

**ANALISIS IMPLEMENTASI TAKE OVER PADA PEMBIAYAAN
HUNIAN SYARIAH
STUDI KASUS PADA BANK BJB SYARIAH CABANG CIBINONG**

Yunita Maulida¹, Ahmad Sobari², Hilman Hakiem³

¹Universitas Ibn Khaldun, Bogor

Corresponding Email: maulida27yunita@gmail.com

²Universitas Ibn Khaldun, Bogor

Email: ahmadsobari@fai.uika-bogor.ac.id

³Universitas Ibn Khaldun, Bogor

Email: hilman@fai.uika-bogor.ac.id

Abstract

Various factors that underlie customers transfer their KPR, ranging from customers reasons who feel that they have been disappointed to customer concerns about the uncertainty of the amount of mortgage installments at conventional banks, resulting in increased installments to be paid, as well as the customers desire to obtain additional ceiling amounts from previous loans. This research uses descriptive qualitative research methods. In this study using a conceptual approach which then used a field approach. Data collection using various methods, namely by collecting data directly from the field and also literature study. Data analysis in this research is descriptive analysis method. The results of the research show that the terms and procedures for debt transfer are based on sharia principles and in accordance with the contract provided by the bank by completing administrative requirements and carried out according to predetermined procedures. In the Cibinong branch of sharia Bjb Bank, in the case of mortgage take-over, it uses a mutanaqisah musyarakah agreement. Because this contract allows the provision of a longer financing period than murabahah financing. Fluctuating conventional bank interest rates make customer financing installments erratic and the "migrating" lifestyle is a trigger factor for customers to take over their financing.

Keywords: Financing, KPR, Take Over

JEL Classification: G2, G21

Abstrak

Berbagai faktor yang melatarbelakangi nasabah mengalihkan KPR-nya, mulai dari alasan nasabah yang merasa kecewa hingga kekhawatiran nasabah tentang ketidakpastian besaran cicilan KPR di bank konvensional, sehingga mengakibatkan peningkatan cicilan yang harus dibayar, serta keinginan nasabah. untuk mendapatkan jumlah plafon tambahan dari pinjaman sebelumnya. Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif. Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan konseptual yang kemudian digunakan pendekatan lapangan. Pengumpulan data menggunakan berbagai metode, yaitu dengan mengumpulkan data langsung dari lapangan dan juga studi kepustakaan. Analisis data dalam penelitian ini adalah metode

analisis deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa syarat dan tata cara pengalihan utang didasarkan pada prinsip syariah dan sesuai dengan akad yang diberikan oleh pihak bank dengan melengkapi persyaratan administrasi dan dilakukan sesuai prosedur yang telah ditentukan. Pada Bank Bjb Syariah Cabang Cibinong, dalam hal pengambilalihan KPR menggunakan akad mutanaqisah musyarakah. Karena akad ini memungkinkan pemberian jangka waktu pembiayaan yang lebih lama dibandingkan pembiayaan murabahah. Suku bunga bank konvensional yang fluktuatif membuat angsuran pembiayaan nasabah menjadi tidak menentu dan gaya hidup yang “bermigrasi” menjadi faktor pemicu nasabah untuk mengambil alih pembiayaannya.

Kata Kunci: Pembiayaan, KPR, Take Over

Klasifikasi JEL: G2, G21

1. PENDAHULUAN

Kebutuhan papan (Prasarana Tempat Tinggal) merupakan salah satu kebutuhan yang amat penting dan merupakan salah satu tujuan pembangunan nasional yang sudah lama menjadi program pemerintah untuk mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat yaitu di bidang pemukiman dan perumahan (Ahmad, 2009). Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian, baik di perkotaan maupun di pedesaan terus meningkat seiring dengan bertambahnya penduduk. Oleh karena itu, diperlukan penanganan dan perencanaan yang seksama dilengkapi kesiapan dana dan daya yang ada dalam masyarakat. Pemerintah, perusahaan swasta, maupun lembaga pembiayaan didorong untuk dapat membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian (Distie dan Syamsul, 2017).

Perspektif Islam mengenal konsep rumahku surgaku. Rumah selain simbol bagi status ekonomi seseorang di dalam masyarakat, namun berperan juga membentuk karakter, akhlak, serta kepribadian bangsa. Sebagaimana yang terdapat dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 125 :

وَ إِذْ جَعَلْنَا الْبَيْتَ مَثَابَةً لِّلنَّاسِ وَاَمْنًا

Artinya: “Dan (ingatlah) ketika kami menjadikan rumah itu (Baitullah) tempat berkumpul bagi manusia dan tempat yang aman..” (QS. Al-Baqarah: 125)

Pemenuhan kebutuhan setiap manusia berbeda-beda. Salah satu yang menyebabkan perbedaan tersebut adalah pendapatan yang di dapat oleh masing-masing pribadi. Harga rumah yang begitu tinggi menyebabkan tidak semua orang mampu membelinya secara tunai. Dewasa ini, pembiayaan hunian yang ditawarkan oleh

berbagai bank kadang menjadi jalan keluar bagi orang-orang yang menginginkan sebuah hunian dengan cara mencicil ke bank yang memberikan fasilitas pembiayaan hunian tersebut (Distie dan Syamsul, 2017).

Oleh karena itu pemerintah melalui perbankan merealisasikan pemberian kredit. Salah satu bentuk kredit yang diberikan adalah berupa kredit kepemilikan rumah atau fasilitas pemilikan kavling siap bangun (KPR) (Distie dan Syamsul, 2017).

Kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah dalam hukum di Indonesia dikenal dengan sebutan para pihaknya untuk bank adalah kreditor sedangkan untuk nasabah adalah debitor (Tri dan Tutiek 2018). Hadirnya perbankan syariah di Indonesia merupakan bukti bahwa Islam telah memberikan petunjuk bagi manusia dalam melakukan berbagai aktivitas yang terkait dengan ekonomi (Adi, 2016; Amirullah & Devi, 2020). Penerapan prinsip syariah di dunia perbankan menjadi semakin berkembang dengan adanya berbagai jenis pelayanan jasa yang diberikan oleh bank kepada masyarakat. (Warkum, 2004).

