

Robust

Research Business and Economics Studies

journal homepage: <http://ejournal.iainkendari.ac.id/robust>

Take Over Kredit Kepemilikan Rumah dan Kesesuaiannya dengan Fatwa DSN-MUI (Studi Pada Bank Syariah Indonesia KC Kendari MT Haryono)

¹Ummi Kalsum, ²Irma Zulvianti, ³Beti Mulu

Institut Agama Islam Negeri Kendari

kalsumummi75@gmail.com, irmazulvianti4@gmail.com, betimulu@gmail.com,

ARTICLE INFO

Article History:

Received 06 January 2021

*1st Received in revised form 15
February 2022*

*2st Received in revised form 9
March
2022*

*3nd Received in revised form 20
April
2022*

Available online 27 April 2022

ABSTRACT

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan transaksi akad *take over* kredit kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia KC Kendari MT Haryono dan kesesuaiannya dengan fatwa DSN No. 31/DSN-MUI/VI/2002. Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif kualitatif dengan metode *field research*. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan akad *take over* di BSI KC Kendari MT Haryono sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI No.31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang.

Keywords:

*Take Over, Fatwa DSN-MUI, Bank
Syariah Indonesia Cabang Kendari
MT Haryono.*

1. Introduction

Take over mengacu pada pembiayaan pengambil-alihan yang disediakan oleh industri perbankan syariah yang dirancang untuk membantu masyarakat mengubah hutang pembiayaan mereka dari hukum non-Islam menjadi hukum Islam. Bank syariah menyediakan dana kepada nasabah, tetapi nasabah masih terhubung dengan jalur pinjaman bank sebelumnya, (Fitriani D., 2020), atas permintaan nasabah bank syariah melakukan pengalihan hutang nasabah di bank konvensional dengan cara memberikan jasa *qard* disesuaikan dengan ada tidaknya unsur bunga dalam hutang nasabah kepada bank konvensional.

Bank Syariah dalam kasus *take over*, bertindak sebagai pihak yang akan melakukan *take over* terhadap kredit yang dimiliki calon nasabahnya di bank konvensional, dan bertindak sebagai wakil dari calon bank asal, mengambil bukti lunas, surat asli agunan, perizinan, polis asuransi, sehingga (barang yang dikreditkan) menjadi milik nasabah secara utuh. Selanjutnya, untuk melunasi hutang nasabah kepada bank syariah, maka nasabah tersebut harus menjual kembali (barang yang dikreditkan) tersebut kepada bank syariah, kemudian bank syariah akan menjual rumah tersebut kepada nasabah dengan pilihan kombinasi akad yang tertera dalam fatwa DSN nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang. Dalam fatwa tersebut dinyatakan ada empat alternatif dalam pemberian *take over* kepada nasabah. Alternatif tersebut menunjukkan bahwa dalam satu transaksi yaitu pembiayaan pengalihan hutang terdapat beberapa akad yang harus ditandatangani oleh nasabah dan pihak bank seperti *qard* dan *murabahah*, *syirkah al-milk* dan *murabahah*, *qard* dan *ijarah*, *qard* dan *ijarah muntahiya bit tamlik*.

Nasabah yang melakukan pengalihan hutangnya pada BSI KC. Kendari MT Haryono adalah nasabah yang telah melakukan pembiayaan di beberapa bank yang berasal dari semua Bank konvensional diantaranya yaitu Bank BRI, BNI, Mandiri. Nasabah yang mengalihkan hutang dari bank konvensional ke bank syariah dari tahun ke tahun semakin meningkat, nasabah berkeinginan untuk mengalihkan pembiayaan KPR yang telah berjalan dari bank konvensional ke bank syariah dengan alasan untuk mensyariatkan transaksi dan menghindari praktek riba.

2. Literature Review

A. Take Over (Peralihan Hutang)

Take over berarti mengambil alih (Rivai, 2012), *take over* adalah mengambil alih atau dalam lingkup suatu perusahaan adalah perubahan kepentingan pengendalian suatu perseroan (Fasiha, 2016). *Take over* syariah adalah pembiayaan yang timbul sebagai akibat dari *take over* terhadap transaksi yang telah berjalan yang dilakukan oleh bank syariah atas permintaan nasabah. Pembiayaan *take over* terjadi karena pengalihan transaksi non- syariah yang dilakukan di lembaga keuangan konvensional ke lembaga keuangan syariah (Zahroh, 2018). Syarat yang harus dipenuhi nasabah untuk terjadinya pemindahan hutang dari pihak penghutang kepada pihak ketiga sebagai berikut:

- 1) Kerelaan dari *muhil* (orang yang berutang), karena kerelaan dari seorang *muhil* merupakan syarat terjadinya kontrak pengalihan hutang (*hawalah*).
- 2) Adanya persetujuan dari pemberi hutang atau *muhal* yang haknya dialihkan kepada orang lain.
- 3) Keberadaan hutang tetap di dalam jaminan atau dijamin pelunasannya.
- 4) Adanya kesepakatan antara orang yang menanggung hutang (*muhal 'alaih*) dengan orang yang mengalihkan hutang (*muhil*) (Rasjid, 2013).

B. Dasar Hukum Peralihan Hutang

- 1) Al-Qur'an QS. Al-Maidah [2]: 2.
- 2) Hadis

Artinya :

“Dari Abu Hurairah ra. Sesungguhnya Rasulullah bersabda: menunda-nunda pembayaran utang yang dilakukann oleh orang yang mampu adalah suatu kezhaliman. Maka jika seseorang diantara kamu dialihkan penagihan hutangnya (dihiwalahkan) kepada pihak yang mampu terimalah” (HR. Bukhari dalam Shahihnya IV/585 no.2287, dan Muslim dalam Shahihnya V/471 no.3978, dari hadist Abu Hurairah).

C. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 31/DSN-MUI/VI/2002

Pertama: Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini, yang dimaksud dengan:

- 1) Pengalihan hutang adalah pemindahan utang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah.
- 2) *Al-Qard* adalah akad pinjaman dari Lembaga Keuangan Syariah (LKS) kepada nasabah dengan ketentuan bahwa wajib mengembalikan pokok pinjaman yang diterimanya kepada LKS pada waktu dan dengan cara pengembalian yang telah disepakati.
- 3) Nasabah adalah (calon) nasabah LKS yang mempunyai kredit (utang) kepada Lembaga Keuangan Konvensional (LKK) untuk pembelian aset, yang ingin mengalihkan utangnya ke LKS.
- 4) Aset adalah aset nasabah yang dibelinya melalui kredit dari LKK dan belum lunas pembayaran kreditnya.

