BAB IV

ANALISIS IMPLEMENTASI *TAKE OVER* PADA PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH DI PT. BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG PEMBANTU MOJOKERTO

A. Analisis Implementasi *Take Over* Pada Pembiayaan Hunian Syariah Di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto

Salah satu bentuk jasa keuangan bank syariah adalah membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi non syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah. Dalam hal ini atas permintaan nasabah, bank syariah melakukan pengambilalihan hutang nasabah di bank konvensional dengan cara memberikan jasa *ḥiwālah* atau dapat juga menggunakan *qarḍ* disesuaikan dengan ada atau tidaknya unsur bunga dalam hutang nasabah kepada bank konvensional. Setelah nasabah melunasi kewajibannya kepada bank konvensional, transaksi yang terjadi adalah transaksi antara nasabah dengan bank syariah.[1]

Dalam perbankan syariah tidak menganut sistem bunga, namun lebih mengedepankan rasa tolong menolong, salah satunya yaitu melalui fasilitas *take over* (pengalihan hutang) yang ada di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto. *Take over* yang ada di sini yaitu pengalihan hutang dari bank konvensional pada Bank Muamalat Indonesia, yang mana nasabah mempunyai hutang di bank konvensional kemudian mengalihkannya pada Bank Muamalat Indonesia yaitu dengan

[1]Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqhdan Keuangan,* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), 248.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

cara pihak Bank Muamalat Indonesia memberikan *qarḍ* kepada nasabah dan dengan *qarḍ* tersebut nasabah dapat melunasi hutangnya di bank konvensional.

Terkait pembiayaan melalui mekanisme *take over* pada Pembiayaan Hunian Syariah, Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto menetapkan prosedur bahwa KPR yang bisa dipindahkan minimal sudah berjalan satu tahun atau lebih. Perlu diketahui Bank Muamalat Indonesia hanya men-*take over* sisa pokok dari pinjaman nasabah di bank konvensional, sedangkan bunga berjalan dan penalti atau denda (jika ada) tidak di-*take over.* Dalam menganalisa prosedur pembiayaan berdasarkan *take over*, Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto berpegang pada prinsip kehati-hatian dengan tujuan mencegah secara dini kemungkinan terjadinya risiko yang dilakukan oleh nasabah.

Prinsip yang digunakan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto dalam menganalisa pembiayaan melalui mekanisme *take over* dengan mempertimbangkan analisa 5C, yaitu analisa dari segi *character* (karakter), *capacity* (kapasitas), *capital* (modal), *collateral* (jaminan), dan *condition of economics* (kondisi ekonomi) dari calon nasabah *take over*. Melalui penerapan analisa tersebut pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto dapat menilai layak

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

atau tidaknya calon nasabah dalam memperoleh pembiayaan.[2]

Untuk pembiayaan melalui mekanisme *take over* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto sekilas hampir serupa dengan transaksi pengalihan hutang *(ḥiwālah)* yaitu dalam hal subyek, obyek, serta pernyataan kesepakatan dalam transaksi. Akan tetapi fasilitas *take over* yang diberikan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto disini menggunakan akad *qarḍ*.

Al-qarḍ dikategorikan dalam akad *tathawwui* atau akad saling membantu dan bukan transaksi komersil.[3] Artinya, akad tersebut harus murni bersifat sosial dan tidak boleh mengambil keuntungan dari peristiwa akad dimaksud. Setelah nasabah melunasi hutangnya yang ada di bank konvensional, nasabah terbebas dan tidak mempunyai tanggungan lagi di bank konvensional, akan tetapi nasabah mempunyai tanggungan untuk melunasi *qarḍ* yang telah diberikan oleh Bank Muamalat Indonesia.

Dalam praktik Pembiayaan Hunian Syariah melalui mekanisme *take over* (pengalihan hutang), Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto menggunakan alternatif pertama yang ditetapkan DSN-MUI dalam fatwa No.31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Hutang yaitu *qarḍ* dan *murābaḥah*.