Bukan hanya perbankan konvensional yang memberikan jasa kredit kepada nasabahnya akan tetapi perbankan syariah telah memberikan jasa produknya untuk kredit kepemilikan rumah (KPR) berupa pembiayaan KPR Syariah kepada nasabahnya. Kedua produk yang sama ini memiliki sistem yang berbeda dalam aplikasinya dikarenakan berbedanya prinsip dan sistem antara kedua bank tersebut (Ahmad, 2009).

Salah satu strategi pemasaran yang dikembangkan oleh bank-bank saat ini adalah dengan pengalihan (*take over*) pembiayaan hunian syariah. *Take over* pembiayaan adalah pemindahan fasilitas pembiayaan yang berjalan di suatu bank ke pembiayaan bank lain. Pengambil alihan ini hanya untuk sisa pokok pinjaman nasabah dari bank pemberi pembiayaan pertama yang dilanjutkan dengan mencicil sisa pokok pinjaman ke bank yang mengambil alih pembiayaannya (Distie dan Syamsul, 2017)

Berbagai faktor yang mendasari nasabah mengalihkan KPR nya mulai dari alasan nasabah yang merasa pernah dikecewakan hingga kekhawatiran nasabah mengenai besarnya cicilan KPR di bank konvensional yang tidak pasti sehingga mengakibatkan cicilan yang harus dibayar meningkat, serta keinginan nasabah memperoleh tambahan jumlah plafond dari kredit sebelumnya (Adi, 2016).

Berdasarkan latar belakang diatas, peneliti ingin mengetahui pelaksanaan *take over* pembiayaan hunian syariah serta faktor-faktor apa saja yang mempengaruhinya

maka penulis bermaksud meneliti lebih mendalam terhadap pengalihan hutang (take over) pada Pembiayaan Hunian Syari'ah yang terjadi di Bank BJB Syari'ah Cabang Bogor. Dari penjelasan latar belakang diatas, penulis tertarik dengan mengangkat judul **“Analisis Implementasi Take Over Pada Pembiayaan Hunian Syari'ah (Studi Kasus Pada Bank BJB Syariah Cabang Cibinong)”**.

Berdasarkan masalah penelitian atau *research problem* yang telah diuraikan diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana pelaksanaan take over pembiayaan hunian syari'ah yang dilakukan di Bank Bjb Syari'ah Cabang Cibinong?
- b. Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya take over pembiayaan hunian syaria'ah di Bank Bjb Syari'ah Cabang Cibinong?
- c. Bagaimana analisis implementasi *take over* pada pembiayaan hunian syariah di Bank Bjb Syariah Cabang Cibinong?

2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Konsep Pembiayaan

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan. (Warkum, 2004)

Pembiayaan atau *financing* yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. (Muhammad, 2002)

Menurut istilah para ahli hukum Islam, aqad diartikan sebagai hubungan antara ijab dan Kabul sesuai dengan kehendak syariat yang menetapkan adanya pengaruh (akibat) hukum pada objek perikatan. Sedangkan DSN dalam fatwanya No. 45/DSN-MUI/II/2005 tersebut diatas, mengartikan akad sebagai transaksi atau perjanjian syar'i yang menimbulkan hak dan kewajiban. (Wangsawidjaja, 2012)

Syarat sahnya akad pada dasarnya sama dengan syarat sahnya suatu perjanjian yang sebagaimana ditentukan dalam hukum positif, yaitu Pasal 1320 KUH Perdata. Untuk sahnya suatu perjanjian menurut ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata diperlukan 4 (empat) syarat:

- a. Sepakat mereka yang mengikat diri (Sighat Al-Aqd). Yang dimaksud dengan “sepakat mereka yang mengikat diri” adalah bahwa apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu disetujui atau disepakati oleh pihak yang lain.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Para ahli fikih mengatakan bahwa seseorang dikatakan layak melakukan akad apabila memenuhi dua karakter pokok: *Pertama*, ahliyatul Ada’, yaitu kelayakan seseorang untuk memenuhi kewajiban yang ditetapkan syara’ atau orang yang layak dengan sendirinya untuk melakukan berbagai akad. *Kedua*, wilayah, atau perwalian. Kata “wilayah” ini berarti adanya kewenangan atau kekuasaan yang diberikan oleh syara’ atau undang-undang kepada seseorang untuk melakukan tindakan suatu akad, yang mempunyai akibat-akibat hukum.
- c. Suatu Hal Tertentu (Mahal Al-Aqd/ Al-Ma’qud Alaih). Suatu hal tertentu maksudnya mengenai hak-hak dan kewajiban para pihak harus dapat ditentukan secara jelas dalam perjanjian yang bersangkutan. Mahal aqd adalah objek akad atau benda-benda yang dijadikan akad yang bentuknya tampak dan membekas.
- d. Suatu Sebab yang Halal (Maudhu’ Al-Aqd). Suatu sebab yang halal maksudnya apa yang menjadi tujuan bersama atau apa yang dikerjakan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut bukan hal yang dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak melanggar kesusilaan. (Wangsawidjaja, 2012)

2.2 Produk Pembiayaan

Produk-produk pembiayaan dan akad yang digunakan perbankan syariah di Indonesia dapat dilihat pada Tabel 1 sebagai berikut:

Tabel 1: Produk-produk pembiayaan dan akad yang digunakan di bank syariah

Modal Kerja	Produk/ Jasa
Investasi	Mudharabah, Musyarakah, Murabahah
Pembiayaan Proyek	Murabahah
Pengadaan Barang Investasi	Murabahah

Modal Kerja	Produk/ Jasa
Pembiayaan Peralatan	Murabahah
Pembiayaan Aset Tetap	Murabahah
Pembiayaan Stok Barang	Murabahah
Pengadaan Barang Konsumsi	Murabahah
Pembiayaan Properti	Murabahah
Pembiayaan Rumah/ Toko/ Kantor	Murabahah
Pembiayaan Kendaraan Bermotor	Murabahah
Pembiayaan Komputer	Murabahah
Pembiayaan Pabrik dan Mesin	Murabahah/ Istishna
Pemesanan Barang Investasi	Istishna
Renovasi	Istishna
Pembiayaan Talangan	Qardh
Pembiayaan Pendidikan	Ijarah
Pinjaman Kebajikan	Qardhul Hasan
Gadai	Rahn/ Qardh
Takeover/ Transfer Services	Hawalah
Pertanian	Salam

