

## Pembiayaan Murabahah Dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik Melalui Proses "Takeover" Pada PT. Bni Syariah Cabang Medan

Rahmi

Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara

[rahmi.koto270192@gmail.com](mailto:rahmi.koto270192@gmail.com)

### Abstrak

Pembiayaan murabahah merupakan salah satu pembiayaan yang digunakan oleh PT. BNI Syariah Cabang Medan dalam melakukan proses *take over*. Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dananya kepada pihak nasabah yang membutuhkan dana. Penelitian ini memiliki 3 (tiga) permasalahan, yaitu; Apakah faktor penyebab terjadinya *take over* pada pembiayaan *murabahah* di PT. BNI Syariah Cabang Medan, Bagaimana pelaksanaan perjanjian pembiayaan *murabahah* dengan jaminan Sertifikat Hak Milik melalui proses *take over* pada PT. BNI Syariah Cabang Medan, Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dalam pembiayaan *murabahah* dengan jaminan Sertifikat Hak Milik melalui proses *take over* pada PT. BNI Syariah Cabang Medan. Hasil Penelitian ini menunjukkan ada dua faktor yang menyebabkan terjadinya *take over* pada PT. BNI Syariah Cabang Medan yaitu karena adanya Faktor Eksternal dan Faktor Internal. Faktor Internal yang terdiri dari adanya pembiayaan dengan cara membayar angsuran yang setiap bulannya dengan tidak memiliki suku bunga, adanya *Promo Rate*, tanpa adanya riba. Sedangkan faktor Eksternal terdiri dari adanya suku bunga terhadap Bank sebelumnya yang terus meningkat, adanya keinginan nasabah untuk mengamalkan syariah Islam. Prosedur pelaksanaan yang terdapat dalam ketentuan PT. BNI Syariah Cabang Medan, perjanjian pembiayaan Murabahah melalui proses *take over*, yaitu pertama, calon nasabah sebelum mengajukan permohonan *take over* terlebih dahulu konsultasi dengan pihak PT. BNI Syariah Cabang Medan untuk mencari informasi mengenai *take over* baik berupa bagaimana sistem, syarat, maupun margin keuntungan yang diambil oleh pihak PT. BNI Syariah Cabang Medan, kedua, nasabah membuka rekening baru sebagai keanggotaan pada PT. BNI Syariah Cabang Medan untuk melakukan proses *take over* tersebut, ketiga, mempersiapkan syarat-syarat yang telah diberikan oleh Pihak Bank, yang meliputi data-data identitas nasabah, mengisi aplikasi pengajuan pembiayaan dan lain-lain. Perlindungan hukum bagi Debitur (Nasabah) terhadap resiko yang dialami pada pembiayaan *murabahah*, adalah terkait dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Dalam hal ini Otoritas Jasa Keuangan (OJK) juga berperan penting terhadap perlindungan bagi para pihak dalam pembiayaan perbankan syariah. Sedangkan Perlindungan hukum terhadap Kreditur (Bank) dengan restrukturisasi pembiayaan.

**Kata Kunci:** *Pembiayaan, Murabahah, Take Over, PT. BNI Syariah Cabang Medan*

### Abstract

*Murabahah financing is used by PT. BNI Syariah to do the process of take over while financing is the activity of sharia bank to channel its funds to its clients who need them. The research problems are how about the enabling factors of take-over in murabahah financing, how about the implementation of murabahah financing with the collateral of ownership certificate through the process of take-over, and how about the legal protection for the parties involved in murabahah financing with the collateral of ownership through the process of take-over at PT. BNI Syariah, Medan Branch. The result of the research showed that there are two enabling factors of the incidence of take over at PT. BNI Syariah, Medan Branch: Internal and External Factors. The internal factors consist of how to pay the installment each month, have no interest, no Promo Rate, and no usury. The external factors consist of the Islamic Sharia. The implementing procedures in the regulation of PT. BNI Syariah, Medan Branch, about murabahah financing contract through the process of take-over are, first, before submitting the request for take-over, aspiring clients should consult with PT. BNI Syariah, Medan Branch in searching for information about take-over (how about its system, requirements, and profit margin taken by PT. BNI Syariah, Medan Branch; secondly, clients open new accounts as the members of PT. BNI Syariah, Medan Branch, in order to the process of the take-over; thirdly, preparing the requirements demanded by the Bank which include the data of clients' identities, filling out the application of lodging the financing, and so on,*

*Legal protection for debtors (the clients) againsts any risks of murabahah financing is related to Law No. 8/1999 on Consumer Protection. In this case, OJK (Financial Service Authority) also plays an important role in protecting any parties involved in sharia banking financing while creditors (the Banks) are protected by financing restructurization.*

**Keywords: Financing, Murabahah, Taker-Over, PT. BNI Syariah, Medan Branch**

## I. Pendahuluan

### A. Latar Belakang

Bank Syariah sebagai salah satu lembaga keuangan yang berbasis syariah menyediakan beragam produk serta layanan jasa perbankan yang beragam dengan skema keuangan yang lebih bervariasi sehingga perbankan syariah menjadi alternative system perbankan yang dapat dipercaya dan dapat dinikmati oleh seluruh golongan masyarakat Indonesia tanpa terkecuali. Selain sebagai penghimpun dana bank syariah juga memiliki fungsi sebagai perantara (intermediasi keuangan) atau sebagai pembiayaan seperti yang diatur dalam Pasal 1 UU No. 10 Tahun 1998. Perbankan syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

