

**ANALISIS MEKANISME *TAKE OVER* PEMBIAYAAN KPR  
DENGAN AKAD *HIWALAH* DI BSI PAGAR ALAM**



SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar  
Sarjana Ekonomi (S.E.)

OLEH:

**TOMI NIKARDO**  
**NIM 1811140197**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI FATMAWATI SUKARNO  
BENGKULU 2022 M/ 1443 H**

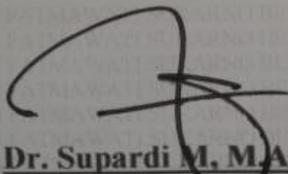
## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Tomi Nikardo, NIM 1811140197 dengan judul “Analisis Mekanisme Pelaksanaan *Take Over* Pembiayaan KPR Dengan Akad *Murabahah* di BSI Pagar Alam”. Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam telah diperiksa dan diperbaiki sesuai dengan saran Tim Pembimbing. Oleh karena itu, skripsi ini disetujui dan layak untuk diajukan dalam sidang *munaqasyah* Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu (UINFAS) Bengkulu.

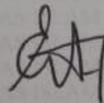
Bengkulu, 17 November 2022 M  
Rabi' ul Akhir 1444 H

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. Supardi M. M. Ag  
NIP. 196504101993031007



Yunida Een Friyanti, M.Si.  
NIP.198106122015032003



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Kota Bengkulu 38211 Telepon. (0736) 51276-51171-  
51172-Faksimili (0736)-51171-51172  
Website: www.uinfasbengkulu.ac.id

### HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul "Analisis Mekanisme Take Over Pembiayaan KPR Dengan Akad *Hiwalah* di BSI Pagar Alam", oleh Tomi Nikardo, NIM. 1811140197, Program Studi Ekonomi Syariah Jurusan Ekonomi Islam, telah diuji dan dipertahankan di depan Tim Sidang *Munaqasyah* Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu (UIN FAS) Bengkulu pada:

Hari : Rabu

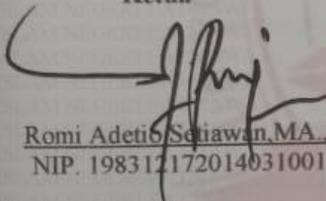
Tanggal : 25 Januari 2023

Dinyatakan **LULUS**. Telah diperbaiki, dapat diterima, dan disahkan sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana dalam bidang Ekonomi Syariah, dan diberikan gelar Sarjana Ekonomi (S.E).

Bengkulu, Januari 2022 M  
1443 H

#### Tim Sidang Munaqasyah

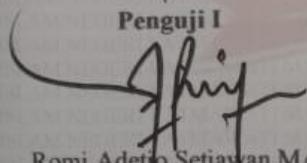
Ketua

  
Romi Adetio Setiawan, MA, Ph.D  
NIP. 198312172014031001

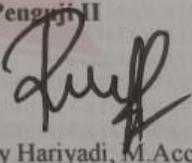
Sekretaris

  
Yunida Een Priyanti, M.Si  
NIP. 198106122015032003

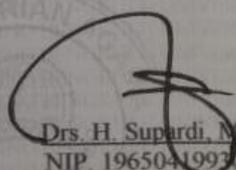
Penguji I

  
Romi Adetio Setiawan, MA, Ph.D  
NIP. 198312172014031001

Penguji II

  
Rizky Hariyadi, M.Acc  
NIP. 198711262019031004

Mengetahui,  
Dekan

  
Drs. H. Supardi, M.Ag  
NIP. 1965041993031007

## SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan:

1. Skripsi ini dengan judul “ Mekanisme *Take Over* Pembiayaan KPR Dengan Akad *Hiwalah* di BSI Pagar Alam”, adalah asli dan belum pernah di ajukan untuk mendapatkan gelar akademik, baik di UINFAS Bengkulu maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni gagasan, pemikiran dan rumusan saya sendiri tanpa bantuan yang tidak sah dari pihak lain kecuali arahan dari tim pembimbing.
3. Di dalam skripsi ini tidak terdapat hasil karya atau pendapat yang telah di tulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali kutipan secara tertulis dengan jelas dan dicantumkan sebagai acuan didalam naskah saya dengan disebutkan nama pengarangnya dan dicantumkan pada daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat sesungguhnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar sarjana, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Menyatakan

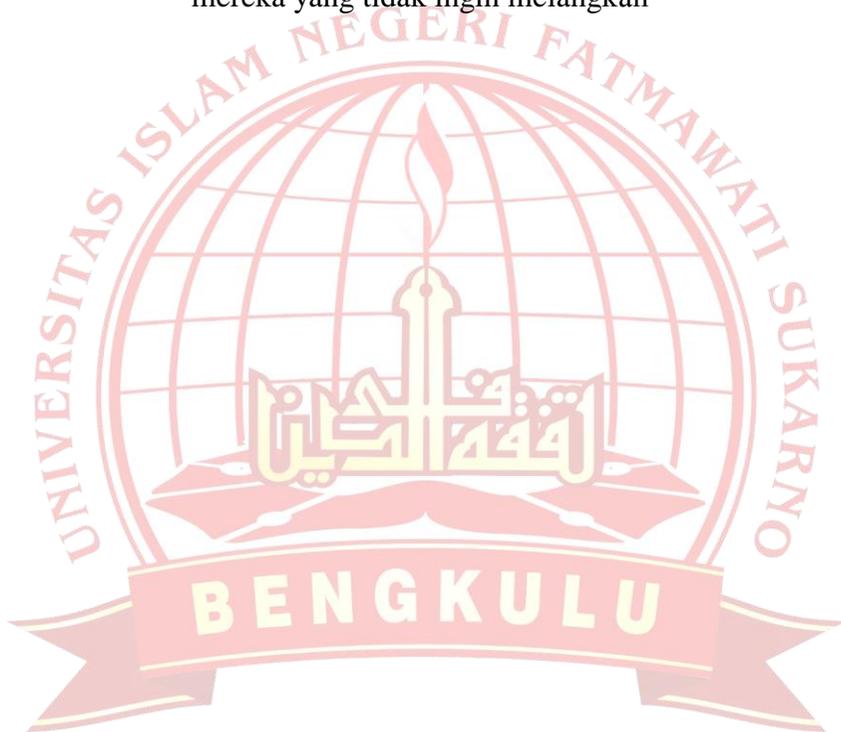
Bengkulu 9 Desember 2022

  
Tomi Nikardo  
181140197

## MOTTO

“Senyum kedua orangtuaku adalah penyemangat hidupku”

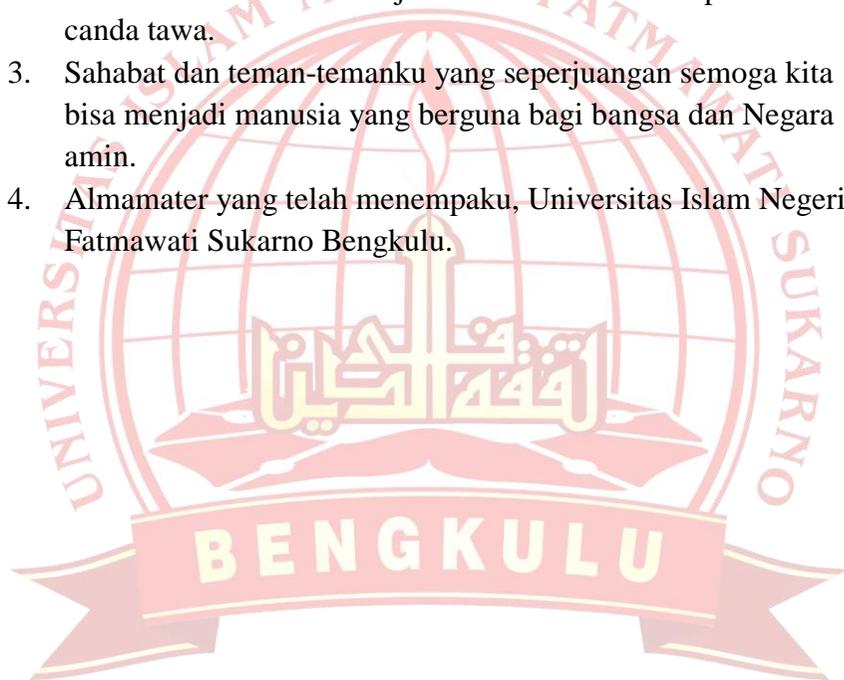
“Banyak kata-kata mutiara di internet tidak akan berguna bagi mereka yang tidak ingin melangkah”



## PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan:

1. Ibu dan Ayah tercinta yang telah memberikan motivasi dan doa untukku.
2. Saudara-saudaraku tercinta dan tersayang yang selalu membuat hari-hariku menjadi lebih berwarna dan penuh canda tawa.
3. Sahabat dan teman-temanku yang seperjuangan semoga kita bisa menjadi manusia yang berguna bagi bangsa dan Negara amin.
4. Almamater yang telah menempaku, Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu.



## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kita panjatkan kehadiran Allah SWT karena atas limpahan rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “**Mekanisme *Take Over* Pembiayaan KPR Dengan Akad Hiwalah di BSI Pagar Alam**”. Shalawat dan salam untuk Nabi besar Muhammad SAW, yang telah berjuang untuk menyampaikan ajaran Islam sehingga umat Islam mendapatkan petunjuk ke jalan yang lurus baik di dunia dan di akhirat.

Penyusunan Skripsi ini bertujuan untuk mengungkap masalah Mekanisme *Take Over* Pembiayaan Dengan Akad *Hiwalah* di BSI Pagar Alam dan Faktor Penghambat Pembiayaan *Take Over* di BSI Pagar Alam dan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada Program Studi Perbankan Syariah Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri (UIN) Fatmawati Sukarno Bengkulu.

Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis mendapatkan bantuan dari berbagai pihak. Dengan demikian penulis ingin mengucapkan rasa terimakasih kepada:

1. Prof. DR. KH. Zulkarnain, M,PD selaku Rektor Universitas Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu.

2. Dr. H. Supardi M, M.Ag selaku Pembimbing I dan Dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu yang telah banyak memberikan bantuan dan arahan dalam penulisan skripsi ini.
3. Yenti Sumarni, M. M. selaku Ketua Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu.
4. Yunida Een Fryanti, M. Si selaku pembimbing II dan Ketua Prodi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu yang telah banyak memberikan bantuan dan arahan dalam penulisan skripsi ini.
5. Kedua orang tuaku yang selalu mendoakan kesuksesan Amin Allahmummah Amin.
6. Bapak Dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu yang telah mengajar dan membimbing serta memberikan berbagai ilmunya dengan penuh keikhlasan.
7. Staf dan karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu yang telah memberikan pelayanan dengan baik dalam hal administrasi.
8. Semua pihak yang telah membantu penulisan skripsi ini.

Dalam penulisan skripsi ini peneliti menyadari akan banyaknya kelemahan dan kekurangan dari berbagai sisi. Oleh

karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan skripsi ini ke depan.

Bengkulu, November 2022

**Tomi Nikardo**

**NIM. 1811140197**

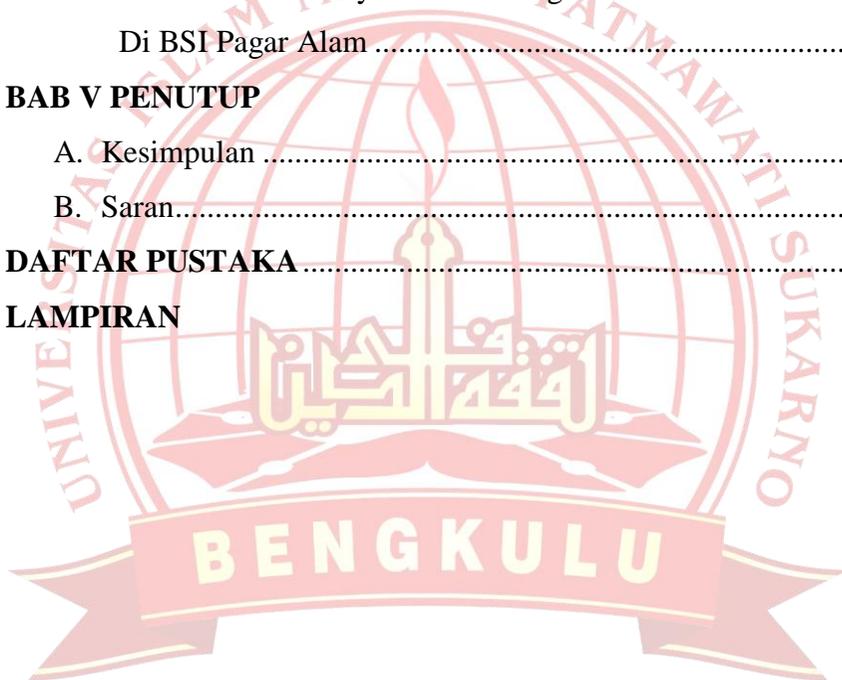


## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	
HALAMAN JUDUL.....	
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	
PENGESAHAN .....	
PERNYATAAN KEASLIAN.....	
ABSTRAK.....	
<i>ABSTRACT</i> .....	
MOTTO .....	
PERSEMBAHAN.....	
KATA PENGANTAR.....	
DAFTAR ISI .....	v
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Kegunaan Penelitian .....	5
E. Penelitian Terdahulu .....	6
F. Metode Penelitian.....	11
1. Jenis Dan Pendekatan Penelitian.....	11
2. Waktu Dan Lokasi Penelitian.....	12
3. Informan Penelitian.....	12
4. Sumber Data Dan Teknik Pengumpulan Data .....	12
5. Teknik Analisis Data.....	15
G. Sistematika Penulisan.....	16
<b>BAB II KAJIAN TEORI</b>	

A. Bank Syariah	
1. Pengertian Bank Syariah.....	18
2. Fungsi Dan Tujuan Bank Syariah .....	18
3. Kegiatan Usaha Bank Syariah .....	20
B. Pembiayaan	
1. Pengertian Pembiayaan .....	21
2. Dasar Hukum Pembiayaan .....	24
3. Tujuan Pembiayaan .....	25
4. Fungsi Pembiayaan.....	27
5. Prinsip-Prinsip Pembiayaan.....	28
C. Take Over	
1. Pengertian <i>Take Over</i> .....	30
2. Landasan Hukum <i>Take Over</i> .....	31
3. Tujuan <i>Take Over</i> .....	38
D. Hiwalah	
1. Akad <i>Hiwalah Dalam Perbankan</i> .....	38
2. Landasan Hukum <i>Hiwalah Sebagai Produk Perbankan Syariah</i> .....	40
3. Rukun dan Syarat <i>Hiwalah</i> .....	43
3. Kredit Pemilik Rumah (KPR).....	44
E. Kerangka Berfikir .....	43
<b>BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN</b>	
A. Sejarah Bank Syariah Indonesia (BSI) .....	48
B. Visi Dan Misi Bank Syariah Indonesia (BSI).....	49
C. Struktur Organisasi .....	50

D. Struktur Organisasi BSI Pagar Alam .....	53
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN</b>	
A. Mekanisme <i>Take Over</i> Pembiayaan KPR Dengan Akad <i>Hiwalah</i> Yang Di Lakukan BSI Pagar Alam.....	54
B. Faktor-Faktor Penghambat Mekanisme <i>Take Over</i> Pembiayaan KPR Dengan Akad <i>Hiwalah</i> Di BSI Pagar Alam .....	63
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	67
B. Saran.....	68
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	70
<b>LAMPIRAN</b>	



## ABSTRAK

Analisis Mekanisme *Take Over* Pembiayaan KPR Dengan Akad *Hiwalah* di BSI Pagar Alam

Oleh Tomi Nikardo, NIM 1811140197.