2.3 Lembaga Pembiayaan

Lembaga pembiayaan diperlukan guna mendukung dan memperkuat sistem keuangan nasional yang terdiversifikasi sehingga dapat memberikan alternatif yang lebih banyak bagi pengembangan sektor usaha (Andri, 2010). Definisi diatas menggambarkan bahwa lembaga pembiayaan merupakan lembaga keuangan non bank yang kegiatan usahanya lebih menekankan pada sektor pembiayaan, yaitu dalam bentuk penyediaan dana dan barang modal dengan tidak menarik dana secara langsung. Hal ini yang membedakan antara lembaga pembiayaan dengan lembaga keuangan.

2.4 Analisis Pembiayaan

Analisa pembiayaan dapat dilakukan dengan berbagai metode sesuai kebijakan bank. Dalam beberapa kasus seringkali digunakan metode analisis 5C yang meliputi (Sunarto, 2007):

a. Character (Karakter)

Analisa ini merupakan analisa kualitatif yang tidak dideteksi secara numerik. Namun demikian, hal ini merupakan pintu gerbang utama proses persetujuan pembiayaan. Kesalahan dalam menilai karakter calon nasabah dapat berakibat fatal pada kemungkinan pembiayaan terhadap orang yang beritikad buruk.

b. Capacity (Kapasitas/ kemampuan)

Hal ini dilakukan untuk mengetahui kemampuan perusahaan memenuhi semua kewajibannya termasuk pembayaran pelunasan pembiayaan.

c. Condition (Kondisi)

Analisa diarahkan pada kondisi sekitar yang secara langsung maupun tidak langsung berpengaruh terhadap usaha calon nasabah.

d. Capital (Modal)

Analisa modal diarahkan untuk mengetahui seberapa besar tingkat kayakinan calon nasabah terhadap usahanya sendiri. Jika nasabah sendiri tidak yakin akan usahanya, maka orang lain akan lebih tidak yakin.

e. Collateral (Jaminan)

Analisa ini diarahkan terhadap jaminan yang diberikan. Jaminan dimaksud harus mampu meng-cover risiko bisnis calon nasabah.

2.5 Take Over dan Hiwalah

Secara bahasa *take over* diartikan sebagai mengambil alih. Yang dimaksud dengan pembiayaan berdasarkan *take over* adalah bank syariah melakukan pengambilalihan hutang nasabah di bank konvensional dengan cara memberikan jasa hiwalah atau dapat juga menggunakan qard, disesuaikan dengan ada atau tidaknya unsur bunga dalam hutang nasabah kepada bank konvensional (Adiwarman, 2010). Dalam *take over*, hiwalah telah dibungkus dengan beberapa akad sebagaimana yang telah ditetapkan dalam fatwa DSN-MUI No.31/DSN-MUI/VI/2002 yaitu:

- a. Qard dan murabahah
- b. Syirkah al milk dan murabahah
- c. Qard dan ijarah
- d. Qard dan IMBT (*ijarah muntahiya bit tamlik*)

Sedangkan *take over* yang dimaksud dalam pembahasan penelitian ini adalah *take over* menurut Dewan Syariah Nasional Nomor 31/DSN-MUI-/VI 2002, yang disebut dengan pengalihan hutang. Pengalihan hutang yang dimaksud disini adalah pengalihan transaksi non syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah. Secara bahasa hiwalah diambil dari kata tahawwul yang artinya berpindah. Dinamakan demikian karena akad ini memindahkan utang dari tanggungan seseorang menjadi tanggungan orang lain (Dzakirotul, 2013).

Dalam praktik perbankan syariah, perkembangan konsep hawalah diterjemahkan sebagai “*Take Over Pembiayaan*” dan tidak menggunakan istilah hawalah. Ini karena, apabila menggunakan konsep hawalah, akad yang digunakan harus berupa akad tabarru’. Akad tabarru’ pada prinsipnya merupakan akad tolong-menolong. Artinya, harus murni bersifat sosial dan tidak boleh mengambil keuntungan dari peristiwa akad dimaksud. Hal ini kurang cocok dalam praktik perbankannya karena tentu saja bank mengharapkan adanya margin tertentu atas suatu peristiwa transaksi perbankan. Oleh karena itu, dibuat istilah Perjanjian *Take Over Pembiayaan* (Irma dan Suswinarno, 2011).

Menurut madzhab Hanafiyah, hiwalah dikelompokkan menjadi dua, yakni muthlaqah (umum) dan muqayyadah (terikat) (Farida, 2008).

a. Hiwalah Mutlaqah

Hiwalah mutlaqah ini terjadi jika seseorang memindahkan hutangnya agar ditanggung muhal alaih’, sedangkan ia tidak mengaitkannya dengan hutang piutang mereka, sementara muhal alaih’ menerima hiwalah..

b. Hiwalah Muqayyadah

Hiwalah muqayyadah ini jika orang yang berutang memindahkan beban hutangnya tersebut pada muhal alaih’ dengan mengaitkannya pada hutang muhal alaih’ padanya. Inilah hiwalah yang dibolehkan berdasarkan kesepakatan ulama.

Mekanisme take over (pengalihan hutang) yang diperbolehkan fatwa DSN MUI adalah mekanisme pengalihan hutang yang didasarkan prinsip syariah. Diantara dalil yang dikemukakan adalah:

Al-Qur’an

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ ۖ وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ ۚ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

Artinya:

“Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai ia dewasa dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawaban.” (QS. Al-Isra: 34)

Al-Hadis

عن أبي هريرة رضى الله عنه قل : قال رسول الله صلى الله عليه وسلم

مطل الغني ظلم . واذ اتبع احدكم على . ملئ فليتبع : متفق عليه .