Bank Syariah dengan segala produk dan layanannya dalam menjalankan kegiatan usahanya juga berpedoman pada ketentuan perbankan secara umum maupun ketentuan lainnya. Salah satu pembiayaan yang cukup berkembang pada bank syariah adalah pembiayaan *murabahah*, yang dalam menerapkan jaminan hak milik karena pembebanannya dianggap sederhana, mudah dan relatif cepat. Jaminan sertifikat hak milik sering muncul dalam praktek perdagangan dan perbankan terkait dengan perjanjian hutang piutang, permodalan

maupun jaminan kredit. Jaminan sertifikat hak milik berlaku dibandingkan jaminan sertifikat hak guna bangunan karena masyarakat menginginkan adanya semacam jaminan dimana barang atau benda yang dijaminakan tetap dipegang oleh pemiliknya untuk menjalankan usahanya, sedangkan jaminan sertifikat hak guna bangunan tidak banyak diinginkan oleh masyarakat karena adanya kekurangan pada sertifikat hak guna bangunan tersebut untuk dijadikan sebagai jaminan pada pembiayaan dalam proses *take over*.

Proses pengalihan kredit antar bank yang dilakukan dengan cara *take over* dapat menimbulkan suatu peristiwa hukum yang baru. *Take over* terjadi karena pembayaran oleh Pihak Ketiga, salah satu cara untuk mengakhiri suatu perikatan adalah dengan cara melakukan pembayaran, termasuk juga perikatan yang timbul akibat perjanjian utang-piutang. Dengan berakhirnya perjanjian utang-piutang karena pembayaran, maka berakhir pula jaminan-jaminan tambahan/ikutan yang melekat pada perjanjian pokok tersebut.

Dalam hal ini PT. BNI Syariah Cabang Medan sebagai salah satu unit bank BNI Syariah yang menjalankan pembiayaan melalui proses *take over* dalam system syariah menjalankan beberapa jenis pembiayaan salah satunya adalah pembiayaan *murabahah* dan bukan termasuk pembiayaan *mudharabah*. Jenis pembiayaan

*murabahah* dijalankan karena merupakan jual beli barang pada harga awal dengan tambahan keuntungan yang disepakati bersama, sedangkan pembiayaan *mudharabah* merupakan kontrak bagi hasil antara pemilik dana dan operator yang menjalankan bisnis. Oleh karena itu PT. BNI Syariah dalam melakukan akad pembiayaan terhadap proses *take over* tidak menggunakan pembiayaan *mudharabah* melainkan pembiayaan *murabahah*.

Keberadaan Bank Syariah tidak diragukan lagi menjadi keharusan, untuk mengatasi masalah mengenai adanya bunga, apalagi setelah Bank Syariah mampu membuktikan eksistensinya dalam dunia perbankan Indonesia pada masa dan setelah krisis moneter pada tahun 1998, serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang didasarkan atas konsep Islam dalam pengadaan transaksi dengan lembaga keuangan syariah, yaitu untuk menepis praktek riba yang selama ini menjadi konsep dari bank konvensional, sebagaimana yang tercantum dalam ketentuan Murabahah yaitu Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

Dalam hal ini, PT. BNI Syariah Cabang Medan yang berdiri sejak tahun 2010 juga menerapkan pembiayaan Murabahah dalam operasional perbankannya. Adapun pembiayaan Murabahah pada PT. BNI Syariah tersebut untuk membiayai investasi, jual beli, salah satunya dalam jual beli ini adalah termasuk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang memiliki lebih kurang sebanyak 9 (sembilan) Nasabah terhitung mulai dari tahun 2017 sampai dengan saat ini nasabah yang dilakukan pembiayaan murabahah melalui *take over* oleh PT. BNI

Syariah. Bank-bank syariah pada umumnya telah menggunakan murabahah sebagai model pembiayaan yang utama. Praktik pada bank syariah di Indonesia, portofolio pembiayaan murabahah mencapai 70%-80%. Kondisi demikian ini tidak hanya di Indonesia, namun juga terjadi pada bank-bank syariah, seperti di Malaysia, Pakistan, karena murabahah dianggap cukup memudahkan untuk digunakan sebagai model pembiayaan.

Pemberian pembiayaan tanpa dianalisis terlebih dahulu akan sangat membahayakan bank. Nasabah dalam hal ini dengan mudah memberikan data-data fiktif sehingga pembiayaan tersebut sebenarnya tidak layak untuk diberikan. Akibatnya jika salah dalam menganalisis, maka pembiayaan yang disalurkan akan sulit untuk ditagih alias macet. Namun, faktor salah analisis ini bukanlah merupakan penyebab utama kredit macet walaupun sebagian besar kredit macet diakibatkan salah dalam analisis. Penyebab lainnya mungkin disebabkan oleh adanya bencana alam yang tidak dapat di hindari oleh nasabah. Misalnya banjir atau gempa bumi atau dapat pula kesalahan dalam pengelolaan.