Tujuan Penelitian ini adalah untuk mengetahui (1) Bagaimana mekanisme *take over* pembiayaan KPR dengan akad *Hiwalah* di BSI Pagar Alam. (2) Faktor-faktor penghambat pembiayaan *take over* KPR dengan akad *Hiwalah* di BSI Pagar Alam. Peneliti menggunakan metode kualitatif dengan teknik pengumpulan data primer untuk mendapatkan informasi langsung dari pihak BSI Pagar Alam dan nasabah yang melakukan *take over* di BSI Pagar Alam. Pengambilan data primer ini kepada pihak yang mengetahui masalah yang sedang diteliti dengan melakukan wawancara, dimana peneliti mengajukan pertanyaan lisan terstruktur secara langsung kepada 1 (Satu) orang karyawan BSI Pagar Alam dan 5 (Lima) orang nasabah *take over* pembiayaan KPR BSI Pagar Alam. Kemudian data tersebut diuraikan, di analisis dan di bahas untuk menjawab permasalahan yang diajukan. Dari hasil penelitian ini ditemukan bahwa (1) Mekanisme *take over* pembiayaan KPR di BSI Pagar Alam dimulai dari pengajuan *take over* kepada BSI Pagar Alam, verifikasi data nasabah oleh pihak BSI Pagar Alam, pelunasan hutang kepada bank sebelumnya selanjutnya angsuran nasabah akan dilanjutkan ke BSI Pagar Alam. (2) Faktor-faktor penghambat pembiayaan *take over* KPR di BSI Pagar Alam adalah menurunnya pendapatan nasabah setiap bulannya, tidak lancarnya nasabah dalam membayar angsuran dan kurang ya pengetahuan nasabah dalam melakukan *take over* KPR.

*Kata kunci* : Mekanisme Pembiayaan *Take Over* KPR, Akad *Hiwalah*

## ABSTRACTA

### *Analysis of the Take Over Mechanism of Mortgage Financing with a Hiwalah Agreement at BSI Pagar Alam*

*By Tomi Nikardo, NIM 1811140197.*

*The purpose of this research is to find out (1) how is the mechanism for taking over mortgage financing with a Hiwalah contract at BSI Pagar Alam. (2) Factors inhibiting KPR take over financing with Hiwalah contracts at BSI Pagara Alam. Researchers use qualitative methods with primary data collection techniques to obtain direct information from BSI Pagar Alam and customers who take over at BSI Pagar Alam. Retrieval of this primary data to those who know the problem being examined by conducting interviews, in which the researcher asked structured oral questions directly to 1 (one) BSI Pagar Alam employee and 5 (five) BSI Pagar Alam mortgage financing customers. Then the data is described, analyzed and discussed to answer the problems raised. From the results of this study it was found that (1) The take over mechanism for mortgage financing at BSI Pagar Alam starts from submitting a take over to BSI Pagar Alam, verification of customer data by BSI Pagar Alam, repayment of debt to the previous bank then customer installments will proceed to BSI Pagar Natural. (2) The factors that inhibit the financing of take over mortgages at BSI Pagar Alam are the decreased monthly income of customers, the inability of customers to pay installments and the lack of knowledge of customers in taking over mortgages.*

*Key words: KPR Take Over Financing Mechanism, Hiwalah Contract*

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Secara umum bank syariah dapat didefinisikan sebagai bank dengan pola bagi hasil yang merupakan landasan utama dalam segala operasinya, baik dalam produk pendanaan, pembiayaan, maupun dalam produk lainnya. Menurut Undang-undang No.21 Tahun 2008 Tentang perbankan syariah pasal 1 menyatakannya bahwasanya perbankan syariah adalah “Segala sesuatu yang menyangkut masalah bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya”. Secara garis besar bank syariah adalah institusi keuangan yang berbasis syariah Islam. Hal ini berarti bank syariah adalah institusi keuangan yang memposisikan dirinya sebagai pemain aktif dalam mendukung dan memainkan kegiatan investasi di masyarakat sekitarnya. Di satu sisi (pasiva atau *liability*) bank syariah adalah lembaga keuangan yang mendorong dan mengajak masyarakat untuk ikut aktif berinvestasi melalui berbagai produknya, sedangkan di sisi lain (sisi aktiva atau asset) bank syariah aktif untuk melakukan investasi di masyarakat. Dalam kacamata makro, bank syariah adalah institusi keuangan

yang menjamin seluruh aktivitas-investasi yang menyertai telah sesuai dengan Syariah.<sup>1</sup>

Bank Syariah selain sebagai institusi keuangan, bank syariah adalah bank tanpa riba yang tidak menganut sistem bunga, dan dalam prinsip syariah setiap pinjaman tidak boleh dikembalikan dengan jumlah tambahan yang melebihi nilai pokok, islam juga menganjurkan jika terjadi konflik dimana peminjam tidak mampu membayar hutangnya maka haruslah diselesaikan dengan baik tanpa menyakiti perasaan peminjam.<sup>2</sup>

*Take over* adalah akad pemindahan hutang dari pihak *muhil* (orang yang memindahkan) kepada pihak *muhal*, *alaih* (orang yang berhutang) kepada *muhil*. Dalam kamus bahasa Indonesia *take over* adalah pengambilalihan atau dalam ruang lingkup perusahaan adalah perubahan kepentingan dalam pengendalian suatu perseroan.<sup>3</sup> *Take over* menurut pasal 20 ayat 13 komplikasi hukum ekonomi syariah adalah akad pengalihan hutang dari orang yang berhutang kepada orang yang menerima pemindah hutang.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Ascarya, *Akad dan Poduk Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015) h. 1-2

<sup>2</sup> Romi Adetio Setiawan, "Why an Inters-Free Economy was Instituted From Early Religious Zeal", *Jurnal Of Islamic Studies*, Vol 6, No. 2. 2021. h. 34

<sup>3</sup> Ahmad Antoni K. Muda, *Kamus Lengkap Ekonomi*, (Jakarta: Gitamedia Pers), h. 331

<sup>4</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta : kencana 2012) cet ke-1 h -267

*Take over* nasabah tidak hanya terjadi antara bank syariah ke bank konvensional saja yang memiliki tujuan untuk menghindari transaksi non syariah. Akan tetapi *take over* nasabah juga terjadi antara sesama bank syariah yang sudah menerapkan prinsip serta akad yang sesuai syariah Islam, hal ini terjadi karena nasabah ingin mencari angsuran yang lebih ringan dari angsuran sebelumnya. Akibat dari terjadinya *take over* itu sendiri sangat merugikan bagi bank yang terkena *take over*, karena mempengaruhi margin dari bank itu sendiri terlebih jika debitur memiliki rekam jejak yang baik terkait dengan pembayaran pinjaman.

*Take over* yang terjadi pada BSI Pagar Alam juga menerapkan prinsip yang sama dalam menarik calon nasabahnya yaitu melalui cara peralihan pembiayaan atau *take over* pembiayaan dengan cara membujuk calon nasabahnya yang menjadi nasabah bank lain dengan predikat lancar dalam pembayaran pembiayaan untuk menjadi nasabah pada BSI Pagar Alam. Pembiayaan dalam bank syariah dilakukan dengan prinsip kerjasama melalui sistem dengan berbagai keuntungan, sehingga nasabah tidak dibebankan bunga kredit sebagaimana diterapkan pada bank umum.<sup>5</sup> Salah satu keuntungan bank dan nasabah dalam melakukan pemindahalihan yaitu dimana pihak bank mendapatkan keuntungan yaitu mendapatkan nasabah baru,

---

<sup>5</sup> Deki Rahmad Saputra, "Area Consumer Business Officer", Wawancara, 27 April 2022

mendapatkan keuntungan dari angsuran nasabah dan nasabah juga akan mendapatkan keuntungan yaitu kesepakatan kontrak baru sehingga bisa memperpanjang jangka waktu pembayaran dan angsuran perbulan menjadi lebih ringan dibandingkan dengan bank sebelumnya.

Akad *hiwalah* merupakan akad pengalihan atau pemindahan suatu produk atau barang. Dalam hal ini perbankan syariah menggunakan akad *hiwalah* untuk melakukan kegiatan pemindahan atau pengalihan suatu barang dari bank sebelumnya atau bank non syariah ke bank syariah. Pada prinsip pelaksanaan pembiayaan pemindahalihan pada BSI Pagar Alam bukan memberikan kebutuhan yang di kehendaki pemohon yang dinominalkan pada *plafon* (nilai pinjaman) sesuai dengan harga objek barang. Salah satunya yaitu produk KPR (kredit pemilik rumah) saat ini fasilitas KPR sudah banyak di tawarkan di bank-bank syariah, dimana zaman sekarang sangat sulit mendapatkan tanah yang masih kosong dan tidak berpenghuni. Pembiayaan KPR melayani *take over* kredit rumah dari bank lain untuk membantu nasabah meringankan biaya angsuran dari pihak bank pertama. Maka lahirlah perjanjian pembiayaan konsumen berdasarkan *take over* yaitu perjanjian pemindahan hak dan kewajiban, berpindahnya barang jaminan (rumah) dalam perjanjian pembiayaan nasabah terjadi karna pihak pertama merasa

keberatan dengan angsuran perbulan yang di berikan oleh pihak pertama sehingga di buatnya perjanjian nasabah dengan bank syariah untuk melakukan *take over* pembiayaan.<sup>6</sup>

Berdasarkan uraian latar belakang tentang *take over* pembiayaan yang telah di jelaskan, untuk itu penulis tertarik menganalisis masalah tentang proses *take over* pembiayaan KPR (kredit pemilik rumah) di BSI Pagar Alam dengan penelitian yang berjudul "**Analisis Mekanisme *Take Over* Pembiayaan KPR Dengan Akad *Hiwalah* Di BSI Pagar Alam.**

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana mekanisme *take over* pembiayaan KPR dengan akad *hiwalah* yang di lakukan oleh BSI Pagar Alam?
2. Apa saja faktor-faktor penghambat mekanisme *take over* pembiayaan KPR dengan akad *hiwalah* di BSI Pagar Alam?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah

1. Untuk mengetahui mekanisme *take over* pembiayaan KPR dengan akad *hiwalah* yang dilakukan di BSI Pagar Alam.

---

<sup>6</sup> Deki Rahmad Saputra, *Area Consumer Business Officer*, Wawancara, 27 april 2022

2. Untuk mengetahui faktor penghambat dalam pelaksanaan *take over* pembiayaan KPR dengan akad *hiwalah* di BSI Paagar Alam.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Pada hasil penelitian ini, di harapkan memiliki nilai manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis dalam bentuk memperluas dinamika ilmu pengetahuan ekonomi islam. Dinamika manfaat yang di harapkan dari penelitian ini adalah:

##### 1. Manfaat Teoritis

Menambah wawasan dan pengetahuan mengenai ekonomi islam. Agar dapat tambahan literatur atau referensi dan menambah ilmu pengetahuan penulis serta pembaca mengenai ilmu-ilmu ekonomi.

##### 2. Manfaat Praktis

- a. Memberikan pengetahuan dan pengalaman praktis dalam penelitian mengenai mekanisme *take over* pembiayaan KPR dengan akad *hiwalah* di BSI Paagar Alam.
- b. Penelitian ini di harapkan akan bermanfaat bagi saya dan khususnya bagi yang belum mengetahui tentang mekanisme *take over* pembiayaan KPR dengan akad *hiwalah* di BSI Paagar Alam.

- c. Penelitian ini diharapkan mengetahui mekanisme *take over* pembiayaan KPR dengan akad *hiwalah* Pada BSI Pagar Alam.