“Dari Abu Hurairah ra. Berkata : Rasulullah Saw. Bersabda “Menunda pembayaran bagi orang yang mampu adalah suatu kezaliman. Jika salah seorang kamu diikutkan (dihiwalahkan) kepada orang yang mampu/kaya, maka turutilah”. (HR. Bukhari)

Hiwalah sebagai salah satu bentuk ikatan atau transaksi antar sesama manusia dibenarkan oleh Rasulullah saw. Melalui sabda beliau yang menyatakan:

عن أبي هريرة رضى الله عنه قل : قال رسول الله صلى الله عليه وسلم :
مطل الغنى ظلم . واذ اتبع احدكم على . ملئ فليتبع : متفق عليه.

“Dari Abu Hurairah ra. Berkata : Rasulullah Saw. Bersabda “Menunda pembayaran bagi orang yang mampu adalah suatu kezaliman. Jika salah seorang kamu diikutkan (dihiwalahkan) kepada orang yang mampu/kaya, maka turutilah”. (Muttafaq’alaih) (Dzakirotul, 2013)

Pada hadits di atas telah jelas bahwa kegiatan mengalihkan hutang atau hiwalah kepada orang yang mampu untuk membayarnya di perbolehkan dan Rasulullah memerintahkan kepada orang yang menghutangkan, jika orang yang berhutang menghiwalahkan kepada orang kaya dan mampu, hendaklah ia menerima hiwalah tersebut, dan hendaklah ia mengikuti (menagih) kepada orang yang dihiwalahkannya (muhal’alaih), dengan demikian haknya dapat terpenuhi (dibayar).

Syarat dan Prosedur *Take Over*

Seperti halnya transaksi lain yang terjadi di bank *take over* memiliki syarat-syarat tertentu. Persyaratan umum yang biasanya diajukan oleh bank syariah kepada calon nasabahnya yang ingin melakukan *take over* pada kreditnya di bank konvensional sama dengan nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan baru di bank syariah, seperti batas usia minimum pengajuan pembiayaan, batas usia maksimal pelunasan pembiayaan, batas minimal masa kerja pada saat pembiayaan diajukan, dan memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian bank (Koni, 2011).

Akad-akad yang Digunakan dalam Transaksi *Take Over* dengan Prinsip Syariah

Akad yang dianjurkan dalam Fatwa DSN MUI No. 31/ DSN-MUI/ VI/ 2002 tentang Pengalihan Hutang, yang akadnya ialah murabahah, musyarakah muntanaqisoh, ijarah dan IMBT (Ahmad, 2009).

Perbedaan *Take Over* Bank Konvensional dan Bank Syariah

Menurut informasi yang diberikan perbankan syariah dalam sebuah artikelnya memberikan sebuah penjelasan mengenai perbedaan antara KPR syariah dengan konvensional sebagai berikut (Esi, 2016):

Tabel 2. Perbedaan *Take Over* Bank Konvensional dan Bank Syariah.

NO	KPR Bank Konvensional	KPR Bank Syariah
1	Hanya menggunakan satu akad saja, yaitu akad jual beli.	Ada beberapa jenis akad yaitu: Akad murabahah (jual beli), akad musyarakah mutanaqisah (kepemilikan bertahap), akad ijarah (sewa), akad muntahia bit-tamlik (sewa beli).
2	Menggunakan sistem bunga.	Menggunakan sistem margin.
3	Pada umumnya menggunakan bunga yang bersifat fluktuatif atau menyesuaikan kondisi bunga yang berlaku. Terkadang KPR konvensional juga memberikan cicilan tetap, namun hanya berlaku beberapa tahun saja, setelah itu bisa jadi cicilan menjadi lebih mahal karena bunga acuan menjadi lebih tinggi.	Besar angsuran akan tetap dari awal akad ditentukan hingga pelunasan atau masa angsuran selesai.
4	Pada KPR konvensional nasabah akan dikenakan biaya pinalti apabila akan melakukan pelunasan sebelum jangka waktu yang telah ditentukan atau kontrak berakhir, dan sisa bunga harus dilunasi semuanya.	Nasabah tidak dikenakan pinalti apabila ingin melakukan pelunasan sebagian ataupun keseluruhan sebelum masa pelunasan selesai. Sisa margin tidak harus dibayarkan kecuali margin di bulan ketika pelunasan akan dilakukan.
5	Keterlambatan pembayaran akan dikenakan pinalti atau denda.	Keterlambatan tidak akan dikenakan pinalty ataupun biaya tambahan
6	Pada umumnya pihak bank tidak memberitahukan jumlah total bunga yang dikenakan kepada nasabah ketika akan melakukan pinjaman.	Pada saat awal melakukan kredit, pihak bank bersikap transparan dengan memberitahukan margin kepada nasabah.

3. METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian pada skripsi ini menggunakan penelitian deskriptif-kualitatif. Fokusnya adalah penggambaran secara menyeluruh tentang bentuk, fungsi, dan makna sebuah aturan. Hal ini sejalan dengan pendapat Bogdan dan Taylor yang menyatakan “metodologi kualitatif” sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif

berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Dengan kata lain, penelitian ini disebut penelitian kualitatif karena merupakan penelitian yang tidak mengadakan perhitungan (Sugiyono, 2009).