Dalam proses *take over* ini, bank syariah sebagai pihak yang akan melakukan *take over* terhadap kredit yang dimiliki calon nasabahnya di bank konvensional, bertindak sebagai wakil dari calon nasabahnya untuk melunasi sisa kredit yang terdapat di bank asal, mengambil bukti lunas, surat asli agunan, perizinan, polis asuransi dan surat roya, sehingga barang (dalam hal ini rumah) menjadi milik nasabah secara utuh. Kemudian, untuk melunasi hutang nasabah kepada bank syariah, maka nasabah

tersebut menjual kembali rumah tersebut kepada bank syariah.

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang disampaikan dalam latar belakang diatas, maka dirumuskan pokok masalah yang akan dibahas dan dikembangkan lebih lanjut dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut :

1. Apakah faktor-faktor penyebab terjadinya *take over* pada pembiayaan *murabahah* di PT.BNI Syariah Cabang Medan?
2. Bagaimana pelaksanaan perjanjian pembiayaan *murabahah* dengan jaminan Sertifikat Hak Milik melalui proses *take over* pada PT.BNI Syariah Cabang Medan?
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dalam pembiayaan *murabahah* dengan jaminan Sertifikat Hak Milik melalui proses *take over* pada PT. BNI Syariah Cabang Medan?

## C. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam tesis ini adalah penelitian yuridis empiris dan didukung oleh penelitian yuridis empiris yang merupakan suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Penelitian ini meliputi penelitian terhadap sumber-sumber hukum, peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen terkait dan beberapa buku serta melakukan wawancara kepada beberapa narasumber mengenai pelaksanaan pembiayaan Murabahah pada PT. BNI Syariah Cabang Medan.

## 2. Sifat Penelitian

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah bersifat *deskriptif analitis*, maksudnya adalah dari penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang akan diteliti. Analisis dilakukan berdasarkan gambaran, fakta yang diperoleh dan akan dilakukan secara cermat bagaimana menjawab permasalahan dalam menyimpulkan suatu solusi sebagai jawaban dari permasalahan tersebut.

## 3. Sumber Data

Penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari narasumber. Data sekunder tersebut mempunyai ruang lingkup yang sangat luas, sehingga meliputi buku-buku sampai kepada dokumen-dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Pemerintah.

Dalam Penelitian ini data sekunder yang digunakan, yaitu:

1. Bahan-bahan hukum primer, yaitu Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankandan Peraturan-peraturan yang berkaitan dengan pembiayaan.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, berupa hasil penelitian, Fatwa No. 31/DSN-MUI/VI 2002 tentang Pengalihan Hutang (*takeover*), Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, artikel,

buku-buku referensi, media informasi lainnya.

3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum penunjang yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum sekunder, berupa kamus hukum, kamus umum dan jurnal.

#### 4. Teknik dan Alat Pengumpul Data

Teknik yang digunakan untuk memperoleh data dalam penulisan ini adalah Teknik pengumpulan data primer yang dilakukan dengan adanya Studi Lapangan (*Field Research*) yaitu melakukan wawancara yang akan digunakan sebagai data penunjang dalam penelitian, dan Teknik pengumpulan sekunder, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka untuk memperoleh data sekunder berupa buku-buku baik koleksi pribadi maupun dari perpustakaan, artikel-artikel baik yang diambil dari media cetak maupun media elektronik, dokumen-dokumen pemerintah, termasuk peraturan perundang-undangan.

#### 5. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah analisis data *kualitatif*, yakni analisis data yang tidak mempergunakan angka-angka tetapi berdasarkan atas peraturan perundang-undangan, dokumen dokumen yang tersedia, narasumber hingga dapat menjawab permasalahan dari penelitian ini. Salah satu jenis penelitian kualitatif adalah berupa penelitian dengan metode atau pendekatan studi kasus (*Case Study*), sebagai sebuah studi kasus maka data yang dikumpulkan berasal dari berbagai sumber dan hasil

penelitian ini hanya berlaku pada kasus yang diselidiki.

## II. Hasil Penelitian

### A. Faktor-faktor Penyebab Terjadinya *Take Over* Pembiayaan Murabahah Pada PT. BNI Syariah Cabang Medan

#### a) Faktor Internal

Faktor Internal merupakan factor yang berasal dari PT.BNI Syariah, dalam hal ini berhubungan dengan kebijakan manajemen tentang pembiayaan. Sebagai salah satu sumber pendapatan bank, maka manajemen PT. Bank BI Syariah berupaya untuk mencapai dan meningkatkan target pembiayaan yang telah ditetapkan. Adapun kebijakan manajemen pada bank tersebut adalah sebagai berikut:

- Adanya angsuran yang tetap setiap bulannya

Pada PT. BNI Syariah dalam membayar angsuran setiap bulannya dilakukan dengan pembayaran yang tetap tanpa dipengaruhi dengan fluktuasi suku bunga(riba) sebagaimana dibank konvensional. Mengenai besarnya angsuran, sudah ditentukan dan diberitahu dari awal pembiayaan. Pada angsuran diawal, dianjurkan untuk pembayaran tahun pertama dan kedua membayar secara *flate*, namun untuk tahun berikutnya sampai selesai pembayaran angsuran dilakukan pembayaran yang tetap, tidak ada kenaikan

angsuran dan sesuai yang ditentukan oleh system perbankan tersebut. Dalam hal demikian adanya pengakuan dari seorang pegawai PT. BNI Syariah yang juga mengajukan pembiayaan *murabahah* melalui *take over*, bahwa pengajuan pada bank syariah lebih menguntungkan dibandingkan dengan bank konvensional. Pembiayaan *takeover* ini menggunakan akad *murabahah* yang merupakan akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan penguntungan (margin) yang disepakati oleh Debitur dan Kreditur yang bersangkutan.