Dalam Islam akad dinyatakan sah apabila memenuhi syarat dan rukunnya yang diperlukan dalam pembentukan akad. Adapun rukun dari

---

[2] Hayuris Pranindiar, Financing Support Manager, *Wawancara*, Surabaya, 15 Oktober 2015; Alfi Rahmad Fauzi, Account Manager (AM) Financing, *Wawancara*, Mojokerto, 20 Oktober 2015.
[3] Muhammad Syafi'i Antonio, Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 131.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

qarḍ tersebut yaitu :

1. *Muqriḍ* dalam hal ini adalah sebagai pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto yang dipercaya *muqtariḍ* (nasabah) untuk mendapatkan hutang. Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto memfasilitasi pelunasan KPR nasabah di bank konvensional dengan akad *qarḍ*, kemudian menjual piutangnya kepada nasabah dengan akad *murābaḥah*. Nasabah menerima akad *qarḍ* sebagai pembayaran hutangnya kepada bank konvensional dan menerima akad *murābaḥah* sebagai bentuk penyelesaian piutang akad *qarḍ* pada Bank Muamalat Indonesia CabangPembantu Mojokerto.
2. Objek akad yaitu *qarḍ*, dalam praktiknya di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto bentuk pinjaman yang diberikan yaitu berupa uang yang digunakan untuk pelunasan KPR nasabah pada bank konvensional.
3. *Ṣighat* (*ijab qabul*) yaitu kesepakatan yang dicapai oleh *muqtariḍ* (nasabah) dan *muqriḍ* (Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto) dalam melakukan transaksi yang tertulis dalam Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3), yang di dalamnya terdapat identitas kedua belah pihak, serta ketentuan-ketentuan yang harus disepakati oleh kedua belah pihak.

Aspek penting dari keberlangsungan tersebut adalah adanya kerelaan atau kesepakatan kedua belah pihak untuk mengikatkan diri kedalam akad *qarḍ* dan kesepakatan tersebut membawa konsekuensi

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

terciptanya akad lain yaitu akad *murābaḥah*.

Dalam Pembiayaan Hunian Syariah melalui mekanisme *take over* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto fungsi akad *qarḍ* sebagai penghubung terhadap akad *murābaḥah*. Dalam konteks penerapan *take over* akad *qarḍ* tidak murni dilaksanakan dengan akad *qarḍ* saja, akan tetapi terdapat akad lain yang menyertainya yaitu akad *murābaḥah* yang merupakan satu rangkaian akad dalam pembahasan ini.

Akad *qarḍ* dan *murābaḥah* merupakan sebuah rangkaian dari dua akad yang berbeda. Dalam fasilitas *take over* pada Pembiayaan Hunian Syariah akad *murābaḥah* berfungsi untuk melanjutkan pelaksanaan *qarḍ*, karena akad *qarḍ* tidak mungkin terlaksana bila salah satu pihak tidak menyepakati adanya akad *murābaḥah*, maka akad *murābaḥah* berfungsi sebagai penyempurnaan akad *qarḍ*. Pembiayaan *murābaḥah* juga memungkinkan adanya jaminan, karena sifat dari pembiayaan merupakan jual beli yang pembayarannya tidak dilakukan secara tunai, maka tanggungan pembayaran tersebut merupakan hutang yang harus dibayar oleh *musytari* (pembeli). Bank syariah (ba'i) memberlakukan prinsip kehati-hatian dengan mengenakan jaminan pada nasabah.

Akad *murābaḥah* dalam *take over* yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto adalah sebuah rangkaian yang tidak terpisahkan dari akad sebelumnya yaitu *qarḍ.* Posisi *qarḍ* adalah sebagai akad pembelian atas aset milik nasabah yang ada di bank konvensional oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Mojokerto sebagai bentuk pengalihan hutang yang dibenarkan oleh Fatwa DSN MUI No.31/DSN-MUI/VI/2002 alternatif ke I. Bagian aset yang dibeli oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto adalah sejumlah sisa hutang pokok nasabah di bank konvensional.

Setelah Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto membeli aset nasabah dari bank konvensional dengan akad *qarḍ*, maka aset tersebut dijual kembali oleh nasabah kepada Bank Muamalat Indonesia untuk melunasi *qarḍ*-nya, kemudian Bank Muamalat Indonesia menjualnya kembali kepada nasabah dengan menggunakan akad *murābaḥah*. Dalam akad ini, pihak Bank Muamalat Indonesia merinci jumlah aset yang dibelinya, kemudian ditambah keuntungan (margin) yang telah disepakati oleh dua belah pihak dengan pelunasannya dalam bentuk pembayaran secara cicilan.