#### E. Penelitian Terdahulu

1. Juiwita Anggraini. “ *Analisis Kinerja Pembiayaan Take Over Pada BNI Syariah Di Tahun 2014-2015*” Hasil dari penelitian tersebut menjelaskan sejak tahun 2014 terjadi perlambatan pertumbuhan pembiayaan di sebabkan oleh rendahnya permintaan pembiayaan dari nasabah. Hal ini mendorong pemerintah untuk merevisi kebijakan *financing to value* dan uang muka pembiayaan property. Pembiayaan *take over* adalah salah satu pembiayaan yang berkaitan property. Hasil dari kajian di dapati bahwasanya akad yang di gunakan BTN Syariah adalah menggunakan akad *hiwalah* dan *murabahah*. Penerapan PBI no 17/10/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 NPF.<sup>7</sup>
2. Isna Latifatul Zahroh. “*Mekanisme Take Over Pembiayaan KPR IB dengan Akad IMBT Di BRI Syariah KCP Purbalingga*” Hasil dari penelitian tersebut menjelaskan bahwa mekanisme *Take over* yang ada di BRI Syariah

---

<sup>7</sup> Juwita Anggraini, *Analisis Kinerja Pembiayaan Take Over Pada BTN Syariah Di Tahun 2014-2015*, *Jurna Ekonomi dan Bisnis Islam*, Vol. 2. No. 1. 2016. h. 108

KCP Purbalingga di lakukan melalui beberapa tahapan di antaranya mengetahui persyaratan baik persyaratan umum dari nasabah seperti berwarga negaraan Indonesia, maupun seorang pegawai dan lain sebagainya, maupun mengumpulkan persyaratan dokumen seperti fotocopy KTP pemohon dan pasangan, fotocopy NPWP dan syarat lain. Setelah memenuhi persyaratan dan ketentuan, nasabah juga harus mengetahui prosedur dalam pembiayaan, di antara pemberian dana *qardh* oleh BRI Syariah KCP Purbalingga kepada nasabah untuk melunasi kepada bank konvensional atau bank sebelumnya, kemudian melakukan akad ulang antara bank BRI Syariah KCP Purbalingga dan nasabah dengan menggunakan akad *ijarah* dan membahas angsurannya. Setelah berakhir akad *ijarah* atau angsuran telah selesai, tahapan selanjutnya adalah melakukan akad baru untuk *take over* KPR tersebut kepada nasabah dengan menggunakan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT).<sup>8</sup>

3. Elvi Nopita. "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)" Hasil dari penelitian ini Pelaksanaan *take over* pembiayaan KPR di bank syariah

---

<sup>8</sup> Isna Latifatul Zhroh, "Mekanisme *Take Over* Pada Pembiayaan KPR IB Dengan Akad IMBT di BRI Syariah KCP Purbalingga", Skripsi, Purbalingga, IAIN Purwokerto 2018. h. 56

mandiri diawali dengan pengajuan permohonan *take over* pembiayaan oleh nasabah. Setelah di setujui bank menganalisis kemudian mengeluarkan surat penegasan persetujuan *take over* pembiayaan KPR yang mana dari segi hukum islam telah sesuai dengan syariah yang telah menggunakan sesuai dengan skema yang berdasarkan DSN MUI dengan kesesuaian berdasarkan jenis akad yang terjadi. Dalam pelaksanaan transaksi *take over* bank syariah mandiri KCP medan Pulo Brayan terlebih dahulu melakukan analisis pembiayaan sebagaimana pemenuhan prinsip kehati-hatian. Dari segi hukum positif, pelaksanaan *take over* pembiayaan pada bank syariah mandiri ke bank syariah kompetitor tidak melanggar undang-undang perbankan syariah yang mana tidak menyalahi ketentuan yang ada. Hal ini telah sesuai dengan fatwah DSN MUI No 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang *take over*. Dalam praktek akad yang digunakan oleh bank syariah mandiri sepenuhnya sudah memberikan solusi kepada nasabah yang ingin mengalihkan hutangnya karena sudah sesuai dengan syariah islam dan tidak menyalahi peraturan undang-undang perbankan syariah. Karena akad yang digunakan dalam *take over* nasabah pembiayaan KPR pada bank syariah mandiri ke bank syariah kompetitor telah sesuai dengan skema yang berdasarkan ketentuan DSN MUI dengan memberikan akad *qardh* terlebih dahulu

serta dilanjutkan dengan akad *musyarakah, murabahah* dan *ijarah*.<sup>9</sup>

4. Millaturrofi'ah. "Analisis pelaksanaan pengalihan hutang (*take over*) Di Bank Jateng Cabang Syariah Semarang" Dari hasil penelitian ini bahwa dasar hukum yang di gunakan dalam pelaksanaan pengalihan hutang (*take over*) Bank Jateng Cabang Syariah Semarang adalah berpedoman pada SE Direksi Nomor 7627/HT.01.03/SYAR/2016 Semarang, 31 Agustus 2016 perihal persyaratan dan tata cara *take over* pembiayaan di bank lain di kantor Cabang Syariah dan kantor cabang pembantu Syariah. Dalam surat edaran tersebut di jelaskan skema empat alternatif akad yang serupa dengan fatwah DSN MUI Nomor 31 Tahun 2002 Tentang Pengalihan Hutang. Bank Jateng Cabang Syariah Semarang memberikan *qardh* kepada nasab. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit terhadap bank lain, dengan demikian kepemilikan aset telah menjadi kepemilikan penuh nasabah. Sampai disini pengalihan hutang, adalah perpindahan kewajiban *muhil* (orang yang berhutang) kepada *muhal alaih* (penerima pemindahan) *muhal* (orang yang member hutang). Pelaksanaan pengalihan hutang (*take over*) Di Bank Jateng Cabang Syariah Semarang dari

---

<sup>9</sup> Elvi Novita, "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)", Skripsi, Medan, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2019, h. 63

segi hukum Islam, telah sesuai dengan syariah, Pelaksanaan pengalihan hutang yang terjadi yaitu menggunakan pembangunan akad yang telah di legalkan oleh DSN MUI yakni akad *qardh wal murabahah*, *qardh wal musyarakah*, *qardh wal ijarah*, dan *qardh wal ijarah muntahiya bitamlik*.<sup>10</sup>

5. Dhaifina Fitriani.” *Griya Take Over Dalam Perbankan Syari’ah (Studi Kasus PT. Bank BNI Syari’ah Kantor Cabang Yogyakarta)*”. Pengalihan hutang pembiayaan dalam perbankan berbeda dengan pengalihan hutang dalam fiqh muamalah berdasarkan akad *hawalah*. Pengalihan hutang dalam perbankan disebut *take over*. Penerapan pembiayaan dalam pengalihan hutang yang terjadi pada PT. Bank BNI Syari’ah Kantor Cabang Yogyakarta menggunakan salah satu alternative yang di berikan dalam Fatwah DSN No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang. Mekanisme pemberian pembiayaan dilakukan berdasarkan aturan yang ada dalam perbankan pada umumnya dan juga berdasarkan syari’ah.<sup>11</sup>

## F. Metode Penelitian

---

<sup>10</sup> Millaturrafi’ah, “*Analisis Pelaksanaan Pengalihan Hutang(Take Over) Di Bank Jateng Cabang Syariah Semarang*”, Skripsi , Semarang, UIN Walisongo, 2017. h. 110

<sup>11</sup> Dhaifina Fitriani, “*Griya take over dalam perbankan syaria’ah (studi kasus pt. bank bni syariah kantor cabang Yogyakarta)*”, *Jurnal Hukum Bisnis Islam*, Vol. 12, No. 1. 2020. h. 38

### 1. Jenis Dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini termasuk jenis penelitian deskriptif kualitatif (descriptive research) yang ditujukan untuk mendiskripsikan suatu keadaan atau fenomena-fenomena apa adanya, yang dimana semua kegiatan atau peristiwa berjalan seperti apa adanya. Penggunaan metode deskriptif bertujuan membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis faktual dan mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki. Penelitian ini termasuk dalam penelitian kualitatif yang menjelaskan masalah atau objek tertentu secara rinci, mengoprasikan antara teori dengan survey lapangan dan penelitian ini dilakukan di BSI Pagar Alam.<sup>12</sup>

### 2. Waktu dan Lokasi Penelitian

Waktu penelitian ini pada 15 Agustus 2022 sampai 25 September 2022 Dan lokasi penelitian ini adalah di BSI Pagar Alam.

### 3. Informan Penelitian

Teknik dalam pengambilan informasi dalam penelitian ini yaitu model purposive sampling yaitu mengambil informasi bukan berdasarkan strata tetapi didasarkan atas adanya tujuan atau pertimbangan tertentu. Informan penelitian adalah subjek yang memahami

---

<sup>12</sup> Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif : Ekonomi Kebijakan Publick Dan Ilmu Sosial Lainnya*, Cetak Kedua(Jakarta : Kencana, 2011), h.76

informasi objek penelitian sebagai pelaku maupun orang lain yang memahami objek penelitian.<sup>13</sup>

Adapun kriteria dan syarat informan penelitian:

a. Pegawai BSI Pagar Alam

Anggota atau karyawan di BSI Pagar Alam yang bertugas di bidang pembiayaan atau pemindahan minimal 2 tahun.

b. Nasabah Pembiayaan Take Over

Dalam pengambilan informasi penulis mengambil data dengan nasabah minimal 2 tahun melakukan *take over* KPR di BSI Pagar Alam.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field resserch*). Dimana penelitian ini mewawancarai 1 (satu) orang karyawan BSI Pagar Alam dan 5 (lima) orang nasabah BSI Pagar Alam. setiap informan yang dipilih untuk diwawancarai dengan sengaja berdasarkan tujuan dan pertimbangan tertentu agar bisa memberikan informasi kepada peneliti tentang mekanisme *take over* pembiayaan KPR dengan akad *hiwalah* Pada BSI Pagar Alam.

4. Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data

a. Sumber data

1) Data primer

---

<sup>13</sup> Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif : Ekonomi Kebijakan Publik, Dan Ilmu Sosial, Lainnya*. Cetakan Kedua(Jakarta: Kencana, 2011), h.78

Data primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data atau data yang diperoleh dari pengamatan dan sumber lapangan di lokasi penelitian yang memberikan informasi langsung kepada penelitian.

2). Data sekunder

Data sekunder adalah sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau dokumen. Atau data yang terlebih dahulu dikumpulkan dan dilaporkan oleh orang atau instansi diluar dari penelitian sendiri walaupun yang dikumpulkan itu sesungguhnya data asli.

b. Teknik Pengumpulan Data

Teknik analisis data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Pengumpulan data dapat dilakukan dalam berbagai *setting*, berbagai *sumber*, dan berbagai *cara*.<sup>14</sup>

1) Observasi

Observasi atau pengamatan adalah kegiatan keseharian manusia dengan menggunakan pancaindra mata sebagai alat bantu utamanya selain pancaindra lainnya seperti telinga,

---

<sup>14</sup> Sugiono, “*Metode Penelitian kuantitatif, kualitatif*”, dan R&D (Bandung:Alfabeta, 2017), h. 224

penciuman, mulut, dan kulit. jadi observasi yaitu kemampuan seseorang dalam menggunakan pengamatannya menggunakan hasil kerja pancaindra mata serta dibantu dengan pancaindra lainnya.<sup>15</sup> Berkaitan dengan Mekanisme *Take Over* Pembiayaan KPR Dengan Akad *hiwalah* Pada BSI Pagar Alam, dimana untuk dijadikan sebuah data berdasarkan gagasan pengetahuan yang sudah diketahui sebelumnya untuk mendapatkan informasi.

## 2) Wawancara (interview)

Wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan langsung oleh pewawancara kepada responden dan jawaban-jawaban responden dicatat atau direkam. Dalam penelitian ini penulis mewawancarai nasabah yang melakukan *take over* pembiayaan KPR dan petugas dari BSI Pagar Alam.

## 3) Dokumentasi

Dokumentasi adalah informasi yang disimpan atau di dokumentasikan sebagai bahan dokumen. Dokumentasi yaitu cara pengumpulan dengan foto, surat kabar, majalah, buku tertulis dari objek

---

<sup>15</sup> Bungin, *Penelitian Kualitatif : Ekonomi, Kebijakan Publik, Dan Ilmu Sosial, Lainnya*. Cetakan Kedua (Jakarta:Kencana, 2011), h.118

penelitian untuk memperkuat data yang diperoleh khususnya yang berkaitan dengan data tentang Mekanisme *Take Over* Pembiayaan KPR Dengan Akad *hiwalah* Pada BSI Pagar Alam.

## 5. Teknik Analisis Data

Analisis data dalam penelitian kualitatif, dilakukan pada saat pengumpulan data berlangsung, dan setelah pengumpulan data dalam periode tertentu.<sup>16</sup> Dalam hal ini data yang dilakukan peneliti yaitu pendekatan kualitatif dimana data yang dikumpulkan bukan berupa angka-angka melainkan data tersebut berasal dari lapangan yang dikumpulkan menggunakan naskah wawancara dan catatan akhir penelitian yang menggambarkan lebih lanjut mengenai Pembiayaan KPR Pada BSI Pagar Alam.

### a. Reduksi data

Reduksi data merupakan proses berpikir sensitif yang memerlukan kecerdasan dan keluasan dan kedalaman wawasan yang tinggi. Tujuan utama dari penelitian kualitatif adalah pada temuan, oleh karena itu peneliti dalam melakukan penelitian, menemukan segala sesuatu yang dipandang asing, tidak dikenal, belum memiliki pola, hal tersebutlah yang harus di jadikan penelitian dalam melakukan reduksi data.

### b. Penyajian data

---

<sup>16</sup>Sugiono *Metode Penelitian Pendidikan(Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D)*. CET-7(Bandung : Cv. Alfabeta).h.337

penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori flowchart dan sejenisnya. Dengan penyajian data akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami tersebut.

c. Verification

Kesimpulan dalam penelitian kualitatif yang diharapkan yaitu merupakan temuan baru yang sebelumnya belum pernah ada, temuan dapat berupa deskripsi atau gambaran suatu obyek yang sebelumnya masih remang-remang atau gelap setelah diteliti menjadi jelas dapat berupa hubungan kausal interaktif, hipotesis atau teori.<sup>17</sup>

## G. Sistematika Penulisan

Penelitian ini memberikan gambaran yang saling berkaitan mengenai penelitian yang dilakukan, berikut ini sistematika dari penulisan sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, pada bab ini diuraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, penelitian terdahulu, metode penelitian dan sistematika penulis.

---

<sup>17</sup> Sugiono, “*Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif)*”, (Kualitatif Dan R&D). CET-7(Bandung : Cv. Alfabeta. 2009), h. 338-345

Bab II Kajian Teori bab ini berisi kajian teori-teori yang berkaitan dengan pengetahuan dari pengertian Bank Syariah, fungsi dan tujuan Bank Syariah, kegiatan usaha bank syariah, pengertian pembiayaan, dasar hukum pembiayaan, tujuan pembiayaan, fungsi pembiayaan, prinsip-prinsip pembiayaan, pengertian *take over*, landasan hukum *take over*, tujuan *take over*, pengertian *hiwalah*, rukun dan syarat pembiayaan *hiwalah*, jenis *hiwalah* kepada pemesan pembelian, Fatwa Dewan Syariah Nasional, kredit pemilik rumah (KPR) dan kerangka berfikir.