Kedua: Ketentuan Akad

Akad dapat dilakukan melalui empat alternatif berikut: Alternatif 1

- 1) LKS memberikan *qard* kepada nasabah.
- 2) Nasabah menjual aset dimaksud angka 1 kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qard* nya kepada LKS.
- 3) LKS menjual secara murabahah aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.
- 4) Fatwa DSN nomor 19/DSN-MUI/VI/2001 tentang *al-Qard* dan Fatwa DSN nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah berlaku pula dalam pelaksanaan.

Alternatif II

- 1) LKS membeli sebagian aset nasabah, dengan seizin LKK.
- 2) Bagian aset yang dibeli oleh LKS sebagaimana dimaksud angka 1 adalah sebagian aset yang senilai dengan hutang (sisa cicilan) nasabah kepada LKK.
- 3) LKS menjual secara murabahah bagian aset yang menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.
- 4) Fatwa DSN nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah berlaku dalam pelaksanaan pembiayaan pengalihan utang.

Alternatif III

- 1) Dalam pengurusan untuk memperoleh kepemilikan penuh atas aset, nasabah dapat melakukan akad *ijarah* dengan LKS sesuai dengan fatwa DSN nomor 09/DSN-MUI/VI/2002.
- 2) Apabila diperlukan, LKS dapat membantu menalangi kewajiban nasabah dengan menggunakan prinsip *al-Qard* sesuai Fatwa DSN-MUI nomor 19/DSN-MUI/IV/2001.
- 3) Akad *Ijarah* sebagaimana dimaksudkan angka 1 tidak boleh dipersyaratkan dengan (harus terpisah dari) pemberian talangan sebagaimana dimaksudkan angka 2.
- 4) Besar imbalan jasa *Ijarah* sebagaimana dimaksudkan angka 1 tidak boleh didasarkan pada jumlah talangan yang di berikan LKS kepada nasabah sebagaimana dimaksudkan angka 2.

Alternatif IV

- 1) LKS memberikan *qard* kepada nasabah. Dengan *qard* nasabah melunasi kredit (utangnya).
- 2) Nasabah menjual aset dimaksud angka 1 kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah malunasi *qard*-nya kepada LKS.
- 3) LKS menyewakan aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan akad *al-ijarah al-Muntahiya bi al-Tamlik*.
- 4) Fatwa DSN nomor: 19/DSN/MUI/IV/2001 tentang *al-Qard* dan Fatwa DSN nomor:

27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al- Ijarah al-Mintahiya bi Tamlik*.

Ketiga: Ketentuan Penutup

- 1) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
 - 2) Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkannya dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.
- D. Akad-Akad Yang Digunakan dalam Transaksi *Take Over* di Bank
- Ada beberapa akad yang digunakan dalam transaksi *take over* di BSI KC. Kendari MT Haryono, sbb:

1) *Al-Qard*

Al-qard adalah pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali atau dengan kata lain pinjaman tanpa mengharapkan pengembalian. Menurut Zulkifli Rusby, *Qard* adalah akad pinjaman dari bank kepada pihak tertentu yang wajib dikembalikan jumlah yang sama sesuai pinjaman (Rusby, 2017). Sementara dalam penjelasan Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 bahwa akad *qardh* adalah akad pinjaman dana kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan dana yang diterimanya pada waktu yang telah disepakati.

a. Dasar hukum

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 19 DSN-MUI/IV/2001.

Pertama : ketentuan umum

1. *Al- Qard* adalah peminjam yang diberikan kepada nasabah (*muqtaridh*) yang memerlukan.
2. Nasabah *Al- Qard* wajib mengembalikan jumlah pokok yang diterima pada waktu yang telah disepakati bersama.
3. Biaya administrasi dibebankan kepada nasabah.
4. LKS dapat meminta jaminan kepada nasabah bilamana dipandang perlu.
5. Nasabah *Al-Qard* dapat memberikan (tambahan sumbangan) dengan sukarela kepada LKS selama tidak diperjanjikan dalam akad.
6. Jika nasabah tidak dapat mengembalikan sebagian aset atau seluruh kewajibannya pada saat yang telah disepakati dan LKS telah memastikan ketidakmampuannya, LKS dapat:
 - a. Memperpanjang jangka waktu pengembalian,
 - b. Menghapus (*write off*) sebagian atau seluruh kewajibannya. Kedua : sanksi
1. Dalam hal nasabah tidak menunjukkan keinginan mengembalikan sebagian atau seluruh kewajibannya dan bukan karena ketidakmampuannya, LKS dapat menjatuhkan sanksi kepada nasabah.
2. Sanksi yang dijatuhkan kepada nasabah sebagaimana dimaksud angka 1 (satu) dapat berupa dan tidak terbatas pada penjualan barang jaminan.
3. Jika barang jaminan tidak mencukupi, nasabah tetap harus memenuhi kewajibannya secara penuh..

Ketiga : sumber dana

Dana *Al-Qard* bersumber dari:

- a. Bagian modal LKS
- b. Keuntungan LKS yang disisihkan
- c. Lembaga lain atau individu yang mempercayakan penyaluran infaqnya kepada LKS

Keempat :

1. Jika salah satu pihak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi peselisihan diantara pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui badan arbitrase syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

2) Murabahah

Murabahah dalam Undang-undang No. 21 tahun 2008 adalah jual beli dengan mekanisme pembayaran yang dapat ditangguhkan, baik itu ditangguhkan untuk dicicil sampai lunas atau ditangguhkan dengan dibayar lunas pada akhir periode. Namun, biasanya bank menggunakan pembayaran cicilan untuk menjaga kesehatan kondisi keuangannya (Rusby, 2017). Hal ini secara sejalan dalam pasal 4 akad pembiayaan murabahah tentang ketentuan pokok pada huruf (j) besarnya jumlah angsuran yang harus dibayar perbulan serta tanggal pembayarannya sesuai kesepakatan (Kalsum, 2017).

Murabahah yang dilakukan oleh perbankan syariah memang dua akad sama persis dengan definisi murabahah yang dikenal dalam kitab-kitab fiqih. Murabahah yang lazimnya dijelaskan dalam kitab fiqih hanya melibatkan dua pihak yaitu penjual dan pembeli. Metode pembayarannya dapat dilakukan tunai (*naqdan*) atau cicilan (*bi tsaman ajil/muajjal*). Sedangkan dalam perbankan syariah sebenarnya terdapat dua akad murabahah yang melibatkan tiga pihak. Murabahah pertama dilakukan secara tunai antara bank (sebagai pembeli) dengan penjual barang. Murabahah kedua dilakukan secara cicilan antara bank (sebagai penjual) dengan nasabah bank.