3.2 Pendekatan Penelitian

Sesuai dengan penelitian ini adalah penelitian hukum normatif empiris, maka pendekatan penelitian dalam jenis ini menggunakan pendekatan konsep. Konsep memiliki arti memahami, menerima dan menangkap. Salah satu fungsi konsep adalah memunculkan objek-objek yang menarik perhatian dari sudut pengetahuan dalam pikiran dan atribut-atribut tertentu (Millaturrofi'ah, 2017). Pendekatan konsep digunakan untuk memahami perbandingan regulasi pelaksanaan operasional bank syariah dari Fatwa DSN MUI Surat Edaran Bank Indonesia mengenai transaksi pengalihan hutang (*take over*). Selain menggunakan pendekatan konsep, penelitian ini juga menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Adapun mengenai pendekatan ini, yaitu penelitian terhadap produk-produk hukum. (Millaturrofi'ah, 2017). Penulis menggunakan pendekatan perundang-undangan karena meneliti aturan mengenai konsep pengalihan hutang yang ada di Fatwa DSN MUI No. 31 Th. 2002. Pendekatan penelitian yang digunakan selanjutnya adalah pendekatan lapangan. Di mana penulis meneliti bagaimana pelaksanaan pengalihan hutang (*take over*). (Millaturrofi'ah, 2017)

3.3 Sumber Data

Sumber data primer adalah data yang diperoleh langsung dari subyek penelitian dengan menggunakan alat pengambilan data langsung pada subyek sebagai sumber informasi yang dicari. Dalam hal ini alat pengambil data yang digunakan yaitu dengan wawancara secara langsung yang ditujukan kepada pihak Bank bjb Syariah Cabang Cibinong, serta bahan buku primer yang terdiri atas perundang-undangan dan risalah-risalah tentang akad pengalihan hutang dalam Islam juga buku-buku tentang fiqh muamalah lainnya.

Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh lewat pihak lain, tidak langsung diperoleh peneliti dari subyek penelitiannya. Data ini diperoleh dari dokumen-dokumen atau laporan yang telah tersedia. Seperti hasil informasi dan wawancara dari media berupa tulisan, video dan rekaman suara juga studi kepustakaan terkait dengan undang-undang atau sumber hukum lainnya.

3.4 Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian mengenai analisis implementasi *take over* pada pembiayaan hunian syariah ini dilakukan pada Bank bjb Syariah Cabang Cibinong, waktu penelitian dilakukan pada bulan Agustus sampai bulan September 2020.

3.5 Metode Pengumpulan Data

1. Wawancara (*Interview*)

Digunakan sebagai metode pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, tetapi juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal yang mendalam dari responden. (Rizal dan Tia, 2018)

2. Dokumentasi

Dalam melaksanakan metode dokumentasi maka peneliti mencari dalam dokumen atau bahan pustaka. Misalnya surat kabar, catatan harian, laporan atau berita, rekaman video, buku-buku dan artikel lainnya

3.6 Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode diskriptif-analisis, yakni prosedur atau cara memecahkan masalah penelitian dengan memaparkan keadaan obyek yang diselidiki sebagaimana adanya berdasarkan fakta yang aktual pada saat sekarang. (Millaturrofi'ah, 2017)

4. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Bank bjb Syariah

Pendirian bank bjb syariah diawali dengan pembentukan Divisi/Unit Usaha Syariah oleh PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk. pada tanggal 20 Mei 2000, dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat Jawa Barat yang mulai tumbuh keinginannya untuk menggunakan jasa perbankan syariah pada saat itu. <http://www.bjbsyariah.co.id/profil>

Setelah 10 (sepuluh) tahun operasional Divisi/Unit Usaha syariah, manajemen PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk. berpandangan bahwa untuk mempercepat pertumbuhan usaha syariah serta mendukung program Bank Indonesia yang menghendaki peningkatan share perbankan syariah, maka dengan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten

Tbk. diputuskan untuk menjadikan Divisi/Unit Usaha Syariah menjadi Bank Umum Syariah.

Sebagai tindak lanjut keputusan Rapat Umum Pemegang Saham PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk. maka pada tanggal 15 Januari 2010 didirikan bank bjb syariah berdasarkan Akta Pendirian Nomor 4 yang dibuat oleh Notaris Fathiah Helmi dan telah mendapat pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU.04317.AH.01.01 Tahun 2010 tanggal 26 Januari 2010.

Pada tanggal 6 Mei 2010 bank bjb syariah memulai usahanya, setelah diperoleh Surat Ijin Usaha dari Bank Indonesia Nomor 12/629/DPbS tertanggal 30 April 2010, dengan terlebih dahulu dilaksanakan cut off dari Divisi/Unit Usaha Syariah PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk. yang menjadi cikal bakal bank bjb syariah.

Kemudian, pada tanggal 21 juni 2011, berdasarkan akta No 10 tentang penambahan modal disetor yang dibuat oleh Notaris Popy Kuntari Sutresna dan telah mendapat pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia nomor AHU-AH.01.10-23713 Tahun 2011 tanggal 25 Juli 2011, PT Banten Global Development menambahkan modal disetor sebesar Rp. 7.000.000.000 (tujuh milyar rupiah), sehingga saham total seluruhnya menjadi Rp. 507.000.000.000 (lima ratus tujuh milyar rupiah), dengan komposisi PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk. sebesar Rp.495.000.000.000 (empat ratus Sembilan puluh lima milyar rupiah) dan PT Banten Global Development sebesar Rp.12.000.000.000 (dua belas milyar rupiah).

Pada tanggal 28 November 2018, berdasarkan akta nomor 080 perihal Pelaksanaan Putusan RUPS Lainnya Tahun 2018, PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk dan PT Banten Global Development menambahkan modal disetor sehingga total modal PT Bank Jabar Banten Syariah menjadi sebesar Rp1.510.890.123.995,- (satu triliun lima ratus sepuluh miliar delapan ratus sembilan puluh juta seratus dua puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh lima rupiah), dengan komposisi PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk sebesar Rp1.496.890.123.995,- (satu triliun empat ratus sembilan puluh enam miliar delapan ratus sembilan puluh juta seratus dua puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh lima

rupiah) dan PT Banten Global Development sebesar Rp 14.000.000.000,- (empat belas milyar rupiah).