Bab III Gambaran Objek Penelitian, pada bab ini berisi tentang gambaran umum objek penelitian yaitu sejarah perkembangan BSI Pagar Alam, visi dan misi BSI Pagar Alam, struktur organisasi.

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan, pada bab ini menguraikan hasil penelitian dan pembahasan tentang bagaimana mekanisme *Take Over* pembiayaan KPR dengan akad *hiwalah* di BSI Pagar Alam dan faktor-faktor penghambat *Take Over* pembiayaan KPR di BSI Pagar Alam.

Bab V Penutup, pada bab ini sekaligus penutup dari seluruh pembahasan, penulis memaparkan hasil penelitian yang di lakukan penulis berupa kesimpulan dan saran.

## **BAB II**

### **KAJIAN TEORI**

#### **A. Bank Syariah**

##### **1. Pengertian Bank Syariah**

Menurut Muhammad, Bank syariah merupakan bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank islam atau bisa disebut bank tanpa bunga adalah lembaga keuangan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan pada Al-Qur'an dan hadis nabi Muhammad SAW.<sup>18</sup> Dengan kata lain bank syariah adalah bank yang kegiatannya mengacu pada hukum islam, dan menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah dalam kegiatannya tidak membebankan bunga maupun tidak membayar bunga kepada nasabah. Imbalan yang di terima bank syariah maupun yang di bayarkan kepada nasabah tergantung dari akad dan perjanjian antara nasabah dan bank.

Perjanjian (akad) yang terdapat di perbankan syariah harus tunduk kepada syarat dan rukun sebagaimana di atur dalam syariat islam undang-undang perbankan syariah No. 21 Tahun 2008 menyatakan bahwa perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah,

---

<sup>18</sup> Kamsir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada 2008). h 26-27

mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.<sup>19</sup>

## 2. Fungsi Dan Tujuan Bank Syariah

Sebagaimana yang telah di jelaskan sebelumnya bahwa fungsi utama perbankan di Indonesia adalah sebagai lembaga perantara (intermediary institution) yang menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat yang di simpan dalam bentuk rekening giro, deposito, dana/tabungan kemudian di himpun dan di kelolah oleh bank. Simpanan yang di percayakan oleh masyarakat ke bank tersebut kemudian di salurkan oleh bank dalam bentuk fasilitas pembiayaan kepada masyarakat yang membutuhkan dana.

Tujuan perbankan syariah ini identik dengan sistem ekonomi islam. Sistem ekonomi islam ini merupakan sistem yang adil dan seksama serta berupaya menjamin kekayaan tidak terkumpul hanya pada satu kelompok saja, tetapi tersebar kepada seluruh masyarakat. Sistem ekonomi islam tersebut berbeda dengan sistem ekonomi kapitalis yang menganut konsep persaingan bebas dan kepemilikan tidak terbatas, atau sistem ekonomi sosialis dimana pengawasan pemerintah di lakukan secara ketat dan dictatorial terhadap kaum buruh dan serta tidak adanya hak kepemilikan terhadap harta.

---

<sup>19</sup> Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta : Kencana 2011) cet-1 h. 32-33

Dari ketentuan UU Perbankan dan UU Perbankan Syariah tersebut di atas nampak jelas bahwa fungsi perbankan, baik perbankan konvensional dan perbankan syariah, adalah sama yaitu menghimpun dana dan menyalurkan dana ke masyarakat.

### 3. Kegiatan Usaha Bank Syariah

Selain fungsi dan tujuan perbankan syariah dan perbankan konvensional yang pada dasarnya sama, begitu juga dengan kegiatan usaha bank syariah pada dasarnya juga sama dengan bank konvensional. Namun jasa-jasa pembiayaan yang dapat di berikan oleh bank syariah lebih beragam di bandingkan jasa kredit yang di berikan oleh bank konvensional.<sup>20</sup>

- a. Menghimpun dana dalam bentuk simpanan berupa giro, tabungan, atau bentuk lainnya.
- b. Menghimpun dana dalam bentuk investasi berupa deposito, tabungan atau bentuk lainnya.
- c. Menyalurkan pembiayaan bagi halis berdasarkan akad mudharabah, akad musyarakah atau akad lainnya.
- d. Menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad murabahah, salam, istishna atau akad lainnya.
- e. Menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad qard atau akad lainnya.

---

<sup>20</sup> WANGSAWIDJAJA Z, "*Pembiayaan Bank Syariah*", (Jakarta: PT Granmedia Pustaka Utama 2012) h. 32-34

- f. Menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada nasabah berdasarkan akad ijarah atau akad lainnya.
- g. Melakukan pengambilalihan hutang berdasarkan akad hawalah.
- h. Melakukan usaha kartu debit atau kartu pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.
- i. Membeli, menjual, menjamin atas resiko sendiri surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata berdasarkan prinsip syariah.
- j. Memebeli surat berharga berdasarkan prinsip syariah.

## **B. Pembiayaan**

### **1. Pengertian Pembiayaan**

Pembiayaan adalah aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan di dasarkan pada kepercayaan yang di berikan oleh pemilik dana pada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang di berikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapatkan kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah di terima sesuai dengan jangka waktu yang telah di

perjanjikan dalam akad pembiayaan. Pembiayaan yang di berikan oleh bank syariah berbeda dengan kredit yang di berikan oleh bank konvensional. Dalam perbankan syariah, *return* atas pembiayaan tidak dalam bentuk bunga, akan tetapi dalam bentuk lain sesuai dengan akad-akad yang di sediakan bank syariah. Menurut Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat di persamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang di biayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>21</sup>

Berdasarkan UU No. 7 Tahun 1992, yang di maksud dengan pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan berdasarkan tujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu ditambah dengan sejumlah harga, imbalan atau pembagian hasil. Sedangkan menurut Undang-Undang perbankan syariah (UUPS) No. 21 Tahun 2008, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang di persamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *murabahah* dan *musyarakah*.

---

<sup>21</sup> Ismail, “*Perbankan Syariah*”, (Jakarta : Kencana 2011) cet ke -1 h. 105-106

- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiyah bit tamlik*.
- c. Transaksi dalam bentuk piutang *murabahah*, salam dan *istishna*.
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang dan *qard*.
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multi jasa, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan unit usaha syariah (UUS) dan pihak lain yang mewajibkan pihak-pihak yang dibiayai atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalah atau bagi hasil.

Menurut M. Syafi'i Antonio, pembiayaan adalah pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak deficit unit.<sup>22</sup> Sedangkan menurut Kasmir mengemukakan bahwa pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang di persamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut secara

---

<sup>22</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2011) h. 160

dengan jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>23</sup>

Produk-Produk yang di tawarkan bank syariah, Khususnya pada bentuk pertama, di tujukan untuk menyalurkan investasi dan simpanan masyarakat ke sektor riil dengan tujuan produktif dalam bentuk investasi bersama (*investment financing*) yang di lakukan bersama mitra usaha (kreditor) menggunakan pola bagi hasil (*mudharabah dan musyarakah*) dan dalam bentuk investasi sendiri (*trade financing*) kepada yang membutuhkan pembiayaan menggunakan pola jual beli (*murabahah, salam, dan istishna*) dan pola sewa (*ijarah dan ijarah muntahiya bittamlik*).<sup>24</sup>

Dari sekian banyak produk pembiayaan bank syariah, tiga produk pembiayaan utama yang mendominasi portfolio pembiayaan bank syariah adalah pembiayaan modal kerja, pembiayaan investasi, dan pembiayaan aneka barang dan properti. Akad-akad yang di gunakan dalam aplikasi pembiayaan tersebut sangat bervariasi dari pola bagi hasil (*mudharabah, musyarakah, dan musyarakah muntanaqisah*), pola jual beli (*murabahah, salam, dan*

---

<sup>23</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada: 2008) h. 96

<sup>24</sup> Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah* (Jakarta : Rajawali Pers, 2015) cet ke-5 h. 122-123

*istishna*), atau pola sewa (*Ijarah* dan *ijarah muntahiya bittamlik*).<sup>25</sup>

## 2. Dasar Hukum Pembiayaan

Adapun dasar hukum pembiayaan dibolehkannya pinjaman-pinjaman dalam pembiayaan berdasarkan firman Allah SWT dalam surah Al-Baqarah (2) ayat 245:

مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضِعَّهُ لَهُ أَضْعَافًا كَثِيرَةً وَاللَّهُ يَقْبِضُ وَيَبْصِطُ وَإِلَيْهِ تُرْجَعُونَ

“Barangsiapa meminjami dengan pinjaman yang baik maka Allah melipat gandakan ganti kepadanya dengan banyak. Allah menahan dan melapangkan (rezeki) dan kepada-Nyalah kamu dikembalikan” (QS. Al-Baqarah : 245)

Allah SWT memeritahkan kepada hambanya yang beriman untuk saling menolong dalam berbuat kebaikan dan kebajikan dan meninggalkan hal-hal mungkar, hal ini di namakan ketakwaan. Allah SWT melarang mereka bantu-membantu dalam kebatilan serta tolong menolong dalam perbuatan dosa dan hal yang di haramkan. Ibnu Jarir mengatakan bahwa dosa itu iyalah meninggalkan apa yang di perintahkan oleh Allah dalam agama kalian, serta

---

<sup>25</sup> Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah* (Jakarta:Rajawali pers, 2015)Cet ke-5 h. 123

melupakan apa yang di fardukan oleh Allah atas diri kalian dan atas diri orang lain.

### 3. Tujuan Pembiayaan

Tujuan pembiayaan merupakan bagian dari tujuan bank sebagai perusahaan, yaitu memperoleh keuntungan bagi kesejahteraan *Staksholders*-nya. Oleh karena itu tujuan pembiayaan harus di rumuskan dengan jelas, realitas dan dapat di ketahui oleh semua orang yang terlibat dalam organisasi, agar mereka dapat berpartisipasi dengan penuh kesadaran. Tujuan utama pembiayaan antara lain:

- a. Mencari keuntungan bagi para pemilik usaha (lembaga keuangan) dari memperoleh penghasilan atas dana yang di tanamkan paada pihak bank tersebut.
- b. Membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik investasi maupun modal 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 di peroleh 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 dibidang industri, pertanian, dan perdagangan untuk menunjang kesempatan kerja dan menunjang produksi dan distribusi barang-barang dan jasa-jasa dalam rangka memenuhi kebutuhan.<sup>26</sup>

#### 4. Fungsi Pembiayaan

Pembiayaan mempunyai peran penting dalam perekonomian, secara garis besar fungsi pembiayaan di dalam perekonomian, perdagangan dan keuangan dapat di kemukakan yaitu:

- 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 di tingkatan kegunaannya oleh lembaga keuangan untuk memperluas atau memperbesar usahanya.
- c. Meningkatkan *utility* (daya guna) suatu barang, dimana prosedur dengan bantuan pembiayaan dapat memproduksi barang jadi, sehingga *utility* dari barang tersebut meningkat.

---

<sup>26</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2000) h. 196

- 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 *chaque, 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 meningkatkan 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 di kembangkan dalam bentuk permodalan, maka peningkatan akan berlangsung terus-menerus.
- g. Pembiayaan sebagai alat stabilisasi ekonomi yang kurangsehat langkah langkahnya di arahkan pada usaha-usaha antara lain: pengendalian intalasi, peningkatan ekspor, rehabilitas sasaran dan pemenuhan kebutuhan pokok rakyat.

## 5. Prinsip-Prinsip Pembiayaan

Pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah maupun lembaga syariah untuk menyalurkan dana yang di himpunnya kepada masyarakat, melalui pembiayaan dapat dilakukan dengan prinsip sebagai berikut:

### a. Prinsip Jual Beli

Pembiayaan dengan prinsip jual beli di tunjukkan untuk memiliki barang, dimana keuntungan telah ditentukan di depan dan menjadi bagian harga atas barang atau jasa yang dijual.<sup>27</sup>

### 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 asset.

### c. Prinsip Bagi Hasil

Bagi hasil adalah suatu perkongsian, dimana terjadi perserikatan antara orang/pihak atau lebih dalam suatu kegiatan usaha atau proyek masing-masing pihak berhak atas segala keuntungan dan bertanggung jawab akan segala kerugian yang terjadi.

---

<sup>27</sup> Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking Teori, Konsep dan Aplikasi*, (Jakarta: PT. Bumi AKSARA, 2010) h. 712

### C. *Take Over*

#### 1. **Pengertian *Take Over***

Secara bahasa *Take Over* di artikan sebagai pengambil alihan. Menurut Fatwah MUI-DSN yang di maksud dengan pengalih hutang adalah pemindah hutang dari nasabah lembaga keuangan konvensional ke lembaga keuangan syariah. Menurut Eti Rochearty dan Ratih Tresnati, *take over* selain mempunyai pengertian perubahan kepentingan dalam pengendalian suatu perseroan, juga memiliki pengertian lain yaitu pengambil alihan dari sebuah perusahaan oleh perusahaan lain.<sup>28</sup>

Jadi yang di maksud dengan pembiayaan *Take over* adalah pembiayaan yang timbul sebagai akibat dari pengalihan transaksi nonsyariah yang telah berjalan di lembaga keuangan konvensional ke lembaga keuangan syariah. Peralihan ini dapat juga di sebut sebagai *hiwalah yairu hiwalah muthlaqah* karena *muhal'alaih* tidak memiliki hutang kepada muhil (nasabah) karena itu pengalihan hutang itu tidak terkait dengan hutang bank kepada muhil (nasabah), karena memang hutang itu tidak ada.