Menurut fatwa DSN-MUI, pembiayaan murabahah yaitu fasilitas yang dimiliki bank syariah bagi nasabah yang memerlukannya, menjual harga barang dengan menjelaskan harga belinya secara terperinci kepada pembeli kemudian dari pihak pembeli menerima pembayarannya dengan harga yang lebih dianggap sebagai laba (Kalsum U. &., 2017), dari penjelasan tersebut dapat dikatakan murabahah yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga beli keseluruhannya kepada si pembeli dan membayarnya dengan harga lebih sebagai laba (margin). Saat memperbaiki pembiayaan gadai menggunakan sistem akad murabahah. Dalam pembiayaan KPR *fix to fix* yang menggunakan sistem akad murabahah. Dalam perjanjian ini bank dan nasabah biasanya terdapat kesepakatan, yaitu mengajukan KPR melalui bank kemudian setelah setuju membeli bank, mencapai kesepakatan dengan nasabah berdasarkan hasil perhitungan ekuivalen 10% setelah sepakat bank akan membelikan rumah atau hunian yang dikehendaki nasabah (Hadi M. , 2019). (Kalsum U. &., 2017),

3. Research Method

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) yang dilakukan dengan mengumpulkan data dan informasi yang diperoleh langsung dari narasumber dan mengamati secara langsung di tempat atau di beberapa tempat untuk menghasilkan data deskriptif tertulis maupun lisan. Dengan pendekatan penelitian *sosiologis ekonomis* dan *yuridis*.

4. Result

Pelaksanaan Take Over Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono

Pelaksanaan *take over* kredit pemilikan rumah di BSI KC Kendari MT Haryono yang dilaksanakan antara bank syariah nasabah dapat digunakan dengan beberapa akad, yaitu akad murabahah (akad jual beli), istishna, musyarakah, ijarah dan qard. Tetapi yang

sering digunakan dalam *take over* ini adalah akad murabahah. Dalam pelaksanaannya dilakukan sesuai buku pedoman yang ada di BSI KC. Kendari MT Haryono ini, (Selfiana, wawancara 16 Juni 2021).

Pelaksanaan *take over* pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono ini dilakukan dengan beberapa rukun yang terdapat dalam akad qardh. Setelah ada kesepakatan, maka calon nasabah mengajukan surat permohonan kepada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono dengan menjelaskan kondisi pembiayaan KPR yang akan di *take over*.

Setelah nasabah sepakat dengan ketentuan yang ada di BSI KC Kendari MT Haryono, maka dari pihak BSI akan melihat terlebih dahulu kondisi rumah yang akan di *take over* apakah masih layak atau tidak, dan dilakukan analisis terlebih dahulu dengan data nasabah yang masuk dapat dilihat dari (payroll) gaji perbulannya, apakah sesuai dengan jumlah plafond KPR yang akan di *take over* oleh nasabah (Agung, wawancara 14 juli 2021).

Selanjutnya BSI KC Kendari MT Haryono menerbitkan surat penegasan persetujuan pembiayaan yang menjelaskan beberapa hal berikut:

1. Pembiayaan hanya dilakukan sesuai dengan prinsip syariah.
2. Akad yang digunakan dalam pembiayaan tersebut dapat berbentuk akad murabahah, istishna, musyarakah, mudharabah, dan ijarah.
3. Penetapan margin, nisbah bagi hasil atau *fee* yang diminta oleh Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono mengacu kepada ketentuan-ketentuan masing-masing akad dan dijelaskan pada saat akad tersebut dibahas.

Nasabah yang mengalihkan hutang perumahannya di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono memiliki beberapa alasan tersendiri diantaranya yaitu karena merasa lebih aman dan nyaman, sesuai dengan prinsip syariat Islam dengan DSN MUI dan kewalahan dengan angsuran yang ada di bank sebelumnya.

Pelaksanaan *take over* jika nasabah ingin mengajukan pembiayaannya maka dengan langkah-langkah sebagai berikut: Buku Pedoman Kebijakan dan Prosedur Pembiayaan Syariah PT. BSI MT Haryono)

1. Proses pengajuan verifikasi dan persetujuan
 - a. Nasabah wajib mengajukan aplikasi permohonan pembiayaan untuk pengalihan hutang Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
 - b. Selanjutnya proses wawancara yang dilakukan oleh pihak bank syariah untuk menanyakan identitas nasabah dan kemampuan untuk melunasi pinjaman diantaranya, status pekerja, gaji perbulan, cicilan hutang di lembag keuangan lain. Jumlah kartu kredit yang dimiliki dari bank mana saja, termasuk jumlah uang muka diserahkan kepada developer, berapa persen dari harga jual rumah, termasuk lokasi dan kondisi rumah pada saat ini.
 - c. Bagian *Operasional* melakukan pengecekan atas keaslian dokumen serta memberikan paraf dan cap “copy sesuai asli”.
 - d. Melakukan BI checking/SLIK untuk mengetahui informasi nasabah untuk memastikan bahwa tidak memiliki tunggakan atau bermasalah dengan kredit.
 - e. Jika memungkinkan, operasional dapat menghubungi pihak bank konvensional pemberi fasilitas pinjaman sebelumnya secara lisan ataupun tertulis agar cepat memperoleh informasi mengenai calon nasabah tersebut dan memastikan jumlah outstanding pembiayaan serta kewajiban yang harus dilunasi oleh nasabah.
 - f. BSI KC. Kendari MT Haryono mengusahakan untuk memperoleh *copy offering letter* (surat penawaran) atau surat agunan lainnya untuk dapat memastikan jumlah

plafond, outstanding dan agunan calon nasabah tersebut di bank konvensional tempat peminjaman sebelumnya.