Hingga saat ini bank bjb syariah berkedudukan dan berkantor pusat di Kota Bandung, Jalan Braga No 135, dan telah memiliki 8 (delapan) kantor cabang, kantor cabang pembantu 57 (empat puluh tujuh) jaringan Anjungan Tunai Mandiri (ATM) yang tersebar di daerah Propinsi Jawa Barat, Banten dan DKI Jakarta dan 49.630 jaringan ATM Bersama. Pada tahun 2013 diharapkan bank bjb semakin memperluas jangkauan pelayanannya yang tersebar di daerah Propinsi Jawa Barat, Banten dan DKI Jakarta. (Annual report 2017)

Visi dan Misi Bank bjb Syariah

Visi

Menjadi 5 Bank Syariah Terbesar di Indonesia Berkinerja Baik dan Menjadi Solusi Keuangan Pilihan Masyarakat

Misi

- a. Memberi Layanan Perbankan Syariah kepada masyarakat di Indonesia dengan Kualitas prima melalui inovasi produk, kemudahan akses, dan Sumber Daya Insani yang profesional.
- b. Memberi nilai tambah yang optimal bagi stakeholder dengan tetap berpegang teguh pada prinsip kehati-hatian dan tata kelola yang baik.
- c. Mendorong pertumbuhan perekonomian daerah terutama dengan peningkatan Usaha Kecil, dan Menengah (UKM).

4.2 Pengalihan Hutang (*Take Over*) di Bank Bjb Syariah Cabang Cibinong

Dalam dunia bisnis perbankan, *take over* merupakan suatu istilah yang dipakai dalam hal pihak ketiga memberi kredit kepada debitur yang bertujuan untuk melunasi hutang debitur kepada kreditur awal dan memberikan kredit baru kepada debitur sehingga kedudukan pihak ketiga ini menggantikan kedudukan kreditur awal. Pelayanan pengalihan hutang (*take over*) di Bank Bjb syariah dapat dilakukan pada produk pembiayaan yang tersedia oleh Bank Bjb Syariah Cabang Cibinong. Pada aplikasinya Bank Bjb Syariah membantu pengalihan hutang pembiayaan nasabah dari bank konvensional, kemudian dianalisis dan disesuaikan dengan produk pembiayaan yang ada di Bank Bjb Syariah Cabang Cibinong.

4.3 Pelaksanaan *Take Over* pada Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Bjb Syariah

Berdasarkan dasar hukum yang dianut dalam SOP Pelaksanaan pengalihan hutang (*take over*) di Bank Bjb Syariah Cabang Cibinong, memiliki persyaratan dan tata cara pembiayaan *take over* dari bank lain ke Bank Bjb Syariah adalah sebagai berikut :

1. Bagi Calon Nasabah Perorangan:
 - a. Surat permohonan nasabah dalam pengajuan *take over* pembiayaan.
 - b. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk suami/istri yang masih berlaku.
 - c. Pas foto terbaru pemohon suami/istri.
 - d. Fotocopy Kartu Keluarga.
 - e. Fotocopy Buku nikah (bagi yang telah menikah).
 - f. Daftar/ slip gaji 3 bulan terakhir yang diterima.
 - g. SK bekerja
 - h. Fotocopy NPWP
 - i. Rekening Koran 3 bulan terakhir.
2. Legalitas Agunan
 - a. Fotocopy Sertifikat SHGB/SHM
 - b. Fotocopy IMB
3. Petugas pembiayaan Bank Bjb Syariah melakukan cheking terhadap calon nasabah, memastikan bahwa calon nasabah adalah tidak tercantum dalam daftar hitam (black list).

Prosedur pelaksanaan *take over* pembiayaan yang dilakukan Bank bjb Syariah, ketentuan pelaksanaannya adalah sebagai berikut:

1. Proses pembiayaan (permohonan nasabah, mengisi formulir pembiayaan, kelengkapan dokumen);
2. Asli bukti pemilikan agunan pembiayaan (sertipikat) dilakukan verifikasi keabsahannya oleh notaris/PPAT yang merupakan rekanan Bank dan yang disetujui oleh pihak bank asal, ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat.
3. Pembayaran dana *take over* pembiayaan dilakukan oleh Bank secara tunai/ over booking ke rekening pinjaman atas nama nasabah yang bersangkutan di Bank asal sebesar kewajibannya atau apabila nominalnya ratusan juta rupiah

bisa via RTGS dan pengambilan sertipikat maupun IMB biasanya H+3 tergantung kesepakatan Bank nya.

4. Penandatanganan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah dapat dilaksanakan setelah Bank menerima:
 - a. Asli bukti kepemilikan agunan (sertipikat) atas nama nasabah
 - b. Asli Sertipikat Hak Tanggungan atas sertipikat atas nama nasabah
 - c. Surat Roya ke BPN atas pelepasan Hak Tanggungan Setelah dokumen-dokumen di atas diterima, Bank segera menyerahkan dokumen tersebut kepada Notaris/PPAT rekanan Bank untuk dilakukan pengikatan akad pembiayaan. Selanjutnya Notaris/PPAT rekanan Bank akan melaksanakan pengurusan peroyaan, Pengikatan Hak Tanggungan, dan mendaftarkannya sesuai ketentuan perundang-undangan untuk kepentingan Bank.

4.4 Faktor-faktor Penyebab Terjadinya *Take Over* Pembiayaan Hunian Syariah

Terjadinya *take over* pembiayaan berhubungan dengan beberapa faktor internal maupun eksternal adalah sebagai berikut:

1. faktor Internal

Faktor internal adalah faktor yang berasal dari Bank bjb Syariah Cabang Cibinong dalam hal ini berhubungan dengan kebijakan manajemen tentang pembiayaan. Sebagai salah satu sumber pendapatan bank, maka manajemen Bank bjb Syariah berupaya untuk mencapai dan meningkatkan target pembiayaan yang telah ditetapkan. Kebijakan manajemen dalam pelaksanaan *take over*, yaitu: Kemudahan persyaratan. Untuk meningkatkan nasabah *take over*, Bank bjb Syariah menentukan syarat yang tidak rumit, perpindahan dilakukan melalui *take over* yang berlaku umum, yaitu sisa pokok pinjaman di bank lama dibeli atau diambilalih Bank bjb Syariah. Cicilan yang murah dan tetap setiap bulannya karena tidak ada bunga yang memberatkan nasabah. Besarnya cicilan adalah tetap setiap bulan, tidak dipengaruhi oleh fluktuasi suku bunga sebagaimana di bank konvensional. Besarnya cicilan ini telah ditentukan sejak awal pembiayaan. Hal tersebut juga dijelaskan oleh Bapak Andika Surya Saputra selaku Account Officer bahwa pengajuan kredit kepada

Bank Syariah lebih menguntungkan dibandingkan dengan bank konvensional. Dalam upaya menarik nasabah Bank bjb Syariah juga melakukan promo banking yang pada umumnya dilakukan personal. Hal-hal yang dapat memberikan keuntungan lebih kepada nasabah, baik dari segi system dan pola pembiayaan, juga dalam hal proses take over tersebut dijelaskan kepada calon nasabah untuk memberikan gambaran kepada nasabah tentang manfaat yang akan diperolehnya jika melakukan take over pembiayaan.