*Take Over* Syariah adalah pembiayaan yang timbul sebagai akibat dari terhadap transaksi non syariah yang telah berjalan yang di lakukan oleh bank syariah atas

---

<sup>28</sup> Eti Rohaerty dan Ratih Tresnati, *Kamus Istilah Ekonomi*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2005), h. 231

pemindahan nasabah. *Take Over* merupakan suatu istilah yang di pakai dalam dunia perbankan dalam hal ini pihak ketiga memberi kredit kepada debitur yang bertujuan untuk melunasi hutang/kredit kepada kreditur awal dan memberikan kredit baru kepada debitur sehingga kedudukan pihak ketiga ini menggantikan kedudukan kreditur awal. Transaksi perpindahan pembiayaan dari bank konvensional ke bank syariah di atur dalam fatwah NO.31/DSN-MUI/VI/2002 Tentang Pengalihan Hutang.<sup>29</sup>

## **2. Landasan Hukum *Take Over***

### **a. Undang-undang hukum perdata**

Sebagaimana yang tertulis dalam undang-undang KUH perdata pasal 1400-1401 KUH perdata yang berbunyi sebagai berikut:

#### **1) Pasal 1400**

“Subrogasi atau perpindahan hak kreditur kepada seorang pihak ketiga yang membayar kepada kreditur, dapat menjadi karena persetujuan atau karena undang-undang.”

#### **2) Pasal 1401**

Perpindahan itu terjadi karena persetujuan

---

<sup>29</sup> Juwita, “Anlisis Kinerja Pada Pembiayaan *Take Over* Pada BTN Syariah Di Tahun 2014-2015”, *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, V. 2. No. 1. 2016, h. 108

a) Bila kreditur dengan menerima pembayaran dan pihak ketiga, menetapkan bahwa orang ini akan menggantikan dalam menggunakan hak-haknya, gugatan-gugatannya, hak-hak istimewa dan hipotek-hipoteknya terhadap debitur, subrogasi ini harus dinyatakan dengan tegas dan dilakukan bersama dengan waktu pembayaran.

b) Bila debitur menjalin sejumlah uang untuk melunasi hutangnya, 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 di terangkan bahwa pembayaran dilakukan dengan uang yang di pinjamkan oleh kreditur baru.

a) Fatawa DSN-MUI tentang pengalihan hutang

DSN-MUI telah menerbitkan fatwa No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Hutang. Istilah lain untuk pengalihan hutang dalam bahasa *fiqih* dikenal juga dengan istilah *hiwalah*. Substansi dari fatwah tersebut adalah:

1) *Pertama*: Ketentuan Umum

Dalam fatwah ini, yang di maksud dengan:

- a) Pengalihan hutang adalah pemindahan utang nasabah dari bank/lembaga keuang konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah.
- b) *Al-Qard* adalah akad pinjaman dari lembaga keuang syariah (LKS) kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan pokok pinjaman yang di terimanya kepada LKS pada waktu dan dengan cara pengembalian yang telah di sepakati.
- c) Nasabah adalah (calon) nasabah LKS yang mempunyai kredit kepada lembaga keuangan konvensional (LKK) untuk pengembalian asset, yang ingin mengalihkan hutangnya ke LKS.
- d) Aset adalah asset nasabah yang dibelinya melalui kredit dari LKK dan belum lunas pembayaran kreditnya.

2) *Kedua*: Ketentuan Akad

Akad dapat di lakukan melalui beberapa alternatif berikut:

Alternatif I:

- a) LKS memberikan *qard* kepada nasabah, dengan *qard* tersebut nasabah melunasi kredit (hutangnya), dan demikian asset yang di beli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh.
- b) Nasab menjual asset di maksud angka 1 kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qard-nya* kepada LKS.
- c) LKS menjual secara *murabahah* asset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.
- d) Fatwa DSN nomor : 19/DSN/IV/2001 tentang *alqardh* dan Fatwa DSN nomor 04/DSN-MUI/VI/2000 tentang *murabahah* berlaku pula dalam pelaksanaan pembiayaan pengalihan hutang.

Alternatif II:

- a) LKS membeli sebagai asset nasabah, dengan seizin LKK sehingga demikian terjadilah syirkah al-milk antara LKS dan nasabah terhadap asset tertentu.
- b) Bagian asset yang di beli oleh LKS sebagai mana yang di maksud adalah sebagai asset yang senilai dengan hutang( sisa cicilan) nasabah kepada LKK.

- c) LKS menjual secara *murabahah* bagian aset yang menjadi miliknya tersebut kepada nasabah dengan pembayaran sebagai cicilan.
- d) Fatwa DSN nomor : 04/SDN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* berlaku pula dalam pelaksanaan pembiayaan pengalihan hutang sebagaimana yang di maksud dalam alternatif II ini.

Alternatif III:

- a) Dalam pengurusan untuk memperoleh kepemilikan penuh atas asset, nasabah dapat melakukan akad *ijarah* dengan LKS sesuai dengan fatwah DSN-MUI NOMOR 09/DSN/MUI/IV/2002.
- b) Apabila di perlukan LKS dapat membantu menalangi kewajiban nasabah dengan menggunakan prinsip al-qardh sesuai Fatwah DSN-MUI Nomor 19/DSN-MUI/IV/2001.
- c) Akad *ijarah* sebagaimana dimaksud angka 1 tidak boleh dipersyaratkan dengan (harus terpisah dari) pemberian tangan sebagaimana dimaksud 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 dimaksud 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) Fatwah DSN Nomor: 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang alqardh dan fatwah DSN Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al-ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* berlaku pula dalam pelaksanaan pembiayaan pengalihan hutang sebagaimana yang dimaksud dalam alternatif IV ini.<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> Hesty Adreany, "Analisis Mekanisme Pelaksanaan Take Over Pembiayaan Murabahah Produk Griya BSM Di PT. Bank Syariah Mandiri", *Skripsi*, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah (2018) h. 35-38

### 3. Tujuan *Take Over*

*Take over* merupakan suatu produk kredit yang di tawarkan oleh bank kepada nasabah pada dasarnya dengan tujuan membantu menyelesaikan masalah ekonomi yang sedang menjerat. Selain itu salah satu tujuan debitur yang melakukan *take over* kredit menginginkan margin/keuntungan atas pinjaman uang yang lebih rendah di bank lain dari pada bank pertama.<sup>31</sup>

#### D. Hiwalah

##### 1. Akad *Hiwalah* Dalam Perbankan

*Hiwalah* adalah pengalihan hutang dari orang yang bersangkutan kepada orang lain yang wajib menanggungnya. Dalam istilah islam merupakan pemindahan beban utang dari *muhil* (orang yang berhutang) menjadi tanggungan *muhal'alaih* atau orang yang berkewajiban membayar utang. Menurut Zainul Arifin *Hiwalah* adalah akad pemindahan hutang atau piutang suatu pihak kepada pihak lain, dengan demikian didalam terdapat tiga pihak yaitu pihak berutang *muhil* atau *madin*), pihak yang memberikan utang (*muhal* atau

---

<sup>31</sup> Popy Oktareza, "Akd Musyarakah Pada *Take Over* Pembiayaan Modal Kerja Di Bank Syariah Indonesia (BSI) kc Bengkulu Panorama" , *Skripsi*, Program Studi Ekonomi Dan Bisnis Islam IAIN BENGKULU 2021

*da'in*) dan pihak yang menerima tambahan (*muh'al'alaih*).<sup>32</sup>

*Hiwalah* di bedakan menjadi beberapa jenis, Hanafi membedakan menjadi dua jenis yaitu:

- a. *Hiwalah mutlaqah*, yaitu seseorang memindahkan utangnya kepada orang lain dan tidak mengaitkan dengan utang yang ada pada orang itu.
- b. *Hiwalah muqayyadah*, seseorang memindahkan utang dan mengaitkan dengan piutang yang ada padanya. Inilah *hiwalah* yang diperbolehkan (*jaiz*) berdasarkan kesepakatan para ulama.

Dalam pengaplikasian akad *hiwalah* dalam produk perbankan syariah ini paling tidak terdapat tiga pihak yang diantaranya yang diikat dengan perjanjian. Ketiga pihak tersebut yaitu bank sebagai faktor (*muh'al'alaih*), nasabah selaku klien (*muhil*) dan pihak yang mempunyai utang kepada nasabah (customer).

## **2. Landasan Hukum *Hiwalah* Sebagai Produk Perbankan Syariah**

### a. Landasan Syariah

Landasan syariah atas *hiwalah* dapat dijumpai dalam *hadist* dan *ijma'*. Dalam *hadis* yang diriwayatkan oleh Bukhary dan muslim

---

<sup>32</sup> Khotibul Umam Dan Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah (Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia)*, Cetak Ketiga (Depok: Rajawali Pers, 2019) h. 156

meriwayatkan dari Abu Hurairah bahwa Rasulullah Saw bersabda:

*“ Menunda pembayaran bagi orang yang mampu adalah suatu kezaliman. Dan jika salah seorang dari kamu diikutkan (dihiwalahkan) kepada orang yang mampu atau kaya, terimalah hiwalah itu”.*

Pada hadis ini tampak bahwa Rasulullah memberitahukan kepada orang yang mengutangkan, jika orang yang berutang menghiwalahkan kepada orang kaya atau mampu, hendaklah ia menerima *hiwalah* tersebut dan hendaklah ia menagih kepada orang yang menghiwalahkan (*muhal alaih*). Dengan demikian haknya dapat terpenuhi.

Kemudian dalam *ijma'* telah tercapai kesepakatan ulama tentang kebolehan hiwalah ini. Hal ini sejalan dengan kaidah dasar dibidang muamalah, bahwa semua bentuk muamalah diperbolehkan kecuali ada dalil yang tegas melarangnya.<sup>33</sup>

b. Landasan hukum positif

*Hiwalah* sebagai salah satu produk perbankan syariah dibidang jasa telah mendapatkan dasar hukum dalam Undang-undang No 10 Tahun 1998 tentang peerubahan atas Undang-undang No 7 Tahun 1992

---

<sup>33</sup> Khotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah (Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia)* cetak ketiga (Rajawali Pers,2019)h. 157-158

tentang perbankan. Dengan diundangkannya Undang-undang No 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, *hiwalah* mendapatkan dasar hukum yang lebih kokoh. Dalam pasal 19 Undang-undang Perbankan Syariah disebutkan bahwa kegiatan usaha bank umum syariah antara lain meliputi melakukan pengambilalihan utang terhadap akad *hiwalah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Produk jasa perbankan syariah berdasarkan akad *hiwalah* secara teknis mendasarkan pada PBI No. 9/19/PBI/2007 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana serta pelaksanaan jasa perbankan syariah, sebagaimana yang telah diubah dengan PBI No 10/16/PBI/2008. Pasal 3 PBI dimaksud menyebutkan pemenuhan prinsip syariah sebagaimana yang dimaksud, antara lain dilakukan melalui kegiatan pelayanan jasa dengan mempergunakan antara lain Akad *kafalah*, *Hawalah* dan *Sharf*.

DSN-MUI telah menerbitkan Fatwah No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan utang. Istilah lain

untuk pengalihan utang dalam bahasa fiqih dikenal dengan istilah *hiwalah*.<sup>34</sup>

### 3. Rukun Dan Syarat *Hiwalah*

#### a. Rukun

- 1). Muhil/peminjam
- 2). Muhal/pemberi pinjaman
- 3). Muhal'alah/penerima pemindah hutang
- 4). Muhal bihi/utang dan
- 5). Akad

#### b. Syarat *hiwalah* menurut kompikasi hukum islam

- 1). Para pihak yang melakukan akad *hiwalah* /pemindah utang harus memiliki kecakapan hukum.
- 2). Peminjam harus memberitahu kepada pemberi pinjaman bahwa ia akan memindahkan utangnya kepada pihak lain.
- 3). Persetujuan pemberian pinjaman mengenai rencana pemindahan utang .
- 4). Akad *hiwalah*/pemindahan utang dapat dilakukan jika pihak pertama menyetujui keinginan peminjam.
- 5). *Hiwalah*/pemindahn utang tidak disyaratkan adanya utang sebelumnya dari penerima.

---

<sup>34</sup> Khotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah (Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia)*, cetak ketiga (PT Rajawali Pers, 2019) h. 158

- 6). Penerima utang tidak disyaratkan adanya suatu yang diterima oleh pemindah utang sebagai hadiah atau imbalan (pasal 364 ayat 1 dan 2).<sup>35</sup>

#### 4. Kredit Pemilik Rumah (KPR)

Kredit pemilik rumah (KPR) syariah adalah suatu fasilitas pembiayaan yang di berikan oleh perbankan kepada nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah dengan menggunakan sistem syariah yang bebas riba serta tidak ada pihak yang di rugikan. Kredit pemilik rumah (KPR) syariah kini banyak di kembangkan oleh lembaga intermediasi keuangan yang berbasiskan syariah. Dana yang di dikeluarkan oleh bank untuk membiayai orang yang hendak memiliki rumah dengan cara mencicil.

Produk pembiayaan KPR yang di gunakan dalam perbankan syariah memiliki berbagai macam perbedaan dengan KPR (kredit pemilikan rumah) di perbankan konvensional. Hal ini merupakan implikasi dari perbedaan prinsip yang di terapkan perbankan syariah dan perbankan konvensional, yaitu prinsip bagi hasil dan kerugian (*profit and loss sharing*) sebagai pengganti sistem bunga perbankan konvensional.

---

<sup>35</sup> Dr. Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2012),h.