- g. Minta *copy* polis asuransi (jika ada) dan lakukan *banker clause* ke bank jika memungkinkan (ketentuan asuransi mengacu pada ketentuan yang berlaku).
 - h. *Operasional* melakukan penilaian calon nasabah serta usaha yang dimiliki serta melakukan verifikasi dan konfirmasi kelayakan data calon nasabah serta karakter dan tujuan pembiayaan.
 - i. *Operasional* melakukan verifikasi atas:
 - 1) Jenis jaminan yang diberikan,
 - 2) Status kepemilikan jaminan,
 - 3) Validasi nilai pasar jaminan,
 - 4) Marketabilitas jaminan dan faktor-faktor negatif yang akan mempengaruhi marketabilitas jaminan.
 - j. *Operasional* dalam melakukan verifikasi wajib memperhatikan kepada ketentuan verifikasi yang berlaku.
 - k. *Operasional* wajib membuat MUP (memorandum usulan pembiayaan) untuk:
 - 1) Fasilitas pembiayaan *qard* (untuk *take over murabahah*),
 - 2) Fasilitas pembiayaan murabahah/mudharabah.
 - l. SP3K (surat penegasan persetujuan penyediaan kredit) yaitu keputusan yang diterima atau tidaknya pengajuan *take over* KPR yang diajukan oleh nasabah, bagian operasional akan melakukan proses appraisal. SP3K berisi penjelasan rinci mengenai biaya KPR, cicilan perbulan, bunga dan informasi penting lainnya. Jika setuju dengan penawaran SP3K ini maka langkah terakhir dalam pengajuan *take over* KPR adalah penandatanganan akad kredit.
2. Proses pengambilan jaminan
- a. Melakukan pengecekan dan keabsahan data asli dokumen kepemilikan agunan yang akan diambil alih:
 - 1) Khusus untuk jaminan tanah dan bangunan bersama dengan pihak bank konvensional pemberi fasilitas pinjaman sebelumnya untuk melakukan pengecekan keabsahan asli dokumen kepemilikan dengan membawa sertifikat asli ke kantor perlahan setempat. Sebelum pelaksanaan pengecekan sertifikat asli di kantor biasanya biaya pengecekan harus sudah disetorkan oleh calon nasabah ke pihak bank,
 - 2) Apabila ketentuan poin 1 tidak memungkinkan, maka nasabah meminta bantuan kepada notaris yaitu rekan bank untuk melakukan pengecekan langsung ke instansi Badan Pertahanan Negara (BPN), dengan berdasarkan *copy* sertifikat atau tanda bukti kepemilikan agunan lainnya yang telah distempel sesuai asli oleh pihak bank konvensional sebagai fasilitas pinjaman sebelumnya, berhubung BPN tidak akan memberikan bukti pengecekan terhadap *copy* sertifikat, maka hasil pengecekan BPN atas *copy* agar dimintakan secara tertulis kepada notaris.
 - b. Melakukan proses konfirmasi beberapa hari sebelum proses akad dilakukan, karena bertujuan untuk mengantisipasi waktu dan tanggal pelepasan jaminan.
 - c. Membuat perjanjian dengan bank konvensional sebagai pemberi pinjaman sebelumnya mengenai serah terima asli dokumen agunan sebagai berikut:
 - 1) Bank dapat mengambil agunan/dokumen agunan dengan menunjukkan bukti transfer dan setelah ada konfirmasi tertulis dari bank konvensional pemberi fasilitas pinjaman sebelumnya bahwa dana sudah diterima dan disertai bukti pelunasan.
 - 2) Agunan/dokumen agunan harus sudah diserahkan dan dititipkan kenotaris yang disetujui bank selambat-lambatnya pada hari yang sama setelah tanggal

- pelaksanaan transfer pelunasan sisa hutang oleh bank syariah,
- 3) Dalam hal tidak tercapai kesepakatan dengan bank konvensional pemberi pinjaman sebelumnya mengenai cara sebagaimana dalam ketentuan maka dapat ditempuh dengan cara di mana pelaksanaan transfer oleh bank syariah kepada bank konvensional yang dilaksanakan pada waktu dan hari yang sama dengan penyerahan barang agunan oleh pihak bank pemberi pinjaman sebelumnya kepada BSI KC Kendari MT Haryono,
 - 4) Apabila cara dalam poin 3 masih tidak memungkinkan maka dapat ditempuh cara transfer dana oleh bank syariah dilaksanakan lebih dulu dari pada penyerahan agunan/dokumen agunan kepada pihak bank syariah dan nasabah wajib menandatangani surat kuasa kepada Bank Syariah Indonesia KC. Kendari MT Haryono untuk mengambil dan menerima jaminan bank konvensional. Apabila dengan cara ini yang harus ditempuh, maka sejak tahap awal bagian *operasional* sudah harus mendapatkan persetujuan sesuai ketentuan umum pengalihan hutang .
- d. Memberikan informasi kepada bank konvensional sebagai pemberi pinjaman sebelumnya untuk jadwal/rencana pelunasan dan pengambilan dokumen agunan, hal ini bertujuan agar bank konvensional mempersiapkan dokumen-dokumen agunan yang akan diserahkan atau diambil.
3. Proses perjanjian pembiayaan dan proses pengikatan jaminan
- a. Dokumen perjanjian atau akad yang ditentukan dalam pelaksanaan pengalihan hutang (*take over*) adalah:
 - 1) Akad *qardh* (untuk *take over* murabahah)
 - 2) Akad *murabahah/ mudharabah/musyarakah*
 - b. Persiapan pelaksanaan akad
 - 1) Melakukan pengecekan atas keabsahan dokumen agunan yang akan digunakan untuk dijaminkan ke BSI, sedangkan agunan berupa sertifikat hak atas tanah harus dipastikan dipasang atau tidaknya dengan hak tanggungan dan memastikan bahwa ada atau tidaknya suatu pemblokiran oleh badan pertahanan setempat atas permintaan bank atau pihak lain (pihak ketiga atau pengadilan).
 - 2) Apabila ternyata agunan yang akan dijaminkan ke pihak bank dalam kondisi dipasang hak tanggungan oleh bank konvensional atau ada pemblokiran oleh BPN berdasarkan permintaan dari pihak bank konvensional, maka perlu dipertimbangkan:
 - a. Sebelum akad harus diperhatikan bahwa sertifikat sudah bebas dari pemblokiran,
 - b. Apabila dalam point a) tidak dapat dipenuhi maka harus ada surat pernyataan tertulis dari pihak bank konvensional bahwa pelepasan blokir akan dilakukan oleh bank konvensional sebelum sertifikat diserahkan di bank syariah,
 - 3) Apabila ternyata agunan yang akan dijaminkan dalam kondisi tidak pasang hak tanggungan oleh bank dan ada pemblokiran oleh BPN berdasarkan pihak lain, maka proses *take over* fasilitas tidak dapat di lanjutkan dan disampaikan kepada nasabah untuk menjelaskan alasannya.
 - 4) Membuat keputusan dengan bank konvensional mengenai tatacara pengambilalihan agunan (dokumen agunan).
 - c. Pelaksanaan akad
 - 1) Setelah dipastikan bahwa agunan yang akan diambil tidak bermasalah baik itu bermasalah dalam bentuk fisik maupun secara hukum, maka dilakukan penandatanganan akad dengan calon nasabah dan pengikatan jaminan,