Menurut pandangan penulis, berdasararkan implementasi *take over* pada Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto :

Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto sendiri untuk akad-akad yang dilakukan telah memenuhi syarat dan rukunnya, dimana ketika nasabah mengajukan pembiayaan *take over* maka nasabah harus menandatangani Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) yang di dalamnya terdapat akad *qarḍ* dan akad *murābaḥah* yang harus diketahui oleh kedua belah pihak yakni nasabah dan pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Jika dilihat dalam pandangan ekonomi Islam terkait *take over* yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto maka proses tersebut sudah sesuai dengan syariah, sebab dalam pelaksanaan pembiayaan berdasarkan *take over* pada Pembiayaan Hunian Syariah melibatkan dua akad yang tidak bersamaan pada satu waktu yaitu akad *qarḍ* terlebih dahulu kemudian diakhiri dengan pemberian akad *murābaḥah*.

B. Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Melakukan *Take Over* Pada Pembiayaan Hunian Di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto

Berdasarkan hasil pengolahan kuesioner kepada 30 nasabah Pembiayaan Hunian Syariah yang menjadi sampel dalam penelitian yang telah dipaparkan dalam Bab III, penulis mengidentifikasi beberapa faktor yang mempengaruhi nasabah memilih untuk melakukan *take over* (pengalihan hutang) KPR dari bank konvensional ke Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto.

Tabel 3.21
Faktor –faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Memilih KPR Syariah Bank Muamalat Indonesia
N=30

Uraian	Frekuensi	%
Lokasi bank yang mudah dijangkau	2	7
Bebas dari bunga bank	5	17
Angsuran tetap hingga lunas	7	23
Rekomendasi dari teman/kerabat	5	17
Sesuai dengan prinsip syariah	11	37
Total	30	100

*Data Diolah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berdasarkan tabel di atas penulis menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi nasabah *take over* pada Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto, yaitu :

1. Faktor Budaya (Subbudaya)

   Nasabah memilih KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia karena sesuai dengan keyakinan nasabah bahwa produk Pembiayaan Hunian Syariah telah sesuai dengan prinsip syariah Islam. Kesesuaian dengan prinsip syariah ini penulis menganalisis dengan faktor subbudaya dimana dalam faktor subbudaya terdapat nilai agama. Hal tersebut juga sesuai dengan nilai dasar yang menjadi fondasi bagi perilaku konsumsi masyarakat muslim yakni keyakinan akan adanya hari kiamat dan kehidupan akhirat, prinsip ini mengarahkan seorang konsumen untuk mengutamakan konsumsi untuk akhirat dari pada dunia. Mengutamakan konsumsi untuk ibadah dari pada konsumsi duniawi. Sehingga seorang muslim (orang yang mempunyai prinsip keIslaman) akan memilih barang yang mempunyai tingkat kehalalan dan keberkahan yang lebih tinggi, sehingga dengan keyakinan bahwa Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia yang sesuai dengan prinsip syariah membuat nasabah tertarik menggunakan produk tersebut dan membuat pemasar (manajemen) sering merancang produk dan program pemasaran yang dibuat untuk kebutuhan mereka.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Faktor kesesuaian prinsip syariah Islam pada Pembiayaan Hunian Syariah juga diketahui dari hasil jawabah nasabah pada tabel :

Tabel 3.16
Mekanisme KPR SyariahBank Muamalat IndonesiaSesuaiSyariah
N=30

Uraian	Frekuensi	%
Tidaktahu	5	17
Belum	1	3
Sudahsebagian	8	27
Sudahseluruhnya	16	53
Total	30	100

*Data Diolah

Tabel 3.19
Kelebihan KPR Syariah Bank Muamalat Indonesia
N=30

Uraian	Frekuensi	%
Proses cepat	2	7
Biayaringan	8	27
Prosedurmudah	5	17
Sesuaisyariah	15	50
Total	30	100

*Data Diolah

Tabel 3.22
ManfaatSetelah Menggunakan KPR SyariahBagiNasabah
N=30

Uraian	Frekuensi	%
B dan C benar	5	17
Mendapatketenanganbatin	16	53
Terhindardaribunga bank	9	30
Total	30	100

*Data Diolah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Faktor Psikologis

a. Kepercayaan dan Sikap

Nasabah memilih Pembiayaan Hunian Syariah karena kepercayaan akan produk yang sesuai dengan apa yang nasabah inginkan, bahwa besarnya angusaran Pembiayaan Hunian Syariah yang tetap hingga lunas dan terbebas dari adanya bunga bank. Kepercayaan terhadap suatu produk berpengaruh pada pengambilan keputusan seorang nasabah. Setelah nasabah mendapatkan informasi, nasabah mengevaluasi informasi yang telah diperoleh menjadi pertimbangan. Kemudian nasabah mempertimbangkan dan menilai manfaat termasuk kepercayaan dan sikap terhadap produk yang akan dikonsumsinya. Selain produk Pembiayaan Hunian Syariah sesuai dengan apa yang nasabah inginkan, prosedur yang mudah dan jangka waktu pelunasan hingga 15 tahun juga menjadi pertimbangan sikap nasabah dalam dalam mengambil keputusan.