2. Faktor Eksternal

Faktor eksternal adalah faktor yang berasal dari luar Bank bjb Syariah Cabang Cibinong dalam hal ini berasal dari nasabah maupun lingkungannya. Beberapa faktor yang mendorong nasabah melakukan *take over* pembiayaan di Bank bjb Syariah Cabang Cibinong adalah sebagai berikut:

- a. Pertimbangan keuntungan dan manfaat, dimana pada Bank bjb Syariah pembiayaan dilakukan dengan system bagi hasil (margin). Pada perbankan konvensional, pembiayaan atau kredit selalu diikuti dengan kewajiban pembayaran bunga kredit yang besarnya telah ditentukan oleh pihak perbankan. Sedangkan pada pembiayaan di Bank bjb Syariah tidak ada bunga kredit, tetapi yang dilakukan adalah sistem bagi hasil (margin) dengan besaran yang dihitung berdasarkan margin yang akan diperoleh selama pelaksanaan pembiayaan. Lantaran nasabah menilai konsep syariah berupa bagi hasil serta sesuai kesepakatan bersama menjadi daya tarik.
- b. Suku bunga di bank sebelumnya sudah mengalami peningkatan. Peningkatan suku bunga pada bank sebelumnya akan meningkatkan beban kepada nasabah. Dalam kondisi terbebani tersebut, nasabah akan berusaha mencari jalan keluar, termasuk melakukan *take over* kredit ke Bank Syariah. (Sauqih, 2018).
- c. Suku bunga bank konvensional yang fluktuatif membuat angsuran pembiayaan nasabah menjadi tidak menentu. Penawaran pembiayaan di bank konvensional biasanya menetapkan dua jenis bunga, yaitu bunga kredit baru dan bunga kredit berjalan. Bunga kredit baru biasanya ditetapkan lebih rendah untuk jangka waktu tertentu, misalnya fixed satu

tahun pertama atau fixed 5 tahun pertama, setelah lewat masa fixed, maka bunga akan disesuaikan dengan kondisi pasar, dikenal dengan sebutan bunga kredit berjalan. Pada umumnya bunga ini direview setiap bulan dan jika bank menganggap perlu, maka akan direvisi juga setiap bulan. Hal inilah yang menyebabkan angsuran nasabah menjadi tidak menentu. Kondisi ini sangat terasa apabila terjadi krisis ekonomi.

- d. Adanya suatu dan lain hal yang membuat debitur kecewa. Perbankan merupakan bisnis jasa sehingga fokus operasionalnya adalah pelayanan pelanggan. Pelayanan yang mengecewakan debitur akan mempengaruhi kepercayaan debitur terhadap bank, dan dapat menjadi alasan debitur untuk pindah ke bank lain. Dalam hal kredit atau pembiayaan terdapat beberapa hal yang berhubungan dengan pelayanan pelanggan seperti penentuan besarnya skim pembiayaan, agunan atau jaminan, serta prosesnya.
- e. Respon positif masyarakat akan gaya hidup “Berhujrah” telah membawa mereka kepada kebutuhan jasa keuangan syariah. Bank Bjb Syariah menangkap baik akan adanya fenomena tersebut dengan menghadirkan layanan jasa *take over* berbasis syariah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat saat ini.

4.5 Analisis Implementasi *Take Over* Pembiayaan Hunian Syariah

Implementasi dalam operasional perbankan syariah adalah merupakan kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang/benda. Dimana aset barang tersebut menjadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan jumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Dalam pembiayaan *take over* KPR dari bank konvensional ke bank syariah nasabah memiliki persentase aset sejumlah yang telah dibayarkan ke bank konvensional. Bank syariah memiliki sisanya, sejumlah yang dibayarkan untuk melunasi hutang nasabah di bank konvensional. Selanjutnya nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah dana/modal yang dimiliki oleh bank syariah. Perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari penambahan angsuran yang dilakukan

nasabah. Hingga angsuran telah berakhir berarti kepemilikan suatu barang atau benda sepenuhnya milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan bank syariah terhadap barang atau benda berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran.

Selain jumlah angsuran yang harus dilakukan nasabah untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah harus membayar sewa kepada bank syariah hingga berakhirnya batas kepemilikan bank syariah. Pembayaran sewa dilakukan bersamaan dengan pembayaran angsuran. Pembayaran angsuran merupakan bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan bank syariah. Sedangkan pembayaran sewa merupakan bentuk keuntungan (*fee*) bagi bank syariah atas kepemilikannya terhadap aset tersebut.

Pada Bank Bjb Syariah Cabang Cibinong dalam hal pembiayaan KPR menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah. Dikarenakan akad ini memungkinkan pemberian jangka waktu pembiayaan yang lebih lama daripada pembiayaan murabahah. Musyarakah mutanaqisah merupakan campuran antara kerjasama (*syirkah*) dan sewa (*ijarah*). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan dana atau modal dan kerjasama kepemilikan. Sementara sewa merupakan bentuk kompensasi yang diberikan salah satu pihak ke pihak lain.

Dalam akad musyarakah mutanaqisah harus jelas besaran angsuran dan besaran sewa yang harus dibayar nasabah. Dan ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang harus diketahui kedua belah pihak. Besar kecilnya harga sewa dapat berubah sesuai kesepakatan. Dalam kurun waktu tertentu besar kecilnya sewa dapat dilakukan kesepakatan ulang.

5. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Dari pembahasan pada bab-bab terdahulu dapat ditarik kesimpulan sebagai inti dari pembahasan pada bab-bab sebelumnya, yaitu:

1. Prosedur pelaksanaan *take over* pembiayaan yang dilakukan Bank bjb Syariah, ketentuan pelaksanaannya adalah sebagai berikut:
 - a. Proses pembiayaan (permohonan nasabah, mengisi formulir pembiayaan, kelengkapan dokumen);
 - b. Asli bukti pemilikan agunan pembiayaan (sertipikat) dilakukan verifikasi keabsahannya oleh notaris/PPAT yang merupakan rekanan Bank dan yang disetujui oleh pihak bank asal, ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat.

- c. Pembayaran dana *take over* dilakukan oleh Bank secara tunai/ over booking ke rekening pinjaman atas nama nasabah yang bersangkutan di Bank asal sebesar kewajibannya atau apabila nominalnya ratusan juta rupiah bisa via RTGS dan pengambilan sertifikat maupun IMB biasanya H+3 tergantung kesepakatan Bank nya.
- d. Penandatanganan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah dapat dilaksanakan setelah Bank menerima:
 - 1) Asli bukti kepemilikan agunan (sertipikat) atas nama nasabah,
 - 2) Asli Sertipikat Hak Tanggungan atas sertipikat atas nama nasabah,
 - 3) Surat Roya ke BPN atas pelepasan Hak Tanggungan Setelah dokumen-dokumen di atas diterima, Bank segera menyerahkan dokumen tersebut kepada Notaris/PPAT rekanan Bank untuk dilakukan pengikatan akad pembiayaan. Selanjutnya Notaris/PPAT rekanan Bank akan melaksanakan pengurusan peroyaan, Pengikatan Hak Tanggungan, dan mendaftarkannya sesuai ketentuan perundang-undangan untuk kepentingan Bank.
2. Faktor-faktor Penyebab Terjadinya *Take Over* Pembiayaan Hunian Syariah di antaranya sebagai berikut:
 - a. Suku bunga bank konvensional yang fluktuatif membuat angsuran pembiayaan nasabah menjadi tidak menentu.
 - b. Sadarnya akan bahaya dan ancaman riba
 - c. Gaya hidup “berhijrah”
3. Analisis implementasi dalam operasional perbankan syariah adalah merupakan kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang/ benda. Dimana aset barang tersebut menjadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan jumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Pada Bank Bjb Syariah Cabang Cibinong dalam hal pembiayaan KPR menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah. Dikarenakan akad ini memungkinkan pemberian jangka waktu pembiayaan yang lebih lama daripada pembiayaan murabahah. Musyarakah mutanaqisah merupakan campuran antara kerjasama (syirkah) dan sewa (ijarah). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan dana atau modal dan kerjasama

kepemilikan. Sementara sewa merupakan bentuk kompensasi yang diberikan salah satu pihak ke pihak lain. Dalam akad musyarakah mutanaqisah harus jelas besaran angsuran dan besaran sewa yang harus dibayar nasabah. Dan ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang harus diketahui kedua belah pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Amirullah, M., & Devi, A. (2020). Analisis Respon Kredit Dan Pembiayaan Industri Perbankan Di Indonesia. *MALIA: Journal of Islamic Banking and Finance*, 4(2), 105-117.
- Aprilianita, M. (2019). *Pelaksanaan Pengalihan Hutang (Take Over) pada Bank Konvensional oleh PT Bank Syariah Mandiri Cabang Pembantu Kalianda*. Skripsi Sarjana Universitas Lampung Bandar Lampung: tidak diterbitkan.
- Kailani, A. (2009). Tingkat Kepuasan Nasabah KPR BTN Syariah & BTN Konvensional terhadap Kualitas Layanan. *Jurnal Al-Iqtishad*, Vol. 1, No. 2, Juli 2009.
- Millaturrofi'ah. (2017). *Analisis Pengalihan Hutang (Take Over) di Bank Jateng Syariah Cabang Semarang*. Skripsi sarjana UIN Walisongo: tidak diterbitkan.
- Miranda, S. (2018). *Prosedur Pembiayaan Take Over di PT Bank Syariah Mandiri Branch Medan Ahmad Yani*, Skripsi Minor pada UIN Sumatera Utara: tidak diterbitkan.
- Muhammad. (2002). *Manajemen Pembiayaan Syariah*. Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan (UPP) Akademi Manajemen Perusahaan (AMP) YKPN.
- Novidianto, T., & Retnowati, T. (2018). Perlindungan Hukum Bagi Kreditor untuk Kredit yang Diambil Alih (Take Over) dengan pelunasan dan Jaminan yang dikeluarkan tidak pada Hari yang Sama. *Jurnal Al'Adl*, Vol. X, No. 1, Januari 2018.
- Purwanto, A. (2016). Analisis Implementasi Take Over pada Pembiayaan Hunian Syariah Studi pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto. *Jurnal el-Qist*, Vol.6, No. 1, April 2016.
- Rizal S., Muhammad & Setiani, T. (2018). Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) pada Bank Syariah. *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah: Vol. 2, No. 1, Januari 2018*.
- Rumaini, A., & Koni, M. (2011). *Analisa Perjanjian Take Over di Bank DKI Syariah*. Skripsi Sarjana pada UIN Syarif Hidayatullah Jakarta: tidak diterbitkan.
- Saraswati, Distie & Hidayat, S. (2017). Implementasi Hybrid Contract pada Take Over Pembiayaan Hunian Syariah dari Bank Konvensional ke Bank Syariah. *Jurnal Jurisprudence*, Vol. 7, No. 1, Juni 2017.
- Sugiyono. (2009). *Metode Penelitian kuantitatif, kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta
- Sumitro, W. (2004). *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga terkait (BAMUI, Takaful, dan Pasar Modal)*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Sutarsih, F. (2008). *Desain Akad Pembiayaan Take Over KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia*, Skripsi Sarjana pada UIN Syarif Hidayatullah Jakarta: tidak diterbitkan.

Wangsawidjaja Z. (2012). *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.

Zulkifli, S. (2007). *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*. Jakarta: Zikrul Hakim.

<http://www.bjbsyariah.co.id/visi-misi>

<http://www.bjbsyariah.co.id/profil>