- 2) Apabila dokumen belum dapat diperoleh maka proses pengikatan jaminan dapat berupa:
 - a) Untuk sertifikat hak atas tanah, bentuk pengikatan adalah SKMHT (surat kuasa memberikan hak tanggungan),
 - b) Untuk jaminan selain sertifikat hak atas tanah, bentuk pengikatan adalah dengan surat kuasa menjual di bawah tangan disertai dengan tiga lembar kwitansi kosong, salah satunya bermaterai cukup dan ditandatangani dengan pemilik jaminan.
 - 3) Akad pembiayaan *murabahah* atau *mudharabah/musyarakah* dilakukan pada hari yang sama saat pencairan dan penerimaan dokumen jaminan.
 - 4) Akad pembiayaan *murabahah* atau *mudharabah/musyarakah* yang dilakukan sebelum proses pencairan wajib mencantumkan tanggal angsuran terakhir yang digunakan sebagai tanggal berakhirnya akad mudaharabh/musyarakah. Tanggal tersebut ditentukan sesuai dengan tanggal proses pembayaran pinjaman kepada bank konvensional sekaligus penerimaan asset/jaminan nasabah oleh bank syariah.
- d. Proses realisasi dan pencairan
- 1) Setelah penandatanganan akad pinjaman *qard* yang dibuktikan dengan *cover note* notaris (jika notaril) serta biaya-biaya yang terkait (asuransi) dengan akad dan biaya- biaya lainnya yang akan menjadi beban nasabah telah disetorkan oleh nasabah ke bank syariah, maka dapat dikatakan proses persiapan pencairan dapat dilakukan,
 - 2) Operasional membuat formulir IRP (intruksi realisasi pembiayaan) dan mencatatukan catatan “*take over*” di lembar IRP,
 - 3) Selanjutnya IRP dikirimkan ke bagian *financing support*,
 - 4) Selanjutnya pihak bank menghubungi nasabah bahwa pencairan berhasil dilakukan.
 - 5) Pelunasan kredit dengan akad hawalah yang dilakukan BSI KC Kendari MT Haryono terhadap pinjaman di bank konvensional untuk hutang dan bunga yang ada.
 - 6) Pelunasan nasabah dengan BSI Kc. Kendari MT Haryono menjadi tahap akhir nasabah melakukan akad kedua, yakni akad *murabahah*, yaitu mencicil dengan sesuai kesepakatan biaya pelunasan KPR dengan margin keuntungannya.

Dokumen-dokumen nasabah yang telah mengajukan pembiayaan *take over* dapat dilihat dari buku atau peraturan yang ada. Seperti yang disampaikan oleh bapak Said Tidore selaku AO (*Account Officer*). (Said Tidore, Wawancara 06 Agustus 2021).

Pihak Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono sebagai *muqridh* yaitu memfasilitasi nasabah dengan melakukan pelunasan hutangnya di bank konvensional awal pemberi fasilitas pinjaman nasabah dengan menggunakan akad *qardh*, seperti yang dikatakan oleh Selfiana selaku *operasional* di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono:

Bank melakukan pelunasan hutang nasabah di bank konvensional, pada saat nasabah menyetujui dan menerima dana *qardh* dari Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono maka asset yang dimiliki nasabah menjadi milik Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono dan kemudian menjualnya kembali asset yang dibeli dari nasabah dengan menggunakan akad *murabahah*. dalam fasilitas *take over*, akad *murabahah* berfungsi untuk melanjutkan atau tidaknya pelaksanaan *qardh* karena akad *qard* tidak bisa terlaksana bila salah satu pihak tidak menyetujui akad *murabahah* sehingga akad *murabahah* sebagai penyempurna dari akad *qardh*. (Selfiana,wawancara 16 Juni 2021)

Berikut ini beberapa nasabah yang mengalihkan hutangnya di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono tahun 2021 yaitu:

1. Bapak Syarif Hidayatulloh adalah seorang nasabah dari BRI yang mengajukan pembiayaan *take over* KPR dengan skema berikut:

Plafond	: Rp. 200.000.000
Jumlah pengembalian	: Rp. 263.012.400
Yang telah diangsur	: Rp. 16.904.400
Sisa angsuran	: Rp. 146.108.000
Jangka waktu	: 180 Bulan

Rincian pembiayaan pengalihan hutang sebagai berikut:

- a) Sumber fasilitas : Qardh
Tujuan penggunaan : *take over*
Take over dari : BRI
Jumlah : Rp. 146.108.000
- b) Sumber pelunasan : Murabahah
Pelunasan murabahah: Rp. 146.108.000
Tambahkan KPR : Rp. 105.000.000
Jumlah pengembalian : Rp. 144.020.102
Margin tambahan : Rp. 39.020.102
Angsuran : Rp. 3.861.667
Jangka waktu : 180 Bulan

2. Ibu Wiwit Sri Wahyuni adalah seorang nasabah dari Bank Mandiri yang mengajukan pembiayaan *take over* KPR dengan skema sebagai berikut:

Plafond	: Rp.100.000.000
Jumlah pengembalian	: Rp.148.635.312
Yang telah diangsur	: Rp.102.076.755
Sisa angsuran	: Rp.46.558.557
Jangka waktu	: 120 Bulan

Rincian pembiayaan pengalihan hutang sebagai berikut:

- a) Sumber fasilitas : Qardh
- b) Tujuan penggunaan : *take over*
Take over dari : Bank Mandiri
Jumlah : Rp. 146.108.000
- c) Sumber pelunasan : Murabahah
Pelunasan murabahah : Rp. 46.558.535
Tambahkan KPR : Rp. 125.000.000
Jumlah pengembalian : Rp. 146.499.992
Margin tambahan : Rp. 40.499.992
Angsuran : Rp. 4.597.222
Jangka waktu : 120 Bulan

Pihak muqridh adalah Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono yang memiliki kapasitas untuk menjadi pihak yang memberikan hutang. Nasabah yang mengalihkan hutang KPR berasal dari bank konvensional seperti BRI. Sebagaimana yang dikatakan oleh agung selaku analis di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono:

Nasabah yang mengalihkan hutangnya bukan hanya dari bank BRI saja, banyak dari bank konvensional lain juga seperti Mandiri dan BNI, kalau KPR BTN yang

di *take over* tidak menentu karena banyaknya nasabah yang berkeinginan mengalihkan hutangnya karena ingin sesuai syariah dan sebagainya (Agung, wawancara 14 Juli 2021).