Dalam menjalankan produk KPR, bank syariah memadukan dan mengali skim-skim transaksi yang di bolehkan dalam islam, adapun skim yang banyak di gunakan oleh perbankan syariah dalam menjalankan produk pembiayaan KPR adalah skim *murabahah, istishna dan ijarah*.<sup>36</sup>

#### E. Kerangka Berfikir

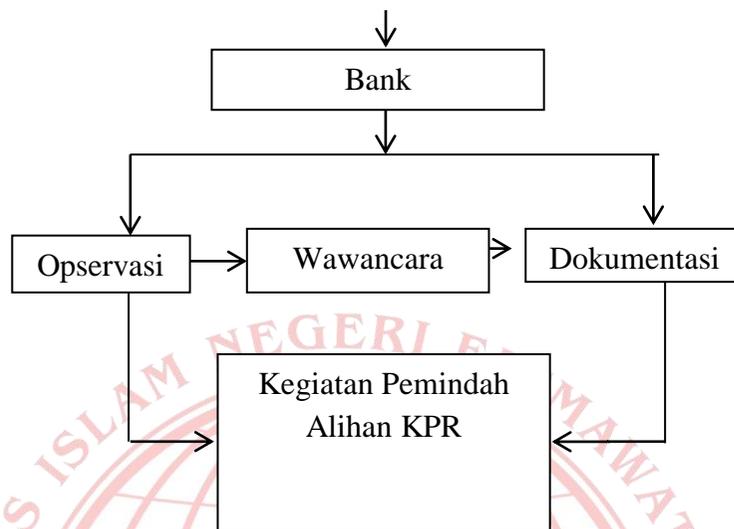
Kerangka berpikir merupakan jalur pemikiran yang dirancang berdasarkan kegiatan peneliti yang dilakukan. Menurut mujiman menyatakan bahwa kerangka berpikir merupakan konsep yang berisi hubungan antar variabel, dalam kerangka berpikir memberikan jawaban sementara. Kerangka berpikir disusun berdasarkan tinjauan pustaka dan hasil penelitian yang relevan.

Adapun kerangka berpikir dalam penelitian ini, yaitu

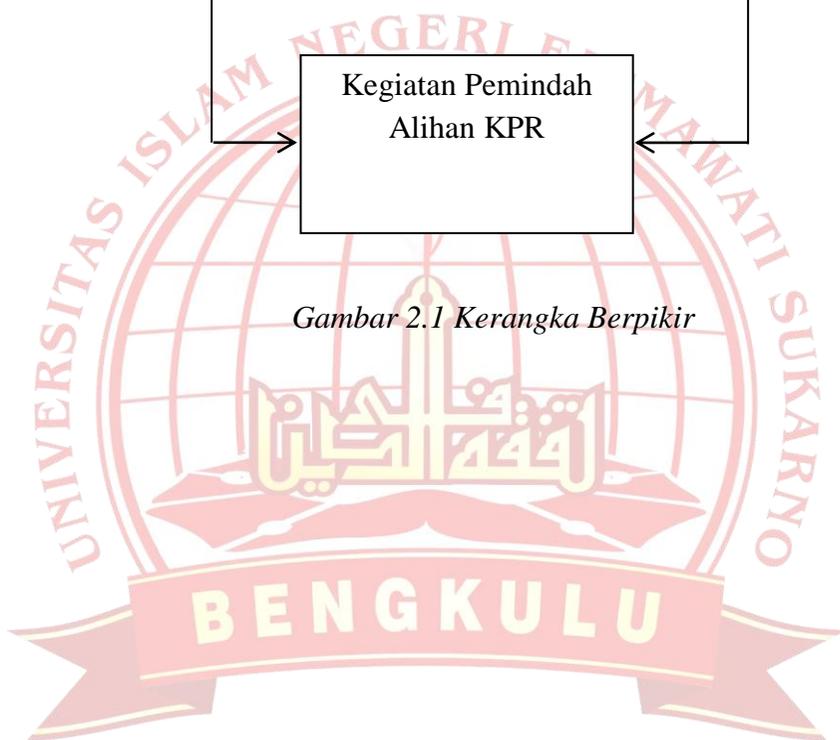
Mekanisme pelaksanaan take over  
pembiayaan KPR

---

<sup>36</sup> Helmi haris, “*Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)*”, *Jurnal, Ekonomi Islam* 2017 h . 3-4



*Gambar 2.1 Kerangka Berpikir*



### **BAB III**

## **GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN**

### **1. Sejarah Bank Syariah Indonesia**

Bank Syariah Indonesia (BSI) adalah lembaga perbankan syariah. Bank ini berdiri pada 01 Februari 2021, bank ini merupakan hasil merger anak perusahaan BUMN bidang perbankan diantaranya Bank Rakyat Indonesia Syariah, Bank Mandiri Syariah dan BNI Syariah menjadi Bank Syariah Indonesia.<sup>37</sup>

Bank Syariah Indonesia mendapatkan izin dari OJK dengan Nomor SR-3/PB. 1/2021 tanggal 27 Januari 2021 perihal pemberian izin penggabungan PT Bank Syariah Mandiri dan PT BNI Syariah ke dalam PT BRI Syariah Tbk Serta izin perubahan nama dengan menggunakan izin usaha atas nama PT Bank Syariah Indonesia Tbk sebagai Bank hasil penggabungan.

Penggabungan ini menyatukan kelebihan dari ke tiga bank syariah, sehingga menghadirkan layanan yang lebih lengkap, jangkauan lebih luas, serta memiliki kepastian permodalan yang lebih baik. Di dukung sinergi dengan perusahaan serta komitmen pemerintah melalui kementerian BUMN, Bank

---

<sup>37</sup> <http://id.wikipedia.org/wiki/Bank>, “Syariah Indonesia”, pada hari Kamis tanggal 11 Agustus 2022 Pukul 21 :01 WIB

syariah Indonesia di dorong untuk dapat bersaing di tingkat global.<sup>38</sup>

Adapun komposisi pemegang saham Bank Syariah Indonesia terdiri atas PT Bank Mandiri (Persero) Tbk sebesar 51,2%, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk 25%. PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebesar 17,4%, DPLK BRI – Saham Syariah 2% dan publik 4%

## 2. Visi dan Misi Bank Syariah Indonesia

### 1. Visi

Top 10 Global Islamic Bank, Menciptakan Bank Syariah yang masuk di dalam 10 besar menurut kapitalisasi pasar secara global dalam waktu 5 tahun ke depan.

### 2. Misi

- a. Memberikan akses solusi keuangan syariah di indonesia Melayani >20 juta nasabah dan menjadi top 5 bank berdasarkan asset (500+T) dan nilai buku 50 T di tahun 2025.
- b. Menjadi bank besar yang memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham. Top 5 bank yang paling profitable di indonesia (ROE 18%) dan valuasi kuat (PB>2).
- c. Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggaan para telen terbaik Indonesia. Perusahaan

---

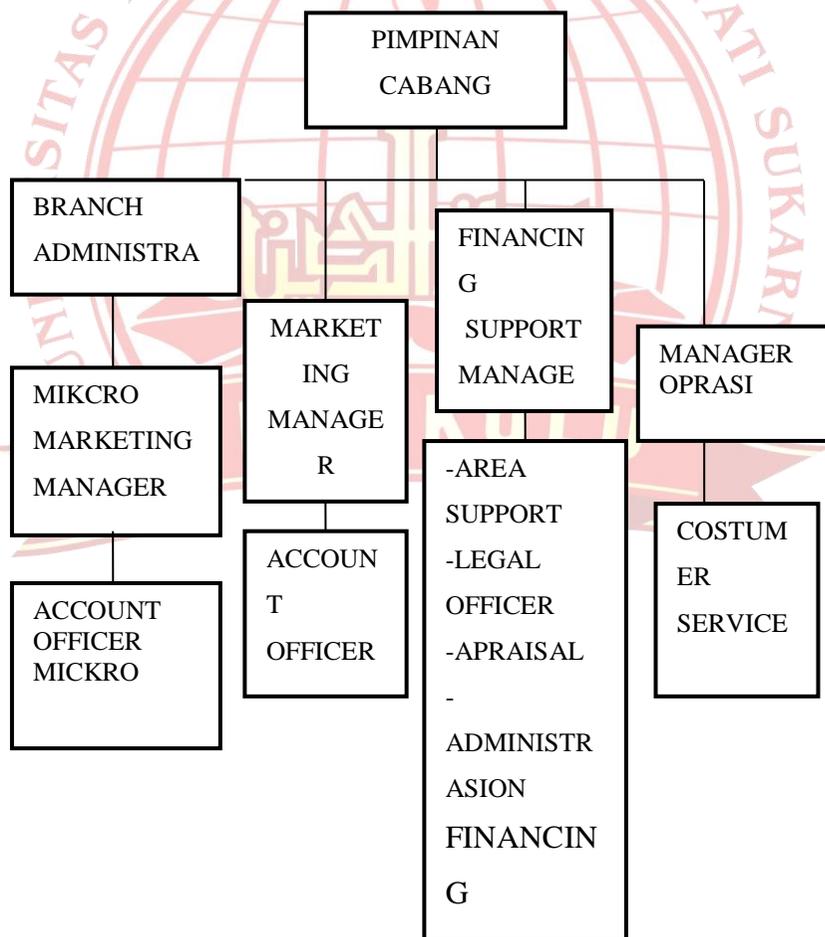
<sup>38</sup> [http://ir.bankbsi.co.id/corporate\\_history.html](http://ir.bankbsi.co.id/corporate_history.html), “Sejarah Perseroan - Bank Syariah Indonesia”, pada hari kamis tanggal 11 agustus 2022 Pukul 21 : 30 WIB

[http://ir.bankbsi.co.id/corporate\\_history.html](http://ir.bankbsi.co.id/corporate_history.html) Sejarah Perseroan - Bank Syariah Indonesia , pada hari kamis tanggal 11 agustus 2022 Pukul 21 : 30 WIB engan nilai yang kuat dan memberdayakan masyarakat serta berkomitmen pada pengembangan karyawan dengan budaya berbasis kinerja.

### 3. Struktur Organisasi

**Gambar 3.1**

*Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia*



Adapun tugas dari masing-masing struktur Bank Syariah Indonesia adalah sebagai berikut :

### **1. Pimpinan Cabang (PINCA)**

Adapun tugasnya yaitu mengarahkan dan mengkoordinasikan rencana kerja anggaran di Kantor Cabang (KC), serta memantau dan mengevaluasi pelaksanaan dan pengkoordinasikan pelaporan untuk memastikan kesesuaian dengan rencana kerja anggaran yang telah di tetapkan.

### **2. *Branch Operasional Supervisor (BOS)***

*Branch Operasional Supervisor (BOS)* berjumlah satu orang yang bertugas melakukan persetujuan atau otorisasi transaksi sesuai dengan kewenangan yang di berikan dan prosedur yang berlaku di Bank Syariah Indonesia serta mengatur jalannya prosedur operasional. Adapun bagian –bagian yang dinaungi oleh BOS antara lain:

#### **a. *Teller***

*Teller* berjumlah satu orang yang bertugas untuk melayani dan melaksanakan tugas dan bertanggung jawab atas transaksi tunai dan non tunai yang prosesnya berdasarkan instruksi nasabah dan kebijakan serta aturan yang di terapkan.

#### **b. *Customer Service (CS)***

*Customer Service* berjumlah satu orang yang bertugas melayani nasabah dalam proses pembukuan buku tabungan serta memberikan informasi produk, layanan dan membantu untuk menyelesaikan keluhan permasalahan dari nasabah.

c. *Office Boy* (OB)

*Office Boy* berjumlah satu orang yang bertugas menjaga kebersihan kantor untuk kenyamanan karyawan dan nasabahserta membantu karyawan lain ketika di butuhkan.

d. Security

Security berjumlah satu orang yang bertugas untuk menjaga keamanan kantor, menyambut nasabah di pintu utama dengan menyapa, membantu setiap nasabah yang keluar dan masuk kantor.

**3. *Account Officer* (AO)**

Account Officer berjumlah empat orang yang bertugas menyusun rencana dan melaksanakan kegiatan pemasaran serta prakarsa pembiayaan sesuai ketentuan yang berlaku dan sesuai kewenangan bidang tugasnya agar target ekspansi tercapai.

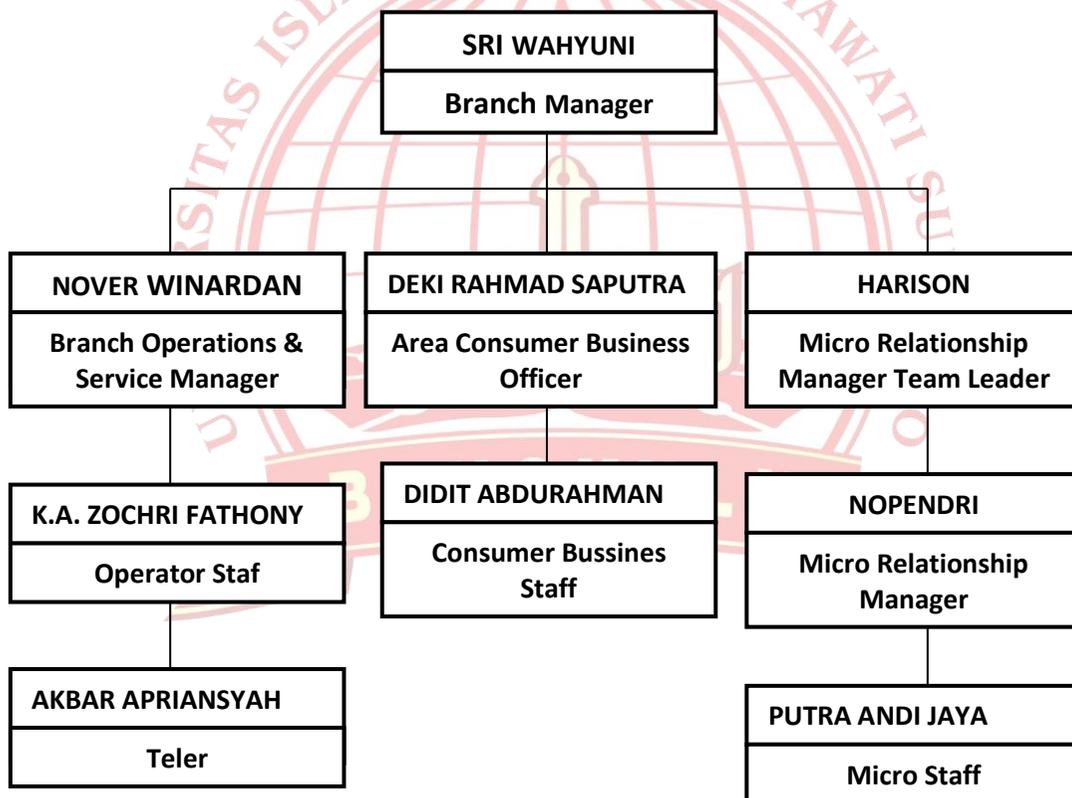
a. *Account Officer Mikro* (AOM)

*Account Officer Mikro* bertugas melakukan pemasaran terhadap produk mikro.