- Adanya *Promo Rate*

Program *Promo rate* ini dilaksanakan karena adanya perayaan ulang tahun PT. BNI Syariah bulan Agustus 2018, yang dimana pelaksanaannya biasanya sangat sulit untuk dijangkau, karena adanya syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi. salah satu syaratnya untuk pegawai tetap, adanya penilaian yang baik, dan lain-lain. Namun untuk di tahun 2018 itu tidak adanya syarat-syarat tertentu, dan juga memiliki rate yang terendah. Program ini memiliki batas kuota untuk pegawai bank seluruh Indonesia yang akan menjalankan program ini.

- Tanpa Adanya Riba

Secara bahasa, Riba merupakan kelebihan, tambahan,

tumbuh, atau membesar. Riba adalah bentuk transaksi yang dilarang dalam Islam dan bersinggungan dengan praktik perbankan bank konvensional.

Adapun sumber hukum yang diacu dalam menentukan kriteria riba adalah hadist Nabi Muhammad SAW yang diriwayatkan oleh Ubadah bin Samit yang terdapat dalam Abu Daud hadist 3343 dan dalam At-Tarmidzi 2819 dengan bunyi sebagai berikut:

“Emas dibayar dengan emas, perak dengan perak, gandum dengan gandum, tepung gandum dengan tepung gandum dalam ukuran yang sama. Jika seseorang memberi lebih atau meminta lebih, ia telah berhubungan dengan riba. Tetapi tidak diharamkan penjualan emas dengan perak dan perak dengan emas dalam berat yang tidak sama. Pembayaran dilakukan pada saat itu juga dan janganlah menjual jika dibayar belakangan. Dan tidak diharamkan menjual gandum dengan tepung gandum dan tepung gandum (dengan gandum) dalam ukuran berbeda, pembayaran dilakukan pada saat itu, jika pembayaran dilakukan kemudian, janganlah menjualnya.”

Acuan lain yang dijadikan sebagai dasar membedakan riba dengan yang tidak riba adalah hadis Nabi Muhammad SAW yang diriwayatkan oleh Muslim sebagai berikut:

“Janganlah kamu bertransaksi satu dinar dengan dua dinar; satu dirham dengan dua dirham;

satu sha' dengan dua sha' karena aku khawatir akan terjadinya riba. Seorang bertanya: wahai Rasul, bagaimana jika seseorang menjual seekor kuda dan seekor unta dengan beberapa ekor unta? Jawab Nabi SAW: Tidak mengapa, asal dilakukan dengan tangan ke tangan(langsung).” (HR.Muslim)

Dari kedua hadist Nabi tersebut, disimpulkan bahwa riba timbul dalam transaksi utang piutang dan transaksi jual beli barang ribawi. Riba dalam transaksi utang piutang terbagi atas dua kategori, yaitu riba qardh dan riba jahiliyah. Riba qardh adalah kelebihan tertentu yang diisyaratkan terhadap yang berutang, sedang riba jahiliyah riba yang timbul karena peminjam tidak mampu membayar utangnya pada waktu yang ditetapkan.

Dengan adanya penjelasan tentang riba diatas, seorang nasabah (debitur) untuk melakukan proses pembiayaan *murabahah* melalui *take over* pada PT. BNI Syariah lebih merasakan jauh dari masalah riba.

#### b) Faktor Eksternal

Faktor Eksternal merupakan Faktor yang berasal dari luar PT. BNI Syariah, dalam hal ini berasal dari nasabah ataupun lingkungannya. Beberapa faktor yang mendorong nasabah melakukan *take over* pembiayaan di PT. BNI Syariah adalah sebagai berikut:

- Adanya Suku Bunga terhadap Bank sebelumnya yang terus meningkat.

Dalam pemberian kredit pada Bank Konvensional memiliki sistem suku bunga yang terus naik setiap bulannya, yang tidak menentu naiknya berapa %setiap bulannya. Sedangkan pada Bank BNI Syariah tidak menggunakan system bunga, melainkan system bagi hasil (margin), dan nasabah (debitur) dapat mengamalkan prinsip syariah sesuai dengan sistem atau berbagai aturan yang sudah ditentukan.

- Adanya keinginan nasabah untuk mengamalkan syariah Islam.