Data dari lapangan menunjukkan bahwa banyaknya nasabah yang berkeinginan mengalihkan hutangnya di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono dengan tujuan agar pembiayaan yang dijalankan sesuai dengan prinsip syariah, dari jumlah data nasabah yang melakukan pengalihan hutang KPR menunjukkan bahwa dari tahun ke tahun semakin meningkat.

Tabel Data Nasabah Take Over KPR

No.	Periode	Jumlah Nasabah	Presentase
1.	2018	95	0,95 %
2.	2019	98	0,98 %
3.	2020	168	1,68 %
4.	2021	32	0,32 %
Jumlah		393	3,93 %

Sumber : Hasil wawancara Agung selaku Analis, 14 Juli 2021

Pada tabel di atas, dapat dilihat bahwa jumlah nasabah mengalami peningkatan di setiap tahunnya tetapi pada tahun 2021 mengalami penurunan yaitu 32 nasabah 0,32 % disebabkan bank syariah sedang berada di masa merger sehingga itu membuat Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono mengalami penurunan jumlah nasabah yang *take over*. (Agung, analis, wawancara 26 Juli 2021).

Dengan demikian nasabah yang mengalihkan hutang perumahannya (KPR) dari tahun ke tahun mengalami peningkatan, tetapi pada tahun 2021 sekarang mengalami penurunan karena Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono lebih memfokuskan nasabahnya untuk memperbaharui ATM yang dimiliki/ migrasi, dan selain itu juga Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono sedang dalam masa penyesuaian setelah adanya merger.

Kesesuaian Pelaksanaan Take Over Kredit Pemilikan Rumah Yang Dilakukan BSI KC. Kendari MT Haryono

Pembiayaan murabahah memungkinkan adanya jaminan karena dalam hal ini murabahah yaitu akad jual beli yang pembeliannya dilakukan secara tidak langsung/tunai. Maka tanggungan pembayaran tersebut merupakan hutang nasabah yang harus dilunasi atau dibayar dan bank syariah menggunakan prinsip kehati-hatian dalam mengenakan jaminan nasabah. Pada akad *murabahah* merupakan bagian terpenting yang tidak dapat terpisahkan oleh akad *qardh* pada transaksi *take over* KPR karena bentuk pengalihan hutang yang terdapat dalam fatwa DSN No. 31/DSN- MUI/VI/2002 pada alternatif 1 yaitu:

- 1) LKS memberikan qard kepada nasabah. Dengan qard tersebut nasabah dapat melunasi kreditnya dengan demikian, asset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh.
- 2) Nasabah menjual asset dimaksud angka 1 kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi qard nya kepada LKS.
- 3) LKS menjual secara murabahah asset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada

nasabah, dengan pembayaran secara cicilan

- 4) Fatwa DSN nomor 19/DSN-MUI/VI/2001 tentang al-Qard dan fatwa DSN nomor 04/DSN/MUI/IV/2000 tentang murabahah belaku pula dalam pelaksanaan Pembiayaan Pengalihan Hutang sebagaimana dimaksud **alternatif** 1 ini.

Posisi akad qard pada alternatif 1 sebagai akad pembelian atas asset nasabah yang berasal dari bank konvensional sebagai pemberi pinjaman sebelumnya dan BSI KC Kendari MT Haryono adalah mengambil alih pembiayaan tersebut atas kemauan nasabah kemudian asset tersebut akan dibeli oleh BSI KC Kendari MT Haryono yaitu sejumlah sisa hutang nasabah yang ada di bank konvensional sebagai pemberi pinjaman sebelumnya. Kemudian setelah BSI KC Kendari MT Haryono membeli asset nasabah maka aset tersebut akan dijual kembali kepada nasabah dengan menggunakan akad murabahah, dalam akad ini pihak BSI KC Kendari MT Haryono menghitung jumlah atau harga yang dibelinya dari nasabah margin akad murabahah tersebut kemudian diinformasikan kepada nasabah oleh BSI KC Kendari MT Haryono dan disepakati oleh nasabah maupun bank. (Agung, Analisis, Wawancara 14 Juli 2021).

Pihak Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono pada akad *qardh* tidak mengambil keuntungan akan tetapi ada biaya administrasi yang perlu nasabah bayar dan biaya administrasi. Seperti yang dijelaskan oleh Arlan Arifudin selaku *Operasional*, (Arlan Arifudin, *Operasional*, Wawancara 16 Juni 2021).

Contoh kasus salah seorang nasabah yang melakukan *take over* KPR Grand Boulevard Regency yang sesuai dengan fatwa DSN pada alternatif 1 yang telah dijelaskan sebelumnya, yaitu:

Bapak Sambudi datang ke Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono dengan tujuan melakukan *take over* KPR nya yaitu Grand Boulevard Regency yang terletak di Jl. Boulevard (Belakang Polda) Mokoau, Kendari yang telah berjalan di BNI kepada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono sebesar Rp. 150.000.000, alasan nasabah pindah dari BNI ke Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono yaitu lebih murah daripada bunga dan sesuai dengan prinsip syariah. Bapak Sambudi mengambil pembiayaan KPR yang ada di BNI dimana dalam pengajuan pembiayaan adalah Rp. 250.000.000 dengan tenor 15 tahun. BSI KC Kendari MT Haryono memberikan beberapa persyaratan kepada Bapak Sambudi agar bisa mengajukan pembiayaan. Apabila persyaratan tersebut telah dilengkapi dan disetujui oleh bank maka bank bisa memberikan akad *qardh* kepada nasabah guna untuk melunasi hutangnya di bank konvensional namun bank juga melakukan pelunasan terkait hutang nasabah yang ada di bank konvensional sebelumnya dengan sisa hutang Rp.50.000.000.

Setelah itu akan keluar *covernote* dari notaris yang berfungsi sebagai jaminan bank untuk mengeluarkan pembiayaan KPR kepada nasabah selama tempo jaminan keluar dari bank konvensional. Setelah nasabah mendapatkan keterangan lunas dan sertifikat sudah keluar dalam hal ini jangka waktu talangan *qardh* memiliki batasan waktu yaitu maksimal 14 hari kerja karena setiap bank proses pelunasannya berbeda-beda, dan sertifikat diserahkan kepada bank. Kemudian BSI menjual kembali aset yang telah menjadi miliknya kepada nasabah dengan menggunakan akad merubah dengan pembayaran secara cicilan/diangsur.