#### 4. *Unit Head (UH)*

*Unit Head* berjumlah satu orang bertugas untuk merencanakan konsep untuk melampaui target yang di tetapkan, melakukan fungsi supervise terhadap pencapaian dan kinerja *Acount Officer Mikro (AOM)*, melalui pelaporan yang di capai setiap hari.

#### 4. Struktur Organisasi BSI Pagar Alam



## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN**

#### **A. Mekanisme *Take Over* Pembiayaan KPR Dengan Akad *Murabahah* BSI Pagar Alam**

Mekanisme *Take Over* Pembiayaan KPR, Dalam penulisan ini penulis melakukan penelitian dengan mengajukan beberapa pertanyaan kepada informan.

Informan bapak Deki Rahmad putra (*Srea Consumer Business Officer*) di BSI Pagar Alam pada tanggal 22 september 2022.

##### 1. Permohonan Pengajuan *Take Over*

Dalam pengajuan *take over* nasabah bisa langsung membuka *Web rumahimpian.co.id* dengan mengisi data dan mengupload data identitas calon nasabah atau juga nasabah bisa langsung datang ke BSI Pagar Alam. untuk mengajukan permohonan pengalihan pembiayaan (*take over*) nasabah harus melengkapi data-data berikut:

- a. WNI cakap hukum
- b. Usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo pembiayaan.
- c. Pemohon merupakan karyawan tetap atau pengusaha dan bisa juga profesional atau PNS.

- d. Aplikasi pemohon *take over* yang di isi dengan informasi yang di butuhkan oleh bank atau surat permohonan yang di buat sendiri oleh nasabah.
  - e. *Photo copy* KTP suami/istri yang berlaku dengan memperlihatkan bukti dokumen aslinya.
  - f. *Photo copy* kartu keluarga dengan memperlihatkan dokumen aslinya.
  - g. *Photo copy* surat nikah atau cerai jika ada.
  - h. *Photo copy* NPWP atau SPT.
  - i. Rekening bank 6 bulan terakhir.
  - j. *Print out* atau keterangan sisa hutang di bank yang bersangkutan bank konvensional.
  - k. SK pengangkatan atau serat keterangan bekerja.
  - l. Slip gaji bulan terakhir asli atau serat keterangan penghasilan.
  - m. *Photo copy* sertifikat anggunan IMB dan PBB status 2 tahun terakhir sebagai legalitas jaminan.<sup>39</sup>
2. Verifikasi Data Nasabah

BSI Pagar Alam akan melakukan verifikasi data yang di ajukan oleh calon debitur (nasabah). Pihak BSI Pagar Alam akan menganalisis kesesuaian data-data yang di ajukan oleh calon debitur (nasabah). Selanjutnya BSI Pagar Alam akan melakukan analisis pembiayaan

---

<sup>39</sup> Deki Rahmad Saputra, "Area Consumer Business Officer", Wawancara, 27 September 2022

yang akan di sesuaikan dengan jumlah pinjaman nasabah dari bank sebelumnya yang akan di *take over*.

Setelah di lakukan verifikasi kelengkapan dokumen awal oleh pihak BSI Pagar Alam dan di *upload* hasil BI *checking* selanjutnya di lakukan penilaian terhadap angunan atau jaminan apakah nasabah layak atau tidak untuk diberikan pembiayaan. Jika nasabah dinyatakan layak maka selanjutnya di lakukan proses komite (pemutusan pembiayaan untuk mendapatkan persetujuan dari wakil pimpinan atau pimpinan BSI Pagar Alam). Setelah mendapatkan persetujuan oleh pimpinan BSI Pagar Alam maka Pihak BSI akan melakukan *review* keseluruhan kelengkapan dan keabsahan dokumen nasabah. Pengikatan jaminan sebagai dokumen *ekspor* kontrak yang harus di pastikan tidak dalam keadaan bermasalah terutama dalam objeknya (KPR).<sup>40</sup>

Kemudian nasabah akan melakukan perjanjian kepada pihak BSI Pagar Alam. Adapun alur perjanjian yang di lakukan BSI Pagar Alam kepada nasabah adalah sebagai berikut:

- a. Nasabah dan BSI Pagar Alam sepakat akan *take over*.
- b. Nasabah mengajukan permohonan pelunasan atau *take over* kepada bank konvensional.

---

<sup>40</sup> Deki Rahmad Saputra, “Area Consumer Business Officer”, Wawancara, 22 September 2022

- c. Bank konvensional harus setuju (secara legal).
- d. Bank konvensional dan nasabah nego berapa sisa hutang yang harus di bayarkan nasabah kepada bank konvensional misalnya 150 juta.
- e. Kemudian nasabah meminjam uang ke BSI Pagar Alam sebesar hutang yang akan di lunasi ke bank konvensional yaitu 150 juta.
- f. Setelah hutang di lunasi, maka rumah di kuasai oleh nasabah.
- g. Kemudian rumah tersebut akan di jual oleh nasabah ke BSI Pagar Alam sebesar pinjaman nasabah ke pada BSI Pagar Alam yaitu 150 juta. Jadi secara prinsip maka rumah menjadi sah milik BSI Pagar Alam dan saat itu nasabah tidak mempunyai rumah dan tidak juga mempunyai hutang.
- h. Selanjutnya pihak BSI Pagar Alam akan menjual kembali rumah tersebut kepada nasabah secara angsuran misalnya 10 tahun dengan harga 200 juta.
- i. Dan yang terakhir adalah deal dari nasabah.<sup>41</sup>

### 3. Pelunasan Hutang Nasabah Ke Bank Sebelumnya.

Selanjutnya nasabah akan menghubungi bank sebelumnya untuk keperluan *take over*. Jadi pinjaman yang ada di bank sebelumnya akan dilunasi oleh nasabah dan didampingi dengan pihak BSI Pagar Alam. Dengan

---

<sup>41</sup> Deki Rahmad Saputra, "Area Consumer Business Officer", Wawancara, 22 September 2022

demikian nasabah melanjutkan pembiayaan kewajiban atau hutangnya dan membayar angsuran tiap bulannya ke BSI Pagar Alam. Dalam hal ini tidak boleh terlupakan iyalah ketika melunasi pinjaman atau ketika pinjaman telah lunas di bank sebelumnya maka hendaklah melakukan *roya* yang merupakan proses penghapusan hak tanggungan di setrifikat rumah.<sup>42</sup>

Contoh Take Over Pembiayaan KPR yang di lakukan oleh Bapak Misra Jaya, “ Ia mendatangi dan dengan mengajukan take over KPR ke BSI Pagar Alam karena tidak sanggup lagi membayar angsuran ke bank sebelumnya dengan sisa pokok Rp. 180.000.000 berikut dengan biaya angsuran perbulan sebesar Rp. 1.500.000 selama 10 tahun dan baru berjalan selama 4 tahun, kemudian bapak Misra Jaya tidak sanggup lagi membayar angsuran perbulannya dikarenakan usaha bapak Misra sedang mengalami penurunan pendapatan. Kemudian bapak Misra mengajukan plafon ke BSI Pagar Alam sebesar Rp. 180.000.000. Selanjutnya pihak BSI Pagar Alam melakukan analisis terlebih dahulu dari dokumen-dokumen yang di ajukan oleh bapak Misra Jaya dan menganalisis fisik sesuai dokumen apakah layak di beri plafon sebesar yang di inginkan oleh bapak Misra tersebut. Setelah diterima oleh pihak BSI Pagar

---

<sup>42</sup> Deki Rahmad Saputra, “*Area Consumer Business Officer*”, Wawancara, 22 September 2022

Alam, maka pihak BSI akan memberikan pembiayaan sebesar yang di inginkan oleh bapak Misra. Setelah melakukan analisis selama 14 hari kerja kemudian pihak BSI Pagar Alam mencairkan dan mentrasferkan dana yang di minta ke rekening bapak Misra, lalu bapak Misra membayar sisa hutangnya ke bank sebelumnya. Setelah membayar hutangnya ke bank sebelumnya, pihak BSI Pagar Alam bersama bapak Misra mengambil angunan sertifikat rumah di bank tersebut. Kemudian pihak BSI Pagar Alam menganti sertifikat tersebut atas nama BSI Pagar Alam. Setelah itu bapak Misra Jaya akan membayar angsuran perbulan kepada BSI Pagar Alam sesuai kesepakatan kedua bela pihak. Jika nasabah sudah lunas dalam membayar angsuran kepada BSI Pagar Alam maka sertifikat rumah tersebut akan menjadi atas nama bapak Misra Jaya.<sup>43</sup>

#### 4. Akad

Kemudian setelah seluruh proses perjanjian di sepakati antara nasabah dan BSI Pagar Alam, maka sampailah kepada yang terakhir yaitu akad (*Akad murabahah*). Pada proses ini BSI Pagar Alam wajib melakukan pencatatan resmi untuk menjaga proses transaksi yang di lakukan menjadi legal dan mempunyai payung hukum agar jika suatu saat nasabah melakukan

---

<sup>43</sup> Misra Jaya, Nasabah Pembiayaan *Take Over* di BSI Pagar Alam, Wawancara, 24 September 2022

wanprestasi maka pihak bank syariah dapat melakukan mediasi perbankan untuk menindak lanjuti masalah tersebut.<sup>44</sup>

Secara garis besar, penerapan *take over* yang di lakukan pada BSI Pagar Alam sudah sesuai dengan apa yang di fatwahkan dalam DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang. Tidak ada penyimpangan di dalam mekanismenya sehingga bisa di katakana bahwa *take over* yang di lakukan oleh BSI Pagar Alam telah sesuai dengan prinsip syariah dan akad yang di lakukan juga telah sah.

## **B. Fakrot-Faktor Penghambat Pelaksanaan *Take Over* Pembiayaan KPR Dengan Akad *Hiwalah* BSI Pagar Alam.**

### **1. Menurunnya Pendapatan Nasabah**

Menurun pendapatan nasabah adalah kurangnya hasil perolehan nasabah setiap bulannya, dengan menurunnya pendapatan maka akan mempengaruhi pembayaran atau angsuran setiap bulannya kepada BSI Pagar Alam.

“Hernadi warga Desa Bangunrejo Kota Pagar Alam sebagai nasabah yang melakukan pembiayaan *take over* KPR di BSI Pagar Alam menjelaskan bahwa hambatan yang di hadapi dalam melakukan pembiayaan

---

<sup>44</sup> Deki Rahmad Saputra, “Area Consumer Business Officer”, Wawancara, 22 September 2022

*take over* KPR di BSI Pagar Alam adalah sering mengalami penunggakan dan keterlambatan membayar angsuran dikarenakan menurunnya pendapatan sebagai penjual daging ayam dipasar Pagar Alam yang pendapatan perharinya tidak menentu”.<sup>45</sup>

“Muliadi warga Desa Simpang Mana Kota Pagar Alam sebagai nasabah BSI Pagar Alam, menjelaskan hambatan yang terjadi dalam *take over* KPR yang di alami iyalah sering terlambatnya pembayaran angsuran perbulannya dikarenakan menurunnya hasil pendapatan sebagai penjual sayur di pasar Pagar Alam”.<sup>46</sup>

“Irhanudin warga desa kerinjing kota pagar alam sebagai nasabah di BSI Pagar Alam menyatakan bahwa kendala yang pernah saya alami dalam melakukan pembiayaan *take over* di BSI Pagar Alam yaitu kererlambatan dalam membayar angsuran kepada BSI Pagar Alam karena penurunan pendapatan setiap bulannya sebagai petani sayur”.<sup>47</sup>

## 2. Kurangnya Pengetahuan Nasabah

Kurangnya pengetahuan mengenai mekanisme atau prosedur pembiayaan KPR sehingga akan

---

<sup>45</sup>, Hernadi, Nasabah Pembiayaan *Take Over* di BSI Pagar Alam, Wawancara, 24 September 2022

<sup>46</sup> Muliadi, Nasabah Pembiayaan *Take Over* di BSI Pagar Alam, Wawancara, 25 September 2022

<sup>47</sup> Bapak Irhanudin, Nasabah Pembiayaan *Take Over* KPR di BSI Pagar Alam, Wawancara, 25 September 2022

menyebabkan lamanya proses *take over* KPR di BSI Pagar Alam.<sup>48</sup>

“Indriansyah warga Desa Semidang Alas Kota Pagar Alam Dempo Selatan sebagai nasabah BSI Pagar Alam, dalam melakukan pembiayaan *take over* KPR hambatan yang di alami yaitu kurangnya pengetahuan saya masalah mekanisme pelaksanaan *take over* KPR sehingga dalam pengajuan pembiayaan *take over* saya kesulitan dalam mengurus berkas-berkas atau syarat yang di tetapkan oleh pihak BSI Pagar Alam. Tetapi saya selalu berkomunikasi terus dengan pihak bank dan selalu bertanya jika saya kebingungan dalam menyiapkan berkas ataupun yang lainnya”<sup>49</sup>

“Ronal Agustian warga Kota Pagar Alam ia menyatakan bahwa dalam pelaksanaan *take over* pembiayaan KPR di BSI Pagar Alam sangatlah baik, dalam pelayanan menghadapi nasabah untuk melakukan *take over*, pada proses melakukan pengajuan pembiayaan juga, saya juga di tuntun oleh pihak bank bagaimana tata-cara pelaksanaan *take over* dan syarat apa saja yang harus saya penuhi dan yang saya kurang pahami akan saya tanyakan kembali kepada pihak BSI

---

<sup>48</sup> Deki Rahmad Saputra, “Area Consumer Business Officer”, Wawancara, 22 September 2022

<sup>49</sup> Indriansyah, Nasabah Pembiayaan *Take Over* di BSI Pagar Alam, Wawancara, 24 September 2022

Pagar Alam, saya tidak malu untuk bertanya kembali jika saya lupa dengan syarat untuk pengajuan take over”.<sup>50</sup>



---

<sup>50</sup> Ronal Agustian, Nasabah Pembiayaan *Take Over* KPR di BSI Pagar Alam, Wawancara, 26 September 2022

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil dari penelitian yang telah dilakukan mengenai mekanisme *take over* pembiayaan KPR dengan akad *hiwalah* di BSI Pagar Alam, dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Mekanisme *take over* pembiayaan KPR dengan akad *hiwalah* di BSI Pagar Alam dimulai dengan nasabah mengajukan permohonan *take over* dari bank konvensional atau bank syariah ke BSI Pagar Alam, dengan melengkapi data atau dokumen-dokumen yang dibutuhkan pihak BSI Pagar Alam. Pihak BSI melakukan penilaian angunan atau jaminan, dimana sebagai jaminannya adalah rumah yang akan di biayai tersebut. Kemudian dilakukan proses analisis pembiayaan dan proses komite, serta akad pembiayaan. Setelah mendapatkan persetujuan dari pimpinan bank, dilakukan review kelengkapan dan keabsahan dokumen nasabah, barulah dilakukan pencairan ke rekening nasabah untuk kemudian nasabah melunasi hutangnya kepada bank sebelumnya, setelah dilakukan pelunasan di bank sebelumnya maka nasabah dan pihak BSI akan mengambil sertifikat rumah tersebut, sehingga nasabah

yang bersangkutan akan mengalihkan pembiayaannya dan nasabah akan membayar setiap bulannya ke BSI Pagar Alam.