Beberapa nasabah lebih memilih untuk focus terhadap upaya mengamalkan syariah Islam dalam menjalankan bisnisnya, sehingga nasabah tersebut melakukan *take over* pembiayaan ke PT. BNI Syariah tersebut. Dalam hal ini lebih difokuskan kepada yang beragama Islam, tidak diperuntukkan kepada yang non muslim. Karena pada dasarnya hanya beragama Islam yang mengupayakan focus kepada syariah Islam.

#### B. Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Murabahah Dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik Melalui Proses *Take Over* Pada PT. BNI Syariah Cabang Medan.

Pengalihan hutang (*takeover*) sebagai salah satu produk perbankan syariah di bidang jasa, telah mendapatkan dasar hukum dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008

tentang Perbankan Syariah, *hiwalah* atau pengalihan hutang mendapat dasar hukum yang lebih kokoh. Dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah disebutkan bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah (BUS) atau Unit Usaha Syariah (UUS) antara lain meliputi melakukan pengambil alihan hutang berdasarkan akad *hiwalah* atau akad lainnya yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Dalam hal ini terdapat konsep Pengalihan Hutang (*TakeOver*) dalam Fatwa DSN-MUI dengan adanya dewan syariah yang merupakan sebuah lembaga yang berperan dalam menjalankan ke-Islaman keuangan diseluruh dunia. Di Indonesia, peran ini dijalankan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) untuk menangani masalah-masalah yang berhubungan dengan aktifitas Lembaga Keuangan Syariah (LKS). DSN MUI mulai ada pada tahun 1998 dan dikukuhkan oleh SK Dewan Pimpinan MUI No.Kep-754/MUI/III/1999 tanggal 10 Februari 1999.

Dewan Syariah Nasional (DSN) merupakan lembaga yang dibentuk oleh MUI yang secara structural berada dibawah MUI dan bertugas menangani masalah-masalah yang berkaitan dengan ekonomi syariah. baik masalah ekonomi syariah yang berhubungan dengan lembaga keuangan syariah ataupun lainnya. Pada prinsipnya, pendirian DSN dimaksudkan sebagai usaha untuk efisiensi dan koordinasi para ulama dalam menanggapi isu-isu yang berhubungan dengan masalah ekonomi dan keuangan. Selain itu DSN diharapkan dapat berperan sebagai pengawas, pengarah dan pendorong

penerapan nilai-nilai prinsip ajaran Islam dalam kehidupan ekonomi.

Dalam hal pelaksanaan perjanjian pembiayaan Murabahah melalui proses *take over*, calon nasabah sebelum mengajukan permohonan *take over* terlebih dahulu konsultasi dengan pihak PT. BNI Syariah Cabang Medan untuk mencari informasi mengenai *take over* baik berupa bagaimana sistem, syarat, maupun margin keuntungan yang diambil oleh pihak PT. BNI Syariah Cabang Medan. Jika calon nasabah tersebut tertarik dengan informasi yang diberikan oleh pihak PT. BNI Syariah Cabang Medan, proses selanjutnya calon nasabah menginformasikan kepada bank yang awal (bank konvensional) bahwa kredit yang sudah berjalan pada bank konvensional tersebut akan diambilalih (takeover) ke PT. BNI Syariah Cabang Medan. Biasanya pihak bank konvensional tidak begitu saja dapat melepaskan nasabahnya, karena hal ini tentu saja akan berpengaruh pada perolehan keuntungan dari sisi aktiva produktifnya. Namun demikian keputusan tetap ada pada nasabah. Setelah calon nasabah mendapatkan informasi dari pihak PT. BNI Syariah Cabang Medan dan tertarik untuk mengajukan permohonan *take over*, langkah selanjutnya adalah nasabah membuka rekening baru sebagai tanda keanggotaan pada PT. BNI Syariah Cabang Medan tersebut, kemudian mempersiapkan persyaratan yang sudah ditentukan oleh pihak PT. BNI Syariah Cabang Medan.

Berikut adalah persyaratan yang harus dilengkapi oleh calon nasabah *takeover* dan alur pelaksanaan persetujuan atau tidaknya dari pihak PT. BNI Syariah Cabang Medan untuk calon nasabah *take over* yaitu:

- Persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah *take over*:
- Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Suami Istri
- Fotocopy Kartu Keluarga
- Fotocopy Buku Nikah
- Fotocopy Rekening Listrik
- Fotocopy Jaminan
- Mengisi Aplikasi Pengajuan Pembiayaan

Calon nasabah dibawah bimbingan petugas atau karyawan PT. BNI Syariah Cabang Medan mengisi aplikasi permohonan pembiayaan. Aplikasi tersebut pada umumnya berisi tentang data pribadi, data pekerjaan, status rumah tinggal, status tempat dan peralatan usaha, profil usaha, kondisi keuangan usaha perhari/minggu/bulan, permohonan pembiayaan, rencana penggunaan pembiayaan, data jaminan, referensi/avalist, rencana, catatan penting dan biaya kolektor. Setelah aplikasi diisi dan ditandatangani oleh calon nasabah, kemudian diserahkan kembali kepada petugas PT. BNI Syariah Cabang Medan yang akan melakukan berbagai analisis atas permohonan pembiayaan tersebut.