Pembiayaan *take over* yaitu pembiayaan yang timbul akibat dari *take over* terhadap transaksi non syariah yang telah berjalan dilakukan oleh bank syariah atas permintaan nasabah. Dalam pelaksanaannya telah diatur oleh fatwa DSN No. 31/DSN- MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang:

1. Pengalihan hutang adalah pemindahan hutang nasabah dari bank konvensional ke bank

syariah.

2. *Al-qardh* adalah akad peminjaman dari LKS kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan pokok pinjaman yang diterimanya kepada LKS pada waktu dan dengan cara pengembalian yang telah disepakati.
3. Nasabah adalah (calon) nasabah LKS yang mempunyai kredit (hutang) kepada lembaga keuangan konvensional (LKK) untuk pembelian aset, yang ingin mengalihkan hutangnya di LKS.
4. Aset adalah aset nasabah yang dibelinya melalui kredit dari LKK dan belum dilunasi pembayaran kreditnya.

Pelaksanaan dalam melakukan pemberian pembiayaan biasanya terdapat perbedaan ketika akan dipraktekkan dari teori, berikut ini kesesuaian antara teori dan praktek yang dilaksanakan oleh BSI KC Kendari MT Haryono.

Teori <i>qardh</i>	Praktek <i>qardh</i> di BSI KC Kendari MT Haryono
<ol style="list-style-type: none"> 1. Pelaku akad (<i>muqtaridh</i>) adalah pihak yang kekurangan dana, dan (<i>muqridh</i>) yaitu pihak yang menyediakan dana. 2. Objek akad (<i>mauqud alaih</i>) yaitu dana <i>qardh</i> yang akan digunakan kepada <i>muqtaridh</i> yang berasal dari <i>Muqridh</i>. 3. Tujuan, yaitu <i>muqridh</i> meminjamkan dana tanpa mengharapkan imbalan 4. <i>Sighat</i> yaitu ijab dan qabul yang dilakukan oleh kedua belah pihak antara <i>muqqtaridh</i> dan <i>muqhrid</i>. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. BSI KC Kendari MT Haryono sebagai <i>muqridh</i> 2. Nasabah dari BSI KC Kendari MT Haryono sebagai <i>muqtaridh</i>. 3. Objek dari akad <i>qardh</i> di sini yaitu aset nasabah yang diambil alih oleh BSI KC Kendari MT Haryono. 4. Ijab dan qabul yang dilaksanakan antara nasabah dengan BSI KC Kendari MT Haryono yaitu dengan cara bank melunasi hutangnya di bank konvensional tempat awal nasabah pembiayaan, kemudian setelah itu nasabah menjual assetnya kepada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono, selanjutnya Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono menjual kembali asset yang telah menjadi miliknya kepada nasabah dengan menggunakan akad <i>murabahah</i>.

Pelaksanaan *Take Over* Kredit Pemilikan Rumah Menggunakan Akad *Qard* Pada BSI KC Kendari MT Haryono

Take over BSI KC Kendari MT Haryono tidak murni hanya menggunakan akad *qardh* saja akan tetapi ada akad lain juga yang menyertainya yaitu akad *muarabah*. Dalam fasilitas *take over* akad *murabahah* berfungsi untuk melanjutkan atau tidak akad *qardh* tidak mungkin terlaksana apabila telah menyetujui akad *murabahah*, maka dari itu akad *murabahah* sebagai penyempurna akad *qardh* tersebut. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Ningrum, 2019) dengan judul pelaksanaan *take over* pada Bank NTB.

KCP. Syariah Praya, dengan hasil penelitian bahwa pelaksanaan *take over* yang dilakukan oleh Bank NTB. KCP. Syariah Praya dengan menggunakan akad qard dan murabahah karena dikhawatirkan menjadi transaksi yang dilarang, pihak bank tidak boleh mengambil keuntungan dari akad qardh tersebut dan untuk menutupinya bank syariah mencantumkan akad murabahah dalam pelaksanaan *take over*.

Qardh yaitu memberikan/meminjamkan hutang kepada orang lain tanpa mengharapkan imbalan untuk dikembalikan dengan pengganti yang setara dan dapat ditagih atau diminta kembali sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati antara kedua belah pihak.

Akad murabahah merupakan bagian penting dalam pemberian pembiayaan dari akad qardh pada transaksi *take over* yang dilakukan oleh BSI KC Kendari MT Haryono, dari hasil penelitian penulis posisi akad qardh sebagai pembelian atas aset milik nasabah yang berasal dari bank konvensional sebagai pemberi pinjaman sebelumnya, kemudian BSI membeli asset yang dimiliki nasabah yaitu sisa hutang yang ada di bank konvensional pemberi pinjaman sebelumnya. Setelah BSI membeli asset nasabah, asset tersebut dijual kembali oleh BSI KC Kendari MT Haryono menggunakan akad murabahah.

Kesesuaian Pelaksanaan *Take Over* Kredit Pemilikan Rumah di BSI KC MT Haryono Kendari dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No.31/DSN-MUI/VI/2002

Take over yang terjadi pada penelitian ini yaitu pengalihan hutang KPR (Kredit pemilikan rumah) dari bank konvensional ke BSI KC Kendari MT Haryono, nasabah mempunyai hutang KPR ke bank konvensional sebagai pinjaman sebelumnya kemudian akan dialihkan ke BSI dengan cara memberikan *qardh* kepada nasabah untuk melunasi hutangnya di bank konvensional.

Take over yang terjadi di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono yaitu antara bank konvensional seperti bank BRI, BNI sebagai pemberi pinjaman sebelumnya untuk dapat memiliki perumahan KPR dan melakukan akad *take over* di BSI memiliki kesamaan dengan ketentuan dari fatwa DSN seperti yang dikutip oleh Nadia Permatasari dalam skripsinya (Permatasari, 2020) bahwa *take over* adalah pengalihan hutang atas pembiayaan yang dihasilkan oleh bank syariah yang mengambil alih transaksi non-syariah yang sedang berjalan/berlangsung atas permintaan nasabah.

Dalam fatwa DSN ada beberapa alternatif yang digunakan untuk menjalankan transaksi pengalihan hutang yang sesuai dengan apa yang penulis teliti dan yang terjadi di lapangan, yaitu:

1. LKS memberikan *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kreditnya dengan demikian, asset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh.
2. Nasabah menjual asset dimaksud angka 1 kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardh* nya kepada LKS.
3. LKS menjual secara murabahah asset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.
4. Fatwa DSN No.19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *qardh* dan fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah.