Tabel 3.12
Prosedur KPR Syariah Bank Muamalat Indonesia
N=30

Uraian	Frekuensi	%
SangatSulit	1	3
Sulit	2	7
Mudah	22	73
SangatMudah	5	17
Total	30	100

*Data Diolah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tabel 3.13
TenggangWaktuDalamPelunasan KPR Syariah
N=30

Uraian	Frekuensi	%
5 Tahun	5	17
10 Tahun	10	33
15 Tahun	15	50
Total	30	100

*Data Diolah

Penulis menganalisis dalam mengambil keputusan untuk mengkonsumsi suatu produk, nasabah percaya bahwa Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia berdasarkan pengetahuan yang telah diperoleh, sehingga membentuk citra baik terhadap produk Pembiayaan Hunian Syariah dan menggambarkan penilaian sebuah sikap yang baik untuk menyukai dan menggunakan produk tersebut.

b. Persepsi

Selain kepercayaan dan sikap nasabah dalam memilih produk Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia. Penulis menganalisis persepsi nasabah dalam memilih menggunakan KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia karena kecenderungan lokasi bank yang mudah dijangkau. Sehingga dengan lokasi yang mudah dijangkau menjadi pertimbangan nasabah ketika mengambil keputusan dalam menkonsumsi Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto. Selain pertimbangan lokasi Bank Muamalat

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Indonesia juga adanya persepsi nasabah terhadap kepuasan pelayanan serta sarana dan prasarana yang diberikan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto.

Tabel 3.14
Pelayanan Bank Muamalat Indonesia
N=30

Uraian	Frekuensi	%
Cukuppuas	8	27
Puas	19	63
Sangatpuas	3	10
Total	30	100

*Data Diolah

Tabel 3.15
SaranadanPrasaranaBank Muamalat Indonesia
N=30

Uraian	Frekuensi	%
Cukup bagus	7	23
Bagus	18	60
Sangat bagus	5	17
Total	30	100

*Data Diolah

3. Faktor Sosial (Kelompok Referensi)

Nasabah memilih KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia atas rekomendasi dari teman/kerabatnya, sehingga membuat nasabah tertarik memilih untuk menggunakan produk Pembiayaan Hunian Syariah. Rekomendasi dari teman dan kerabat juga diketahui dari hasil sumber informasi KPR Syariah yang diperoleh oleh nasabah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tabel 3.11
SumberInformasi KPR SyariahMenurutNasabah
N=30

Uraian	Frekuensi	%
Internet	5	17
Iklan	8	27
Bukudan Koran	5	17
TemandanKerabat	12	40
Total	30	100

*Data Diolah

Berdasarkan rekomendasi dari teman atau kerabat tersebut penulis menganalisis dengan faktor sosial karena perilaku seseorang amat dipengaruhi oleh berbagai kelompok referensi. Kelompok referensi ini mengajak kelompok yang lain untuk menggunakan produk Pembiayaan Hunian Syariah. Setelah mengetahui kelebihan yang ditawarkan dari produk tersebut sehingga merasa tertarik dengan adanya dorongan dan rangsangan dari temen/kerabat yang telah merekomendasikan kepada nasabah Pembiayaan Hunian Syariah.

Berdasarkan faktor-faktor yang mempengaruhi nasabah melakukan *take over* pada Pembiayaan Hunian Syariah. Penulis menyimpulkan beberapa faktor yang memutuskan nasabah memilih untuk melakukan *take over* KPR dari bank konvensional pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto, antara lain: sesuai dengan prinsip syariah, angsuran tetap hingga lunas, terbebas dari bunga bank, rekomendasi dari teman/kerabat dan lokasi Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto yang mudah dijangkau oleh nasabah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dengan adanya faktor-faktor tersebut menjadi daya tarik bagi Bank Muamalat Indonesia khususnya Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto dalam meningkankan jumlah nasabah Pembiayaan Hunian Syariah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id