- Analisis atau Survei Pejabat PT. BNI Syariah Cabang Medan

Sebagai awal dari tahapan analisis, petugas bank melakukan wawancara untuk mencari kebenaran data didalam aplikasi permohonan pembiayaan. Selanjutnya dilakukan pemeriksaan ketempat calon nasabah untuk meneliti secara fisik kebenaran data permohonan pembiayaan, pemeriksaan ini disebut dengan istilah survei. Dari hasil survei kemudian dilakukan

analisa pembiayaan. Pada PT. BNI Syariah Cabang Medan digunakan analisis 5 C, yaitu:

- *Character* (Karakter)
- *Capacity* (Kapasitas/Kemampuan)
- *Capital* (Modal)
- *Condition* (Kondisi)

Kondisi yang harus diperhatikan bank antara lain:

- Keadaan ekonomi yang akan mempengaruhi perkembangan usaha calon nasabah
- Kondisi usaha calon nasabah
- Keadaan pemasaran dari hasil usaha calon nasabah
- Prospek usaha dimasa yang akan datang
- Kebijakan pemerintah yang akan mempengaruhi prospek industry atau usaha dimana perusahaan calon nasabah terkait didalamnya.

- *Collateral* (Jaminan)

Analisa ini diarahkan terhadap jaminan yang diberikan. Jaminan yang dimaksud harus mampu mengcover bisnis calon nasabah. Analisa yang dilakukan antara lain:

- Meneliti kepemilikan jaminan yang diserahkan
- Mengukur dan memperkirakan stabilitas harga jaminan
- Memperhatikan kemampuan untuk dijadikan uang dalam waktu relatif singkat tanpa harus mengurangi nilainya.
- Memperhatikan pengikatannya sehingga secara legal pihak bank di lindungi
- Rasio jaminan terhadap jumlah pembiayaan

- Marketabilitas jaminan.
- Persetujuan atau Penolakan Pembiayaan

Setelah melakukan analisa-analisa tersebut diatas, PT. BNI Syariah Cabang Medan akan menyetujui atau menolak permohonan pembiayaan calon nasabah yang bersangkutan. Jika PT. BNI Syariah Cabang Medan menyetujui, maka pihak PT. BNI Syariah akan menginformasikan kepada calon nasabah. Dalam hal ini pembiayaan yang disetujui oleh PT. BNI Syariah adalah pembiayaan Murabahah. Adapun mengenai hal pengajuan pembiayaan Murabahah calon nasabah, yang dari analisa yaitu usaha dari calon nasabah, keuntungan/margin dari usahanya dalam sebulan, kemudian dianalisa dengan biaya pengeluaran calon nasabah tersebut selama satu bulan termasuk dengan angsuran pembiayaan Murabahah yang diajukan calon nasabah tersebut. Selain itu untuk melihat karakter calon nasabah, PT. BNI Syariah juga bertanya mengenai angsuran pembiayaannya dibank lain, jika calon nasabah memiliki riwayat kredit macet di bank lain maka permohonan pengajuan pembiayaan murabahah calon nasabah tersebut akan ditolak, dan jika tidak terdapat riwayat hutang dibank lain atau terdapat pembiayaan dengan bank lain tetapi riwayat kreditnya adalah lancar maka usulan calon nasabah untuk mengajukan pembiayaan murabahah akan disetujui dan diproses oleh PT. BNI Syariah.

- Pengikatan/Perjanjian Pembiayaan

Calon Nasabah akan dipanggil oleh pihak PT. BNI Syariah Cabang Medan, jika setuju dengan persyaratan yang termuat dalam akad tertulis oleh pihak PT. BNI

Syariah Cabang Medan, maka akan dilanjutkan dengan pengikatan pembiayaan dan jaminan. Untuk pengikatan pembiayaan dan jaminan dilakukan oleh notaris, kemudian setelah melakukan akad pembiayaan pada PT. BNI Syariah, bank tersebut akan menyimpan dokumen jaminan nasabah dan akan dikembalikan setelah angsuran pembiayaan murabahah telah lunas.

- Pencairan Pembiayaan

Setelah dilakukan pengikatan/perjanjian pembiayaan, selanjutnya adalah pencairan dana. Pencairan dana ini dilakukan langsung kepada nasabah. Lamanya pencairan dana dari PT. BNI Syariah Cabang Medan kepada nasabah biasanya lebih kurang sekitar satu minggu.

Ketentuan umum bagi nasabah yang pelaksanaan *take over* adalah sebagai berikut:

- Calon nasabah harus mempunyai usaha atau sumber pengembalian yang pasti dan jelas.
- Tidak ada tunggakan atau kemacetan dalam pembayaran utang calon nasabah di Lembaga Keuangan Konvensional (LKK).
- Syarat umum permohonan pembiayaan *take over* bagi nasabah yang ingin mengajukan permohonan harus memenuhi persyaratan yang sudah ditetapkan oleh pihak PT. BNI Syariah Cabang Medan.

Dalam rangka penilaian jaminan, hal yang perlu diperhatikan antara lain:

- Meneliti dan mempelajari kelengkapan, kebenaran dan keabsahan dokumen-dokumen

yang diserahkan oleh nasabah sehingga diperoleh kesimpulan bahwa barang-barang itu dapat diikat secara hukum yuridis.

