah Khaira  
Sihotang, S.E.I, M.A





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](http://www.umsu.ac.id) E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id)

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



## BERITA ACARA SEMINAR PROPOSAL PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH

Pada hari ini Kamis, Tanggal 2 Desember 2021 M telah diselenggarakan Seminar Proposal Program Studi Perbankan Syariah menerangkan bahwa :

Nama : Yudha Arnoldi  
Npm : 1601270040  
Fakultas : Agama Islam  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Judul Proposal : Analisis Mekanisme Peralihan Pembiayaan Di Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Binjai

Disetujui/ Tidak disetujui

Item	Komentar
Judul	
Bab I	
Bab II	perbaiki penelitian terdahulu
Bab III	perbaiki koorsahan data
Lainnya	
Kesimpulan	<input checked="" type="checkbox"/> Lulus <input type="checkbox"/> Tidak Lulus

Medan, 2 Desember 2021

Tim Seminar

Ketua Program Studi

(Dr. Rahmayati, M.E.I)

Sekretaris Program Studi

(Riyan pradesyah, S.E.Sy., M.E.I)

Pembimbing

(Mutiah Khaira Sihotang, S.E.I, M.A)

Pembahas

(Riyan pradesyah, S.E.Sy., M.E.I)



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](http://www.umsu.ac.id) E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto: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 Kamis 2 Desember 2021 M, menerangkan bahwa :

Nama : Yudha Arnoldi  
Npm : 1601270040  
Fakultas : Agama Islam  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Judul Proposal : Analisis Mekanisme Peralihan Pembiayaan Di Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Binjai

Proposal dinyatakan sah dan memenuhi syarat untuk menulis Skripsi.

Medan, 2 Desember 2021

Tim Seminar

Ketua Program Studi

(Dr. Rahmayati, M.E.I)

Sekretaris Program Studi

(Riyan pradesyah, S.E.Sy., M.E.I)

Pembimbing

(Mutiah Khaira Sihotang, S.E.I, M.A)

Pembahas

(Riyan pradesyah, S.E.Sy., M.E.I)

Diketahui/ Disetujui  
A.n Wakil Dekan I

(Zailani, S.Pdi, M.A)





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

Pusat Administrasi : Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 Fax. (061) 662347, 6631003  
Website : www.umhsu.ac.id E-mail : rektor@umhsu.ac.id



**BERITA ACARA BIMBINGAN PROPOSAL**

Nama Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan  
Fakultas : Agama Islam  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Jenjang : S1 (Strata Satu)

Ketua Program Studi : Dr. Rahmayati, M.EI  
Dosen Pembimbing : Mutiah khaira Sihotang S.E.I, M.A

Nama Mahasiswa : Yudha Arnaldi  
Npm : 1601270040  
Semester : XI (Sebelas)  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Judul Skripsi : Analisis Mekanisme Peralihan Pembiayaan Di Bank BSI Binjai

Tanggal	Materi Bimbingan	Paraf	Keterangan
	Jalur belakang Masalah. Rumusan Masalah. - Tinjauan Pustaka (Statis, kuantitatif).		
	- Metodologi Penelitian.		
12 Nov 2021	Ace Diseminatkan.	y.	

Medan, 12 November 2021

Diketahui/Ditetujui  
Dekan

Prof. Dr. Muhammad  
Qorib, MA

Diketahui/ Ditetujui  
Ketua Program Studi

Dr. Rahmayati, M.EI

Pembimbing Skripsi

Mutiah Khaira  
Sihotang, S.E.I, M.A



LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

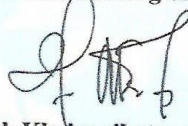
Skripsi ini disusun oleh:

Nama Mahasiswa : Yudha Arnoldi  
NPM : 1601270040  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Judul Skripsi : ANALISIS MEKANISME PERALIHAN PEMBIAYAAN  
DI BANK SYARIAH INDONESIA (BSI) CABANG BINJAI

Disetujui dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam ujian mempertahankan skripsi.

Medan, 6 Maret 2022

Pembimbing Skripsi



Mutiah Khaira Sihotang, S.E.I.M.A

Ketua Program Studi  
Perbankan Syariah



Dr. Rahmayati, M.E.I

Dekan  
Fakultas Agama Islam



Assoc. Prof. Dr. Muhammad Qorib, MA



11 Januari 2022  
No.02/062-3/RO II

Kepada  
Univeristas Muhammadiyah Sumatera Utara  
Fakultas Agama Islam  
Jl. Mukhtar Basri No.3

PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk  
Regional Medan  
Jl. A. Yani No.100. Lt. IV  
Medan 20111  
T : (061) 4534466 (Hunting)  
F : (061) 4534456  
www.bankbsi.co.id

Up. Yth Bapak Dr. Munawir Pasaribu, 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 penyusunan skripsi mahasiswa Bapak dapat dilaksanakan dengan keterangan sbb :

No	Nama	Univ.	NIM	Judul Penelitian	Tempat Riset
1	Yudha Arnoldi	UMSU	161270040	Analisis Mekanisme Peralihan Pembiayaan	KC Binjai


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 PT Bank Syariah Indonesia Tbk. 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/disertasi program studi S.1-S.2-S.3 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 (*photocopy*) 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 diperiksa/disetujui oleh pembimbing dan pejabat Bank Syariah Mandiri;
8. Peserta wajib menandatangani **Surat Pernyataan** bermaterai (terlampir).

Demikian kami sampaikan atas kerjasama Bapak kami mengucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

PT BANK SYARIAH INDONESIA Tbk.  
REGION MEDAN



Kemas Erwan Husainy  
Regional CEO

## Daftar Riwayat Hidup

### Data Pribadi

Nama : Yudha Arnoldi  
Tempat Tanggal Lahir : Lhoksukon 29-Juli-1998  
Alamat : Berngam kec. Binjai Kota  
Agama : Islam  
Warga Negara : Indonesia  
Status : Belum Menikah  
Email : [yudha.arnoldi29@gmail.com](mailto:yudha.arnoldi29@gmail.com)  
No Hp : 0812 – 6458 - 5682

### Nama Orang Tua

Ayah : Irianto  
Ibu : Linda Helni

### Riwayat Pendidikan

1. Tk kemala Bhayangkari Kabanjahe Lulus tahun 2004
2. Sd Mis Alkaromah Berastagi Lulus Tahun 2010
3. Smp Negeri 1 Berastagi Lulus 2013
4. Sma Negeri 1 Berastagi Lulus 2016

Demikian riwayat hidup penulis dengan sebenar benarnya

Medan, 16 September 2022

Yudha Arnoldi