2. Faktor-faktor penghambat mekanisme *take over* pembiayaan KPR di BSI Pagar Alam yaitu menurunnya pendapatan nasabah sehingga nasabah yang pendapatannya menurun akan melakukan tunggakan-tunggakan pembayaran atau ketidak lancarnya nasabah dalam melakukan angsuran perbulannya kepada BSI Pagar Alam, kurangnya pengetahuan nasabah mengenai mekanisme atau prosedur pembiayaan KPR sehingga akan menyebabkan lamanya proses *Take Over* KPR di BSI Pagar Alam.

## **B. Saran**

1. Kepada pihak BSI Pagar Alam agar *take over* pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* ini mengalami peningkatan dalam permintaan nasabah dan selalu menjalankan prosedur-prosedur yang sesuai dengan fatwah DSN MUI dan selalu *istiqomah* dalam menjalankan transaksi tersebut agar tercapainya hasil yang maksimal dan yang terpenting yaitu agar segala macam muamalah yang dikerjakan mendapatkan *ridho* Allah SWT.

2. Untuk pihak akademisi dapat memberikan kontribusi dan penerapan ilmu tentang akad murabahah pada *take over* pembiayaan KPR.
3. Untuk peneliti yang ingin meneliti lebih lanjut dan ingin lebih memahami mengenai *take over* semoga mampu melengkapi kurang-kekurangan dari penelitian ini.



## DAFTAR PUSTAKA

- Adreany, Hesty. 2018. *Analisis Mekanisme Pelaksanaan Take Over Pembiayaan Murabahah Produk Griya BSM Di PT. Bank Syariah Mandiri*. Skripsi, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah
- Agustian, Ronal. 2022. *Nasabah Pembiayaan Take Over KPR di BSI Pagar Alam*. Wawancara 26 September
- Al Hadi., Abu Azam. 2017. *Fiqih Muamalah Kontemporer*. Rajawali Pers
- Anggraini, Juwita. 2016. *Analisis Kinerja Pembiayaan Take Over Pada BTN Syariah di Tahun 2014-2015, Jurna Ekonomi dan Bisnis Islam*, Vol. 2. No. 1
- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2011. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani
- Ascarya. 2015. *Akad dan Poduk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers
- Bungin, Burhan. 2011. *Penelitian Kualitatif: Ekonomi Kebijakan Publik, Dan Ilmu Sosial, Lainnya*. Cetakan Kedua. Jakarta: Kencana
- Fitriani, Dhaifina. 2020. *Griya take over dalam perbankan syariah (studi kasus pt. bank bni syariah kantor cabang Yogyakarta)*. Jurnal Hukum Bisnis Islam Vol. 12, No. 1
- Furywardhana, Firdaus. 2009. *Akuntansi Syariah Di Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: Guepedia
- Haris, Helmi. 2017. *Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)*. Jurnal Ekonomi Islam

- Hernadi. 2022. *Nasabah Pembiayaan Take Over di BSI Pagar Alam*. Wawancara 24 September
- Huda, Nurul dan Mohamad Heykal. 2010. *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoritis dan Praktis*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Indriansyah. 2022. *Nasabah Pembiayaan Take Over di BSI Pagar Alam*. Wawancara 24 September
- Irhanudin. 2022. *Nasabah Pembiayaan Take Over KPR di BSI Pagar Alam*. Wawancara 25 September 2022
- Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana cet-1
- Jaya, Misra. 2022. *Nasabah Pembiayaan Take Over di BSI Pagar Alam*. Wawancara 24 September
- Juwita. 2016. *Analisis Kinerja Pada Pembiayaan Take Over Pada BTN Syariah di Tahun 2014-2015*. Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam, V. 2. No. 1
- K. Muda, Ahmad Antoni. *Kamus Lengkap Ekonomi*. Jakarta: Gitamedia Pers
- Kasmir. 2000. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Kasmir. 2008. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Khotibul, U, Setiawan B, U. 2017. *Perbankan Syariah*. Rajawali Pers cet ke-2
- Mardani. 2012. *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: kencana cet ke-1
- Millaturrafi'ah. 2017. "Analisis Pelaksanaan Pengalihan Hutang (Take Over) Di Bank Jateng Cabang Syariah Semarang", Skripsi, Semarang: UIN Walisongo

- Muliadi. 2022. *Nasabah Pembiayaan Take Over di BSI Pagar Alam*. Wawancara 25 September
- Novita, Elvi. 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)*. Skripsi, Medan: Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
- Oktareza, Popy. 2021. *Akad Musyarakah Pada Take Over Pembiayaan Modal Kerja di Bank Syariah Indonesia (BSI) kc Bengkulu Panorama*. Skripsi, Program Studi Ekonomi Dan Bisnis Islam IAIN Bengkulu
- Rivai, Veithzal dan Arviyan Arifin. 2010. *Islamic Banking Teori, Konsep dan Aplikasi*. Jakarta: PT. Bumi Aksara
- Saputra, Deki Rahmad. 2022. *Area Consumer Business Officer*. Wawancara, 27 April
- Setiawan, Romi Adetio. 2021. "Why an Inters-Free Economy was Instituted From Early Religious Zeal", *Jurnal Of Islamic Studies*, Vol 6, No. 2. h. 34
- Sugiono. 2009. *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D)*. CET-7 Bandung : Cv. Alfabeta
- Sugiono. 2017. *Metode Penelitian kuantatif, kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta
- Yaya, Rizal, Aji Erlangga Martawireja dan Ahim Abdurahim. *Akutansi Perbankan Syariah*. Salemba Empat Edisi 2
- Z, Wangsawidjaja. 2012. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT Granmedia Pustaka Utama
- Zhroh, Isna Latifatul. 2018. "Mekanisme Take Over Pada Pembiayaan KPR IB Dengan Akad IMBT di BRI Syariah

*KCP Purbalingga*”. Skripsi, Purbalingga: IAIN Purwokerto

<http://id.wikipedia.org/wiki/Bank>, “Syariah Indonesia”, pada hari kamis tanggal 11 agustus 2022 Pukul 21 :01 WIB

[http://ir.bankbsi.co.id/corporate\\_history.html](http://ir.bankbsi.co.id/corporate_history.html), “*Sejarah Perseroan - Bank Syariah Indonesia*”. pada hari kamis tanggal 11 agustus 2022 Pukul 21 : 30 WIB



L

A

M

P

I

R

A

N





Informan 1 Karyawan BSI Pagar Alam



Informan 2 Nasabah



Informan 3 Nasabah



Informan 4 Nasabah



Informan 5 Nasabah



Informan 6 Nasabah

**BENGLURU**



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI BENGKULU  
 FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
 Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Bengkulu  
 Telp: 10736151171, 51172, 51276, Fax: 10736151171

FORM 1 PENGAJUAN JUDUL TUGAS AKHIR SKRIPSI

I. Identitas Mahasiswa

Nama : Tomi Nikardo  
 NIM : 181140197  
 Prodi : Perbankan Syariah  
 Semester : 8 (Delapan)

II. Judul Yang Diajukan (Disertai Latar Belakang Masalah dan Rumusan Masalah):

- Judul 1\*: Analisis Mekanisme Pelaksanaan Tak: Over Pembiayaan KPR Dengan Akad Murabahah Di  
 BANK BSI Pagarlalam
- Judul 2\*:

Latar Belakang Masalah\*\* (Lampirkan)

Rumusan Masalah\*\*\* (Lampirkan)

III. Proses Konsultasi

- Validasi Judul oleh Pengelola Perpustakaan Fakultas

Catatan: Bisa dilanjutkan

Pengelola Perpustakaan 1/5-22

Ah. Afa Yuningih

- Konsultasi dan Persetujuan dengan Dosen Pembimbing Rencana Tugas Akhir

Catatan: Dapat dilanjutkan

Dosen Pembimbing Rencana Tugas Akhir

Yunida Eri Priyanti, M. Si

IV. Judul Yang Disahkan

CAR LORI MASIH ADA PT KAMI KAMI STATION ATU  
 SUDAH DI GANTI NAMA.

Penunjukkan Dosen Penyeminar:

Bengkulu, 22 April 2022

Mengesahkan

Kajur Ekis/Manajemen

Yanti Sumarni, SE, MM

NIP. 197904162007012020

Mahasiswa

Tomi Nikardo

**HALAMAN PENGESAHAN**

Proposal Skripsi berjudul "ANALISIS MEKANISME PELAKSANAAN TAKE OVER PEMBIAYAAN KPR DENGAN AKAD MURABAHAH DI BANK BSI PAGAR ALAM yang disusun oleh :

Nama : TOMI NIKARDO

NIM : 1811140197

Prodi : Perbankan Syariah

Telah diseminarkan pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno (UINFAS) Bengkulu pada :

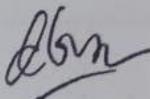
Hari : Senin

Tanggal : 23 MEI 2022 M/ 1443 H

Dan telah diperbaiki sesuai saran-saran tim penyeminar. Oleh karenanya sudah dapat diusulkan kepada jurusan untuk ditunjuk Tim pembimbing Skripsi.

Bengkulu, 9 Juni 2022 M  
Rabiul Awal 1443 H

**Mengetahui**  
**Koordinator Prodi PBS**



Debby Arisandi, MBA  
NIP. 198609192019032012

**Penyeminar**



Yunida Een Friyanti, M.Si  
NIP. 198106122015032003



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Kota Bengkulu 38211  
Telepon (0736) 51276-51171-51172- Faksimili (0736) 51171-51172  
Web site: [www.uinfasbengkulu.ac.id](http://www.uinfasbengkulu.ac.id)

**SURAT PENUNJUKAN**

Nomor: 0755/Un.23/ F.IV/PP.00.9/06/2022

Dalam rangka penyelesaian akhir studi mahasiswa maka Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Fatmawati Sukarno Bengkulu dengan ini menunjuk Dosen :

1. N A M A : Dr. Supardi M, M.Ag .  
NIP : 196504101993031007  
Tugas : Pembimbing I
2. N A M A : Yunida Een Fryanti, M. Si.  
NIP : 198106122015032003  
Tugas : Pembimbing II

Untuk membimbing, mengarahkan, dan mempersiapkan hal-hal yang berkaitan dengan penyusunan draft tesis, kegiatan penelitian sampai persiapan ujian munaqasyah bagi mahasiswa yang namanya tertera di bawah ini,

N A M A : Tomi Nikardo  
NIM : 1811140197  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Judul Tugas Akhir : Analisis Mekanisme Pelaksanaan *Take Over* Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah di Bank BSI Pagaram  
Keterangan : Skripsi

Demikian surat penunjukkan ini dibuat untuk diketahui dan dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Bengkulu  
Pada Tanggal : 28 Juni 2022  
Dekan,

Supardi M.

Dekan  
yang bersangkutan;  
yang bersangkutan;



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK  
INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU  
Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Kota Bengkulu 38211  
Telepon (0736) 51276-51171-51172- Faksimili (0736) 51171-51172  
Website: www.uinfasbengkulu.ac.id

#### HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi berjudul "Analisis Mekanisme Pelaksanaan *Take Over* Pembiayaan KPR Dengan Akad Murabahah Di BSI Pagar Alam" yang disusun oleh :

Nama : Tomi Nikardo  
Nim : 1811140197  
Prodi : Perbankan Syariah

Telah diperbaiki sesuai saran dan arahan pembimbing. Selanjutnya dinyatakan memenuhi syarat ilmiah untuk diajukan surat izin penelitian.

Bengkulu, 11 Agustus 2022

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Supardi M. M. Ag.  
NIP. 196504101993031007

Yunida Ecn Friyanti, M.Si.  
NIP. 198106122015032603

Mengetahui,  
Ka. Prodi Perbankan Syariah

Debby Arisandi, MBA  
NIP. 198609192019032012



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU**

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Kota Bengkulu 38211  
Telepon (0736) 51276-51171-51172- Faksimili (0736) 51171-51172  
Website: [www.uinfasbengkulu.ac.id](http://www.uinfasbengkulu.ac.id)

**SURAT KETERANGAN LULUS PLAGIARISME  
Nomor: 167/SKLP-FEBI/02/12/2022**

Ketua Tim Uji Plagiarisme Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu menerangkan bahwa mahasiswa berikut:

Nama : TOMI NIKARDO  
NIM : 1811140197  
Program Studi : PERBANKAN SYARIAH  
Jenis Tugas Akhir : SKRIPSI  
Judul Tugas Akhir : ANALISIS MEKANISME TAKE OVER PEMBIAYAAN KPR  
DENGAN AKAD MURABAHAH DI BSI PAGAR ALAM

Dinyatakan lulus uji cek plagiasi menggunakan turnitin dengan hasil **26%**. Surat keterangan ini digunakan sebagai prasyarat untuk mengikuti ujian tugas akhir.

Demikian surat keterangan ini disampaikan. Atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

Bengkulu, 26 Desember 2022  
Ketua TIM / Wakil Dekan 1

**Romi Adetio Setiawan, MA., Ph.D**  
NIP. 198312172014031001