- Melakukan peninjauan setempat (*on the spot* atau *survei*) untuk mengetahui dan menilai keadaan fisik barang-barang yang akan dijadikan jaminan untuk mengetahui apakah sesuai dengan yang tercantum dalam dokumen yang ada dan keterangan lain yang diberikan nasabah. Jika penilaian harga barang-barang jaminan diserahkan kepada pihak ketiga, maka peninjauan setempat harus dilakukan bersama-sama pihak lembaga keuangan.

Peristiwa pengambil alihan (*take over*) ini memenuhi unsur-unsur yang terdapat pada peristiwa subrogasi yaitu adanya penggantian hak bank lama (Bank Konvensional) oleh pihak ketiga (PT. BNI Syariah Cabang Medan), adanya pembayaran yang dilakukan pihak ketiga terhadap bank lama dan terjadi karena perjanjian yang dibuat antara pihak nasabah dengan pihak ketiga. Kewajiban yang dipenuhi oleh pihak ketiga adalah pembayaran pelunasan yang dilakukan padabank awal yang untuk selanjutnya pihak ketiga ini menjadi pihak yang baru atas nasabah tersebut berdasarkan akta perjanjian yang telah dibuat dan disepakati bersama antara nasabah dan pihak ketiga.

### **C. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pembiayaan Murabahah dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik**

### **Melalui Proses *Take Over* Pada PT. BNI Syariah Cabang Medan**

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau akidah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaidah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normative karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaidah.

Sudikno Mertokusumo mengatakan bahwa hukum itu bertujuan agar tercapainya ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi untuk mencapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum. Pada hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman.

Kesimpulan dari hal di atas, bahwa perlindungan hukum dalam arti sempit adalah sesuatu yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik yang bersifat preventif maupun represif, serta dalam bentuk yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain, perlindungan hukum yang dapat diartikan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu ketentraman bagi segala kepentingan manusia yang ada didalam masyarakat sehingga tercipta keselarasan dan keseimbangan hidup masyarakat.

Sedangkan perlindungan hukum dalam arti luas adalah tidak hanya diberikan kepada seluruh makhluk hidup maupun segala ciptaan Tuhan dan dimanfaatkan bersama-sama dalam rangka kehidupan yang adil dan damai.

Selanjutnya Philips M.Hadjon membagi bentuk perlindungan hukum menjadi dua, yaitu:

- Perlindungan hukum yang preventif

Perlindungan hukum ini memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang definitif. Sehingga perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dan sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak dan dengan adanya perlindungan hukum yang preventif ini mendorong pemerintah untuk berhati-hati dalam mengambil keputusan yang berkaitan dengan asas *freiesermessen* dan rakyat dapat mengajukan keberatan atau dimintai pendapatnya mengenai rencana keputusan tersebut.

Pelaksanaan perlindungan preventif ini terhadap para pihak dalam pembiayaan Murabahah melalui proses *take over* tersebut berupa prinsip kehati-hatian Bank PT. BNI Syariah setiap kali adanya melakukan *take over* terhadap pembiayaan. Prinsip ini antara lain diwujudkan dalam bentuk penerapan secara konsisten berdasarkan iktikad baik terhadap semua persyaratan dan peraturan perundangan-undangan yang terkait dengan pemberian pembiayaan oleh bank yang bersangkutan.

- Perlindungan hukum yang represif

Perlindungan hukum ini berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Indonesia dewasa ini terdapat berbagai badan yang secara partial menangani perlindungan hukum bagi rakyat. Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah di lakukan suatu pelanggaran.

Pada hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya.

Adanya perlindungan hukum bagi nasabah sebagai konsumen dalam perjanjian kredit menjadi sangat penting karena secara faktual kedudukan antara para pihak (nasabah dengan bank) seringkali tidak seimbang. Perjanjian yang terjadi yaitu perjanjian kredit, dan yang seharusnya dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak,

karena alasan efisiensi diubah menjadi perjanjian yang sudah dibuat oleh pihak yang mempunyai posisi tawar (*bargaining position*), yaitu dalam hal ini adalah pihak bank. Sehingga nasabah tidak mempunyai pilihan lain kecuali menerima atau menolak perjanjian yang dibuat oleh bank.

Dalam hal ini Otoritas Jasa Keuangan (OJK) juga berperan penting terhadap perlindungan bagi para pihak dalam pembiayaan perbankan syariah. Fungsi pengaturan dan pengawasan perbankan, termasuk perbankan syariah dan unit usaha syariah pada awalnya berada dalam otoritas Bank Indonesia. Regulasi ini melekat pada Bank Indonesia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2009 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia menjadi Undang-Undang.

Adapun Perlindungan hukum represif bagi nasabah dari wanprestasi bank dalam *take over* kredit yaitu dengan adanya sanksi penggantian rugi yang telah diatur di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan dan juga didalam Undang-undang Perlindungan Konsumen.

### III. Kesimpulan

#### A. Kesimpulan

1. Faktor-faktor penyebab terjadinya *take over* pada PT. BNI Syariah Cabang

Medan yaitu karena adanya Faktor Eksternal dan Faktor Internal.