Point pertama BSI KC Kendari MT Haryono memberikan dana kepada nasabah untuk melunasi hutangnya di bank awal pinjaman tetapi BSI juga melakukan penebusan di bank konvensional atas hutang nasabah dan memastikan bahwa bank tersebut telah memberikan izin kepada nasabahnya untuk mengalihkan hutangnya itu KPR. Setelah

dianggap telah lunas di bank konvensional maka asset yang ada pada nasabah menjadi milik nasabah secara penuh.

Peristiwa yang terjadi di lapangan yaitu nasabah mengalihkan hutangnya dari bank konvensional ke bank syariah yaitu karena bunga yang dianggap lebih murah dan ringan, dan akad-akad sesuai dengan prinsip syariah sehingga membuat nasabah semakin yakin untuk mengalihkan hutangnya karena dianggap aman telah sesuai syariat Islam, dan mungkin alasan mengalihkan hutangnya karena pelayanan bank awal yang dianggap kurang bagus oleh nasabah.

Point kedua yaitu nasabah menjual kembali asetnya kepada BSI, dan setelah nasabah menyetujui kesepakatan aset tersebut menjadi milik BSI, setelah BSI menebus pembiayaan KPR di bank sebelumnya kemudian nasabah menjual asetnya kepada BSI senilai jumlah *qardh* yang dikeluarkan oleh BSI KC Kendari MT Haryono.

Point ke tiga yaitu BSI menjual aset yang telah menjadi miliknya menjadi murabahah kepada nasabah, dan nasabah membayarnya dengan cara diangsur. Kemudian BSI menjual kembali aset/jaminan di mana objeknya di sini yaitu sertifikat tanah kepada nasabah dengan menggunakan akad *murabahah* di luar akad *qardh* sebelumnya. Kemudian nasabah tersebut membayar dengan cara diangsur.

Pada point keempat dilihat dari fatwa di atas dapat dilihat bahwa dalam fatwa DSN nomor 19/DSN-MUI/VI/2001 tentang al- qard yaitu pihak LKS memberikan penyaluran dana melalui al-qard yaitu suatu akad pinjaman yang diberikan kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah mengembalikan dana dengan waktu yang telah di sepakati seperti yang dijalankan oleh Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono, kemudian jika dilihat dari fatwa DSN nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah banyak masyarakat membutuhkan pinjaman dana dari bank berdasarkan prinsip jual beli yang sesuai dengan prinsip syariah, dimana bank menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli (nasabah) dengan pembayaran atau dengan harga yang lebih sebagai laba, dan nasabah menanggung biaya administrasi yang telah diatur oleh BSI, biaya administrasi tersebut tergantung dari harga rumah yang telah ditake-over dari bank sebelumnya.

Jadi pembiayaan *take over* yang dipraktekkan oleh BSI KC Kendari MT Haryono mengacu pada fatwa DSN MUI Nomor 19/DSN-MUI/VI/2001 tentang Qard dan fatwa DSN MUI nomor 04/DSN-MUI/IV/2000. Pada proses pembiayaan *take over* akad harus di perhatikan atau diketahui oleh pihak nasabah yang biasanya notaris yang akan membuatkan untuk dibuatkan kesepakatan jual beli atau dari pihak BSI KC Kendari MT Haryono membuatkan sendiri surat kesepakatan yang akan dilakukan oleh pihak bank syariah dan pihak nasabah dalam pengalihan hutang KPR tersebut.

5. Conclusion

Berdasarkan penelitian yang telah penulis lakukan yaitu dapat ditarik kesimpulan:

1. Pelaksanaan akad *take over* di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono yaitu: hal pertama yang harus dilakukan adalah permohonan pengalihan hutang ke bank Konvensional. Setelah nasabah mengajukan permohonan, Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono melakukan pengecekan BI Checking untuk mengetahui informasi pinjaman yang diberikan oleh Bank Konvensional. Setelah hasil verifikasi dinyatakan memenuhi syarat, maka Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono menyetujui pemberian pembiayaan pengambil alihan hutang kepada nasabah dan mengeluarkan dana *qardh* sebesar sisa utang nasabah untuk melakukan penebusan pinjaman yang terjadi di Bank Konvensional. Setelah aset dibeli,

nasabah melakukan penandatanganan murabahah dan melakukan pembiayaan angsuran setiap bulannya sesuai waktu yang telah disepakati.

2. Akad pembiayaan pengalihan hutang (*take over*) yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono ini telah sesuai dengan keputusan fatwa DSN-MUI No.31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang. Sebagaimana disebutkan pada opsi 1.

References

Jurnal

- Fasiha, “Peralihan Utang Dalam Ekonomi Islam”, *Al-Amwal: Journal of Islamic Economic Law*, 2016.
- Fitriani, D., “Griya *Take Over* dalam Perbankan Syariah”, *Jurnal Hukum Bisnis Islam Vol.12*, No. 1, Juni 2020.
- Hadi, M., “Paradigma Masterpiece Keuangan Islam dan Aplikasinya Di Perbankan Syariah”, *Journal Paradigma Masterpiece Keuangan Islam*, Vol. 2.0_B5.pdf, 2019
- Kalsum, U., “Praktik Murabahah Pada Perbankan Syariah di Kendari”, *Journal Al-Ulum, Volume17 Number 1 June 2017*.
- Kalsum, U. & R., “Reskrontruksi Pembiayaan Murabahah Bermasalah (Studi Pada BNI Syariah Cabang Kendari)”, *Li Falah Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam, Volume 2, Nomor 2 Desember 2017*.
- RI, D. A. (2010). *Al-Qur'an dan Terjemahnya*. Bandung: CV Penerbit Diponegoro.
- Rivai, V., *Islamic Financial Management*, Jakarta: Grafindo, 2012.
- Rusby, Z., *Manajemen Perbankan Syariah*, Pekanbaru Riau: Pusat Kajian Pendidikan Islam UIR, 2017.

Website

- DSN-MUI, Fatwa DSN-MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 Tentang Peralihan Utang.
<https://dsnmu.or.id>
- DSN-MUI, Fatwa DSN-MUI No. 19/DSN-MUI/VI/2001 Tentang Al- Qard.
<https://dsnmu.or.id>
- DSN-MUI, Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2001 Tentang Murabahah.
<https://dsnmu.or.id>