- Faktor Internal yang terdiri dari adanya pembiayaan dengan cara membayar angsuran yang setiap bulannya dengan tidak memiliki suku bunga, adanya *Promo Rate*, tanpa adanya riba.
- Sedangkan faktor Eksternal terdiri dari adanya suku bunga terhadap Bank sebelumnya yang terus meningkat, adanya keinginan nasabah untuk mengamalkan syariah Islam, seperti menghindari riba yang sebagaimana terdapat pada bank konvensional.

2. Prosedur pelaksanaan yang terdapat dalam ketentuan PT. BNI Syariah Cabang Medan, perjanjian pembiayaan Murabahah melalui proses *take over*, yaitu sebagai berikut pertama, calon nasabah sebelum mengajukan permohonan *take over* terlebih dahulu konsultasi dengan pihak PT. BNI Syariah Cabang Medan untuk mencari informasi mengenai *take over* baik berupa bagaimana sistem, syarat, maupun margin keuntungan yang diambil oleh pihak PT. BNI Syariah Cabang Medan, kedua, nasabah membuka rekening baru sebagai keanggotaan pada PT. BNI Syariah Cabang Medan untuk melakukan proses *take over* tersebut, ketiga, mempersiapkan syarat-syarat yang telah diberikan oleh Pihak Bank, yang meliputi data-data identitas nasabah, mengisi aplikasi pengajuan pembiayaan dan lain-lain.
3. Perlindungan hukum bagi Debitur (Nasabah) terhadap resiko yang dialami

pada pembiayaan *murabahah*, adalah terkait dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Dalam hal ini Otoritas Jasa Keuangan (OJK) juga berperan penting terhadap perlindungan bagi para pihak dalam pembiayaan perbankan syariah. Sedangkan Perlindungan hukum terhadap Kreditur (Bank) dengan restrukturisasi pembiayaan. Restrukturisasi pembiayaannya dengan memperpanjang jangka waktu jatuh tempo pembiayaan tanpa mengubahsisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada PT. BNI Syariah Cabang Medan, dalam restrukturisasi yang terdapat pada Pasal 1 ayat (4) tentang Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2015, tentang Ketentuan Kehati-hatian Dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum yang mana merupakan dalam perlindungan hukum Preventif. Apabila nasabah yang melakukan wanprestasi bank dalam *take over* kredit perlindungan yang diperoleh bank yaitu dengan adanya sanksi penggantian rugi yang telah diatur di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan dan juga didalam Undang-undang Perlindungan Konsumen.

## B. Saran

1. Kepada calon Nasabah dalam melakukan pembiayaan *murabahah* melalui proses *take over*, sebaiknya

nasabah terlebih dahulu lebih teliti dan berhati-hati dalam memilih Bank agar dapat mengurangi terjadinya *take over* pada pihak kreditur atau pihak bank yang selanjutnya, karena dilihat dalam prosesnya tidak mengalami kemudahan dan keuntungan juga oleh pihak bank yang akan dilakukan proses *take over* dalam pembiayaan *murabahah*.

2. Sebaiknya pada pelaksanaan perjanjian pembiayaan melalui proses *take over* tersebut sudah banyak diketahui oleh calon nasabah dan dapat di penuhi oleh calon nasabah dengan baik, sehingga untuk melakukan pembiayaan tersebut dapat di lanjutkan oleh pihak PT. BNI Syariah Cabang Medan untuk melakukan akad *murabahah*.
3. Dalam perlindungan tersebut sebaiknya pihak PT. BNI Syariah sudah memberikan peraturan tersendiri dalam perlindungan hukum oleh masing-masing pihak yang merupakan klausula-klausula baku dengan sudah tercantum secara tertulis dalam sebuah wakalah yang di buat oleh PT. BNI Syariah Cabang Medan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdullah Thamrin, 2012, *Bank dan Lembaga Keuangan*, Jakarta : PT. Raja Grafindo
- Khadafi Muammar, dkk, 2016, *Akuntansi Syariah*, Medan: Madenatera
- Mujahidin Akhmad, 2016, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo
- Sam, M.Ichwan, dkk, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah (Dewan Syariah Nasional MUI)*, Jakarta: Erlangga

### B. Artikel Jurnal Ilmiah

Utary Maharany Barus, *Peran Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Dan Dewan Pengawas Syariah (DPS) Dalam Pengawasan Akad Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Yang Mengandung Klausula Eksonerasi*, Dosen Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara dan Yudhika Dwi Erwanda Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Jurnal Hukum.

Cindy Olivia Susanto, Siti Hamidah, Reka Dewantara, *Hukum Bagi Nasabah Dari Wanprestasi Bank Dalam Take Over Kredit* (Studi Putusan No. 29/PDT.G/2014/PN.MTP)

### **C. World Wide Web**

[https://media.neliti.com/media/publications/14129-ID-Pelaksanaan-takeover-pembiayaan-](https://media.neliti.com/media/publications/14129-ID-Pelaksanaan-takeover-pembiayaan-di-pt-bank-syariah-mandiri-cabang-medan) di-pt-bank-syariah-mandiri-cabang-medan, terakhir diakses pada tanggal 12September 2018